

### Contactos

**Alfonso Sales**

Director Asociado de Criterios  
Metodológicos  
alfonso.sales@hrratings.com

**Fernando Sandoval**

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

**Angel García**

Subdirector Sr. de Instituciones  
Financieras  
angel.garcia@hrratings.com

**Akira Hirata**

Asociado Sr. de Instituciones  
Financieras  
akira.hirata@hrratings.com

**Felix Boni**

Director General de Análisis  
felix.boni@hrratings.com

**Pedro Latapí**

Director General Adjunto de Análisis  
pedro.latapi@hrratings.com

**HR Ratings publica la actualización de su Metodología para la evaluación de emisiones de deuda respaldadas por el flujo de efectivo generado por un conjunto de activos financieros. Asimismo, informa sobre el posible impacto en las calificaciones que mantiene vigentes derivado de dicho cambio.**

HR Ratings comunica al mercado que, a partir del día de hoy, las acciones de calificación que sean emitidas por HR Ratings para emisiones de deuda respaldadas por activos financieros se basarán en la actualización de esta metodología. Esta metodología sustituye a la "Metodología de activos financieros" de marzo de 2016. Por su parte, 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 posible impacto en las calificaciones actuales. El documento que contiene la metodología se encuentra publicado en la siguiente página de internet: <https://www.hrratings.com/methodology/>

### Nueva metodología

HR Ratings publicó el día de hoy la actualización de su metodología para la calificación de emisiones respaldadas por el flujo de activos financieros. Esta metodología describe el proceso que HR Ratings utiliza para evaluar la calidad crediticia de cualquier forma de financiamiento estructurado que esté respaldado por el flujo de efectivo generado por un conjunto de activos financieros. Estos activos representan un derecho de cobro cuyo flujo de efectivo se destinará al pago de la deuda contraída.

El proceso de análisis de HR Ratings cuenta con cuatro elementos: (1) la evaluación legal de la estructura, que se apoya en una opinión legal externa; (2) el análisis cuantitativo, que consiste en el análisis de los activos a ceder y en la proyección del flujo de efectivo; (3) la evaluación operativa de la estructura; y (4), las consideraciones de ajuste, que incorporan factores de carácter cualitativo.

La actualización propuesta para la metodología consiste en la inclusión de un criterio para evaluar a las carteras concentradas a través de clientes principales. HR Ratings comparará la participación de los primeros cinco clientes principales ante la Mora Máxima que calcula para la cartera. Si el monto máximo de incumplimiento que soporta una estructura es estrictamente menor a la participación del cliente principal de la cartera, HR Ratings podrá asignar un castigo de hasta 5 *notches*. En el caso en que el monto máximo que puede incumplir una cartera sea estrictamente menor a la participación de los primeros tres clientes principales, la calificación puede castigarse en hasta 3 *notches*. En el caso en que el monto máximo que puede incumplir una cartera sea estrictamente menor a la participación de los primeros cinco clientes principales, el castigo máximo, por concepto de concentración, será de 1 *notch*.

El castigo deberá considerar la calidad crediticia de los clientes principales y la capacidad histórica de originación del fideicomitente. Adicionalmente, la metodología otorga mayor detalle respecto al análisis requerido para el estudio correspondiente a las cosechas.

### Posible impacto por la implementación de la nueva metodología sobre las calificaciones vigentes

HR Ratings mantiene vigentes 104 calificaciones públicas sobre estructuras de deuda cuya fuente de pago proviene de los flujos generados por un conjunto de activos financieros. Debido a la incorporación de esta metodología en el proceso de análisis, HR Ratings llevó a cabo una revisión de cada una de estas calificaciones con el fin de determinar su posible impacto. Con base en lo anterior, HR Ratings determinó que no habrá ningún impacto sobre las 104 calificaciones vigentes. En la siguiente tabla se ofrece un listado de las calificaciones vigentes:

Tabla 1: Emisiones o Créditos Vigentes.					
Emisor	Emisión	Calificación	Emisor	Emisión	Calificación
AB&C Leasing de México, S.A.P.I. de C.V.	ABCCB 16	HR AAA (E)	Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado	TFOVICB 15-2U	HR AAA (E)
AB&C Leasing de México, S.A.P.I. de C.V.	ABCCB 18	HR AAA (E)	Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado	TFOVICB 16U	HR AAA (E)
AB&C Leasing de México, S.A.P.I. de C.V.	ABC LC SCOTIABANK	HR AAA (E)	Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado	FOVICB 17U	HR AAA (E)
Active Leasing, S.A. de C.V.	ACTLECB 19	HR AAA (E)	Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado	FOVICB 17-2U	HR AAA (E)
AlphaCredit Capital, S.A. de C.V., SOFOM ENR	ALPHACB 18	HR AAA (E)	Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado	FOVICB 18U	HR AAA (E)
Analistas de Recursos Globales, S.A.P.I. de C.V.	ARGLCB 16	HR AAA (E)	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores	CEDEVIS 10-4U	HR AAA (E)
Arrendadora y Comercializadora Lingo, S.A. de C.V.	LINGO LC SCOTIABANK	HR AAA (E)	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores	CEDEVIS 10-4U Constancia Preferente	HR AA+ (E)
Arrendadora y Soluciones de Negocios, S.A.P.I. de C.V. SOFOM ENR & Arrendamiento y Soluciones en Activos, S.A.P.I. de C.V.	ARRENCB 16	HR AAA (E)	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores	CEDEVIS 10-5U	HR AAA (E)
Arrendadora y Soluciones de Negocios, S.A.P.I. de C.V. SOFOM ENR & Arrendamiento y Soluciones en Activos, S.A.P.I. de C.V.	ARRENCB 17	HR AAA (E)	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores	CEDEVIS 10-5U Constancia Preferente	HR AA+ (E)
Arrendadora y Soluciones de Negocios, S.A.P.I. de C.V. SOFOM ENR & Arrendamiento y Soluciones en Activos, S.A.P.I. de C.V.	ARRENDAMAS SCOTIABANK CREDITO	HR AAA (E)	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores	CEDEVIS 10-6U	HR AAA (E)
Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte	BNTECB 07	HR AA+ (E)	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores	CEDEVIS 10-6U Constancia Preferente	HR AA+ (E)
Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte	BNTECB 07-2	HR AA (E)	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores	CEDEVIS 11U	HR AAA (E)
Bienes Programados S.A. de C.V. (HR CASA)	HIRCB 18	HR AAA (E)	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores	CEDEVIS 11U Constancia Preferente	HR AA+ (E)
Cege Capital SAPI, de CV SOFOM ENR	CTIGOCB 17	HR AAA (E)	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores	CEDEVIS 11-2U	HR AAA (E)
CONAUTO S.A. DE C.V.	CAUTOCB 16	HR AAA (E)	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores	CEDEVIS 11-2U Constancia Preferente	HR AA+ (E)
CONSUBANCO, S.A., Institución de Banca Múltiple	CSBCB 17	HR AAA (E)	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores	CDVITOT 12U	HR AAA (E)
Corporación Financiera Atlas, S.A. de C.V., SOFOM ER	ATLASCB 18	HR AAA (E)	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores	CDVITOT 12U Constancia Preferente	HR AA+ (E)
Corporación Financiera Atlas, S.A. de C.V., SOFOM ER	ATLASCB 19	HR AAA (E)	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores	CDVITOT 12-2U	HR AAA (E)
Crédito Real, S.A.B. de C.V. SOFOM ENR.	CREALCB 17	HR AAA (E)	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores	CDVITOT 12-2U Constancia Preferente	HR AA+ (E)
Crédito Real, S.A.B. de C.V. SOFOM ENR.	CREALCB 18	HR AAA (E)	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores	CDVITOT 13U	HR AAA (E)
Dalton Efectivo Seguro Gdl, S.A. de C.V.	DESCB 18	HR AAA (E)	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores	CDVITOT 13U Constancia Preferente	HR AA+ (E)
Dimex Capital, S.A. de C.V., SOFOM ENR	DIMEXCB 17	HR AA (E)	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores	CDVITOT 13-2U	HR AA+ (E)
Dimex Capital, S.A. de C.V., SOFOM ENR.	DIMEX LC	HR AAA (E)	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores	CDVITOT 15U	HR AAA (E)
Engencap Holding, S de RL de C.V.	ENCAPOB 18 (SERIE VARIABLE)	HR AAA (E)	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores	CDVITOT 15U Constancia Preferente	HR AA+ (E)
Engencap Holding, S de RL de C.V.	ENCAPOB 18-2 (SERIE FIJA)	HR AAA (E)	Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores	CDVITOT 15-2U	HR AA+ (E)
Exitus Capital, SAPI de C.V. SOFOM ENR.	EXITCB 17	HR AAA (E)	Instituto del Fondo Nacional para el Consumo de los Trabajadores	IFOTCB 17	HR AAA (E)
Exitus Credit SAPI de C.V. SOFOM ENR	ECREDCB 16	HR AAA (E)	Jolly Haul SAPI de CV	JOLLYCB 17	HR AAA (E)
Exitus Credit SAPI de C.V. SOFOM ENR	ECREDCB 18	HR AAA (E)	Mas Leasing S.A. de C.V.	MASLSCB 18	HR AAA (E)
Ficem, Unión de Crédito, S.A. de C.V.	FICBCB 17	HR AAA (E)	Mercader Financial, S.A. SOFOM ER	MERCFCB 17	HR AAA (E)
Ficem Unión de Crédito, S.A. de C.V. y Corporación Financiera de Arrendamiento S.A. de C.V. SOFOM ENR.	FICBCB 18	HR AAA (E)	Mercader Financial, S.A. SOFOM ER.	MERCFCB 18	HR AAA (E)
FIDECOMISO HIPOTECARIO (FHPO)	FHIPO 16	HR AAA (E)	Méxarrend, S.A. de C.V. & Compañía Mexicana de Arrendamientos, S.A. de C.V.	MEXCB 17	HR AAA (E)
FIDECOMISO HIPOTECARIO (FHPO)	FHIPO 17	HR AAA (E)	MF Amiga, S.A.P.I. de C.V., SOFOM ENR	AMGACB 17	HR AA- (E)
FIDECOMISO HIPOTECARIO (FHPO)	FHIPOCB 17U	HR AAA (E)	Navistar Financiera, S.A. de C.V., SOFOM ER	NAVISCB 16	HR AAA (E)
Fimubac S.A. de C.V., SOFOM ENR	FIMUBCB 17	HR AAA (E)	Navistar Financiera, S.A. de C.V., SOFOM ER	NAVISCB 17	HR AAA (E)
Fimubac S.A. de C.V., SOFOM ENR	FIMUBCB 19	HR AAA (E)	Proaktivia, SAPI de CV SOFOM ENR	PKSFBCB 18	HR AA- (E)
Firutl, S.A. DE C.V., SOFOM ENR	FUTLCB 17	HR AAA (E)	Te Creemos, S.A. de C.V. SOFIPO	TECRECB 16	HR AAA (E)
Firutl, S.A. DE C.V., SOFOM ENR	FUTLCB 18	HR AAA (E)	Te Creemos, S.A. de C.V. SOFIPO	TECRECB 17	HR AAA (E)
Firmacar, S.A.P.I. de C.V.	FIRMACB 18	HR AAA (E)	TIP DE MEXICO, S.A.P.I. de C.V.	TIPCB 17	HR AAA (E)
Firmacar, S.A.P.I. de C.V.	FIRMACB 19	HR AAA (E)	TIP DE MEXICO, S.A.P.I. de C.V.	TIP LC SCOTIABANK P\$1,000M	HR AAA (E)
Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado	TFOVIS 10-4U	HR AAA (E)	UNIFIN FINANCIERA S.A.B. DE C.V. SOFOM ENR.	UFINCB 15	HR AAA (E)
Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado	TFOVIS 11-U	HR AAA (E)	UNIFIN FINANCIERA S.A.B. DE C.V. SOFOM ENR.	UFINCB 16	HR AAA (E)
Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado	TFOVIS 11-3U	HR AAA (E)	UNIFIN FINANCIERA S.A.B. DE C.V. SOFOM ENR.	UFINCB 16	HR AAA (E)
Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado	TFOVIS 12U	HR AAA (E)	UNIFIN FINANCIERA S.A.B. DE C.V. SOFOM ENR.	UFINCB 16-2	HR AAA (E)
Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado	TFOVIS 12-2U	HR AAA (E)	UNIFIN FINANCIERA S.A.B. DE C.V. SOFOM ENR.	UFINCB 17	HR AAA (E)
Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado	TFOVIS 12-3U	HR AAA (E)	UNIFIN FINANCIERA S.A.B. DE C.V. SOFOM ENR.	UFINCB 17-2	HR AAA (E)
Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado	TFOVIS 12-4U	HR AAA (E)	UNIFIN FINANCIERA S.A.B. DE C.V. SOFOM ENR.	UFINCB 17-3	HR AAA (E)
Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado	TFOVIS 13-2U	HR AAA (E)	UNIFIN FINANCIERA S.A.B. DE C.V. SOFOM ENR.	UFINCB 17-4	HR AAA (E)
Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado	TFOVIS 13-3U	HR AAA (E)	UNIFIN FINANCIERA S.A.B. DE C.V. SOFOM ENR.	UNFIN LC SCOTIABANK	HR AAA (E)
Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado	TFOVIS 14-U	HR AAA (E)	Unión de Crédito para la Contaduría Pública, S.A. de C.V.	UNICOB 17	HR AAA (E)
Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado	TFOVIS 14-2U	HR AAA (E)	Unirenta Arrendamientos, S.A. de C.V.	UNIRECB 19	HR AAA (E)
Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado	TFOVIS 14-3U	HR AAA (E)	Vanrenta, S.A. de C.V.	VANRECB 18	HR AAA (E)
Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado	TFOVICB 15U	HR AAA (E)	Vivalia S.A. de C.V. SOFOM ENR	VALLACB 18	HR AAA (E)

Fuente:HR Ratings



**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.**

**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).**

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, a la 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](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 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).