



RATING ACTION COMMENTARY

Fitch Ratifica Calificación de Fibra Nova en 'AA-(mex)'; Perspectiva Estable

Tue 12 Oct, 2021 - 1:37 PM ET

Fitch Ratings - Monterrey - 12 Oct 2021: Fitch Ratings ratificó las calificaciones en escala nacional de largo y corto plazo de Fideicomiso 2870 Fibra Nova (Fibra Nova) en 'AA-(mex)' y 'F1+(mex)', respectivamente. Asimismo, ratificó la calificación 'F1+(mex)' de la porción de corto plazo del Programa Multivalor de certificados bursátiles fiduciarios (CBF) quirografarios de largo y corto plazo de Fibra Nova. Por último, Fitch retiró la calificación 'AA-(mex)' de la emisión FNOVA 20.

Las calificaciones se fundamentan en el portafolio de activos de Fibra Nova; es diversificado, con contratos a largo plazo y tasas de ocupación altas. También reflejan el perfil financiero fuerte con márgenes EBITDA altos y apalancamiento neto, medido como deuda neta a EBITDA, esperado en el mediano plazo de 4.5 veces (x).

Las calificaciones están limitadas por la concentración de ingresos por propiedades, inquilinos y por geografía. Mitigantes para este factor incluyen la calidad buena de los inquilinos y las garantías corporativas contenidas en los contratos.

El retiro de las calificaciones de FNOVA 20 se debe a que la emisión no se colocó ni se pretende colocar en el mercado.

FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN

Portafolio con Ingresos Estables: Contratos de arrendamiento de largo plazo con una vida remanente promedio de 7.8 años le permiten estabilidad de ingresos a Fibra Nova. En los contratos, el arrendatario cubre los gastos de predial, seguro y mantenimiento. Estos son pactados con clientes que cuentan con calidad crediticia sólida, usualmente con garantías corporativas de empresas internacionales. Al cierre del 30 de junio de 2021, Fibra Nova contaba con 103 propiedades que equivalen a 390.6 mil metros cuadrados y 1,654 hectáreas de área bruta rentable (ABR).

El portafolio está enfocado principalmente al segmento industrial y logística que genera alrededor de 53.5% de los ingresos. En menor medida, el portafolio también incluye: segmento educativo, centros de ingeniería (oficinas), y comercial; cada uno respectivamente genera 11.9%, 9.9% y 4.7% de los ingresos. Desde 2021 el segmento agroindustrial contribuye con 20.4% de los ingresos anuales. La compañía tiene un calendario de vencimientos de contratos escalonado que le brinda estabilidad de ingresos; 2021 a 2022: 5.5%, 2023: 3.2%, 2024: 0.7% y posterior a 2025: 90.5%.

Efectos por Pandemia Manejables: Las medidas de distanciamiento social implementadas por el Gobierno mexicano ante contingencia sanitaria no tuvieron un impacto relevante en los ingresos por arrendamiento de Fibra Nova. El segmento educativo estuvo expuesto a cierres parciales de instalaciones ante las disposiciones de autoridades locales. Fibra Nova realizó convenios con arrendatarios para el diferimiento de hasta 25% de la renta correspondiente abril, mayo y junio de 2020 que se recuperaron en la segunda mitad del año. Esto representó a junio de 2020 un diferimiento de 3.9% de las rentas acumuladas en el primer semestre de dicho año y no implicó condonación o reducción de renta.

Concentración de Ingresos: Fitch considera que Fibra Nova presenta una granularidad limitada en su portafolio dada la concentración por propiedad, geográfica e inquilino cuando se compara con sus pares. Se estima que la compañía logrará una diversificación mayor de su portafolio en la medida en que ejecute su plan de crecimiento. En términos de concentración de ingresos, al 30 de junio de 2021 las 10 propiedades principales concentraron alrededor de 60.2% de los ingresos anualizados. A la misma fecha, alrededor de 66.5% de los ingresos anualizados se generan en Chihuahua, 10.1% en Michoacán y 8.5% en Querétaro.

Los cinco clientes principales representan 61.3% de los ingresos anualizados. Al agrupar clientes por compañías afiliadas, los contratos de arrendamiento celebrados por subsidiarias de Grupo Bafar al 30 de junio de 2021, representan 30.6% de las rentas anualizada. Estos contratos de arrendamiento cuentan con la garantía corporativa de Grupo Bafar.

Fuertes Márgenes Operativos: Fibra Nova registró márgenes de EBITDA por arriba del de empresas comparables debido a su estructura corporativa, la naturaleza de los contratos y por su estrategia de construcción de propiedades *built to suit*. Las actividades de administración y asesoría se realizan de manera interna, lo cual le permite mantener una estructura de costos bajos y generar eficiencias y economías de escala.

Contratos con características de triple neto respaldan la rentabilidad de la fibra. El margen EBITDA para los últimos doce meses (UDM) terminados el 30 de junio de 2021 fue de 90.8%, en línea con el margen reportado desde el inicio de la fibra a finales de 2017. El modelo de negocio contempla propiedades construidas bajo especificaciones de los arrendatarios y un nivel bajo de construcción especulativa. Durante los últimos tres años, la compañía mantuvo una ocupación promedio de 100% sobre el ABR.

Niveles Moderados de Apalancamiento: Fitch estima que en el mediano plazo el apalancamiento neto se ubicará en 4.5x conforme despliegue su plan de inversión de capital. La proyección toma en cuenta el plan de crecimiento financiado principalmente con deuda en los siguientes 12 a 18 meses. Se espera que la cobertura de EBITDA a intereses pagados será superior a 6.0x durante el horizonte de calificación.

Fibra Nova tiene una exposición moderada a movimientos en el tipo de cambio. Al 31 de junio de 2021, 56% de los ingresos estaban denominados en dólares estadounidenses (2020: 37.8%). Al cierre del 2T21 87.4% de la deuda estaba denominada en dólares estadounidenses. En el caso base estimado por Fitch, el EBITDA generado en dólares estadounidenses es suficiente para cubrir el servicio de deuda en esta moneda.

DERIVACIÓN DE CALIFICACIÓN

Las calificaciones de Fibra Nova están respaldadas por su calidad buena de activos, estructura de costo bajo que le permite mantener márgenes EBITDA altos y apalancamiento neto, medido como deuda neta a EBITDA, esperado en el mediano plazo de 4.5x. Las calificaciones están limitadas por la escala en términos de ABR e ingresos, así como por la concentración de ingresos por inquilino, propiedad y geografía. También por una base menor de activos libres de gravamen. Todos estos factores en comparación con otros operadores inmobiliarios mexicanos calificados por Fitch.

En términos de ABR, al 30 de junio de 2021 la compañía contaba con 390.6 mil metros cuadrados y 1,654 hectáreas de ABR. La contribución a ingresos por segmento es la siguiente: industrial y logística 53.5%, educativo 11.9%, centros de ingeniería (antes oficinas) 9.9% y comercial 4.7%. A partir de 2021 el segmento agroindustrial contribuye con el 20.4% de los ingresos anuales.

El ABR del portafolio total de Banco Invex, S.A. Fideicomiso F/2157 (Fibra MTY, con calificación en escala nacional de 'AA(mex)' y Perspectiva Estable). al 30 de junio de 2021 era de aproximadamente 750 mil metros cuadrados. En términos de ABR los segmentos de oficinas, industrial y comerciales representaron 27.7%, 69.7% y 2.6%, respectivamente. Se espera que el apalancamiento neto esté entre 4.0x y 5.0x, lo que refleja un crecimiento equilibrado financiado con deuda y capital.

Al 30 de junio de 2021 Fideicomiso Irrevocable 1721 Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria (Fibra Prologis, con calificaciones en escalas internacional 'BBB' y nacional de 'AAA(mex)', ambas con Perspectiva Estable) contaba con 3.7 millones de metros cuadrados de propiedades industriales en las regiones norte y centro de México, con 96.4% de ocupación. Las calificaciones tienen en cuenta la expectativa de que Fibra Prologis mantendrá un apalancamiento de deuda neta a EBITDA alrededor de 5x.

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso F/00939 (Fibra Terrafina, con calificación en escala internacional 'BBB-' y Perspectiva Estable) tenía una cartera industrial de aproximadamente 3.6 millones de metros cuadrados de ABR con aproximadamente 94% de ocupación; se espera que el apalancamiento neto se sitúe en alrededor de 5.5x en los próximos años.

La calificación de CIB/572 Fibra Storage (Fibra Storage, con calificación en escala nacional de 'AA-(mex)' y Perspectiva Estable) se fundamenta en el portafolio de propiedades enfocadas al auto almacenaje, la fortaleza de su marca en la Ciudad de México y su área metropolitana y la expectativa de que presentará un perfil financiero moderado en el mediano plazo con niveles de apalancamiento neto entre 4.0x y 5.0x de manera proforma.

La calificación también incorpora una razón de cobertura de activos libres de gravamen a deuda quirografaria de al menos 3.0x en el horizonte de calificación. Además, considera la escala de negocio actual y proyectada en los siguientes años la cual es menor al de las empresas de bienes raíces calificadas por Fitch en México. Esto se refleja en concentración de ingresos por propiedad y geografía y se mitiga parcialmente por la granularidad de ingresos por cliente y tamaño de mercado objetivo.

SUPUESTOS CLAVE

Los supuestos clave empleados por Fitch en su caso base para Fibra Nova son:

--las rentas por metro cuadrado aumentan en línea con la inflación;

--tasas de ocupación del portafolio continúan en alrededor de 100%;

--margen EBITDA entre 91 y 93% en horizonte de calificación;

--inversiones en capital financiadas con deuda garantizada;

--apalancamiento neto entre 4.0x y 5.0x;

--LTV menor a 40%.

SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN

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

--concentración mayor de ingresos por inquilino y/o por propiedad.

--deterioro en la rentabilidad que resulte en un margen de EBITDA por debajo de 85% de forma sostenida;

--apalancamiento neto mayor que 5.0x de forma sostenida, como resultado de un deterioro en la rentabilidad o crecimiento principalmente financiado con deuda;

--pago de dividendos consistentemente superior a 100% del flujo generado por operaciones (FGO), que resulten en un debilitamiento en la estructura de capital;

--perfil de liquidez debilitado;

--cobertura de EBITDA a Intereses pagados de 3.0x o inferior;

--cobertura de activos no gravados a deuda quirografaria de 2.0x.

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

--incremento en la escala del portafolio de propiedades y reducción en la concentración de ingresos e ingreso neto operativo (INO) por inquilino y por propiedad;

--mantener un apalancamiento neto igual o inferior a 4.0x de forma sostenida, incluyendo períodos de inversión;

--disminución importante en la proporción de activos gravados;

--mantener una cobertura de activos no gravados a deuda quirografaria entre 2.0x y 3.0x.

LIQUIDEZ

Liquidez Adecuada: Al 30 de junio de 2021 la liquidez de Fibra nova está respaldada por su saldo de efectivo y equivalentes de MXN26.5 millones y disponibilidad en líneas de crédito autorizadas por más de USD160 millones. Esto compara con deuda de corto plazo por MXN1,087 millones. A la misma fecha, la compañía tenía propiedades de inversión con un valor de MXN9,882 millones, de las cuales 69% se encuentran libres de gravamen lo cual le brinda flexibilidad financiera. Fitch incorpora en las calificaciones que Fibra Nova tendrá la capacidad para extender los vencimientos de deuda hacia el mediano y largo plazo.

PERFIL DEL EMISOR

Fibra Nova es una fibra inmobiliaria diversificada en los sectores industrial, logística, educativo, comercial y agroindustrial, con un ABR de 390.6 mil metros cuadrados y 1,654 hectáreas. Al 30 de junio de 2021 su portafolio incluyó 103 propiedades en 19 estados de la República Mexicana.

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), entidad(es) u operadora(s) calificado(s) o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

CRITERIOS APLICADOS EN ESCALA NACIONAL:

--Metodología de Calificación de Finanzas Corporativas (Abril 13, 2021);

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

INFORMACIÓN REGULATORIA

FECHA DE LA ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN DE CALIFICACIÓN: 13/octubre/2020

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

IDENTIFICAR INFORMACIÓN UTILIZADA: Estados financieros auditados, presentaciones del emisor, objetivos estratégicos, entre otros.

PERÍODO QUE ABARCA LA INFORMACIÓN FINANCIERA: Incluye hasta 30/junio/2021.

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 2870 Fibra Nova	ENac LP	AA-(mex) Rating Outlook Stable	Afirmada	AA- (mex) Rating Outlook Stable
	ENac CP	F1+(mex)	Afirmada	F1+(mex)
● senior unsecured	ENac LP	Retiro (mex)	Retiro	AA-(mex)
● ● FNOVA 20	ENac LP	Retiro (mex)	Retiro	AA-(mex)

ENTITY/DEBT RATING**PRIOR**[VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS](#)**FITCH RATINGS ANALYSTS****Alberto Moreno Arnaiz**

Senior Director

Analista Líder

+52 81 4161 7033

alberto.moreno@fitchratings.com

Fitch Mexico S.A. de C.V.

Prol. Alfonso Reyes No. 2612, Edificio Connexity, Piso 8, Col. Del Paseo Residencial,
Monterrey 64920**Eduardo Trejos**

Associate Director

Analista Secundario

+506 2106 5185

eduardo.trejos@fitchratings.com

Sergio Rodriguez Garza, CFA

Senior Director

Presidente del Comité de Calificación

+52 81 4161 7035

sergio.rodriguez@fitchratings.com

MEDIA CONTACTS**Liliana Garcia**

Monterrey

+52 81 4161 7066

liliana.garcia@fitchratings.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

[Metodología de Calificaciones en Escala Nacional \(pub. 22 Dec 2020\)](#)

[Metodología de Calificación de Finanzas Corporativas \(pub. 13 Apr 2021\)](#)

APPLICABLE MODELS

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

Corporate Monitoring & Forecasting Model (COMFORT Model), v7.9.0 ([1](#))

ADDITIONAL DISCLOSURES

[Solicitation Status](#)

[Endorsement Policy](#)

ENDORSEMENT STATUS

Fideicomiso 2870 Fibra Nova

-

DISCLAIMER

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTÁN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR, LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE:

[HTTPS://WWW.FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](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](https://www.fitchratings.com) BAJO EL APARTADO DE DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN. 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](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 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) O DEL(LOS) SERVICIO(S) COMPLEMENTARIO(S) SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FITCH RATINGS.

[READ LESS](#)

COPYRIGHT

Derechos de autor © 2021 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. Fax: (212) 480-4435. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados. 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 afirmo una calificación o una proyección.

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.

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”.

Fitch Ratings, Inc. está registrada ante la Comisión de Valores de EE.UU. (U.S. Securities and Exchange Commission) como una Organización que Califica Riesgo Reconocida Nacionalmente (Nationally Recognized Statistical Rating Organization) o NRSRO por sus siglas en inglés. Aunque algunas de las agencias calificadoras subsidiarias de NRSRO están listadas en el apartado 3 del Formulario NRSRO y, como tal, están autorizadas a emitir calificaciones en nombre de la NRSRO (favor de referirse a <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>), otras subsidiarias no están listadas en el Formulario NRSRO (no NRSRO) y, por lo tanto, las calificaciones emitidas por esas subsidiarias no se realizan en representación de la NRSRO. Sin embargo, el personal que no pertenece a NRSRO puede participar en la determinación de la(s) calificación(es) emitida(s) por o en nombre de NRSRO.

[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.

Real Estate and Homebuilding Corporate Finance Latin America Mexico
