

Calificaciones

	Calificación Actual
Administrador Primario de Activos Financieros	'AAF2+/M'

Información financiera

Millones MXP	3T15	2014
Activos	5,107	5,280
Patrimonio	636	597
Cartera vencida / cartera total (%)	0.0	0.0
Capital contable / activos (%)	12.5	11.3
ROA (%)	1.0	0.8
ROE (%)	8.3	7.8

Analistas

Daniel Martínez Flores
T (52 81) 1936 6692
M daniel.martinez@verum.mx

Roberto Guerra Guajardo
T (52 81) 1936 6694
M roberto.guerra@verum.mx

Fundamentos de la calificación

La calificación como administrador primario de activos financieros de Unión de Crédito Industrial y Agropecuario de la Laguna, S.A. de C.V. (UCIALSA) considera el favorable desempeño de la cartera de crédito producto del modelo de negocio que mitiga su exposición a riesgo crédito, la fortaleza de su posición financiera reflejada en sus calificaciones corporativas y las mejoras implementadas recientemente a sus procesos, los cuales ayudaran a mitigar riesgos de administración de su portafolio. Por su parte, la calificación también refleja los elevados niveles de concentración por sector, región y acreditado inherentes a su modelo de negocio, así como las áreas de oportunidad en cuanto a la actualización de algunos de sus manuales.

El equipo directivo de UCIALSA cuenta con una amplia experiencia tanto en el medio financiero como en el de la industria de agronegocios. A pesar de que la antigüedad promedio dentro de la Unión es inferior a dos años, Verum considera que la experiencia en el sector por parte del Consejo de Administración y la plantilla directiva es relevante para sus operaciones (superior a los 30 años en el medio financiero). La visión de negocio de la Unión es clara y la administración se encuentra comprometida con el desarrollo de su infraestructura con el objetivo de mejorar sus capacidades operativas.

Verum considera que UCIALSA cuenta con un adecuado plan de capacitación. El entrenamiento del personal durante los últimos 12 meses terminados en septiembre de 2015 fue superior a las 35 horas en promedio por empleado, cifra que supera al promedio de cursos implementados en otras financieras. Hacia futuro se espera un robustecimiento de sus programas de capacitación y encaminados a la enseñanza o actualización de habilidades propias que cada empleado desempeña dentro de la compañía.

Actualmente la Unión se encuentra en proceso de contratación de un encargado de control normativo, el cual ayudara a la supervisión del cumplimiento de sus operaciones con base a los lineamientos definidos por el Consejo de Administración y la dirección, verificando que se esté cumpliendo con el marco normativo y los procedimientos internos autorizados; se espera que para finales del 2015, dicha vacante sea cubierta.

UCIALSA actualmente utiliza un sistema desarrollado internamente para la administración de su portafolio crediticio; sin embargo, para los primeros meses del 2016, esperan tener implementada la primera parte (administración de cartera) de un nuevo sistema mucho más robusto para la administración de sus operaciones, el cual le brindará a la Unión un mayor control sobre el registro de sus operaciones, permitiéndole llevar a cabo una administración más precisa sobre el estatus del portafolio.

La calificación podría incrementarse al observar una gradual reducción de las concentraciones observadas en su portafolio y que sus indicadores de rentabilidad y capitalización presenten una mejora sostenida. Por el contrario, la calificación podría disminuir ante una reducción de su calificación corporativa de largo plazo y/o ante disminución considerable en sus indicadores de capitalización.

Fortaleza Corporativa

Antecedentes

UCIALSA es una unión de crédito basada en Gomez Palacio, Durango y con operaciones desde 1949. El propósito de la unión es brindar las necesidades de financiamiento y asistencia técnica a sus socios, los cuales son productores de ganado vacuno para leche; los créditos que más otorga la compañía son prendarios principalmente para cubrir necesidades de capital de trabajo (reposición del hato ganadero), así como para fortalecer la infraestructura de los ranchos de los socios. La totalidad de los socios de la unión, son socios de Grupo LALA, principal productor de leche y derivados de México y Centro América. De acuerdo al último boletín estadístico trimestral de uniones de crédito (junio 2015) emitido por la CNBV, UCIALSA ocupa el primer lugar en cuanto a tamaño de activos (11.0% del sistema).

Administración y Gobierno Corporativo

A consideración de Verum las prácticas y políticas de gobierno corporativo de UCIALSA son razonables para el tamaño y enfoque de sus operaciones. El principal órgano de gobierno interno es el Consejo de Administración el cual sesiona de manera trimestral y se encuentra conformado por cinco consejeros (dos de los cuales son considerados independientes). Adicionalmente, existen órganos auxiliares para la toma de decisiones, como lo son el Comité de Crédito, el Comité de Auditoría, y el Comité de Comunicación y Control, los integrantes de dichos comités están conformados por algunos miembros del Consejo de Administración. La estructura organizacional de la Unión está alineada al proceso de originación e instrumentación de créditos y, en opinión de Verum, es adecuada para el nivel de operación existente.

Posición Financiera

UCIALSA cuenta con las calificaciones corporativas de 'A-/M' y '2/M' para el largo y corto plazo, respectivamente. Estas calificaciones integran su destacable desempeño de cartera de crédito, sus aún altos niveles de liquidez, su buena estructura de fondeo y la sólida posición de mercado de su empresa afiliada, Grupo LALA. La moderada base de capital de la Unión, sus ajustados niveles de rentabilidad derivados de su modelo de negocio, así como las concentraciones existentes por acreditado, por región y por industria (lechera), son factores también considerados en dichas calificaciones.

Metodologías utilizadas

Metodología de Administradores de Activos Financieros (Febrero 2015).

La perspectiva de la calificación corporativa de largo plazo es 'Estable'. Mejoras en los niveles actuales de capitalización y un aumento sostenido en sus indicadores de rentabilidad podría derivar en una acción positiva sobre las calificaciones. Por el contrario, las calificaciones pudieran verse impactadas negativamente ante un incremento considerable de sus mayores exposiciones crediticias; así como, por una sensible reducción en sus niveles de capitalización o por un deterioro de sus indicadores de rentabilidad y eficiencia operativa.

Para mayor información sobre la calificación corporativa de la compañía puede consultar el reporte de calificación en <http://www.verum.mx>.

Políticas y procedimientos crediticios

La Unión realiza sus procedimientos de acuerdo a los manuales de operación, los cuales se encuentran disponibles únicamente de manera impresa. Dichos manuales cubren los aspectos funcionales de la operación de la financiera; sin embargo, en los últimos 24 meses no presentan evidencia de revisión o de adecuaciones. Actualmente los manuales en los que la compañía basa su operación son los siguientes: Manual de Crédito, Contabilidad, Tesorería y Valores, Préstamo de Socios, Factoraje, Arrendamiento, Sistemas y Prevención de Lavado de Dinero. La administración espera actualizar todos sus manuales a principios del 2016.

Antecedentes del área de crédito

El área de crédito y cobranza de UCIALSA está compuesta por 5 personas que son el subdirector comercial y de operaciones, un ejecutivo Sr. de análisis de crédito, un gerente de control, así como dos ejecutivos de cuenta. El subdirector comercial y de operaciones, además de otras funciones como el manejo de la tesorería y procesos, está enfocado en el análisis de los casos que se presentarán al Comité de Crédito; el ejecutivo de análisis de crédito se desarrolla en los procedimientos de documentación de expedientes y apoyo para poder identificar de manera adecuada las necesidades de financiamiento de sus productores, mientras que los ejecutivos de cuenta, puestos de reciente creación, ayudan a brindar servicio personalizado a los socios, además de originar un mejor control sobre los créditos otorgados.

Asimismo, también depende de la subdirección comercial y de operaciones el departamento de mesa de control, la cual recibe y supervisa que todos los expedientes se integren conforme a lo establecido por sus lineamientos de otorgación de crédito. Por consiguiente, avala que toda la información y documentos recibidos sean auténticos y no exista ningún tipo de discrepancias. Esta área da el visto bueno del contrato y cualquier tipo de documentación relacionada al servicio que se le brindara al socio, previo a la firma del contrato.

Políticas y procedimientos crediticios

Para otorgar un crédito es requisito que el socio de la unión sea también socio de Grupo LALA. Dentro del proceso de otorgamiento del crédito es requisito integrar un

paquete de aprobación crediticia, que incluya la información e investigación de los socios que están solicitando un crédito, en donde debe contener el estudio donde se evidencia la generación de flujos (a través de la base de datos de Grupo LALA), revisión del buró de crédito, así como otros requisitos que se encuentran bien documentados dentro de sus manuales. Para los créditos prendarios (con garantía de las acciones de Grupo LALA) se elabora una evaluación tipo paramétrica o individual. El Comité de Crédito es el órgano facultado para autorizar las solicitudes que requieran una evaluación individual y determina los criterios y ponderadores para las solicitudes que se aprueben; asimismo la dirección general cuenta con facultades directas para la aprobación de algunas solicitudes de crédito.

Administración de Activos

Evolución del portafolio

La Unión opera con un eficiente mecanismo de cobranza, mediante retenciones mensuales de la comercialización de la leche, lo cual minimiza considerablemente el riesgo crediticio. Bajo este esquema de otorgamiento, los socios realizan la venta de su producción lechera a Grupo LALA, mientras que este último se obliga a retener y pagar la parte correspondiente a las amortizaciones del crédito contratado con la unión, liberando el monto excedente a los socios productores. Este modelo de operación, aunado a los esquemas de garantías establecidos y al amplio conocimiento existente sobre su mercado objetivo, son factores fundamentales que influyen positivamente en los niveles de morosidad observados en el portafolio.

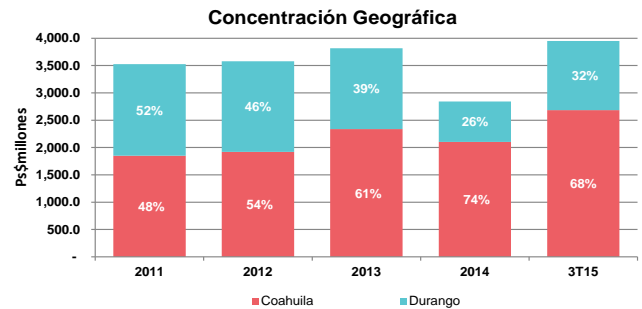
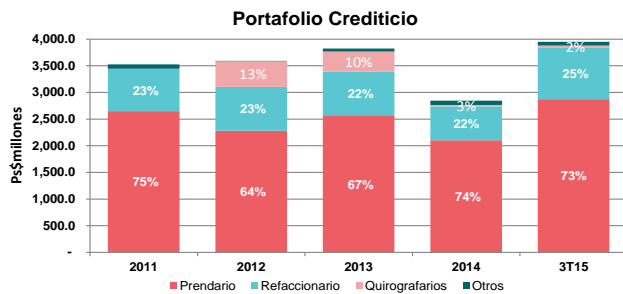
La cartera de financiamientos alcanzó poco más de Ps\$3,950 millones al cierre del 3T15, que registra un incremento considerable del 25.5% respecto al mismo periodo del año anterior. El 66% del portafolio crediticio son operaciones prendarias (Acciones de Grupo LALA), los cuales funcionan en algunos casos como financiamientos puentes mientras se instrumentan los créditos de refaccionarios o de avíos. Dada la naturaleza del financiamiento agroindustrial, la mayor parte de su cartera tiene un vencimiento menor a 12 meses, salvo las inversiones en activos fijos, cuyos plazos pudieran ser de hasta 120 meses (financiamientos con créditos refaccionarios y fondeados con la banca comercial y de desarrollo).

UCIALSA muestra una fuerte concentración por sector, ya que la gran mayoría de su portafolio se encuentra relacionada con la industria lechera, lo que la expone a los riesgos inherentes de dicha actividad. La compañía también mantiene concentraciones geográficas importantes, representando la totalidad de sus créditos en dos estados de la República, en donde se encuentran localizados los ranchos productores de leche a los que ofrece financiamientos (Coahuila y Durango).

El crecimiento de la cartera no ha significado una diversificación de su portafolio, ya que el crecimiento se basa en clientes recurrentes; de tal manera que uno de los riesgos más importantes de la Unión continúa siendo la elevada concentración dentro de sus acreditados, representando sus principales 15 un monto de

Ps\$2,321.4 millones, equivalentes al 58.7% de la cartera total o 3.6x el capital contable (principal acreditado: Ps\$599.4 millones, 15.2% y 0.9x, respectivamente); si bien el esquema de cobranza minimiza el riesgo de crédito, y las garantías cubren alrededor de 8 veces la cartera, a consideración de Verum, un mayor nivel de reservas le daría una mayor protección al capital de la Unión ante el incumplimiento de cualquiera de sus principales acreditados (estimaciones preventivas entre cartera total 3T15: 0.6%).

En toda su historia, la unión no ha reportado cartera vencida, adjudicaciones ni castigos, lo cual ha sido producto del eficiente método de originación y cobranza, en donde la unión tiene la posibilidad de hacer un descuento de manera oportuna de los recursos provenientes de la comercialización de la leche con Grupo LALA, así como de los robustos esquemas de garantías existentes y del amplio conocimiento de la unión sobre su mercado objetivo. Esperamos que la exposición al riesgo de la empresa en el mediano plazo se mantenga similar a la actual y no esperamos que UCIALSA incorpore acreditados que no sean socios productores de Grupo LALA.



Experiencia y capacidad de la alta gerencia

El equipo directivo de UCIALSA cuenta con una amplia experiencia tanto en el medio financiero como en el de la industria de agronegocios. A pesar de que la antigüedad promedio dentro de la Unión es inferior a dos años, Verum considera que la experiencia en el sector por parte del Consejo de Administración y la plantilla directiva es relevante para sus operaciones (superior a los 30 años en el medio financiero). La visión de negocio de la Unión es clara y la administración se encuentra comprometida con el desarrollo de su infraestructura con el objetivo de mejorar sus capacidades operativas.

El personal que labora en la unión pertenece a la empresa de Servicios Integrados UCIALSA, cuya finalidad es proveer servicios administrativos y de personal. La plantilla de personal al 3T15 ascendió a 21 personas con un incremento de 1 persona durante el año. El esquema de prestaciones está en función a lo establecido en la Ley Federal de Trabajo. El auditor interno le reporta directamente al Comité de Auditoría, en línea con las mejores prácticas. Verum considera que la estructura

organizacional con la que actualmente cuenta la Unión es funcional para soportar la operación y administración de sus créditos; así como para proporcionar un nivel superior de atención a sus socios, lo cual ha resultado en mejoras relevantes en la calidad de su servicio.

Verum considera que UCIALSA cuenta con un adecuado plan de capacitación. El entrenamiento del personal durante los últimos 12 meses terminados en septiembre de 2015 fue superior a las 35 horas en promedio por empleado, cifra que supera al promedio de cursos implementados en otras financieras. Hacia futuro se espera un robustecimiento de sus programas de capacitación y encaminados a la enseñanza o actualización de habilidades propias que cada empleado desempeña dentro de la compañía.

Tecnologías de Información

UCIALSA actualmente utiliza un sistema desarrollado internamente para la administración de su portafolio crediticio; sin embargo, para los primeros meses del 2016, esperan tener implementada la primera parte (administración de cartera) de un nuevo sistema mucho más robusto para la administración de sus operaciones, el cual le brindará a la Unión un mayor control sobre el registro de sus operaciones, permitiéndole llevar a cabo una administración más precisa sobre el estatus del portafolio.

La Unión cuenta con un Manual de Contingencia, en el cual se describe las acciones que las diferentes áreas y responsables deben ejecutar para recuperar la capacidad operativa y restablecer la continuidad de sus funciones, cuando esta sea interrumpida por la ocurrencia de una contingencia. De tal manera, que los aspectos de seguridad de la red y del resguardo de la información, UCIALSA recibe apoyo directo de Grupo LALA para reducir al mínimo la posibilidad de alguna contingencia con la información.

Procedimientos y Control Interno

Periódicamente UCIALSA recibe la visita por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y de uno de sus principales fondeadores (FIRA), con el objetivo de realizar una revisión de sus procedimientos y controles, sin que al momento se haya detectado alguna falla grave en los mismos. La Unión cuenta con un área de auditoría interna que reporta al Comité de Auditoría, el cual está integrado en su totalidad por miembros de Grupo LALA.

Actualmente UCIALSA se encuentra en proceso de contratación de un encargado de control normativo, el cual ayudara en supervisar el cumplimiento de la operación con base a los lineamientos definidos por el Consejo de Administración y la dirección, verificando que se esté cumpliendo con el marco normativo y los procedimientos internos autorizados; se espera que para finales del 2015, dicha vacante sea cubierta.

Calidad de la Información Financiera

Los estados financieros de UCIALSA para el cierre del 2014 y 2013 han sido auditados sin salvedades por Gossler, S.C. La información financiera trimestral no han sido auditados y fueron proporcionados por la entidad u obtenidos de los boletines publicados por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) en su portal de internet. Las cifras utilizadas en gráficas y/o tablas en este reporte, así como el resto de la información operativa discutida en el análisis, ha sido proporcionada por la compañía u obtenida de fuentes que Verum considera confiables y fidedignas.

Unión de Crédito Industrial y Agropecuario de la Laguna, S.A. de C.V.
Millones de pesos

	sep-15	%	dic-14	%	dic-13	%	dic-12	%	dic-11	%
Balance General										
Activo	5,107	100.0	5,280	100.0	5,849	100.0	4,900	100.0	4,493	100.0
Disponibilidades - Caja y Bancos	332	6.5	625	11.8	377	6.4	344	7.0	384	8.5
Inversiones en valores	717	14.0	1,690	32.0	1,616	27.6	951	19.4	574	12.8
Cartera de crédito vigente	3,951	77.4	2,845	53.9	3,836	65.6	3,601	73.5	3,538	78.8
Cartera de crédito vencida	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cartera de crédito bruta	3,951	77.4	2,845	53.9	3,836	65.6	3,601	73.5	3,538	78.8
Estimación preventiva para riesgos crediticios	25	0.5	25	0.5	25	0.4	18	0.4	14	0.3
Cartera de crédito neta	3,926	76.9	2,820	53.4	3,811	65.2	3,583	73.1	3,524	78.4
Inmuebles, mobiliario o equipo, neto	116	2.3	117	2.2	22	0.4	7	0.1	6	0.1
Inversiones permanentes	1	0.0	1	0.0	1	0.0	1	0.0	1	0.0
Impuestos y PTU diferidos	7	0.1	7	0.1	6	0.1	4	0.1	-	-
Otros activos	4	0.1	13	0.2	12	0.2	7	0.2	4	0.1
Pasivo	4,471	87.5	4,682	88.7	5,296	90.5	4,386	89.5	4,014	89.3
Captación de Socios	3,455	67.7	3,920	74.2	4,113	70.3	3,129	63.9	2,615	58.2
Préstamos interbancarios y de otros organismos:	961	18.8	717	13.6	1,150	19.7	1,235	25.2	1,355	30.1
Otras cuentas por pagar	51	1.0	39	0.7	26	0.4	19	0.4	45	1.0
Capital Contable	636	12.5	597	11.3	553	9.5	514	10.5	479	10.7
Capital contribuido	714	14.0	714	13.5	714	12.2	714	14.6	714	15.9
Capital ganado	(78)	(1.5)	(117)	(2.2)	(161)	(2.8)	(200)	(4.1)	(235)	(5.2)
Reservas de capital	479	9.4	435	8.2	396	6.8	334	6.8	334	7.4
Resultado de ejercicios anteriores	(600)	(11.7)	(596)	(11.3)	(596)	(10.2)	(569)	(11.6)	(600)	(13.3)
Resultado neto	39	0.8	44	0.8	38	0.7	32	0.7	31	0.7
Suma del pasivo y capital contable	5,107	100.0	5,280	100.0	5,849	100.0	4,900	100.0	4,493	100.0
Estado de Resultados										
Ingresos por intereses	198	100.0	383	100.0	380	100.0	344	100.0	339	100.0
Gastos por intereses	120	60.7	266	69.4	235	61.9	238	69.1	219	64.6
Margen financiero	78	39.3	117	30.6	145	38.1	106	30.9	120	35.4
(-) Estimación preventiva para riesgos crediticios	-	-	-	-	1	0.4	0	0.1	2	0.5
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	78	39.3	117	30.6	143	37.7	106	30.8	118	34.9
Comisiones y tarifas cobradas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros ingresos (egresos) de la operación	11	5.5	8	2.0	1	0.3	5	1.5	0	0.0
Ingresos netos de la operación	89	44.7	124	32.4	144	38.0	111	32.2	118	34.9
Gastos de administración y promoción	50	25.3	73	19.0	100	26.4	78	22.7	82	24.2
Resultado de la operación	39	19.4	51	13.4	44	11.6	33	9.5	36	10.6
Otros ingresos neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado antes de impuestos a la utilidad	39	19.5	51	13.4	44	11.6	33	9.5	36	10.7
Impuestos a la utilidad causados	-	-	8	2.1	7	1.8	2	0.6	6	1.6
Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	-	-	(1)	(0.3)	(1)	(0.3)	(1)	(0.4)	-	-
Resultado neto	39	19.5	44	11.6	38	10.1	32	9.3	31	9.1

Unión de Crédito Industrial y Agropecuario de la Laguna, S.A. de C.V.

sep-15 dic-14 dic-13 dic-12 dic-11

Análisis de Razones
Desempeño Financiero (%)

Ingresos por intereses / Créditos promedio	8.0	11.2	10.9	10.3	10.1
Gastos por intereses / Préstamos bancarios + Captación	3.3	5.1	5.4	5.7	5.8
Margen financiero neto / Activo total	2.0	2.0	3.0	2.2	2.8
Margen financiero ajustado por riesgos / Activo total	2.0	2.0	2.9	2.2	2.8
Reservas creadas / Utilidades antes de impuestos y reservas	-	-	3.2	0.9	4.4
Índice de eficiencia	56.6	58.6	69.4	70.5	69.5
Índice de eficiencia ajustado	56.6	58.6	68.8	70.3	68.5
Utilidad operativa antes de provisiones / Activos promedio	1.0	0.9	0.9	0.7	0.9
Utilidad operativa / Activos promedio	1.0	0.9	0.9	0.7	0.8
Utilidad operativa / Capital contable promedio	8.3	9.0	8.3	6.6	8.0
ROAA	1.0	0.8	0.8	0.7	0.7
ROAE	8.3	7.8	7.2	6.5	6.8
Impuestos netos / Utilidad antes de impuestos	-	13.3	12.8	2.2	15.4

Calidad de activos (%)

Reservas creadas / Créditos promedio	-	-	-	-	-
Cartera vencida / Cartera total	-	-	-	-	-
Estimaciones preventivas / Créditos vencidos (x)	-	-	-	-	-
Estimaciones preventivas / Cartera total	0.6	0.9	0.6	0.5	0.4
Cartera vencida neta / Capital contable	3.9	4.1	4.5	3.5	3.0
Castigos de cartera / Créditos totales promedio	-	-	-	-	-
Activos de baja productividad / Activos totales	2.1	2.3	0.3	0.1	(0.1)

Fondeo y Liquidez (%)

Cartera neta / Préstamos de socios	113.6	71.9	92.7	114.5	134.8
Cartera total / Préstamos de socios	114.3	72.6	93.3	115.1	135.3
Fondeo con costo / Pasivo Total	98.8	99.0	99.4	99.5	98.9
Inversiones de fácil realización / Préstamos de socios	30.4	59.1	48.5	41.4	36.6
Inversiones de fácil realización / Fondeo con costo	23.8	49.9	37.9	29.7	24.1

Capitalización y apalancamiento (%)

Capital contable / Activo total	12.5	11.3	9.5	10.5	10.7
Capital contable / Cartera total	16.1	21.0	14.4	14.3	13.5
Generación Interna de capital	8.6	8.0	7.5	6.7	6.9
Dividendos pagados / Capital	-	-	-	-	-
Pasivo total / Capital contable (x)	7.0	7.8	9.6	8.5	8.4
Activos de baja productividad / Capital contable	16.6	19.9	3.5	(0.1)	(0.8)

La última revisión de UCIALSA se realizó el 2 de diciembre de 2015. La información financiera y operativa utilizada para el análisis y determinación de esta calificación comprende hasta el 30 de septiembre de 2015.

El significado de las calificaciones, una explicación sobre la forma en que se determinan y la periodicidad con la que se les da seguimiento a las calificaciones, sus particularidades, atributos y limitaciones, así como las metodologías de calificación, la estructura y proceso de votación del comité que determinó la calificación y los criterios para el retiro o suspensión de una calificación pueden ser consultados en nuestro sitio de internet <http://www.verum.mx>

De conformidad con las metodologías de calificación antes indicadas y en términos del artículo 7, fracción III, de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, se hace notar que la calificación en cuestión puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. La calificación otorgada es una opinión con respecto a la calidad crediticia o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social de la emisora, todo ello con respecto a la emisora o emisión en cuestión, y por tanto no constituye recomendación alguna para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar al cabo algún negocio, operación o inversión.

La calificación antes indicada está basada en información proporcionada por la emisora y/u obtenida de fuentes que se asumen precisas y confiables, dentro de la cual se incluyen estados financieros auditados, información operativa, presentaciones corporativas, análisis sectoriales y regulatorios, entre otras, misma que fue revisada por Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. exclusivamente en la medida necesaria y en relación al otorgamiento de la calificación en cuestión, de acuerdo con las metodologías referida anteriormente. En ningún caso deberá entenderse que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. ha en forma alguna validado, garantizado o certificado la precisión, exactitud o totalidad de dicha información, por lo que no asume responsabilidad alguna por cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el análisis de tal información.

La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y la opinión sobre la capacidad de la emisora 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 Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. La calificación en cuestión considera un análisis de la calidad crediticia relativa a la emisora, pero no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago. Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. emite la calificación de que se trata con apego estricto a las sanas prácticas de mercado, a la normatividad aplicable y a su Código de Conducta, el cual se puede consultar en <http://www.verum.mx>

La calificación antes señalada fue solicitada por el emisor (o en su nombre) por lo que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. ha percibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. No obstante, se hace notar que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. no ha recibido ingresos de la emisora por conceptos diferentes a los relacionados con el estudio, análisis, opinión, evaluación y dictaminación de la calidad crediticia y el otorgamiento de una calificación.