



**Mauricio Prieto**

Asociado Sr. de Criterios Metodológicos  
[mauricio.prieto@hrratings.com](mailto:mauricio.prieto@hrratings.com)



**Heinz Cederborg**

Director Ejecutivo Sr. de Corporativos /  
ABS  
[heinz.cederborg@hrratings.com](mailto:heinz.cederborg@hrratings.com)



**Felix Boni**

Director General de Análisis  
[felix.boni@hrratings.com](mailto:felix.boni@hrratings.com)

## HR Ratings publica su actualización a la Evaluación de Riesgo Corporativo. Asimismo, informa sobre el impacto en las calificaciones que mantiene vigentes

HR Ratings comunica al mercado que, a partir del día de hoy, 12 de febrero de 2024, las acciones de calificación que sean emitidas por HR Ratings para instrumentos de deuda y deudores corporativos serán evaluadas a través de la actualización de su Evaluación de Riesgo Corporativo. Asimismo, en seguimiento a las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones Calificadoras de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 17 de febrero de 2012, y modificadas por última ocasión el 9 de julio de 2014, HR Ratings informa al mercado sobre el impacto en sus calificaciones vigentes. La metodología se puede consultar en el siguiente enlace: <https://www.hrratings.com/methodology/>

### Nueva metodología de evaluación de riesgo corporativo

La presente metodología describe el proceso utilizado para evaluar la voluntad y capacidad de cumplir en tiempo y forma con las obligaciones de pago de la deuda de los corporativos, incluyendo empresas arrendadoras de bienes inmuebles y la deuda estructurada dependiente. El proceso consta de un análisis cuantitativo basado en cuatro métricas financieras (tres para la deuda estructurada) y un análisis que permite ajustes cualitativos, incluyendo ajustes relacionados con factores ASG.

HR Ratings incorpora, cuando sea relevante, el desempeño histórico financiero de la entidad y construye un modelo de proyección financiero bajo un escenario base y un escenario de estrés. Las cuatro métricas utilizadas en este análisis son: (i) la cobertura del servicio de la deuda, (ii) la cobertura del servicio de la deuda considerando el efectivo disponible; (iii) los años de pago, que mide la relación entre el flujo libre de efectivo anual y la deuda neta, y (iv) la relación entre una estimación del valor de mercado (suponiendo una necesidad de obtener liquidez) de los activos del corporativo y el total de sus pasivos. En el caso de las empresas de bienes raíces, la cuarta métrica se sustituye por la razón de deuda a activos.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM

Se calcula el promedio ponderado anual de cada métrica en un escenario Base y un escenario de Estrés. Estos promedios anuales son convertidos en una escala de calificación numérica, la cual es igual para cada métrica. Posteriormente, se calcula el promedio ponderado de las calificaciones numéricas de las métricas, para cada escenario. La calificación cuantitativa final es el promedio ponderado de los dos escenarios. Generalmente, y si existe la información histórica, este proceso considera dos años históricos y tres años proyectados. Sin embargo, la metodología incorpora la posibilidad de utilizar distintos periodos de calificación o temporalidades, con menos años históricos, y en otros casos con siete en lugar de cinco años.

La calificación obtenida por medio del análisis cuantitativo puede ser ajustada de manera positiva o negativa aplicando notches cualitativos, los cuales se dividen en dos categorías: generales y ASG. Los ajustes generales refieren a factores que podrían afectar la evolución proyectada de la calificación cuantitativa, incluyendo la calidad de la información proporcionada, y en particular cuando se consideran que estos factores no pueden ser incorporados de manera adecuada en el modelo cuantitativo. Asimismo, se aplica un análisis de factores ASG para capturar la materialidad y posible impacto que dichos factores pudieran tener sobre el riesgo crediticio. El factor ambiental analiza el enfoque y políticas ambientales del corporativo, considerando sus líneas de negocio y su operación cotidiana, así como la exposición a fenómenos naturales y regulación de carácter ambiental. Para el factor social, primero se evalúa el enfoque del negocio; en segundo lugar, se evalúan las políticas del corporativo respecto a las prestaciones que otorga a sus empleados, así como sus planes de carrera, su capacidad para retener talento y la inclusión en todos los niveles.

Finalmente, el análisis correspondiente al gobierno corporativo considera cinco aspectos: (i) la normatividad interna del corporativo, considerando su alcance, formalidad y sus mecanismos para adaptarse continuamente, (ii) la calidad de la alta dirección y administración, considerando sus estrategias financieras y el historial de manejo de crisis, (iii) la transparencia y calidad de la información entregada, así como el historial de incumplimiento, (iv) el riesgo asociado al marco regulatorio al que cada corporativo es susceptible y el riesgo asociado al entorno macroeconómico, y (v) el manejo y estrategias de mitigación asociadas al riesgo operativo de la entidad, así como las herramientas tecnológicas disponibles para el desarrollo de la operación cotidiana.

Por su parte, la calificación de la deuda estructurada se aplica a los casos en donde la viabilidad de la fuente de pago cedido depende de la continuidad operativa del corporativo emisor. Esta calificación se podría limitar con base en la calificación del emisor.



## Impacto por la implementación de la nueva metodología sobre las calificaciones vigentes

HR Ratings llevó a cabo una revisión de cada una de las calificaciones que mantiene vigentes bajo la metodología. Dicha revisión concluyó con la aplicación de los siguientes movimientos de calificación:

Entidad	Clave	Calificación Anterior	Calificación Actual
Servicios Corporativos Javer, S.A.B. de C.V.	Javer LP	HR AA-/Perspectiva Estable	HR AA-/Perspectiva Positiva
Inmobiliaria Be Grand S.A.P.I. de C.V.	BE GRAND LP	HR BBB+/Perspectiva Estable	HR BBB+/Perspectiva Positiva
BEGRAND 23	BEGRAND 23	HR A+/Perspectiva Estable	HR A+/Perspectiva Positiva

Fuente: HR Ratings



**Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores**

Metodologías utilizadas para el análisis*	Evaluación de Riesgo Corporativo, febrero de 2024 Garantías Parciales para Emisiones de Deuda Estructuradas y Quirografarias, marzo de 2019 (Aplica solo para BEGRAND 23)
Calificación anterior	*JAVER LP: HR AA-/Perspectiva Estable **BE GRAND LP: HR BBB+/Perspectiva Estable ***BEGRAND 23: HR A+/Perspectiva Estable
Fecha de última acción de calificación	*16 de octubre de 2023 **29 de marzo de 2023 ***24 de julio de 2023
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	n.a.
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	n.a.
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso)	n.a.
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores (en su caso)	n.a.
Calificaciones otorgadas por otras agencias calificadoras a los presentes valores (en su caso)	n.a.

\*Para más información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar [www.hrratings.com/methodology/](http://www.hrratings.com/methodology/)

\*\* HR Ratings de México, S.A. de C.V. ("HR Ratings"), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y registrada ante la Securities and Exchange Commission de los Estados Unidos de Norteamérica (SEC) como una NRSRO para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA) y por el Financial Conduct Authority (FCA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad, emisor o tercero distinto a la entidad o emisor y, por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet [www.hrratings.com](http://www.hrratings.com) se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, y (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings.

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información. Derivado de lo anterior, HR Ratings no es responsable de cualquier error u omisión en dicha información o, en caso de que esta sea incorrecta o inexacta, por los resultados obtenidos por el uso de la misma. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings de México, o un tercero, han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadoradora [www.hrratings.com](http://www.hrratings.com), donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (mil a un millón dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (cinco mil a dos millones de dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda).

**Contacto con Medios**  
[comunicaciones@hrratings.com](mailto:comunicaciones@hrratings.com)

