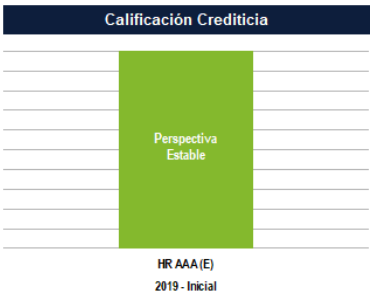
HIRCB 19 — HR AAA (E)

CEBURS Fiduciarios
Bienes Programados, S.A. de C.V.

Instituciones Financieras
3 de septiembre de 2019

Calificación

HIRCB 19	HR AAA (E)
Perspectiva	Estable



Fuente: HR Ratings.

Contactos

Akira Hirata
Asociado Sr.
akira.hirata@hrratings.com

Angel Garcia
Subdirector Sr. de Instituciones Financieras / ABS
angel.garcia@hrratings.com

Fernando Sandoval
Director Ejecutivo de Instituciones Financieras / ABS
fernando.sandoval@hrratings.com

Características de los Certificados Bursátiles Fiduciarios	
Clave de Pizarra	HIRCB 19
Monto de la Emisión	Hasta por P$1,000m
Tipo de Estructura	Cerrada
Plazo de la Emisión	84 meses, equivalente a 7.0 años
Amortización	Objetivo a 60 meses, equivalente a 5.0 años
Servicio de Deuda	Mensual
Tasa de Interés	TIIE 28 días + una sobretasa a ser determinada en la fecha de la Emisión
Aforo Inicial de la Emisión	1.35x
Aforo Mínimo de la Emisión	1.20x
Aforo Requerido	1.35x
Administrador y Fideicomitente	Bienes Programados, S.A. de C.V.
Administrador Maestro	Administradora de Activos Financieros, S.A.
Fiduciario Emisor	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero
Representante Común	CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Agente Estructurador	Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer
Intermediario Colocador	Casa de Bolsa BBVA Bancomer, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA Bancomer

Fuente: HR Ratings con información de la Documentación Legal de la Emisión.

HR Ratings asignó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para HIRCB 19 por un monto de hasta P$1,000m

La asignación de la calificación para la emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra HIRCB 19[1] se sustenta en la Mora Máxima de 26.8% que soporta bajo un escenario de alto estrés, lo que se compara con una TIH de la cartera originada por HIR Casa[2] de 5.3%, resultando en una VTI de 5.0x. Adicionalmente, la calificación considera la adecuada composición de la cartera cedida en cuanto a los bajos niveles de LTV, así como su pulverización en clientes principales y su diversificación geográfica. Finalmente, consideramos que la Emisión tiene un riesgo operativo consistente con la calificación asignada.

Análisis de Flujo de Efectivo

- **Fortaleza de la Emisión a través de la cartera de autofinanciamiento cedida al Fideicomiso.** La cobranza no realizada por mora que soporta la Emisión es equivalente al incumplimiento de 570 clientes, de acuerdo con el saldo promedio de la cartera cedida.
- **Aforo Requerido de 1.35x y Aforo Mínimo de 1.20x, mismos que se deberán de cumplir para mantener el esquema de amortización objetivo contemplado en la Estructura.** En caso de que el aforo disminuya por debajo del Aforo Mínimo 1 mes, o del Aforo Requerido por tres meses, esto representará un Evento de Aceleración.
- **Fondo de Gastos de Mantenimiento, Fondo de Pago de Intereses y Fondo de Pago de Amortizaciones Objetivo.** Estos fondos se conformarán con tres meses de gastos de mantenimiento, tres meses de pago de intereses y un mes de amortización programada, respectivamente, proporcionando mecanismos de liquidez para la Emisión.
- **Moderada sensibilidad de la cobranza a fluctuaciones en las tasas de mercado, ya que 30.2% de la cartera cedida tiene un factor de actualización referenciado a la tasa de los Cetes.** Lo anterior podría reflejar una disminución en los ingresos recibidos por el Fideicomiso ante un entorno de baja de tasas.
- **Contratación de un instrumento derivado de cobertura (SWAP) durante los 60 meses del calendario de amortización.** La cobertura deberá ser contratada con una contraparte con una calificación equivalente a HR AAA, reduciendo con ello el riesgo de tasas.
- ***Trigger* de morosidad de 7.0% para detonar un Evento de Aceleración.** En caso de que esta métrica supere el nivel establecido en la documentación legal, la Emisión entraría en un esquema Full-Turbo, ofreciendo una protección ante posible deterioro en la calidad de la cartera.

Factores Adicionales Considerados

- **Opinión Legal satisfactoria otorgada por un despacho legal independiente.** En el dictamen se establece la valida cesión de los Derechos al Cobro al Fideicomiso, así como su oponibilidad ante terceros.
- **Participación de un Administrador Maestro con una calificación equivalente a HR AM2.** El administrador maestro de la Emisión es ACFIN[3], quien proporciona un reporteo de la cartera y de la Emisión.

[1] Emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra HIRCB 19 (los CEBURS Fiduciarios y/o la Emisión).
[2] Bienes Programados, S.A. de C.V. (HIR Casa y/o el Fideicomitente).
[3] Administración de Activos Financieros, S.A. (ACFIN y/o el Administrador Maestro).

- **Calificación de Administrador Primario de HR AP2 con Perspectiva Positiva para HIR Casa.** Esto denota adecuados procesos de administración de cartera por parte del Fideicomitente.
- **Cartera pulverizada en clientes principales, además de presentar una sana diversificación geográfica y por profesión de los acreditados.** Lo anterior reduce la sensibilidad de la Emisión a las condiciones de un cliente o sector económico en particular.
- **Adecuados niveles de LTV, con un promedio ponderado de 46.4%.** Asimismo, se establece un criterio de elegibilidad que limita el LTV de cada crédito al momento de la cesión en un nivel de 75.0%.

Factores que Podrían Bajar la Calificación

- **Incremento en la Tasa de Incumplimiento Histórica de la Emisión en un nivel superior a 5.9%.** Lo anterior se reflejaría en una VTI menor a 4.5x, impactando con ello el nivel de calificación.
- **Disminución en el aforo, lo que llevaría a que la mora máxima presente una disminución a un nivel menor de 23.9%.** Lo anterior presionaría la métrica de VTI por debajo del nivel de 4.5x, asumiendo un comportamiento estable en el análisis de cosechas.
- **Deterioro en la capacidad de administración de cartera del Fideicomitente.** Esto se reflejaría en un incremento en la morosidad, presionando la recepción de flujos.

Características de la Transacción

La emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra HIRCB 19 se pretende realizar por un monto de hasta P$1,000m, con un plazo legal de 84 meses, equivalente a 7.0 años, y con un calendario de amortizaciones objetivo de 60 meses en donde se amortizaría la totalidad del saldo insoluto en caso de que estas se cumplan en su totalidad. La Emisión consistirá en una cesión única de derechos de cobro de la cartera de autofinanciamiento hipotecario originada y administrada por HIR Casa, la cual representará la fuente de pago. En caso de que no se amortice la totalidad del principal de los CEBURS Fiduciarios en el calendario contemplado de 60 meses, la Emisión tendrá un esquema de amortización Full-Turbo a partir del mes 61.

La Emisión tendrá un Aforo Requerido de 1.35x, calculado como el VPN de los Derechos al Cobro vigentes, entre el Saldo Insoluto de los CEBURS Fiduciarios, menos el efectivo computable. En caso de que el aforo se ubique por debajo del Aforo Requerido por tres meses consecutivos, esto representará un Evento de Aceleración, en donde la Emisión entraría en un esquema de amortización Full-Turbo. De igual forma, se tiene un Aforo Mínimo de 1.20x, que se deberá de mantener todos los meses para mantener el mecanismo de amortización objetivo.

La Emisión pagará intereses y principal de forma mensual, con una tasa de interés variable referida a la TIIE de hasta 29 días, mas una sobretasa a ser determinada, aunque la estructura contempla la contratación de un SWAP para mitigar el riesgo de tasas. Los CEBURS Fiduciarios serán emitidos por el Fideicomiso Emisor constituido por HIR Casa en su carácter de fideicomitente, por Banco Invex[4] como fiduciario y por CIBanco[5] como representante común.

[4] Banco Invex, S.A., Institución de Banca Mùltiple, Invex Grupo Financiero (Banco Invex y/o el Fiduciario).
[5] CIBanco, S.A., Institución de Banca Mùltiple (CIBanco y/o el Representante Comùn).

Anexo – Descripción de la Transacción

La emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra HIRCB 19 se pretende realizar por un monto de hasta P$1,000m, con un plazo legal de 84 meses, equivalente a 7.0 años, y con un calendario de amortizaciones objetivo de 60 meses en donde se amortizaría la totalidad del saldo insoluto en caso de que estas se cumplan en su totalidad. La Emisión consistirá en una cesión única de cartera de autofinanciamiento hipotecario originada y administrada por HIR Casa, la cual representará la fuente de pago. En caso de que no se amortice la totalidad del principal de los CEBURS Fiduciarios en el calendario contemplado de 60 meses, la Emisión tendrá un esquema de amortización Full-Turbo a partir del mes 61.

La Emisión tendrá un Aforo Requerido de 1.35x, calculado como el VPN de los Derechos al Cobro vigentes, entre el Saldo Insoluto de los CEBURS Fiduciarios, menos el efectivo computable. En caso de que el aforo se ubique por debajo del Aforo Requerido por tres meses consecutivos, esto representará un Evento de Aceleración, en donde la Emisión entraría en un esquema de amortización Full-Turbo. De igual forma, se tiene un Aforo Mínimo de 1.20x, que se deberá de mantener todos los meses para mantener el mecanismo de amortización objetivo.

La Emisión pagará intereses y principal de forma mensual, con una tasa de interés variable referida a la TIIE de hasta 29 días, más una sobretasa a ser determinada, aunque la estructura contempla la contratación de un SWAP para mitigar el riesgo de tasas. Los CEBURS Fiduciarios serán emitidos por el Fideicomiso Emisor constituido por HIR Casa en su carácter de fideicomitente, por Banco Invex[6] como fiduciario y por CIBanco[7] como representante común.

[6] Banco Invex, S.A., Institución de Banca Mùltiple, Invex Grupo Financiero (Banco Invex y/o el Fiduciario).
[7] CIBanco, S.A., Institución de Banca Mùltiple (CIBanco y/o el Representante Comùn).

Anexo – Principales Clausulas

A continuación, se mencionan las principales clausulas legales para la Emisión;

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del presente Fideicomiso estará conformado por:

(i) La Aportación Inicial realizada por el Fideicomitente para la constitución del Fideicomiso;

(ii) El Producto de la Colocación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios;

(iii) Los Derechos de Cobro Transmitidos que sean transmitidos al Fideicomiso, y la Cobranza de estos;

(iv) En su caso, por las cantidades en efectivo depositadas por el Administrador derivadas de la Cobranza;

(v) Los Expedientes de Crédito, o aquellos documentos donde consten y/o de los que se deriven los Derechos de Cobro Transmitidos, los cuales recibe el Administrador, en carácter de depositario;

(vi) Las Garantías Hipotecarias documentadas en las Escrituras de Reconocimiento de Adeudo y Constitución de Hipoteca, las cuales recibe el Administrador, en carácter de depositario;

(vii) Los derechos del Fiduciario de conformidad con cualquier Documento de la Emisión;

(viii) Los valores y otros instrumentos de inversión, así como cualquier derecho, efectivo, bien, derechos o devoluciones, que se deriven de las inversiones, conforme a las Inversiones Permitidas, e intereses u otros ingresos que se generen de las mismas;

(ix) Cualquier cantidad de dinero o interés, incluyendo las cantidades que se encuentren en las Cuentas Recolectoras (excepto las Cantidades Excluidas), el Fondo de Mantenimiento, la Cuenta General, el Fondo de Pago de Interés y el Fondo de Pago de Amortizaciones Objetivo;

(x) Cualesquiera cantidades que tenga derecho a recibir el Fideicomiso de conformidad con el Instrumento Derivado, incluyendo los Recursos Netos del Instrumento Derivado y, en su caso, los recursos derivados del Pago de Terminación del Instrumento Derivado;

(xi) Las cantidades en efectivo recibidas por el Fiduciario por cualquier otra causa prevista en el presente Fideicomiso, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, cualquier indemnización pagadera por motivo del ejercicio de algún derecho derivado de los Seguros, incluyendo aquélla que la autoridad gubernamental pague en caso de una expropiación sobre todo o parte de cualquiera de los derechos que se hayan afectado al presente Fideicomiso y/o

aquellas cantidades derivadas de la ejecución de las Garantías Hipotecarias, así como de cualquier otra garantía de los Derechos de Cobro; y

(xii) Cualesquiera aportaciones adicionales de dinero que reciba el Fiduciario, ya sea que las realice el Fideicomitente, a lo largo de la Emisión en términos del presente Contrato y de los Documentos de la Emisión, incluyendo los Contratos de Factoraje, o cualquier tercero, las cuales única y exclusivamente podrán destinarse al pago del monto principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

Criterios de Elegibilidad

Cada Derecho de Cobro que se pretenda transmitir al Fideicomiso mediante la celebración de una Operación de Factoraje, deberá cumplir, en la fecha de su transmisión, con la totalidad de los siguientes requisitos:

I. Que deriven de una Escritura de Reconocimiento de Adeudo y Constitución de Hipoteca;

II. Que la información que el Administrador entregue al Fiduciario con respecto a los Derechos de Cobro refleje en forma completa y precisa los pagos de principal y demás pagos que hayan sido efectuado por el Cliente respectivo;

III. Que las Garantías Hipotecarias se encuentren debidamente documentadas mediante las Escrituras de Reconocimiento de Adeudo y Constitución de Hipoteca, y que las mismas constituyan un derecho real de garantía en primer lugar y grado de prelación en términos de la Ley Aplicable;

IV. Que al momento de transmisión, no se tenga conocimiento de que existan litigios de cualquier tipo, ante tribunales locales o federales, en relación con el Derecho de Cobro o cualquiera de los Documentos del Financiamientos, que haya sido interpuesto por el Cliente o cualquier tercero, que pudiera afectar significativamente la validez y exigibilidad de los mismos;

V. Que las obligaciones derivadas de la contratación de los Seguros respecto de cada Derecho de Cobro se encuentren en cumplimiento al momento de la transmisión de los mismos;

VI. Que las obligaciones derivadas de la contratación de los Seguros respecto de cada Derecho de Cobro se encuentren en cumplimiento al momento de la transmisión de los mismos;

VII. Que al momento de la transmisión al Fiduciario, el Saldo del Derecho de Cobro, sea menor o igual al 75% (setenta y cinco por ciento) del valor del bien inmueble actualizado desde la fecha de la escritura y hasta la fecha de la transmisión con base al Índice Nacional de Precios al Consumidor publicado por el Banco de México;

VIII. Que la Escritura de Reconocimiento de Adeudo y Constitución de Hipoteca, los Pagarés, y los Documentos del Financiamiento que documentan el Derecho de Cobro correspondiente respecto a cada uno de los Derechos de Cobro, cumpla con los requisitos de validez y exigibilidad de conformidad con la Ley Aplicable;

IX. Que constituyan obligaciones válidas y exigibles en contra del Cliente respectivo;

X. Que al momento de la transmisión al Fiduciario, el Derecho de Cobro respectivo no presente un incumplimiento del Cliente por un plazo superior a 90 (noventa) días;

XI. Que al momento de la transmisión al Fiduciario, el plazo restante del Derecho de Cobro respectivo sea de cuando menos 12 (doce) meses;

XII. Que el Cliente correspondiente no sea accionista o consejero del Fideicomitente, ni una persona moral en la que participe cualquier accionista o consejero del Fideicomitente;

XIII. Que el(los) Pagaré(s), como garantía adicional, constituyan obligaciones válidas y exigibles en contra del Cliente respectivo;

XIV. Que a la fecha de Emisión, los 10 (diez) principales Clientes ordenados por Saldo del Derecho de Cobro no excedan el 10% (diez por ciento) del Saldo de los Derechos de Cobro Transmitidos;

XV. Que todos los Derechos de Cobro asociados a cada garantía sujetas de la bursatilización sean transmitidos; y

XVI. Que al momento de la transmisión al Fiduciario mediante la celebración de una Operación de Factoraje, los Derechos de Cobro se encuentren libres de cualquier gravamen o limitación de dominio, a excepción de las Garantías Hipotecarias respecto de las cuales se inscribirá en los Registros Públicos de la Propiedad correspondientes, la sustitución de acreedor en favor del Fiduciario, una vez llevada a cabo dicha transmisión.

Eventos de Aceleración

En caso de que ocurra y continúe cualquiera de los siguientes eventos, se actualizará un evento de aceleración:

1) La actualización de un Evento de Incumplimiento del Administrador; o

2) El Aforo sea inferior al Aforo Mínimo; o

3) El Aforo sea inferior al Aforo Requerido por tres periodos consecutivos, o

4) Cualquiera de las calificaciones crediticias otorgadas a los Certificados Bursátiles Fiduciarios se reduzca a un nivel igual o inferior a AA-; o

5) Si no se cubrieran las Amortizaciones Objetivo de Principal correspondientes de conformidad con el Calendario de Amortización Objetivo de Principal por 3 (tres) o más Fechas de Pago consecutivas; o

6) El Índice de Morosidad Ajustado sea igual o mayor a 7% (siete por ciento); o

7) El inicio formal de un procedimiento impugnando la validez o exigibilidad del Fideicomiso o de cualquiera de los demás Documentos de la Emisión) y que, dentro de los plazos legales a partir de la notificación realizada por dicho tribunal o autoridad competente sobre el inicio del procedimiento, el Fiduciario y/o el Fideicomitente, según sea el caso, no promuevan las excepciones e instancias legales de defensa jurídica conducentes. Lo anterior en el entendido de que, si las excepciones e instancias legales de defensa jurídica no son promovidos por el Fiduciario y/o el Fideicomitente en el plazo antes referido o las mismas son desechadas por la autoridad competente, el Representante Común deberá convocar una asamblea de Tenedores en los términos previstos en el Titulo y la asamblea podrá determinar si esta situación es un Evento de Aceleración; o

8) Si el Fideicomiso o cualquiera de los demás Documentos de la Emisión deja de ser vigente; o

9) Si el Fideicomitente modifica su modelo de negocio y dicha modificación tiene como resultado que el giro del Fideicomitente deje de estar relacionado con el otorgamiento de financiamiento para la adquisición y/o remodelación de bienes inmuebles; o

10) Si cualquiera de las declaraciones del Fideicomitente o del Fiduciario respecto de los Documentos de la Emisión resulta ser falsa en la fecha en la cual fue realizada y que la misma tenga como resultado un Efecto Material Adverso sobre la Emisión; o

11) Si el Fideicomitente no transmite los Derechos de Cobro Iniciales; o

12) Si el Fiduciario no realiza la contratación del Instrumento Derivado para la cobertura de tasas dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la Fecha de Emisión,

13) Si el Fideicomitente, con apoyo del Fiduciario, no presenta el Contrato de Factoraje y/o las Operaciones de Factoraje respectivas en (a) el(los) Registro(s) Público(s) de la Propiedad que corresponda(n), para su inscripción en los folios reales de los inmuebles objeto de las Garantías Hipotecarias transmitidas al Fideicomiso, y/o (b) el RUG,

Glosario ABS

Aforo. VPN de los Derechos al Cobro Elegibles / (Saldo Insoluto de los CEBURS Fiduciarios – Fondo de Reserva de Intereses – Fondo de Pago de Principal).

Mora Máxima. Cobranza no Realizada por Mora / Cobranza Esperada con Prepagos.

Tasa de Incumplimiento Histórica (TIH). Promedio del Incumplimiento Acumulado, Ponderado por la Originación de cada Cosecha.

Veces Tasa de Incumplimiento (VTI). Mora Máxima / Tasa de Incumplimiento Histórica.

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

Fernando Montes de Oca
+52 55 1500 3130
fernando.montesdeoca@hrratings.com

Vicepresidente del Consejo de Administración

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

Análisis

Dirección General de Análisis

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

Finanzas Públicas / Infraestructura

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

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

Instituciones Financieras / ABS

Fernando Sandoval
+52 55 1253 6546
fernando.sandoval@hrratings.com

Dirección General Adjunta de Análisis

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

Deuda Corporativa / ABS

Hatsutaro Takahashi
+52 55 1500 3146
hatsutaro.takahashi@hrratings.com

José Luis Cano
+52 55 1500 0763
joseluis.cano@hrratings.com

Metodologías

Alfonso Sales
+52 55 1500 3140
alfonso.sales@hrratings.com

Regulación

Dirección General de Riesgos

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

Dirección General de Cumplimiento

Rafael Colado
+52 55 1500 3817
rafael.colado@hrratings.com

Negocios

Dirección General de Desarrollo de Negocios

Francisco Valle
+52 55 1500 3134
francisco.valle@hrratings.com

México: Avenida Prolongación Paseo de la Reforma #1015 torre A, piso 3, Col. Santa Fe, México, D.F., CP 01210, Tel 52 (55) 1500 3130.
Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

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 calificadora:

Criterios Generales Metodológicos (México), Marzo 2019
Metodología para Activos Financieros – Deuda Respaldada por un Conjunto de Activos Financieros (México), Mayo 2019
ADENDUM – Metodología de Calificación de Bonos Respaldados por Hipotecas (México), Diciembre 2012

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar 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	Inicial
Fecha de última acción de calificación	Inicial
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	Enero de 2007 a julio de 2019
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información financiera, legal y de cosechas proporcionada por el Fideicomitente.
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	Calificación de Administrador Maestro de Activos Financieros de Crédito de AAFC2(mex) con Perspectiva Estable otorgada a ACFIN por Fitch Ratings el 19 de agosto de 2019.
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)	La calificación ya incorpora este factor de riesgo.

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), 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 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 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 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, 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).