# Active Leasing

## Active Leasing, S.A. de C.V.

**Active Leasing**
**AP**
**HR AP2**
**Perspectiva Estable**

Instituciones Financieras
9 de junio de 2026

**2025**
**HR AP2**
Perspectiva Estable

**2026**
**HR AP2**
Perspectiva Estable




**José Pablo Morones**
josepablo.morones@hrratings.com
Asociado
Analista Responsable



**Osvaldo Valencia**
osvaldo.valencia@hrratings.com
Analista



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



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


## HR Ratings ratificó la calificación de HR AP2 con Perspectiva Estable para Active Leasing

La ratificación de la calificación para Active Leasing[1] se basa en una adecuada evolución de la situación operativa de la Arrendadora, la cual se ve reflejada en una adecuada calidad del portafolio, con índices de morosidad y morosidad ajustada de 0.1% y 0.1% al primer trimestre de 2026 (1T26) (vs. 0.1% y 0.1% al 1T25). Asimismo, Active Leasing ha mantenido adecuados niveles de solvencia, con un índice de capitalización de 31.2% al 1T26 (vs. 33.7% al 1T25). Adicionalmente, la capacitación proporcionada a los colaboradores presentó un incremento en horas totales, al pasar de 2,537.0 horas en 2024 a 2,663.6 horas en 2025, lo que, debido al crecimiento de la plantilla, redujo la capacitación promedio por colaborador de 57.0 horas al 4T24 a 49.8 horas al 4T25. Por parte de la rotación, Active Leasing presentó un índice de rotación de 48.6% en 2025 (vs. 47.2% en 2024), debido a 13 bajas temporales y 13 bajas permanentes, de las cuales dos fueron en puestos claves y una en directivos. Considerando lo anterior, se realizó un ajuste del índice de rotación, tomando en cuenta exclusivamente al personal con contrato permanente, de forma que el índice aumentó de 13.5% al 4T24 a 24.3% al 4T25. Por otra parte, se observó un incremento marginal en la concentración de los diez clientes principales, los cuales, al cierre de marzo de 2026, representan 49.3% del portafolio y 1.6 veces (x) el capital contable (vs. 36.7% y 1.4x en marzo de 2025). Finalmente, la Arrendadora cuenta con un área de auditoría interna, la cual presenta un reporte de hallazgos y observaciones al Consejo de Administración trimestralmente. En el Plan de Auditoría 2025, se presentaron dos observaciones y un hallazgo, el cual fue subsanado, además se destacó un adecuado funcionamiento de la mesa de control.

[1] Active Leasing, S.A. de C.V. (Active Leasing o la Arrendadora).

## Factores Considerados

- **Calidad de cartera estable, con índices de morosidad y morosidad ajustada en niveles de 0.1% al 1T26 (vs. 0.1% al 1T26).** Históricamente, la Arrendadora ha mantenido niveles de morosidad inferiores a los del sector debido a su proceso de colocación, cobranza y recuperación.
- **Adecuada progresión en los *buckets* de morosidad, al 94.6% del portafolio mantenerse sin días de atraso.** Active Leasing ha mantenido adecuados niveles del portafolio sin atrasos derivado de adecuados procesos de originación y cobranza, además de una recuperación efectiva de los bienes que presentan atrasos mayores a 60 días.
- **Programa de capacitación en niveles de fortaleza, al registrar 49.8 horas promedio por colaborador (vs. 57.0 horas promedio al 4T24).** Los colaboradores de la Arrendadora acumularon un total de 2,663.6 horas de capacitación, las cuales se enfocaron en 13 áreas diferentes, lo que fortaleció la operación de Active Leasing.
- **Índice de rotación en niveles de 48.6% al 4T25 (vs. 47.2% al 4T24).** La Arrendadora presentó 26 bajas, de las cuales 13 se dieron colaboradores durante su periodo de prueba. Asimismo, es importante mencionar que en el periodo se dieron dos bajas en puestos clave y una en un directivo.
- **Aumento en la concentración de los clientes principales, los cuales representan 49.3% del portafolio y 1.6x el capital al 1T26 (vs. 36.7% y 1.4x al 1T25).** La Arrendadora contaba con una estrategia comercial de incremento del *ticket* promedio de los clientes con historial, por lo que, a pesar del crecimiento del portafolio, se elevó la concentración de los clientes principales.
- **Procesos de auditoría y control interno.** El área de auditoría interna presenta un informe anual de hallazgos y observaciones, el cual cubre aspectos de la operación de Active Leasing, y donde se observa un adecuado reporteo y detección de potenciales riesgos.

## Desempeño Histórico

- **Adecuados niveles de solvencia, con un índice de capitalización de 31.2% al 1T26, una razón de cartera vigente a deuda neta de 1.4x y una razón de apalancamiento ajustada de 3.1x (vs. 33.7%, 1.2x y 2.6x al 1T25).** El crecimiento de los activos sujetos a riesgo provenientes de las disponibilidades causó que el índice de capitalización disminuyera; sin embargo, disminuyó la deuda neta. Por parte de la razón de apalancamiento, en los últimos 12m la Arrendadora aumentó su necesidad de fondeo, en línea con las expectativas de crecimiento de la operación.
- **Crecimiento en la generación de utilidad neta 12m, con un monto acumulado de P$148.1m al cierre de marzo de 2026 (vs. P$111.1m en marzo de 2025).** El ROA Promedio presentó un incremento de 5.2% al 1T25 a 5.6% al 1T26 derivado de impuestos diferidos de la Arrendadora.
- **Crecimiento del índice de eficiencia, al cerrar en niveles de 45.7% al 1T26 (vs. 34.8% al 1T25).** Los gastos de administración 12m presentaron un crecimiento de P$66.0m en marzo de 2025 a P$92.9m en marzo de 2026, lo anterior derivado de mayores partidas por compensaciones laborales, gastos legales y mantenimiento de sistemas y oficina.

## Factores que Podrían Subir la Calificación

- **Incremento en la participación de *buckets* de morosidad en cero días de atraso superior a 95.0%.** Un crecimiento sostenida por arriba de dichos niveles mostraría una optimización de los procesos de cobranza de la Arrendadora, lo que podría beneficiar la calificación.
- **Disminución en la concentración de los diez clientes principales igual o inferior a 0.5x el capital.** De esta forma, se reduciría el riesgo de incremento en la morosidad en caso de incumplimiento de alguno de los clientes principales.

## Factores que Podrían Bajar la Calificación

- **Incremento en la morosidad por encima del 3.0%.** Si se muestra un deterioro en la calidad del portafolio, que ubique el índice de morosidad por arriba de 3.0%, se valoraría de manera negativa para la calificación.
- **Incremento en la rotación de los puestos claves y directivos por arriba del 20.0%.** Un aumento en la rotación de los puestos claves podría generar un deterioro en la capacidad de administración y operación de la Arrendadora.
- **Fallas de la plataforma tecnológica y/o de la información.** En caso de que ocurriera un siniestro relacionado al sistema, la Arrendadora presentaría áreas de oportunidad y seguridad de la calidad de la información, que podrían afectar de manera negativa la calificación.
- **Deficiencias en los procesos de Auditoría Interna.** Un constante deterioro en la generación de reportes oportunos, los procesos de control o la atención a incidencias y/u observaciones podría disminuir la calificación.
- **Aumento en los gastos de administración que presionen el índice de eficiencia por arriba del 47.0%.** Mayores gastos de administración mostrarían deficiencias en la operación de la Arrendadora, lo que podría impactar en la calificación.

## Balance Financiero

| Cifras en Millones de Pesos | Anual | | | Trimestral | |
|---|---|---|---|---|---|
| Active Leasing | 2023 | 2024 | 2025 | 1T25 | 1T26 |
| **ACTIVO** | **1,638.0** | **2,207.9** | **3,045.3** | **2,257.2** | **2,943.9** |
| **Disponibilidades** | **79.4** | **202.2** | **722.0** | **196.8** | **596.4** |
| **Cuentas de Margen (Derivados)** | **4.6** | **0.9** | **4.6** | **2.5** | **3.9** |
| **Total Cartera de Crédito Neta** | **27.5** | **40.0** | **127.3** | **40.4** | **126.0** |
| Cartera de Crédito | 32.3 | 47.0 | 140.7 | 49.1 | 142.7 |
| **Cartera de Crédito Vigente** | **28.3** | **46.2** | **139.3** | **47.3** | **141.3** |
| Cartera de Créditos Comerciales | 28.3 | 46.2 | 139.3 | 47.3 | 141.3 |
| **Cartera de Crédito Vencida** | **4.0** | **0.8** | **1.4** | **1.9** | **1.4** |
| **Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios** | **-4.8** | **-7.1** | **-13.4** | **-8.7** | **-16.7** |
| **Otras Cuentas por Cobrar**[1] | **190.5** | **182.9** | **291.1** | **171.9** | **334.3** |
| **Propiedades, Mobiliario y Equipo** | **1,160.6** | **1,520.8** | **1,587.2** | **1,531.8** | **1,616.0** |
| Propiedades, Mobiliario y Equipo Uso Propio | 62.3 | 72.1 | 75.9 | 74.0 | 76.1 |
| Propiedades, Mobiliario y Equipo en Arrendamiento | 1,098.3 | 1,448.8 | 1,511.3 | 1,457.8 | 1,539.9 |
| **Impuestos y PTU Diferidos (a favor)** | **97.0** | **113.0** | **150.2** | **115.5** | **143.0** |
| **Otros Activos**[2] | **78.4** | **148.1** | **162.9** | **198.2** | **124.2** |
| **PASIVO** | **1,145.0** | **1,664.1** | **2,351.5** | **1,686.2** | **2,237.3** |
| **Pasivos Bursátiles** | **0.0** | **0.0** | **726.8** | **0.0** | **727.8** |
| **Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos** | **923.8** | **1,507.5** | **1,280.4** | **1,474.9** | **1,128.0** |
| De Corto Plazo | 391.0 | 465.8 | 524.7 | 459.3 | 465.9 |
| De Largo Plazo | 532.8 | 1,041.8 | 755.7 | 1,015.6 | 662.1 |
| **Otras Cuentas por Pagar** | **221.2** | **156.5** | **344.3** | **211.3** | **381.5** |
| Impuestos a la Utilidad por Pagar | 0.4 | 0.9 | 3.6 | 2.1 | 1.7 |
| Acreedores Diversos | 214.7 | 147.6 | 329.0 | 143.1 | 208.2 |
| Otras Cuentas por Pagar[3] | 6.1 | 8.1 | 11.6 | 66.1 | 171.7 |
| **CAPITAL CONTABLE** | **493.0** | **543.8** | **693.8** | **571.0** | **706.6** |
| **Capital Contribuido** | **198.9** | **406.7** | **406.7** | **406.7** | **406.7** |
| Capital Social | 135.4 | 406.7 | 406.7 | 406.7 | 406.7 |
| Prima en Ventas de Acciones | 63.4 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| **Capital Ganado** | **294.1** | **137.1** | **287.1** | **164.3** | **299.9** |
| Resultado de Ejercicios Anteriores | 186.3 | 0.0 | 110.0 | 122.5 | 260.0 |
| Resultado Neto | 107.8 | 110.0 | 150.0 | 14.7 | 12.8 |
| **Deuda Neta** | **844.4** | **1,305.3** | **1,285.2** | **1,278.1** | **1,259.3** |
| **Cartera de Crédito + Equipo en Arrendamiento** | **1,130.6** | **1,495.8** | **1,652.0** | **1,506.9** | **1,682.6** |
| **Portafolio Total (Cartera de Crédito + Valor de Contratos en Arrendamiento)** | **1,663.4** | **2,189.0** | **2,440.6** | **2,184.2** | **2,481.9** |

Fuente: Información financiera trimestral interna y anual dictaminada por Cárdenas Dosal, S.C., proporcionada por la Arrendadora.

1. Otras Cuentas por Cobrar: Seguros + Activos en Factoraje Financiero + Otras Cuentas por Cobrar.
2. Otros Activos: Pagos Anticipados + Activos Intangibles + Otros Activos.
3. Otras Cuentas por Pagar: Proveedores + Depósitos en Garantía + Cobros Anticipados.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Cuentas de Orden** | **1,631.2** | **2,142.0** | **2,299.9** | **2,135.0** | **2,339.3** |
| Valor de Contratos en Arrendamiento Total | 1,631.2 | 2,142.0 | 2,299.9 | 2,135.0 | 2,339.3 |
| Valor de Contratos en Arrendamiento Vencidos | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |

Fuente: Información financiera trimestral interna y anual dictaminada por Cárdenas Dosal, S.C., proporcionada por la Arrendadora.

## Estado de Resultados

| Cifras en Millones de Pesos | Anual | | | Acumulado | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Active Leasing** | **2023** | **2024** | **2025** | **1T25** | **1T26** |
| **Ingresos por Intereses y Rentas** | **516.8** | **713.9** | **861.4** | **193.2** | **218.4** |
| Ingresos por Intereses | 2.9 | 9.4 | 23.1 | 3.1 | 10.0 |
| Ingresos por Arrendamiento Operativo | 513.9 | 704.5 | 838.3 | 190.1 | 208.4 |
| **Gastos por Intereses y Depreciación** | **433.9** | **585.7** | **740.8** | **179.7** | **212.2** |
| Gastos por Intereses | 131.6 | 189.8 | 197.6 | 52.7 | 54.4 |
| Depreciación de Bienes en Arrendamiento Operativo | 302.4 | 395.8 | 543.1 | 127.0 | 157.8 |
| **Margen Financiero** | **82.9** | **128.2** | **120.6** | **13.5** | **6.2** |
| Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios | -1.7 | 2.3 | 6.4 | 1.7 | 3.3 |
| **Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios** | **84.6** | **126.0** | **114.3** | **11.8** | **3.0** |
| Comisiones y Tarifas Cobradas | 16.2 | 21.8 | 15.4 | 4.1 | 2.4 |
| Otros Ingresos (Egresos) de la Operación[1] | 34.8 | 32.7 | 60.1 | 16.3 | 32.5 |
| **Ingresos (Egresos) Totales de la Operación** | **135.5** | **180.5** | **189.7** | **32.2** | **37.9** |
| Gastos de Administración y Promoción | 52.0 | 61.4 | 85.3 | 17.5 | 25.1 |
| **Resultado antes de Impuestos a la Utilidad** | **83.5** | **119.1** | **104.4** | **14.7** | **12.8** |
| Impuestos a la Utilidad Causados | 3.8 | 10.6 | 14.4 | 0.0 | 0.0 |
| Impuestos a la Utilidad Diferidos (Netos) | -28.2 | -1.5 | -60.0 | 0.0 | 0.0 |
| **Resultado Neto** | **107.8** | **110.0** | **150.0** | **14.7** | **12.8** |

Fuente: Información financiera trimestral interna y anual dictaminada por Cárdenas Dosal, S.C., proporcionada por la Arrendadora.

1. Otros Ingresos (Egresos) de la Operación: Ingresos por seguros, ingresos por pago de tenencia, intereses moratorios, utilidad/pérdida venta de activo fijo, rendimiento en caja y fluctuación cambiaria.

| Métricas Financieras | 2023 | 2024 | 2025 | 1T25 | 1T26 |
|---|---|---|---|---|---|
| Índice de Morosidad | 0.2% | 0.0% | 0.1% | 0.1% | 0.1% |
| Índice de Morosidad Ajustado | 0.2% | 0.0% | 0.1% | 0.1% | 0.1% |
| MIN Ajustado | 7.4% | 8.5% | 6.1% | 8.0% | 5.3% |
| Índice de Cobertura | 1.2 | 8.9 | 9.4 | 4.6 | 12.3 |
| Índice de Eficiencia | 38.9% | 33.6% | 43.5% | 34.8% | 45.7% |
| ROA Promedio | 7.3% | 5.5% | 6.1% | 5.2% | 5.6% |
| Índice de Capitalización | 40.9% | 32.2% | 29.4% | 33.7% | 31.2% |
| Razón de Apalancamiento Ajustada | 2.5 | 2.5 | 3.1 | 2.6 | 3.1 |
| Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta | 1.3 | 1.1 | 1.3 | 1.2 | 1.3 |
| Spread de Tasas | 4.0% | 6.7% | 8.4% | 6.9% | 8.6% |
| Tasa Activa | 19.7% | 22.4% | 20.7% | 22.1% | 20.5% |
| Tasa Pasiva | 15.7% | 15.6% | 12.3% | 15.2% | 11.9% |

Fuente: Información financiera trimestral interna y anual dictaminada por Cárdenas Dosal, S.C., proporcionada por la Arrendadora.

## Flujo de Efectivo

| Cifras en Millones de Pesos | Anual | | | Acumulado | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Active Leasing** | **2023** | **2024** | **2025** | **1T25** | **1T26** |
| **Resultado Neto** | **107.8** | **110.0** | **150.0** | **14.7** | **12.8** |
| **Ajuste por Partidas que no Implican Flujo de Efectivo:** | **300.7** | **398.1** | **549.5** | **128.7** | **161.0** |
| Depreciaciones del Propiedades, Mobiliario y Equipo | 302.4 | 395.8 | 543.1 | 127.0 | 157.8 |
| Provisiones | -1.7 | 2.3 | 6.4 | 1.7 | 3.3 |
| **Actividades de Operación** | | | | | |
| Cambio en Cuentas de Margen (Derivados) | 4.8 | 3.7 | -3.7 | -1.6 | 0.7 |
| Cambio en Cartera de Crédito (Neto) | -6.5 | -14.8 | -93.7 | -2.1 | -2.0 |
| Cambio en Otras Cuentas por Cobrar | -49.1 | 7.6 | -108.2 | 11.0 | -43.3 |
| Cambio en Impuestos y PTU Diferidos (a favor) | -40.6 | -16.0 | -37.2 | -2.6 | 7.1 |
| Cambio en Otros Activos Operativos (Netos) | -47.2 | -69.6 | -14.8 | -50.1 | 38.7 |
| Cambio Pasivos Bursátiles | 0.0 | 0.0 | 726.8 | 0.0 | 0.9 |
| Cambio Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos | 163.3 | 583.8 | -227.2 | -32.6 | -152.4 |
| Cambio en Otras Cuentas por Pagar | -3.2 | -64.7 | 187.7 | 54.7 | 37.3 |
| **Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación** | **21.6** | **430.0** | **429.8** | **-23.3** | **-112.8** |
| **Actividades de Inversión** | | | | | |
| Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo | -504.9 | -756.1 | -609.5 | -138.0 | -186.6 |
| Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo Uso Propio | -25.7 | -9.8 | -3.8 | -1.9 | -0.2 |
| Pagos por Adquisición de Propiedades, Mobiliario y Equipo en Arrendamiento | -479.2 | -746.2 | -605.6 | -136.1 | -186.4 |
| **Flujo Neto de Efectivo de Actividades de Inversión** | **-504.9** | **-756.1** | **-609.5** | **-138.0** | **-186.6** |
| **Actividades de Financiamiento** | | | | | |
| Otros Movimientos de Capital Contable | 0.0 | -43.9 | 0.0 | 12.5 | 0.0 |
| Pago por Dividendos en Efectivo | 0.0 | -15.3 | 0.0 | 0.0 | 0.0 |
| **Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Financiamiento** | **0.0** | **-59.2** | **0.0** | **12.5** | **0.0** |
| **Incremento o Disminución Neta de Efectivo y Equivalentes de Efectivo** | **-74.8** | **122.8** | **519.8** | **-5.4** | **-125.6** |
| 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** | **154.1** | **79.3** | **202.2** | **202.2** | **722.0** |
| **Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del Periodo** | **79.3** | **202.2** | **722.0** | **196.8** | **596.4** |

Fuente: Información financiera trimestral interna y anual dictaminada por Cárdenas Dosal, S.C., proporcionada por la Arrendadora.

| Flujo Libre de Efectivo | 2023 | 2024 | 2025 | 1T25 | 1T26 |
|---|---|---|---|---|---|
| Resultado Neto | 107.8 | 110.0 | 150.0 | 14.7 | 12.8 |
| + Estimaciones Preventivas | -1.7 | 2.3 | 6.4 | 1.7 | 3.3 |
| + Adquisición Neta de Activos en Arrendamiento | -176.8 | -350.4 | -62.5 | -9.0 | -28.6 |
| - Castigos de Cartera | 0.0 | -0.0 | 0.0 | -0.0 | -0.0 |
| +Cambios en Cuentas por Cobrar | -49.1 | 7.6 | -108.2 | 11.0 | -43.3 |
| +Cambios en Cuentas por Pagar | -3.2 | -64.7 | 187.7 | 54.7 | 37.3 |
| **FLE** | **-123.0** | **-295.3** | **173.4** | **73.1** | **-18.5** |

*FLE: Resultado Neto + Provisiones + Depreciación y Amortización - Castigos + Cambios en Cuentas por Cobrar + Cambios en Cuentas por Pagar.

## Glosario

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

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

**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 Total.** Cartera de Crédito Vigente + Cartera de Crédito Vencida.

**Cartera Vigente a Deuda Neta.** Cartera Vigente / (Pasivos con Costo – Inversiones en Valores – Disponibilidades).

**Deuda Neta.** Préstamos Bancarios + Pasivos Bursátiles – Disponibilidades – Inversiones en Valores

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

**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 + Estimaciones Preventivas 12m.

**Índice de Morosidad.** Cartera Vencida / Cartera Total.

**Índice de Morosidad Ajustado.** (Cartera Vencida + Castigos 12m) / (Cartera Total + Castigos 12m).

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

**Pasivos con Costo.** Préstamos Bancarios + Pasivos Bursátiles.

**Razón de Apalancamiento Ajustada.** Pasivo Total Prom. 12m – Reportos 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.

| | |
|---|---|
| Metodologías utilizadas para el análisis* | ADENDUM – Metodología de Calificación para Administradores Primario de Crédito (México), Abril 2010 |
| Calificación anterior | HR AP2 \| Perspectiva Estable |
| Fecha de última acción de calificación | 19 de junio de 2025 |
| Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación | 1T14 – 1T26 |
| Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas | Información financiera trimestral interna y anual dictaminada por Cárdenas Dosal, S.C., 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. |
| 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/**

**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 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 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, (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, 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 calificadora 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