

RATING ACTION COMMENTARY

Fitch Mantiene las Calificaciones de FUNO en Observación en Evolución

Mexico Wed 17 Apr, 2024 - 6:07 PM ET

Fitch Ratings - New York - 17 Apr 2024: Fitch Ratings mantuvo en Observación en Evolución (OE) las calificaciones internacionales de largo plazo (IDR; *issuer default rating*) en moneda extranjera y local de 'BBB-' y nacional de largo plazo de 'AAA(mex)' de Fideicomiso Fibra Uno (FUNO). Además, mantuvo la OE para las calificaciones de las notas sénior de 'BBB-', emisiones de certificado bursátil (CB) de 'AAA(mex)' y de los certificados bursátiles fiduciarios (CBF) FUNO 23L, FUNO 23-2L y FUNO 23-3L de 'AAA(mex)'.

La OE está vinculada a la evolución en el desarrollo de la estrategia de FUNO, tras la oferta de la fibra para consolidar su portafolio industrial con Fibra Terrafina, anunciada el 13 de marzo de 2024, la demora adicional en la aprobación regulatoria de la potencial transacción entre Fibra NEXT/ NEXT Properties, entre otros desarrollos. Fitch espera resolver la OE una vez que exista mayor visibilidad sobre el resultado y el cronograma de las transacciones. Esto permitirá evaluar las implicaciones exactas de las calificaciones a través del análisis del perfil nuevo de negocios de la fibra, la posición financiera, la estructura de gobernanza, el tratamiento de los tenedores de bonos, entre otros factores.

Actualmente, Fitch califica las IDR en monedas extranjera y local de FUNO en 'BBB-' con OE. Las observaciones de calificación se asignan para indicar que existe la probabilidad elevada de que suceda un cambio en las calificaciones de un emisor y para señalar la dirección probable de dicho cambio. La OE se utiliza para indicar que las calificaciones pueden subir, bajar o afirmarse.

Las calificaciones actuales reflejan la posición de mercado de FUNO como la fibra más grande y diversificada en México. Posee tasas de ocupación adecuadas, base de inquilinos diversificada con una proporción alta de activos libres de gravamen y flexibilidad financiera amplia.

FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN

Estrategia de Crecimiento Industrial Significativa para las Calificaciones: Bajo la estructura corporativa actual, Fitch espera que FUNO utilice la venta de activos para apoyar su desapalancamiento y el financiamiento de su crecimiento futuro. Fitch espera que FUNO continúe aprovechando el impulso fuerte de *nearshoring* (relocalización cercana) industrial en México, esto a través de adquisiciones o desarrollos nuevos de manera más gradual al mantener el apalancamiento neto por debajo de 7.0 veces (x) en el mediano plazo.

Una estrategia agresiva de crecimiento que priorice la expansión sobre la gestión de la deuda podría presionar la estructura de capital de FUNO, lo que presionaría las calificaciones. Desde 2017 hasta 2023, FUNO aumentó su portafolio de 8.4 millones de metros cuadrados (m²) a cerca de 11 millones de m², lo que representa un crecimiento de 31%. Durante el mismo período, la deuda pasó de alrededor de MXN68,000 millones a alrededor de MXN129,000 millones; que representa un crecimiento de 90%.

Estrategia de Gestión con Riesgo de Ejecución: Fitch considera que la ejecución de la estrategia de FUNO para crecer en el espacio industrial es significativa para la calificación. Fitch analizará el impacto en las calificaciones de FUNO tras la resolución de las múltiples vías que la empresa está explorando; entre ellas la oferta para consolidarse con CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, Trust F/00939 (Fibra Terrafina) [BBB- Perspectiva Estable], la transacción aún pendiente sobre la OPI de Fibra NEXT, y la creación de NEXT Properties.

La intención de consolidarse con Fibra Terrafina refleja el interés continuo de la fibra de expandirse en el espacio industrial y la valoración del portafolio de Fibra Terrafina como complementario al propio. Recientemente, Fibra Terrafina anunció que tiene seis ofertas que incluyen dos públicas y cuatro privadas. Las ofertas públicas son de FUNO y Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (Fibra Prologis) [BBB Perspectiva Estable].

FUNO mantiene sus esfuerzos para ejecutar la oferta pública inicial (OPI) de Fibra NEXT y, en consecuencia, la creación de NEXT Properties a pesar de los retrasos recientes. La creación de NEXT Properties está sujeta a la creación de Fibra NEXT y a la finalización de la OPI, lo cual continúa pendiente de la confirmación de criterio por parte del Servicio de Administración Tributaria (SAT). Esta transacción también incluía un intercambio de bonos que se extendió tres veces antes de ser cancelado debido a retrasos en la obtención de esta confirmación. Los tenedores de bonos participantes del intercambio estuvieron

restringidos de transarlos durante estos retrasos y se les ofreció la oportunidad de salir durante la tercera extensión. No se permitió la participación de tenedores de bonos locales. Actualmente, Fitch no tiene una visibilidad clara de la estrategia de FUNO, ni de otras vías que la fibra pueda explorar si estas transacciones no se materializan.

Mejora en Estructura de Capital: Bajo la estructura corporativa actual, Fitch espera que el apalancamiento neto de FUNO se ubique cercano a 7.0x al cierre de 2024 y continúe mejorando en el mediano plazo. Al cierre de 2023, el apalancamiento neto se incrementó a 6.6x (2022: 7.4x) por la recuperación continua del sector de oficinas, el aumento sostenido en la ocupación y renta de locales comerciales, y el crecimiento de doble dígito en las rentas del portafolio industrial. A la misma fecha, la razón deuda neta a propiedades de inversión (LTV; *loan-to-value*) de la fibra fue de 40%. El deterioro de las métricas de apalancamiento neto de FUNO durante 2019 a 2022 refleja la ejecución de una estrategia agresiva de crecimiento a través de adquisiciones y desarrollos nuevos, así como una política elevada de distribuciones en relación con la generación del flujo de caja. La razón de activos libres de gravamen sobre deuda no garantizada de la fibra es débil; se situó en 2.4x al 31 de diciembre de 2023 (3x es una métrica más en línea para una categoría BBB).

Fundamentos de Mercado Adecuados: La relocalización cercana representa una oportunidad importante de crecimiento para México y debería apoyar los fundamentos del sector inmobiliario. Esto se debe al aumento de las tensiones entre EE. UU. y China y al deseo de los fabricantes de cadenas de suministro más resilientes y eficientes. En 2023, el crecimiento del PIB real de México fue de 3.1%, lo que refleja el beneficio de un consumo robusto por un mercado laboral sólido y un aumento inesperadamente fuerte de la inversión privada. Los anuncios recientes de política fiscal también han apoyado el crecimiento. Fitch espera un crecimiento del PIB real de 2.5% en 2024.

A pesar del riesgo de una desaceleración de la economía estadounidense y los procesos electorales próximos en México y Estados Unidos, que podrían afectar la velocidad de la relocalización cercana, Fitch espera que las fibras ajusten proactivamente sus planes de inversión conforme cambien las condiciones económicas para mantener métricas crediticias saludables. Las naves industriales se concentran en industrias como logística, manufactura y comercio electrónico. El ritmo de crecimiento también es limitado por el aumento de los costos de construcción, la falta de disponibilidad de tierra en los mercados fronterizos principales y el retraso en la obtención de licencias de construcción y permisos de distribución de electricidad.

Generación de Flujo de Caja en Mejora Gradual: Bajo la estructura corporativa actual de FUNO, Fitch espera que el EBITDA mejore por el aumento en el área bruta rentable (ABR)

consolidado, incremento en precios y mejoras en las tasas de ocupación. Fitch espera que la fibra se beneficie de rentas por alquiler más altas en las ciudades fronterizas y la región central de México. La agencia proyecta que la tasa de ocupación esté en el rango de 93% a 96% en el mediano plazo.

La estrategia de la fibra se centra en mantener precios de alquiler por m² competitivos para respaldar la ocupación y las renovaciones a lo largo de los ciclos económicos. Las características de las propiedades de FUNO incluyen una duración promedio de arrendamiento de un período de cuatro a seis años y con tasas de renovación consistentemente de alrededor de 90% durante los últimos años. Las calificaciones de FUNO también incorporan los vencimientos de arrendamiento escalonados, con un vencimiento de no más de 15.2% de su ingreso anual (2024) en cualquier año determinado en los próximos cuatro años.

Riesgo de Tipo de Cambio Mitigado: Al cierre de 2023, alrededor de 42% (incluye coberturas) de su deuda total de MXN129 mil millones (USD7,600 millones) estaba denominada en dólares estadounidenses. Históricamente, aproximadamente entre 60% y 65% del EBITDA ha sido en moneda local. FUNO mantiene una cobertura natural con una proporción objetivo de ingresos denominados en dólares estadounidenses a gastos por intereses en dólares estadounidenses de entre 1x y 1.5x. El impacto de la apreciación del peso mexicano sobre los dividendos en 2023 fue manejable por la fibra; Fitch espera que el peso mexicano se mantenga relativamente estable en 2024, con un tipo de cambio promedio proyectado de MXN18.0 por USD1.

DERIVACIÓN DE CALIFICACIÓN

Las calificaciones de FUNO se comparan favorablemente con otros pares regionales en la categoría AAA como Fibra Prologis [AAA(mex) Perspectiva Estable] y Banamex Fibra Danhos, Fideicomiso 17416-3 (Fibra Danhos) [AAA(mex) Perspectiva Estable]. FUNO y Fibra Prologis cuentan con portafolios diversificados de propiedades grandes en el mercado inmobiliario mexicano que muestran una base de inquilinos también diversificada, tasas de ocupación altas y flexibilidad financiera amplia gracias a un acceso adecuado a los mercados de deuda y capital.

Fibra Danhos cuenta con un portafolio de propiedades de escala menor que la de FUNO y Fibra Prologis, sin embargo, las estructuras de capital de Fibra Prologis y Fibra Danhos son más sólidas que la de FUNO.

SUPUESTOS CLAVE

Los supuestos clave de Fitch empleados en su caso base son:

--niveles de ocupación en el rango de 93% a 96% durante 2024 a 2026;

--márgenes de EBITDA alrededor de 75% a lo largo del horizonte de calificación;

--apalancamiento neto por debajo de 7.0x a lo largo del horizonte de proyección.

SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación positiva/alza:

--un apalancamiento neto sostenido inferior a 6x;

--cobertura de activos libres de garantía de la deuda no garantizada superior a 3x;

--la cobertura de EBITDA sobre gastos de intereses pagados superior a 3x de manera sostenida;

--LTV inferior a 40% de manera sostenida;

--mantener una liquidez sólida.

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación negativa/baja:

--una relación de pago de dividendos a flujo generado por las operaciones (FFO; *funds from operations*) que exceda constantemente 100%;

--un apalancamiento neto superior a 7.0x de manera sostenida;

--la cobertura de EBITDA sobre gastos de intereses pagados se mantenga por debajo de 2x de manera continua;

--LTV superior a 50% de manera estable;

--cobertura de activos no gravados a deuda no garantizada consistentemente por debajo de 2x.

LIQUIDEZ

Liquidez Sólida Agrega Flexibilidad Financiera: La liquidez de FUNO es sólida y está respaldada por una generación fuerte de flujo de efectivo, efectivo disponible adecuado, niveles significativos de activos no gravados, acceso a mercados internacionales y locales, y un calendario de deuda manejable. Además, la fibra cuenta con líneas de crédito revolventes comprometidas por más de USD1,000 millones.

A diciembre 2023, la caja y valores líquidos de FUNO fue de MXN2.0 mil millones y la deuda de corto plazo, de MXN23.3 mil millones. De la deuda de corto plazo, MXN10.2 mil millones correspondieron a la amortización de un bono internacional que fue refinanciado en el primer trimestre de 2024 con una nueva emisión internacional con vencimiento en 2034. A diciembre de 2023, el índice de cobertura de activos no gravados de FUNO a deuda no garantizada neta era de 2.3x, con aproximadamente 90% de sus activos libre de gravamen. Fitch proyecta que la estructura de deuda de FUNO será relativamente estable, con una deuda no garantizada que representará aproximadamente 94% de la deuda total en el futuro previsible.

PERFIL DEL EMISOR

FUNO es la fibra más grande de México en términos de capitalización de mercado, número de propiedades y ABR. Bajo la estructura corporativa actual, FUNO representa alrededor de 40% del total de las fibras mexicanas, según capitalización bursátil.

PARTICIPACIÓN

La(s) calificación(es) mencionada(s) fue(ron) requerida(s) y se asignó(aron) o se le(s) dio seguimiento por solicitud del (los) emisor(es) o entidad(es) calificada(s) o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

Este comunicado es una traducción parcial del original emitido en inglés por Fitch en su sitio internacional el 17 de abril de 2024 y puede consultarse en la liga www.fitchratings.com. Todas las opiniones expresadas pertenecen a Fitch Ratings, Inc.

REFERENCIAS PARA FUENTES DE INFORMACIÓN RELEVANTES CITADAS EN FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN

Las fuentes principales de información usadas en el análisis son las descritas en los Criterios Aplicados.

CONSIDERACIONES ESG

Fideicomiso Fibra Uno tiene un puntaje de relevancia de los factores ambiental, social y de gobernanza (ESG; *environmental, social and governance*) de '4' para el aspecto de Estrategia de Gestión debido a la falta de visibilidad y preocupaciones sobre el tiempo y la ejecución de la estrategia. Este aspecto tiene un impacto negativo en el perfil crediticio y es relevante para la(s) calificación(es) en conjunto con otros factores.

A menos que se indique lo contrario en esta sección, el nivel más alto de puntaje de relevancia crediticia ESG es de '3'. Un puntaje de '3' significa que los aspectos ESG son neutrales para el crédito o tienen un impacto crediticio mínimo en la entidad, ya sea debido a la naturaleza de los mismos o a la forma en que son gestionados por la entidad. Los puntajes de relevancia ESG no se incorporan en el proceso de calificación, sino que son una observación de la relevancia de los factores ESG en la decisión del comité de calificación. Para obtener más información sobre los puntajes de relevancia ESG, visite <https://www.fitchratings.com/topics/esg/products#esg-relevance-scores>.

CRITERIOS APLICADOS EN ESCALA NACIONAL

--Metodología de Calificación de Finanzas Corporativas (Diciembre 29, 2022);

--Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Diciembre 22, 2020).

INFORMACIÓN REGULATORIA - MÉXICO

FECHA DE LA ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN DE CALIFICACIÓN: 20/febrero/2024

FUENTE(S) DE INFORMACIÓN: Fibra Uno o información obtenida de fuentes de información pública.

IDENTIFICAR INFORMACIÓN UTILIZADA: Estados financieros públicos.

PERÍODO QUE ABARCA LA INFORMACIÓN FINANCIERA: Incluye hasta 30/diciembre/2023.

La(s) calificación(es) constituye(n) solamente una opinión con respecto a la calidad crediticia del emisor, administrador o valor(es) y no una recomendación de inversión. Para conocer el significado de la(s) calificación(es) asignada(s), los procedimientos para darles seguimiento, la periodicidad de las revisiones y los criterios para su retiro visite <https://www.fitchratings.com/site/mexico>. La estructura y los procesos de calificación y de votación de los comités se encuentran en el documento denominado "Proceso de

Calificación” disponible en el apartado “Temas Regulatorios” de <https://www.fitchratings.com/site/mexico>.

El proceso de calificación también puede incorporar información de otras fuentes externas tales como: información pública, reportes de entidades regulatorias, datos socioeconómicos, estadísticas comparativas, y análisis sectoriales y regulatorios para el emisor, la industria o el valor, entre otras. La información y las cifras utilizadas, para determinar esta(s) calificación(es), de ninguna manera son auditadas por Fitch México, S.A. de C.V. (Fitch México) por lo que su veracidad y autenticidad son responsabilidad del emisor o de la fuente que las emite. En caso de que el valor o la solvencia del emisor, administrador o valor(es) se modifiquen en el transcurso del tiempo, la(s) calificación(es) puede(n) modificarse al alza o a la baja, sin que esto implique responsabilidad alguna a cargo de Fitch México.

RATING ACTIONS

ENTITY / DEBT ↕	RATING ↕	PRIOR ↕
Fideicomiso Fibra Uno	LT IDR BBB-	BBB-
	Se Mantiene Observación de Calificación	
	LC LT IDR BBB-	BBB-
	Se Mantiene Observación de Calificación	
	ENac LP AAA(mex)	AAA(mex)
	Se Mantiene Observación de Calificación	
senior unsecured	LT BBB-	BBB-
	Se Mantiene Observación de Calificación	

USD 700 mln
6.95% bond/note
30-Jan-2044
USP9406GAB43

LT BBB-

Se Mantiene Observación de Calificación

BBB-

USD 700 mln
6.95% bond/note
30-Jan-2044
898324AB4

LT BBB-

Se Mantiene Observación de Calificación

BBB-

USD 800 mln
5.25% bond/note
30-Jan-2026
898324AC2

LT BBB-

Se Mantiene Observación de Calificación

BBB-

USD 800 mln
5.25% bond/note
30-Jan-2026
USP9406GAC26

LT BBB-

Se Mantiene Observación de Calificación

BBB-

USD 775 mln
4.869%
bond/note 15-
Jan-2030
898339AA4

LT BBB-

Se Mantiene Observación de Calificación

BBB-

USD 875 mln
6.39% bond/note
15-Jan-2050
898339AB2

LT BBB-

Se Mantiene Observación de Calificación

BBB-

[VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS](#)

FITCH RATINGS ANALYSTS

Caroline Rudge

Associate Director

Analista Líder

+1 312 606 3311

caroline.rudge@fitchratings.com

Fitch Ratings, Inc.

Hearst Tower 300 W. 57th Street New York, NY 10019

Priscilla Cano, CFA

Associate Director

Analista Secundario

+52 81 4161 7064

priscilla.cano@fitchratings.com

Martha Rocha

Managing Director

Presidente del Comité de Calificación

+1 212 908 0591

martha.rocha@fitchratings.com

MEDIA CONTACTS**Eleis Brennan**

New York

+1 646 582 3666

eleis.brennan@thefitchgroup.com

Información adicional disponible en www.fitchratings.com/site/mexico.

PARTICIPATION STATUS

The rated entity (and/or its agents) or, in the case of structured finance, one or more of the transaction parties participated in the rating process except that the following issuer(s), if any, did not participate in the rating process, or provide additional information, beyond the issuer's available public disclosure.

APPLICABLE CRITERIA

[National Scale Rating Criteria \(pub. 22 Dec 2020\)](#)

[Corporate Rating Criteria \(pub. 03 Nov 2023\) \(including rating assumption sensitivity\)](#)

[Sector Navigators – Addendum to the Corporate Rating Criteria \(pub. 03 Nov 2023\)](#)

APPLICABLE MODELS

Numbers in parentheses accompanying applicable model(s) contain hyperlinks to criteria providing description of model(s).

Corporate Monitoring & Forecasting Model (COMFORT Model), v8.1.0 (1)

ADDITIONAL DISCLOSURES

[Solicitation Status](#)

[Endorsement Policy](#)

ENDORSEMENT STATUS

Fideicomiso Fibra Uno

EU Endorsed, UK Endorsed

DISCLAIMER & COPYRIGHT

Todas las calificaciones crediticias de Fitch Ratings (Fitch) están sujetas a ciertas limitaciones y estipulaciones. Por favor, lea estas limitaciones y estipulaciones en el siguiente enlace: <https://www.fitchratings.com/understandingcreditratings>. Además, las definiciones de calificación de Fitch para cada escala de calificación y categorías de calificación, incluidas las definiciones relacionadas con incumplimiento, están disponibles en www.fitchratings.com bajo el apartado de Definiciones de Calificación. ESMA y FCA están obligadas a publicar las tasas de incumplimiento históricas en un archivo central de acuerdo al Artículo 11(2) de la Regulación (EC) No. 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo del 16 de septiembre de 2009 y la Regulación de las Agencias de Calificación Crediticia (Enmienda, etc.) (Salida de la UE) de 2019, respectivamente.

Las calificaciones públicas, criterios y metodologías están disponibles en este sitio en todo momento. El código de conducta, las políticas sobre confidencialidad, conflictos de interés, barreras para la información para con sus afiliadas, cumplimiento, y demás políticas y procedimientos de Fitch están también disponibles en la sección de Código de Conducta de este sitio. Los intereses relevantes de los directores y accionistas están disponibles en <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>. Fitch puede haber proporcionado otro servicio admisible o complementario a la entidad calificada o a terceros relacionados. Los detalles del(los) servicio(s) admisible(s) de calificación o del(los) servicio(s) complementario(s) para el(los) cual(es) el analista líder tenga sede en una compañía de Fitch Ratings registrada ante ESMA o FCA (o una sucursal de dicha compañía) se pueden encontrar en el resumen de la entidad en el sitio web de Fitch Ratings.

En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, así como en la realización de otros informes (incluyendo información prospectiva), Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren

disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones e informes de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones y sus informes, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones y las proyecciones de información financiera y de otro tipo son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones y proyecciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmó una calificación o una proyección. Fitch Ratings realiza ajustes rutinarios y generalmente aceptados a la información financiera presentada, mismos que son acordes a las metodologías relevantes y/o estándares de la industria, a fin de procurar consistencia entre las métricas financieras de las entidades del mismo sector o clase de activos.

El espectro completo de mejor y peor escenario para las calificaciones crediticias en todas las categorías de calificación va de 'AAA' a 'D'. Fitch también brinda información del mejor escenario para un alza de calificación y del peor escenario para una baja de calificación con base en el desempeño histórico de los emisores (lo que Fitch establece como el percentil 99 de las transiciones de calificación, tanto al alza como a la baja), para calificaciones crediticias internacionales. En el percentil 99, una media entre tipos de activos muestra alzas de cuatro escalones en el mejor escenario de calificación y bajas de ocho escalones en el peor escenario. Las calificaciones crediticias de sector específico en mejor y peor escenario se describen a mayor detalle en <https://www.fitchratings.com/site/re/10111579>.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo, y Fitch no representa o garantiza que el informe o cualquiera de sus contenidos cumplirán alguno de los requerimientos de un destinatario del informe. Una calificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión y los informes realizados por Fitch se basan en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones y los informes son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por una calificación o un informe. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una calificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1,000 a USD750,000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10,000 y USD1,500,000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una calificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el "Financial Services and Markets Act of 2000" de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.

Fitch Ratings, Inc. está registrada en la Comisión de Bolsa y Valores de Estados Unidos (en inglés, U.S. Securities and Exchange Commission) como una Organización de Calificación Estadística Reconocida a Nivel Nacional (“NRSRO”; Nationally Recognized Statistical Rating Organization). Aunque ciertas subsidiarias de calificación crediticia de la NRSRO están enlistadas en el Ítem 3 del documento “Form NRSRO” y, como tales, están autorizadas para emitir calificaciones crediticias en nombre de la NRSRO (ver <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>), otras subsidiarias no están enlistadas en el documento “Form NRSRO” (las “no NRSRO”) y, por tanto, las calificaciones crediticias emitidas por estas subsidiarias no son emitidas en nombre de la NRSRO. Sin embargo, personal de las subsidiarias no NRSRO puede participar en la determinación de calificaciones crediticias emitidas por, o en nombre de, la NRSRO.

Solamente para Australia, Nueva Zelanda, Taiwán y Corea del Norte: Fitch Australia Pty Ltd tiene una licencia australiana de servicios financieros (licencia no. 337123) que le autoriza a proveer calificaciones crediticias solamente a “clientes mayoristas”. La información de calificaciones crediticias publicada por Fitch no tiene el fin de ser utilizada por personas que sean “clientes minoristas” según la definición de la “Corporations Act 2001”.

Derechos de autor © 2024 por Fitch Ratings, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. 33 Whitehall Street, New York, NY 10004. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados.

[READ LESS](#)

SOLICITATION STATUS

The ratings above were solicited and assigned or maintained at the request of the rated entity/issuer or a related third party. Any exceptions follow below.

ENDORSEMENT POLICY

Fitch’s international credit ratings produced outside the EU or the UK, as the case may be, are endorsed for use by regulated entities within the EU or the UK, respectively, for regulatory purposes, pursuant to the terms of the EU CRA Regulation or the UK Credit Rating Agencies (Amendment etc.) (EU Exit) Regulations 2019, as the case may be. Fitch’s approach to endorsement in the EU and the UK can be found on Fitch’s [Regulatory Affairs](#) page on Fitch’s website. The endorsement status of international credit ratings is provided within the entity summary page for each rated entity and in the transaction detail pages for structured finance transactions on the Fitch website. These disclosures are updated on a daily basis.

