

INFORME DE CALIFICACIÓN

Sesión Ordinaria: n.º 1592025

Fecha: 5 de junio de 2025

CALIFICACIÓN PÚBLICA

Informe de revisión completo

CALIFICACIONES ACTUALES (*)

		Calificación Perspectiva	
Calificación de fondo inmobiliario	AA-.cr	Estable	
Evaluación de riesgo de mercado	MRA3.cr	-	

(*) La nomenclatura 'cr' refleja riesgos solo comparables en Costa Rica.
Para mayor detalle sobre las calificaciones asignadas ver la sección de información complementaria, al final de este reporte.

CONTACTOS

Eyner Palacios Juárez
Associate Credit Analyst
eyner.palacios@moodys.com

Nancy Rodríguez Bejarano
Credit Analyst
nancy.rodriguez@moodys.com

René Medrano
Ratings Manager
rene.medrano@moodys.com

SERVICIO AL CLIENTE

Costa Rica
+506.4102.9400

El Salvador
+503.2243.7419

Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones

RESUMEN

Moody's Local CR Calificadora de Riesgo, S.A. (en adelante, Moody's Local Costa Rica) asigna la calificación de fondo inmobiliario de AA-.cr al Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones (en adelante, el Fondo), el cual es administrado por Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A. (en adelante, la SAFI o Improsa SAFI). Además, asigna una evaluación de riesgo de mercado de MRA3.cr al Fondo. La perspectiva es Estable.

La asignación es resultado de la implementación de la nueva Metodología de calificación de entidades inmobiliarias, la cual contiene una nueva escala de calificación.

Las calificaciones señaladas se sustentan en que el Fondo registra adecuadas coberturas del EBITDA a la deuda financiera neta y al gasto por interés. Además, ha presentado niveles de ocupación que se ubican sobre el promedio de la industria y que, a marzo de 2025, se ubica en 91,07%. Del total de 33 inmuebles que posee el Fondo, 17 de estos cuentan con un 100% de ocupación. No obstante, variaciones significativas en estos aspectos, que afecten negativamente al Fondo, podrían implicar un ajuste de calificación.

Por su parte, el análisis contempla que el Fondo posee un nivel de apalancamiento moderado (31,8%), el cual se ubica por encima del promedio de la industria (27,4%) a marzo de 2025; no obstante, se encuentra por debajo de lo permitido en el prospecto del Fondo y por el regulador (60%). Variaciones significativas al alza podrían implicar un ajuste de calificación.

Durante el período analizado se efectuaron las valoraciones anuales a los inmuebles que correspondía, lo que implicó tanto plusvalías como minusvalías; sin embargo, el resultado neto acumulado fue de USD2,62 millones de plusvalías.

Asimismo, el Fondo muestra un bajo nivel de morosidad, ya que, en promedio, durante el último año los alquileres por cobrar mensuales han representado el 5,5% del total de rentas mensuales.

No obstante, el Fondo presenta una considerable concentración de las rentas por actividad económica, donde la mayor exposición se encuentra en el sector de oficinas, en tanto que, al corte de análisis, este representa cerca del 65% de los ingresos por arrendamiento. Lo anterior, aumenta la vulnerabilidad ante impactos adversos que se presenten dicho sector.

Además, existe una alta concentración de los ingresos de arrendamiento por inmueble (los 5 principales representan cerca del 58%) e inquilinos (los 5 mayores representan el 47%), lo que aumenta la dependencia de generación de flujos.

Cabe destacar que Moody's Local Costa Rica mantendrá seguimiento a la evolución del desempeño de la industria inmobiliaria local, precisándose que de no existir una mejora sustancial en su desempeño en el futuro ello podría propiciar modificaciones en las calificaciones otorgadas.

Perfil del Fondo

El Fondo fue autorizado por la Superintendencia General de Valores (Sugeval) para realizar oferta pública de valores el 24 de julio de 2007, mediante resolución SGV-R-1725. Además, se encuentra inscrito ante la Comisión Nacional de Valores de la República de Panamá; ante la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras, de la República de Nicaragua; ante la Superintendencia del Sistema Financiero de la República de El Salvador; y ante el Ministerio de Economía, Registro del Mercado de Valores y Mercancías, de la República de Guatemala.

Información general sobre el Fondo al 31 de marzo de 2025

Objetivo del Fondo	Ingreso
Tipo de Fondo	Cerrado
Activos neto (USD)	186,92 millones
Valor cuota (USD)	4.846,34
Horizonte	Largo plazo
Moneda	Dólares
Nº de Inversionistas	668
Rend. líquido anualizado (promedio semestral)	2,55%
Área arrendable	166.134 m ²
Porcentaje de ocupación	91,1%
Nivel de apalancamiento	31,8%

Información general sobre la Sociedad Administradora al 31 de marzo de 2025

Administrador	Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A.
Grupo económico	Grupo Financiero Improsa, S.A.
Monto total administrado (USD)	758,25 millones
Participación en el mercado de Fondos	10,7%

Fuente: Improsa SAFI / Elaboración: Moody's Local Costa Rica

Fortalezas crediticias

- La SAFI pertenece a un Grupo Financiero de trayectoria, prestigio y que posee experiencia en la administración de fondos de inversión inmobiliarios. Su equipo de trabajo cuenta con experiencia en el sector bursátil e inmobiliario y es reconocido a nivel de la industria.
- El Fondo cuenta con políticas y procesos detallados para la selección de activos y carteras, así como una gestión de riesgo para el monitoreo y cumplimiento de los parámetros establecidos.
- Adecuadas coberturas del EBITDA.
- Aumento en los niveles de ocupación, mismos que se encuentran por encima del promedio de la industria.
- Robusta gestión de cobro que permite mantener controlados los niveles de morosidad.

Debilidades crediticias

- Niveles moderados de apalancamiento, por encima del promedio de la industria, aunque en cumplimiento de lo definido en el Prospecto y la normativa.
- Considerable concentración de las rentas por sector económico.
- Considerable concentración de los ingresos en los principales inmuebles e inquilinos.
- Baja bursatilidad de las participaciones.

Factores que pueden generar una mejora de la calificación

- Tendencias en materia económica que permitan el desarrollo y crecimiento del sector inmobiliario, y que este se vea materializado en los fundamentales del Fondo.
- Aumentos significativos y sostenidos en los niveles de ocupación e ingreso por rentas del Fondo.
- Incremento sostenido en el rendimiento líquido del Fondo, sustentado en una situación favorable de los generadores de ingresos.

Factores que pueden generar un deterioro de la calificación

- Perspectivas de deterioro de la economía que impacte negativamente el sector inmobiliario.
- Disminuciones importantes y prolongados en los niveles de ocupación e ingreso por renta de sus inmuebles.
- Aumento sostenido en los niveles de morosidad.
- Incremento en los niveles de apalancamiento y costo del pasivo que puedan comprometer la capacidad de pago.
- Incumplimiento en lo definido en el prospecto del Fondo.
- Cambios regulatorios que puedan provocar un impacto negativo en la operativa del Fondo.

Principales aspectos crediticios**Situación Financiera del Fondo**

A marzo de 2025, los activos del Fondo totalizan USD274,23 millones para un comportamiento relativamente estable de forma anual y semestral. Por su parte, los pasivos alcanzan la suma de USD87,30 millones (+3% anual y -2% semestral). Las variaciones del pasivo se vinculan con el comportamiento de los documentos por pagar (+3% anual y -2% semestral).

A la fecha de análisis, el Fondo registra un nivel de apalancamiento aproximado del 31,8%, el cual se muestra similar al presentado en el semestre previo, y se ubica por encima del promedio del mercado (27,4%) pero por debajo del límite del 60% definido en el prospecto. Adicionalmente, el costo financiero promedio es del 7,05%, lo que evidencia la carga de intereses vinculada al apalancamiento del Fondo, indicador que muestra una leve reducción respecto al año anterior (7,79%). Por su parte, la deuda financiera neta a EBITDA se ubica en 5,89 veces (x), mientras que la cobertura de cargo fijo (EBITDA a gasto financiero) en 2,16x, niveles que se consideran adecuados.

En cuanto a los ingresos totales, estos contabilizan USD6,32 millones y crecen en 2% anual, lo que se explica por el registro de una ganancia neta por valoración de inmuebles de USD1,14 millones, principalmente. En cuanto a los gastos, estos acumulan USD3,67 millones y se reducen anualmente en 34%, dada la contracción del 100% anual en las pérdidas netas por valoración de inmuebles. Estos movimientos en los ingresos y gastos provocaron que se registre una ganancia neta por USD2,65 millones, la cual se contrasta con la pérdida por USD580,09 miles de marzo de 2024.

Portafolio de Inversiones

El Fondo cuenta con 33 propiedades que totalizan un área arrendable de 166.134 m², donde, según sector, el 48% corresponde a oficinas, 37% a comercio y 15% a bodegas. Los inmuebles más representativos según su área arrendable son: Parque Empresarial Fórum con una participación del 17%, seguido de Walmart Heredia y Distrito 7 Parque Logístico con 12% en ambos casos, Multipark con 9%, Edificio Grupo Q con 7% y Oficentro La Virgen II con cerca del 6%. La proporción restante se distribuye en 27 inmuebles diferentes con una participación menor al 5% individualmente.

Según el valor en libros, el inmueble con mayor participación es el Parque Empresarial Fórum con 21% del total, seguido de Multipark con 12%, Walmart Heredia con 8%, Oficentro La Virgen II con 7%, Desarrollo Comercial La Sabana con 6% y Distrito 7 Parque Logístico y Edificio Grupo Q con 5% cada uno. El 35% restante se distribuye en otros 26 inmuebles.

Generación de Ingresos y Morosidad

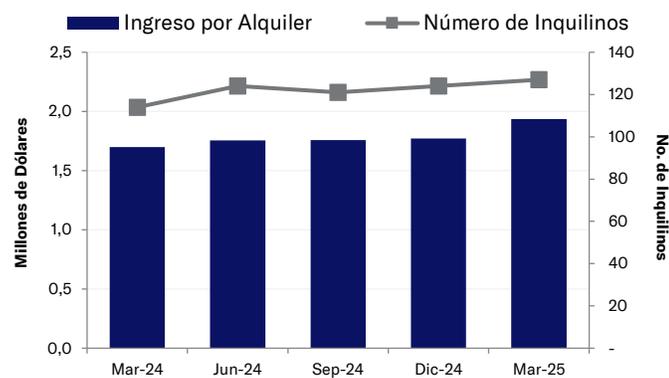
A marzo de 2025, el Fondo registra una renta mensual de USD1,94 millones (+14% anual y +10% semestral), vinculado con el aumento en la renta percibida en Oficentro la Virgen (+192% anual), Parque Empresarial Fórum (+12% anual) y en el

Edificio Meridiano (+508% anual). Según propiedad, los ingresos más sobresalientes provienen de Fórum con 23%, seguido de Multipark con 10%, Oficentro La Virgen con 10%, Walmart Heredia con 9% y Desarrollo Comercial La Sabana con 7%. Por sector, el Fondo reportó ingresos provenientes principalmente de oficinas con 65% del total, seguido de comercio con un 27% y en último lugar bodegas con un 8%. El Fondo presenta un Índice de Herfindahl Hirschman (HHI) de 1.044 puntos, lo que indica una distribución moderada de los ingresos por arrendamiento y sugiere que algunos inmuebles contribuyen más significativamente a los ingresos totales, reflejando cierto grado de concentración.

Al analizar la distribución de las rentas por inquilino, se destaca a Procter & Gamble como el principal actor con 15% del total, seguido de Corporación de Supermercados Unidos con 11%, Emerson Electric representa un 9%, la Corte Suprema de Justicia el 7% y MCM Midland Management Costa Rica un 5%. Los restantes inquilinos concentran individualmente el 4% o menos de los ingresos por arrendamiento totales mensuales, a marzo de 2025. Esta distribución refleja una concentración moderada entre los principales 5 inquilinos, ya que representan el 47% del total del ingreso por rentas.

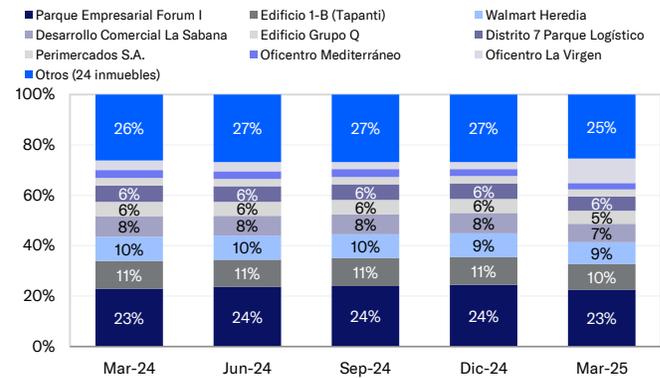
A marzo de 2025, el saldo de los alquileres pendientes de cobro para ese mes (con morosidad menor a 30 días) asciende a USD160,92 miles, equivalente al 8,3% de las rentas totales del mes, y refleja un aumento anual del 6%. De acuerdo con los estados financieros, se reporta un total de alquileres acumulados pendientes de cobro por un valor de USD278,80 miles, cifra que se contrae en 1% anual. Esta partida equivale a cerca del 1,4% de los ingresos totales acumulados (de los últimos 12 meses) del Fondo.

GRÁFICO 1 Evolución de los Ingresos



Fuente: Improsa SAFI / Elaboración: Moody's Local Costa Rica

GRÁFICO 2 Composición de Ingresos por Inmueble



Fuente: Improsa SAFI / Elaboración: Moody's Local Costa Rica

Ocupación

Al corte de análisis, el Fondo presenta una tasa de ocupación del 91,07%, cifra que se aumenta tanto de forma anual como semestral. Además, la ocupación se ubica por encima del promedio de la industria, que fue de 71,92%, aproximadamente. Cabe resaltar que, dentro del conjunto total de inmuebles (33), 17 de ellos alcanzan una ocupación del 100%. En cuanto a la desocupación, en función de la actividad económica, el 77% corresponde a espacios destinados a oficinas, seguido de comercio con el restante 23% de la desocupación total. Los inmuebles con la mayor relevancia respecto a desocupación son: Oficentro La Virgen con 20% del total del área desocupada del Fondo, seguido de Multipark con 19%, Fórum con 15% y de Mall Zona Centro con 13%.

TABLA 1 Detalle de Ocupación

Detalle	Mar-25	Dic-24	Sep-24	Jun-24	Mar-24
Desocupación Total (m ²)	14.829	20.190	20.303	20.212	22.270
Área Total Arrendable (m ²)	166.134	165.809	165.705	165.579	164.264
Desocupación (%)	8,93%	12,18%	12,25%	12,21%	13,56%
Ocupación (%)	91,07%	87,82%	87,75%	87,79%	86,44%

Fuente: Improsa SAFI / Elaboración: Moody's Local Costa Rica

Riesgo Rendimiento

El Fondo alcanzó un rendimiento líquido de 2,55%, en promedio para el semestre en análisis, lo que refleja ligeras variaciones respecto a semestres previos, y se sitúa levemente por debajo del promedio de la industria de fondos de inversión inmobiliarios en dólares (2,59%). El comportamiento en este indicador se ve influenciado por la entrada y salida de inquilinos, entre otros aspectos.

Por su parte, el Fondo registró un rendimiento total de 0,21% para semestre en análisis, el cual exhibe un leve incremento respecto al semestre anterior (-0,02%), y se colocó por debajo del promedio de la industria (1,56%). Es preciso señalar que, este índice es influenciado por las valoraciones que se realizan sobre la cartera inmobiliaria durante el año, por lo tanto, puede presentar fluctuaciones significativas de un período a otro según el valor que registren las propiedades.

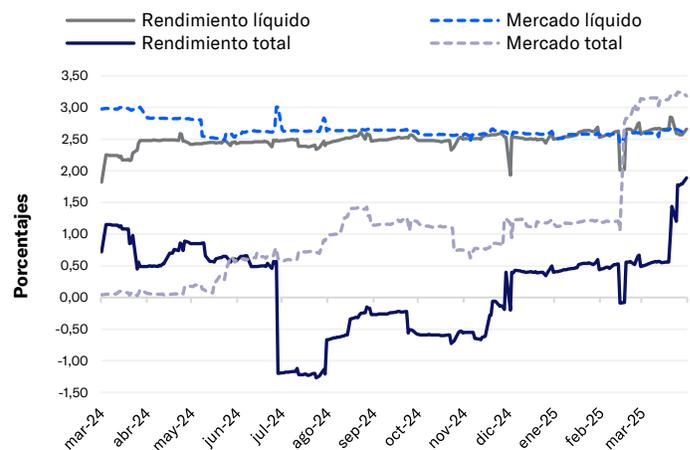
Para el último semestre finalizado en marzo de 2025, se valoraron un total de 16 inmuebles, de los cuales 11 experimentaron incrementos en su valoración; mientras que 5 registraron una minusvalía. Como resultado de estas valoraciones, se registró una plusvalía neta por USD2,62 millones.

TABLA 2 Resumen de Estadísticas

Indicador	Sep-24 a Mar-25	Mar-24 a Sep-24	Sep-23 a Mar-24	Mercado Sep-24 a Mar-25
Rendimiento Líquido				
Prom. Rend. Líquido	2,55	2,48	2,36	2,59
Desv. Rend. Líquido	0,12	0,05	0,13	0,03
RAR Rend. Líquido	21,38	50,67	18,15	74,40
COEFVAR Rend. Líquido	0,05	0,02	0,06	0,01
Beta Rend. Líquido	1,98	0,07	0,90	n.a.
Rendimiento Total				
Prom. Rend. Total	0,21	-0,02	0,73	1,56
Desv. Rend. Total	0,60	0,71	0,49	0,88
RAR Rend. Total	0,35	-0,03	1,49	1,77
COEFVAR Rend. Total	2,87	-28,79	0,67	0,57
Beta Rend. Total	0,44	-0,91	-0,27	n.a.

Fuente: Improsa SAFI / Elaboración: Moody's Local Costa Rica

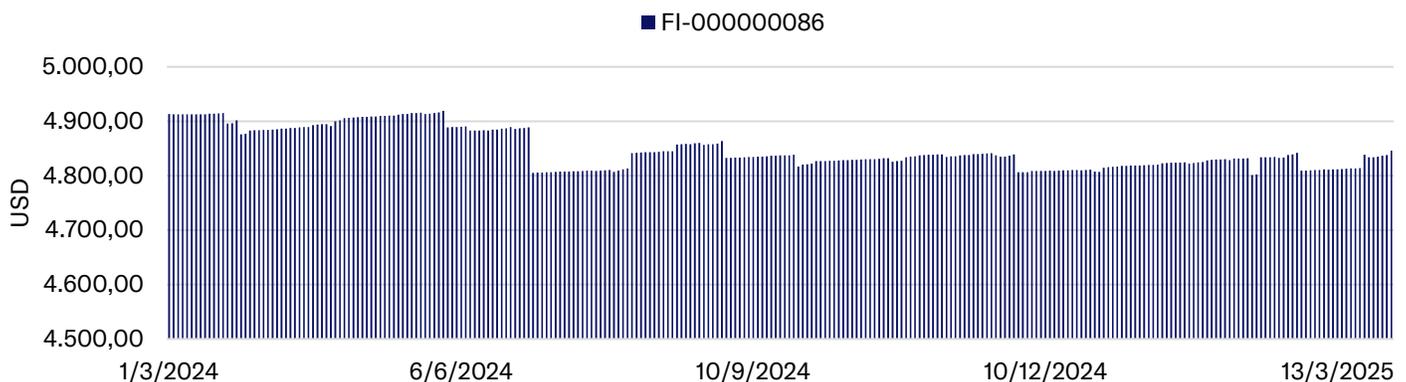
GRÁFICO 3 Rendimiento Líquido y Total



Fuente: Improsa SAFI / Elaboración: Moody's Local Costa Rica

Por su parte, para el semestre en análisis, el valor cuota del Fondo fluctuó entre USD4.801,09 y USD4.846,34 y se ubicó en USD4.846,34 al 31 de marzo de 2025, para un aumento semestral de 0,41%.

GRÁFICO 4 Evolución del valor cuota



Fuente: Improsa SAFI / Elaboración: Moody's Local Costa Rica

Anexos
Perfil de la SAFI

Improsa SAFI es una empresa costarricense que se dedica a la administración de fondos de inversión. Esta Entidad se constituyó como una sociedad anónima en 1996. Asimismo, es una subsidiaria de Grupo Financiero Improsa, S.A., que forma parte del sistema financiero nacional regulado por el Banco Central de Costa Rica (BCCR), el CONASSIF y la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF). Dicha Sociedad cuenta con la autorización de la Superintendencia General de Valores (Sugeval) para administrar fondos de inversión desde 1996. Para ello, debe cumplir con la Ley Reguladora del Mercado de Valores, el Código de Comercio y la normativa emitida por la Sugeval, así como con las condiciones establecidas en el prospecto de cada fondo que administra.

A marzo de 2025, administró 5 fondos de inversión activos, 2 financieros y 3 inmobiliarios. El volumen total de activos bajo su administración ascendió a CRC382.318 millones (USD758,25 millones) posterior a un aumento anual de 2,5%; para ubicarse en la cuarta posición de un conjunto de 13 SAFIS, con una participación de mercado de 10,7%.

TABLA 3 Cifras financieras Improsa SAFI

Millones de CRC	Mar-25	Dic-24	Sep-24	Jun-24	Mar-24
Activos	2.450,8	2.649,0	2.575,2	2.221,4	2.160,5
Pasivos	151,4	269,5	363,9	184,0	127,2
Patrimonio	2.299,4	2.379,5	2.211,3	2.037,4	2.033,2
Ingresos	1.058,7	4.371,8	3.275,5	2.174,0	1.101,4
Gastos	912,5	3.675,2	2.748,6	1.820,9	954,3
Resultado neto	146,2	696,6	526,9	353,1	147,1

Fuente: Improsa SAFI / Elaboración: Moody's Local Costa Rica

TABLA 4 Indicadores financieros Improsa SAFI

Indicador	Mar-25	Dic-24	Sep-24	Jun-24	Mar-24
Act. circ. / Pas circ.(veces)	19,6x	10,4x	7,1x	14,5x	25,2x
Pas. Total /Patrimonio	6,6%	11,3%	16,5%	9,0%	6,3%
Gasto Tot./Ingreso Tot.	86,2%	84,1%	83,9%	83,8%	86,6%
Margen neto	13,8%	15,9%	16,1%	16,2%	13,4%
Rend. s/Inversión	30,2%	23,2%	22,0%	27,1%	27,5%
Rend. s/Patrimonio	32,1%	25,9%	27,3%	30,4%	32,0%

Fuente: Improsa SAFI / Elaboración: Moody's Local Costa Rica

Principales Hechos Relevantes

- El 18 de febrero de 2025, la SAFI reitera los acuerdos tomados en la segunda convocatoria de la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones. Entre los principales acuerdos se encuentran la aprobación, por mayoría, de la propuesta de fusión por absorción del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones por parte del Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar. Este acuerdo genera derecho de receso de acuerdo con el Artículo 23 inciso b, subinciso iii., 25 y 25 bis del Reglamento General sobre Sociedades Administradoras y Fondos de Inversión. Además, de la aprobación por mayoría de los términos y condiciones de dicho derecho de receso (se establece en 1% de participaciones en circulación).
- El 18 de marzo de 2025, Improsa SAFI comunica el resultado del derecho de receso otorgado por el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones e Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro, sobre la fusión con el Fondo Inmobiliario Gibraltar. En este caso, se indica que el derecho de receso resultante fue superior al límite indicado. Debido a lo anterior, Improsa SAFI procede a archivar ambos procesos de fusión, continuando la operación con normalidad de todos los fondos involucrados, sean el Fondo de Inversión Inmobiliario Gibraltar, el Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones, y el Improsa Fondo de Inversión No Diversificado Inmobiliario Cuatro. En consecuencia, se aclara que no procede el pago del derecho de receso, por lo que en forma inmediata se solicitará a las entidades de custodia la liberación de las participaciones adheridas al receso de la inmovilización.
- El 16 de mayo de 2025 se comunica el nuevo valor en libros de las participaciones del Fondo, una vez cumplido con el requisito de presentación de las valoraciones de los inmuebles: Oficentro Torres del Campo y Centro Comercial Las Palmas, donde se ajustó el valor de dichas propiedades, lo que generó una minusvalía USD0,63 por participación, dando como resultado un nuevo valor de participación de USD4.846,63.

Información Complementaria

Tipo de calificación / Instrumento	Calificación actual	Perspectiva actual	Calificación anterior	Perspectiva anterior
Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones				
Calificación de fondo inmobiliario	AA-.cr	Estable	scr AA- (CR)	Estable
Evaluación de riesgo de mercado	MRA3.cr	-	3	-

Las calificaciones otorgadas no han sufrido ningún proceso de apelación por parte de la entidad calificada. Moody's Local CR Calificadora de Riesgo S.A. da por primera vez calificación de riesgo a este emisor en diciembre de 2018.

Información considerada para la calificación.

La información utilizada en este informe comprende los Estados Financieros auditados al 31 de diciembre de 2024 y los intermedios al 31 de marzo de 2025, tanto del Fondo de Inversión Inmobiliario Los Crestones y de Improsa Sociedad Administradora de Fondos de Inversión, S.A., además de otra información proporcionada por la SAFI.

Moody's Local Costa Rica considera que la información recibida es suficiente y satisfactoria para el correspondiente análisis.

Definición de las calificaciones asignadas

→ **AA.cr:** Emisores o emisiones calificados en AA.cr con una calidad crediticia muy fuerte en comparación con otras entidades y transacciones locales.

Moody's Local Costa Rica agrega los modificadores "+" y "-" a cada categoría de calificación genérica que va de AA.cr a CCC.cr. El modificador "+" indica que la obligación se ubica en el extremo superior de su categoría de calificación genérica; ningún modificador indica una calificación media; y el modificador "-" indica una calificación en el extremo inferior de la categoría de calificación genérica.

→ **MRA3.cr:** Los fondos evaluados en MRA3.cr tienen una sensibilidad moderada a los cambios en las tasas de interés y otras condiciones del mercado.

→ **Perspectiva Estable:** Una perspectiva estable indica una baja probabilidad de cambio de la calificación en el mediano plazo.

Metodología Utilizada.

→ La Metodología de calificación de entidades inmobiliarias - (10/Apr/2025) utilizada por Moody's Local CR Calificadora de Riesgo S.A. fue actualizada ante el regulador en la fecha menciona anteriormente, disponible en <https://moodyslocal.cr/>.

La calificación de riesgo emitida representa la opinión de la sociedad calificadora basada en análisis objetivos realizados por profesionales. No es una recomendación para comprar, vender o mantener determinados instrumentos, ni un aval o garantía de una inversión, emisión o su emisor. Se recomienda analizar el prospecto, la información financiera y los hechos relevantes de la entidad calificada que están disponibles en las oficinas del emisor, en la Superintendencia General de Valores, bolsas de valores y puestos representantes.

El presente informe no debe considerarse una publicidad, propaganda, difusión o recomendación para adquirir, vender o negociar los instrumentos objeto de calificación.

© 2025 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. y/o sus licenciadores y filiales (conjuntamente "MOODY'S"). Todos los derechos reservados.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS EMITIDAS POR LAS AFILIADAS DE CALIFICACIÓN CREDITICIA DE MOODY'S, INCLUYENDO LAS DE SOCIEDAD CALIFICADORA DE RIESGO CENTROAMERICANA S.A., SCRIESGO S.A., SCRIESGO S.A. DE CV "CLASIFICADORA DE RIESGO", SCRIESGO, SOCIEDAD CALIFICADORA DE RIESGO S.R.L. (CONJUNTAMENTE "SCR"), CONSTITUYEN SUS OPINIONES ACTUALES RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO RELATIVO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES. LOS MATERIALES, PRODUCTOS, SERVICIOS E INFORMACIÓN PUBLICADA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PUESTA A DISPOSICIÓN POR SCR (COLECTIVAMENTE LOS "MATERIALES") PUEDEN INCLUIR DICHAS OPINIONES ACTUALES. SCR DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD POR PARTE DE UNA ENTIDAD DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES A SU VENCIMIENTO Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. CONSULTE LOS SIMBOLOS Y LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN DE SCR PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES ENUNCIADAS POR LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE SCR. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO Y NO LIMITATIVO: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES NO CREDITICIAS ("EVALUACIONES") Y OTRAS OPINIONES INCLUIDAS EN LOS MATERIALES DE SCR NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LOS MATERIALES DE SCR PODRÁN INCLUIR ASIMISMO PREVISIONES BASADAS EN UN MODELO CUANTITATIVO DE RIESGO CREDITICIO Y OPINIONES O COMENTARIOS RELACIONADOS PUBLICADOS POR SCR. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES DE SCR NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORAMIENTO FINANCIERO O DE INVERSIÓN, Y LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE SCR NO SON NI SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA LA COMPRA, VENTA O MANTENIMIENTO DE TÍTULOS DE VALOR CONCRETOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES DE SCR NO EMITEN OPINIÓN SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSOR CONCRETO. SCR EMITE SUS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES Y PUBLICA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PONE A DISPOSICIÓN SUS MATERIALES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSOR LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL TÍTULO DE VALOR QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES NO ESTÁN DESTINADAS PARA EL USO DE INVERSORES MINORISTAS Y SERÍA TEMERARIO E INAPROPIADO POR PARTE DE LOS INVERSORES MINORISTAS TENER EN CUENTA LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES O LOS MATERIALES DE SCR AL TOMAR CUALQUIER DECISIÓN EN MATERIA DE INVERSIÓN. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA PONERSE EN CONTACTO CON SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA PERO NO LIMITADA A LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (*COPYRIGHT*), NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPIADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIDA, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHS FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE SCR. PARA MAYOR CLARIDAD, NINGUNA INFORMACIÓN CONTENIDA AQUÍ PUEDE SER UTILIZADA PARA DESARROLLAR, MEJORAR, ENTRENAR O REENTRENAR CUALQUIER PROGRAMA DE SOFTWARE O BASE DE DATOS, INCLUYENDO, PERO SIN LIMITARSE A, CUALQUIER SOFTWARE DE INTELIGENCIA ARTIFICIAL, APRENDIZAJE AUTOMÁTICO O PROCESAMIENTO DEL LENGUAJE NATURAL, ALGORITMO, METODOLOGÍA Y/O MODELO.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y LOS MATERIALES DE SCR NO ESTÁN DESTINADOS PARA SER UTILIZADOS POR NINGUNA PERSONA COMO UN REFERENTE, SEGÚN SE DEFINE DICHO TÉRMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBEN SER UTILIZADOS EN MODO ALGUNO QUE PUDIERA DAR LUGAR A QUE SE LOS CONSIDERE COMO UN REFERENTE.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por SCR a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se proporciona "TAL Y COMO ESTÁ", sin garantía de ningún tipo. SCR adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al asignar una calificación crediticia sea de suficiente calidad y de fuentes que SCR considera fiables, incluidos, en su caso, terceros independientes. Sin embargo, SCR no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de calificación crediticia o en la elaboración de los Materiales.

En la medida en que las leyes así lo permitan, SCR y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad frente a cualesquier persona o entidad con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando SCR o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores fuera advertido previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluido pero no limitado a: (a) lucro cesante presente o futuro o (b) cualquier pérdida o daño que surja cuando el instrumento financiero en cuestión no sea objeto de una calificación crediticia concreta otorgada por SCR.

En la medida en que las leyes así lo permitan, SCR y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores exime de cualquier responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido pero no limitado a, negligencia (pero excluyendo fraude, conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de SCR o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

SCR NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIALIZACIÓN O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN.

Moody's Investors Service, Inc., agencia de calificación crediticia, subsidiaria de propiedad total de Moody's Corporation ("MCO"), informa por la presente que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, notas y pagarés) y acciones preferentes calificados por Moody's Investors Service, Inc. han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, abonar a Moody's Investors Service, Inc. por sus servicios de opinión y calificación. MCO y todas las entidades de MCO que emiten calificaciones bajo la marca "Moody's Ratings" ("Moody's Ratings"), también mantienen políticas y procedimientos para garantizar la independencia de las calificaciones y los procesos de asignación de calificaciones crediticias de Moody's Ratings. La información relativa a ciertas afiliaciones que pudieran existir entre directores de MCO y entidades calificadas, y entre entidades que tienen asignadas calificaciones crediticias de Moody's Investors Service y asimismo han notificado públicamente a la SEC que poseen una participación en MCO superior al 5%, se publica anualmente en ir.moody.com, bajo el capítulo de "Investor Relations - Corporate Governance - Charter Documents - Director and Shareholder Affiliation Policy" ["Relaciones con Inversores - Gestión Corporativa - Documentos Constitutivos - Política sobre Relaciones entre Directores y Accionistas"].

Moody's SF Japan K.K., Moody's Local AR Agente de Calificación de Riesgo S.A., Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco LTDA, Moody's Local MX S.A. de C.V. I.C.V., Moody's Local PE Clasificadora de Riesgo S.A., y Moody's Local PA Clasificadora de Riesgo S.A. (conjuntamente, las "Moody's Non-NRSRO CRAs", por sus siglas en inglés) son subsidiarias de agencias de calificación crediticia de propiedad total indirecta de MCO. Ninguna de las Moody's Non-NRSRO CRAs es una Organización Reconocida Nacionalmente como Organización Estadística de Calificación Crediticia.

Términos adicionales solo para Australia: Cualquier publicación en Australia de este documento se realiza conforme a la Licencia de Servicios Financieros en Australia de la filial de MOODY'S, Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657AFSL 336969 y/o Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (según corresponda). Este documento está destinado únicamente a "clientes mayoristas" según lo dispuesto en el artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Al acceder a este documento desde cualquier lugar dentro de Australia, usted declara ante MOODY'S ser un "cliente mayorista" o estar accediendo al mismo como un representante de aquél, así como que ni usted ni la entidad a la que representa divulgarán, directa o indirectamente, este documento ni su contenido a "clientes minoristas" según se desprende del artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Las calificaciones crediticias de MOODY'S son opiniones sobre la calidad crediticia de una obligación de deuda del emisor y no sobre los valores de capital del emisor ni ninguna otra forma de instrumento que se encuentre a disposición de clientes minoristas.

Términos adicionales solo para India: Las calificaciones crediticias, Evaluaciones, otras opiniones y Materiales de Moody's no están destinados a ser utilizados ni deben ser confiados por usuarios ubicados en India en relación con valores cotizados o propuestos para su cotización en bolsas de valores de la India.

Términos adicionales con respecto a las Opiniones de la Segunda Parte y las evaluaciones de cero emisiones netas (según se definen en los Símbolos y Definiciones de Calificaciones de Moody's Ratings): Por favor notar que ni una Opinión de Segunda Parte ("OSP") ni una Evaluación de Cero Emisiones Netas ("NZA") son "calificaciones crediticias". La emisión de OSP y NZA no es una actividad regulada en muchas jurisdicciones, incluida Singapur.

JAPÓN: En Japón, el desarrollo y la provisión de OSP y NZA se clasifican como "Negocios Secundarios", no como "Negocios de Calificación Crediticia", y no están sujetos a las regulaciones aplicables a los "Negocios de Calificación Crediticia" según la Ley de Instrumentos Financieros y la Ley de Intercambio de Japón y su regulación relevante. RPC: Cualquier OSP: (1) no constituye una Evaluación de Bonos Verdes de la RPC según se define en las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC; (2) no puede incluirse en ninguna declaración de registro, circular de oferta, prospecto ni en ningún otro documento presentado a las autoridades regulatorias de la RPC ni utilizarse para cumplir con ningún requisito de divulgación regulatoria de la RPC; y (3) no puede utilizarse en la RPC para ningún propósito regulatorio ni para ningún otro propósito que no esté permitido por las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC. Para los fines de este descargo de responsabilidad, "RPC" se refiere a la parte continental de la República Popular China, excluyendo Hong Kong, Macao y Taiwán.