

Calificación

Engen Capital AP HR AP3+
Perspectiva Estable

Evolución de la Calificación AP



Contactos

Luis Rodríguez
Asociado
Analista Responsable
luis.rodriguez@hrratings.com

Carolina Flores
Analista
carolina.flores@hrratings.com

José Pablo Morones
Analista
josepablo.morones@hrratings.com

Roberto Soto
Director Ejecutivo Sr. de Instituciones
Financieras / ABS
roberto.soto@hrratings.com

Angel García
Director Ejecutivo Sr. de Instituciones
Financieras / ABS
angel.garcia@hrratings.com

HR Ratings ratificó la calificación de HR AP3+ con Perspectiva Estable para Engen Capital

La ratificación de la calificación para Engen Capital¹ se basa en una adecuada evolución de la calidad del portafolio total, en el cual se observa una disminución del índice de morosidad ajustado a 4.3% al 1T23 (vs. 5.9% al 1T22). Lo anterior es reflejo de la recuperación de contratos con atrasos con más de 90 días y políticas más conservadoras en términos de originación. Por otro lado, se observa una fortaleza en la estructura de Gobierno Corporativo, con un porcentaje de independencia del 37.5% en el Consejo de Administración, lo cual se encuentra en línea con las sanas prácticas del sector. Asimismo, la Arrendadora cuenta con adecuados sistemas tecnológicos para labores de originación y administración del portafolio y facilitó un total de 51 horas en promedio de capacitación por empleado en 2022 (vs. 41.1 en 2021), lo cual se considera en niveles adecuados. Por otro lado, la Arrendadora mantuvo un bajo nivel en la rotación de personal de 9.0% de rotación total al cierre de marzo de 2023 (vs. 16.0% al 1T22), donde destaca una nula rotación en el cuerpo directivo. Finalmente, Engen Capital cuenta realiza un reporte de auditoría interna de manera anual, coordinado por el Comité de Auditoría, el cual cuenta con un 22.2% de participación independiente; en el informe de hallazgos de 2022 se identifica un adecuado sistema de auditoría y control interno.

Factores Considerados

- **Disminución en los niveles de morosidad, con un índice de morosidad ajustado de 4.3% al 1T23 (vs. 5.9% al 1T22).** Durante los últimos doce meses (12m), se observó una evolución favorable en los niveles de morosidad, que se atribuye a la recuperación de contratos con atrasos con más de 90 días y políticas más conservadora en las labores de originación.
- **Capacitación de personal de 51 horas promedio por colaborador durante 2022 (vs 41.1 horas en 2021), en línea con las sanas prácticas del sector.** La Arrendadora facilitó un total de 18,342 horas de capacitación, principalmente enfocada en las áreas de ventas, riesgos y finanzas.
- **Bajo nivel de rotación de personal del 9.0% al 1T23 (vs. 16.0% al 1T22).** En el periodo comprendido entre 2017 y 1T23, la rotación de personal ha sido inferior a 20.0%, lo cual se considera en niveles bajos con respecto a lo observado en el sector. En los últimos 12m, no se presentó rotación en posiciones directivas.
- **Baja concentración de los diez principales acreditados, al representar el 0.5x el capital contable al 1T23 (vs. 0.6x al 1T22).** Con esto, se considera que la Arrendadora limita la sensibilidad de la situación financiera ante el incumplimiento por parte de alguno de los principales acreditados.
- **Adecuado proceso de auditoría interna.** La Arrendadora se enfoca en labores preventivas y de detección de posibles riesgos operativos a través del Comité de Auditoría. Anualmente se presenta un reporte de hallazgos, donde se cubren aspectos de la operación de Engen Capital, lo cual se considera como una fortaleza para la continuidad de las operaciones.

¹ Engen Capital se refiere al nombre comercial bajo el que operan las empresas Engencap Holding (Engen Capital y/o la Arrendadora).

Desempeño Histórico

- **Adecuado perfil de solvencia, con un índice de capitalización de 22.3% y una razón de cartera vigente a deuda neta en 1.4x al 1T23 (vs. 21.9% y 1.4x al 1T21).** A pesar de una mayor exposición a activos sujetos a riesgo a través del crecimiento del portafolio total, una mayor generación de resultados netos 12m y una adecuada calidad del portafolio resultaron en el fortalecimiento del perfil de solvencia.
- **Elevados niveles de *stick-rate* del 97.2% al 1T23 (vs. 97.8% al 1T22).** La estrategia de negocios de la Arrendadora se enfoca en el financiamiento de activos críticos para la operación de los clientes cuya vida útil sea superior al plazo del arrendamiento otorgado.
- **Incremento en los niveles de rentabilidad, con un ROA Promedio de 2.2% al 1T23 (vs. 1.7% al 1T21).** La mejoría en la rentabilidad se atribuye a un mayor *spread* de tasas, así como a una evolución estable en los niveles de eficiencia, los cuales cerraron en 52.5% al 1T23 (vs. 54.8% al 1T22).

Factores que Podrían Subir la Calificación

- **Disminución del índice de rotación de personal por debajo de 5.0% anual.** En caso de que la Arrendadora continúe con la tendencia decreciente de la rotación de personal, que lo ubique por debajo de un nivel de 5.0% anual, se valoraría de manera positiva para la calificación.
- **Reducción del índice de eficiencia por debajo de 47.0%.** En caso de que la Engen Capital sea capaz de disminuir la erogación de gastos administrativos, de tal forma que el índice de eficiencia se ubique por debajo de 47.0%, se consideraría como factor un positivo para la calificación.

Factores que Podrían Bajar la Calificación

- **Aumento de la concentración de los principales acreditados por encima de 1.5x el capital contable.** Una mayor concentración dentro de los grupos de riesgo común representaría una mayor sensibilidad ante el incumplimiento de algunos de estos, lo cual presionaría los niveles de morosidad, rentabilidad y solvencia.
- **Deficiencias en la implementación de procesos de auditoría.** En caso de que el Comité de Auditoría Interna muestre deficiencias en sus procedimientos, que resulten un deterioro en la detección y administración de riesgos, se valoraría de manera negativa para la calificación.

Anexos – Estados Financieros

Balance: Engen Capital (Millones de Pesos)	Anual			Trimestral	
	2020	2021	2022	1T22	1T23
ACTIVO	31,847.9	30,483.0	33,333.5	29,876.6	33,142.9
Disponibilidades	3,111.0	4,074.6	5,896.1	4,380.8	6,089.3
Derivados	0.0	348.7	884.2	746.8	812.0
Cartera de Crédito Neta	21,765.3	19,750.1	19,668.6	19,047.4	20,087.1
Cartera de Crédito Total	22,572.8	20,822.9	20,578.0	19,968.2	21,034.1
Cartera de Crédito Vigente	21,735.7	19,942.2	19,915.6	19,028.2	20,277.4
Cartera de Crédito Vencida	837.0	880.7	662.4	940.0	756.7
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	-807.5	-1,072.7	-909.4	-920.8	-947.0
Otras Cuentas por Cobrar ¹	4.9	0.8	0.0	0.0	0.0
Propiedades, Mobiliario y Equipo	3,671.0	3,200.5	3,484.6	3,224.7	3,425.9
Propiedades, Mobiliario y Equipo Uso Propio	170.0	94.4	62.8	152.9	115.5
Propiedades, Mobiliario y Equipo en Arrendamiento	3,501.1	3,106.0	3,421.8	3,071.9	3,310.4
Activo Neto por Fondo en Exceso de Obligaciones Laborales	11.1	0.0	0.0	0.0	0.0
Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	433.8	1,081.4	1,376.6	475.2	384.3
Otros Activos	2,850.8	2,026.9	2,023.4	2,001.7	2,344.2
Cargos Diferidos, Pagos Anticipados e Intangibles	1,645.8	749.5	740.0	746.4	735.6
Otros Activos Misceláneos ²	1,205.0	1,277.4	1,283.4	1,255.3	1,608.6
PASIVO	26,932.3	25,131.6	27,013.1	24,082.3	26,568.2
Pasivos Bursátiles	3,915.3	6,417.8	8,409.2	6,428.9	8,423.1
Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	18,758.4	15,428.1	15,086.8	14,817.1	15,356.3
De Corto Plazo	8,281.4	3,665.0	4,697.5	4,303.1	4,323.5
De Largo Plazo	10,477.0	11,763.1	10,389.3	10,514.0	11,032.8
Derivados con Fines de Cobertura	807.3	7.4	0.0	0.0	0.0
Otras Cuentas por Pagar	2,853.8	2,618.2	2,869.9	2,747.5	2,788.8
Acreeedores por Colaterales Recibidos en Efectivo	2,269.7	1,987.7	1,919.2	1,912.9	1,986.1
Acreeedores Diversos y Otras Cuentas por Pagar ³	584.1	630.5	950.7	834.7	802.7
Impuestos y PTU Diferidos (a Cargo)	597.4	660.0	647.2	88.8	0.0
CAPITAL CONTABLE	4,915.7	5,351.4	6,320.4	5,794.3	6,574.7
Participación Controladora	3,156.6	4,213.1	5,182.1	4,656.0	5,436.4
Capital Contribuido	3,174.5	2,920.3	2,920.3	2,920.2	2,920.3
Capital Social	2,537.0	2,537.0	2,537.0	2,537.0	2,537.0
Prima en Emisión de Partes Sociales	561.5	561.5	561.5	561.5	561.5
Prima en Adquisición de Subsidiarias	76.0	-178.2	-178.2	-178.3	-178.2
Capital Ganado	-17.9	1,292.9	2,261.8	1,735.8	2,516.1
Reservas de Capital	165.3	179.5	179.5	179.5	179.5
Resultado de Ejercicios Anteriores	-938.6	-778.7	-252.0	-252.0	349.4
Otros Resultados Integrales ⁴	518.1	1,365.4	1,732.9	1,639.4	1,721.8
Resultado Neto	237.3	526.7	601.4	168.9	265.4
Participación No Controladora	1,759.1	1,138.3	1,138.3	1,138.3	1,138.3
Resultado Neto Correspondiente a la Participación no Controladora	1,759.1	1,138.3	1,138.3	1,138.3	1,138.3
Deuda Neta	20,370.0	17,430.1	16,715.7	16,118.4	16,878.1
Portafolio Total	26,073.9	23,928.9	23,999.8	23,040.0	24,344.5
Valor de Rentas + Residual**	0.0	3,421.3	3,505.2	3,404.4	3,363.7

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte, proporcionada por la Arrendadora.

1.- Otras Cuentas por Cobrar: Préstamos a Partes Relacionadas

2.- Otros Activos Misc. Propiedades y equipo por derecho de uso, Anticipo a Proveedores, Depósitos en Garantía, Crédito Mercantil y Pagos Anticipados.

3.- Acreeedores Diversos y Otras Cuentas por Pagar: Pasivos por Compra de Activos para Arrendamiento, Provisiones para Gastos, Proveedores y Acreeedores Diversos e IVA por Cobrar.

4.- Otros Resultados Integrales: Beneficios a los empleados, Cobertura de flujo de efectivo y Conversión de moneda extranjera.

CUENTAS DE ORDEN	0	3,421	3,505	3,404	3,364
Valor de Contratos en Arrendamiento Total	0	3,396	3,464	3,361	3,329
Valor de Contratos en Arrendamiento Vencidos	0	25	41	43	34

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte, proporcionada por la Arrendadora.

Estado de Resultados: Engen Capital (Millones de Pesos)	Anual			Acumulado	
	2020	2021	2022	1T22	1T23
Ingresos por Intereses y Rentas	4,262.3	4,146.7	4,381.1	993.8	1,059.2
Ingresos por Intereses	3,229.2	3,097.1	3,432.0	832.6	857.4
Ingresos por Arrendamiento Operativo	1,033.1	1,049.6	949.1	161.2	201.8
Gastos por Intereses y Depreciación	2,448.6	2,216.1	2,172.1	478.2	415.2
Margen Financiero	1,813.7	1,930.6	2,209.0	515.6	644.0
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	527.0	498.3	347.6	54.9	47.8
Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios	1,286.7	1,432.3	1,861.4	460.8	596.1
Ingreso (Pérdida) por Venta de Equipo en Arrendamiento	130.8	191.6	151.3	28.6	118.7
Otros Productos ¹	-62.8	43.3	17.6	-5.9	-46.4
Ingresos (Egresos) Totales de la Operación	1,354.7	1,667.2	2,030.2	483.5	668.5
Gastos de Administración y Promoción	1,047.8	1,121.6	1,286.7	294.4	350.4
Resultado antes de Impuestos a la Utilidad	306.9	545.6	743.5	189.1	318.1
Impuestos a la Utilidad Diferidos (Netos)	69.6	18.9	142.1	20.2	52.7
Resultado Neto	237.3	526.7	601.4	168.9	265.4

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte, proporcionada por la Arrendadora.

1.-Otros Productos: Resultado Cambiario Neto, Otros ingresos o gastos y Deterioro en Valores Residuales.

Métricas Financieras	2020	2021	2022	1T22	1T23
Índice de Morosidad	3.7%	3.7%	2.9%	4.2%	3.2%
Índice de Morosidad Ajustado	5.0%	4.6%	4.7%	5.9%	4.3%
MIN Ajustado	4.0%	5.0%	6.3%	5.1%	6.7%
Índice de Cobertura	1.0	1.2	1.4	1.0	1.3
Índice de Eficiencia	55.7%	51.8%	54.1%	54.8%	52.5%
ROA Promedio	0.7%	1.7%	1.9%	1.7%	2.2%
Índice de Capitalización	17.3%	19.9%	21.8%	21.9%	22.3%
Razón de Apalancamiento Ajustada	5.8	4.6	4.3	4.3	4.1
Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta	1.2	1.3	1.4	1.4	1.4
Spread de Tasas	3.8%	4.5%	5.1%	4.3%	5.5%
Tasa Activa	13.4%	14.6%	14.9%	14.3%	14.8%
Tasa Pasiva	9.5%	10.1%	9.8%	10.0%	9.3%

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte, proporcionada por la Arrendadora.

Estado de Flujo de Efectivo: Engen Capital (Millones de Pesos)	Anual			Acumulado	
	2020	2021	2022	1T22	1T23
Resultado Neto	237.3	526.7	601.4	168.9	265.4
Ajuste por Partidas que no Implican Flujo de Efectivo:	527.0	498.3	347.6	54.9	47.8
Provisiones	527.0	498.3	347.6	54.9	47.8
Actividades de Operación					
Cambio en Derivados (Activos)	9.9	-348.7	-535.5	-398.1	72.2
Cambio en Cartera de Crédito (Neto)	1,276.6	1,516.9	-266.0	647.9	-466.4
Cambio en Otras Cuentas por Cobrar ¹	0.7	4.1	0.8	0.8	0.0
Cambio en Activo Neto por Fondeo en Exceso de Obligaciones Laborales	-1.6	11.1	0.0	0.0	0.0
Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a favor)	-261.9	-647.7	-295.1	606.2	992.2
Cambio en Otros Activos Operativos (Netos) ²	-165.6	823.9	3.5	25.3	-320.9
Cambio Pasivos Bursátiles	-2,761.8	2,502.5	1,991.4	11.1	13.9
Cambio Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos	-969.1	-3,330.3	-341.3	-611.1	269.5
Cambio en Derivados (Pasivo)	636.6	-799.9	-7.4	-7.4	0.0
Cambio en Otras Cuentas por Pagar ³	-287.4	-235.6	251.7	129.3	-81.1
Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a Cargo)	597.4	62.6	-12.8	-571.2	-647.2
Cambio en Créditos Diferidos y Cobros Anticipados	-633.8	0.0	0.0	0.0	0.0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	-2,559.9	-441.1	789.2	-167.3	-167.7
Actividades de Inversión					
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo	793.6	470.6	-284.1	-24.2	58.7
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo Uso Propio	-80.3	75.5	31.6	-58.4	-52.7
Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo en Arrendamiento	873.8	395.0	-315.8	34.2	111.4
Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión	793.6	470.6	-284.1	-24.2	58.7
Actividades de Financiamiento					
Cambio en Reservas de Capital	0.0	14.3	0.0	0.0	0.0
Cambio en la Prima en Adquisición de Subsidiarias	0.0	-254.2	0.0	-0.1	0.0
Cambio en los Resultados de Ejercicios Anteriores	0.0	-77.4	0.0	0.0	-0.0
Participación No Controladora	0.0	-620.8	0.0	0.0	0.0
Otros Resultados Integrales ⁴	-416.3	847.2	367.5	274.0	-11.1
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Financiamiento	-416.3	-90.9	367.5	273.9	-11.1
Incremento o Disminución Neta de Efectivo y Equivalentes de Efectivo	-1,418.3	963.6	1,821.5	306.2	193.1
Efectos por Cambios en el Valor del Efectivo y Equivalentes de Efectivo	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio del Periodo	4,529.4	3,111.0	4,074.6	4,074.6	5,896.1
Efectivo y equivalentes de Efectivo al Final del Periodo	3,111.0	4,074.6	5,896.1	4,380.8	6,089.3

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte, proporcionada por la Arrendadora.

- Otras Cuentas por Cobrar y Activo Neto por Fondeo en Exceso de las Obligaciones Laborales por Beneficios Definidos.
- Cargos Diferidos, Pagos Anticipados e Intangibles y Otros Activos a Corto y Largo Plazo.
- Depósitos en Seguridad y Acreedores Diversos y Otras Cuentas por Pagar.
- Beneficios a los empleados, Coberturas de flujo de efectivo y Conversión de moneda extranjera.

Flujo Libre de Efectivo	2020	2021	2022	1T22	1T23
Resultado Neto	237.3	526.7	601.4	168.9	265.4
+ Estimaciones Preventivas	527.0	498.3	347.6	54.9	47.8
- Castigos de Cartera	303.5	219.9	453.0	416.0	258.0
+Cambios en Cuentas por Cobrar	0.7	4.1	0.8	2.0	0.0
+Cambios en Cuentas por Pagar	-287.4	-235.6	251.7	129.3	-81.1
FLE	174.1	573.5	748.4	-60.9	-25.9

**Flujo Libre de Efectivo (FLE): Resultado Neto + Estimaciones Preventivas para Riesgos Crediticios - Castigos y/o Liberaciones + Depreciación y Amortización + Cambio en Otras Cuentas por Cobrar + Cambio en Otras Cuentas por Pagar.

Glosario para Arrendadora

Activos Productivos. Disponibilidades + Inversiones en Valores + Total de Cartera de Crédito Neta – Estimaciones Preventivas + Portafolio de Arrendamiento.

Activos Sujetos a Riesgo. Inversiones en Valores + Total de Cartera de Crédito Neta + Portafolio de Arrendamiento.

Brecha Ponderada A/P. Suma ponderada del diferencial entre activos y pasivos para cada periodo / Suma ponderada del monto de pasivos para cada periodo.

Brecha Ponderada a Capital. Suma ponderada del diferencial entre activos y pasivos para cada periodo / Capital contable al cierre del periodo evaluado.

Cartera Vigente a Deuda Neta. Cartera Vigente / (Pasivos con Costo – Inversiones en Valores – Disponibilidades – Posición Pasiva de Derivados).

Deuda Neta. Préstamos Bancarios + Pasivos Bursátiles + Posición Pasiva de Derivados – Disponibilidades – Inversiones en Valores – Posición Activa de Derivados.

Flujo Libre de Efectivo. Resultado Neto + Estimaciones Preventivas – Castigos + Depreciación y Amortización + Otras Cuentas por Pagar + Otras Cuentas por Cobrar.

Índice de Capitalización. Capital Contable / Activos sujetos a Riesgo Totales.

Índice de Cobertura. Estimaciones Preventivas para Riesgo Crediticos / Cartera Vencida.

Índice de Eficiencia. Gastos de Administración 12m / Ingresos Totales de la Operación 12m.

Índice de Morosidad. Portafolio Vencido / Portafolio Total.

Índice de Morosidad Ajustado. (Portafolio Vencido + Castigos 12m) / (Portafolio Total + Castigos 12m).

MIN Ajustado. (Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios 12m / Activos Productivos Prom. 12m).

Pasivos con Costo. Préstamos Bancarios + Préstamos Bursátiles + Posición Pasiva de Derivados.

Portafolio Total. Valor Total de los Contratos de Arrendamiento Puro + Cartera total.

Razón de Apalancamiento. Pasivo Total Prom. 12m / Capital Contable Prom. 12m.

ROA Promedio. Utilidad Neta Consolidada 12m / Activos Totales Prom. 12m.

Spread de Tasas. Tasa Activa – Tasa Pasiva.

Tasa Activa. Ingresos por Intereses 12m / Activos Productivos Totales Prom. 12m.

Tasa Pasiva. Gastos por Intereses 12m / Pasivos Con Costo Prom. 12m.

HR Ratings Contactos Dirección

Presidencia del Consejo de Administración y Dirección General

Presidente del Consejo de Administración

Alberto I. Ramos +52 55 1500 3130
alberto.ramos@hrratings.com

Director General

Pedro Latapí +52 55 8647 3845
pedro.latapi@hrratings.com

Vicepresidente del Consejo de Administración

Anibal Habeica +52 55 1500 3130
anibal.habeica@hrratings.com

Análisis

Dirección General de Análisis / Análisis Económico

Felix Boni +52 55 1500 3133
felix.boni@hrratings.com

Rogelio Argüelles +52 181 8187 9309
rogelio.arguelles@hrratings.com

Ricardo Gallegos +52 55 1500 3139
ricardo.gallegos@hrratings.com

FP Estructuradas / Infraestructura

Roberto Ballinez +52 55 1500 3143
roberto.ballinez@hrratings.com

FP Quirografarias / Deuda Soberana

Álvaro Rodríguez +52 55 1500 3147
alvaro.rodriguez@hrratings.com

Instituciones Financieras / ABS

Angel García +52 55 1253 6549
angel.garcia@hrratings.com

Roberto Soto +52 55 1500 3148
roberto.soto@hrratings.com

Corporativos / ABS

Heinz Cederborg +52 55 8647 3834
heinz.cederborg@hrratings.com

Sustainable Impact / ESG

Luisa Adame +52 55 1253 6545
luisa.adame@hrratings.com

Regulación

Dirección General de Cumplimiento

Alejandra Medina +52 55 1500 0761
alejandra.medina@hrratings.com

José González +52 55 8647 3810
jose.gonzalez@hrratings.com

Negocios

Dirección de Desarrollo de Negocios

Verónica Cordero +52 55 1500 0765
veronica.cordero@hrratings.com

Luis Miranda +52 52 1500 3146
luis.miranda@hrratings.com

Carmen Oyoque +52 55 5105 6746
carmen.oyoque@hrratings.com

Operaciones

Dirección de Operaciones

Odette Rivas +52 55 1500 0769
odette.rivas@hrratings.com



México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Del. Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. Tel. +52 (55) 15 00 31 30
Estados Unidos: 2990 Ponce de Leon Boulevard, Suite 401, Coral Gables, FL 33134. Tel. +1 (786) 464 0500

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadoradora:

ADENDUM – Metodología de Calificación para Administradores Primarios de Créditos (México), Abril 2010

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar <https://www.hrratings.com/methodology/>

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.

Calificación anterior	HR AP3+ / Perspectiva Estable
Fecha de última acción de calificación	25 de julio de 2022
Período que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	4T13 – 1T23
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información financiera trimestral interna y anual dictaminada por Deloitte proporcionada por la Arrendadora.
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

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadoradora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (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).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, 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 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 calificadoradora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, (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 de México S.A. de C.V. (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, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

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 y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings 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, 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 lo anterior, 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 (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 (o el equivalente en otra moneda).