

INFORME CREDITICIO

10 de abril de 2025

CALIFICACIÓN PÚBLICA

Nuevo

CALIFICACIONES ACTUALES (*)

	Calificación	Perspectiva
Calificación de depósitos a largo plazo	A-.mx	Estable
Calificación de depósitos a corto plazo	ML A-2.mx	N.A.

(*) Calificaciones de Riesgo asignadas por Moody's Local MX, S.A. de C.V., Institución Calificadora de Valores. Para mayor detalle sobre las calificaciones asignadas ver la sección de información complementaria, al final de este reporte.

CONTACTOS

Francisco Uriostegui
Associate Director-Credit Analyst
+52.55.1253.5728
francisco.uriostegui@moodys.com

Ethan Devars
Associate
+52.55.1555.5308
ethan.devars@moodys.com

Vicente Gómez
Ratings Manager
+52.55.1555.5304
vicente.gomez@moodys.com

SERVICIO AL CLIENTE

México
+52.55.12535700

Banco Inmobiliario Mexicano, S.A., Institución de Banca Múltiple

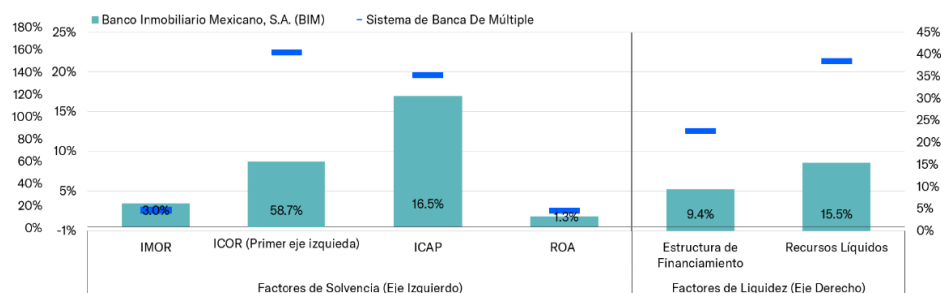
RESUMEN

El 3 de abril de 2025 se asignaron las calificaciones de depósitos (Calificación de Contraparte Crediticia para Bancos¹) en moneda local a largo plazo y corto plazo de A-.mx y ML A-2.mx a Banco Inmobiliario Mexicano, S.A., Institución de Banca Múltiple (BIM), que reconocen un núcleo sólido de captación tradicional y un crecimiento constante en ingresos por intereses y actividades fiduciarias que respaldan una creciente rentabilidad. Sus niveles de capitalización se han favorecido del registro sostenido de utilidades desde 2020, en consecuencia, la calidad de la solvencia para enfrentar los riesgos integrales de la operación es adecuada. Nuestra conclusión sobre la calidad de solvencia también incorpora nuestra opinión sobre la gestión prudencial de la administración integral de riesgos, que es eficaz respecto a la escala y modelo de negocio y brindan una razonable anticipación frente a escenarios de pérdidas esperadas de riesgos crediticios y de mercado.

Respecto al portafolio de productos, BIM concentra el enfoque en el segmento empresarial con créditos puente para construcción y en el segmento individual con el crédito hipotecario, con aforos de garantía que mitigan su riesgo subyacente y disminuyen su estimación de pérdidas crediticias. También distinguimos un proceso de originación con especialidad respecto a la calidad de las garantías que se refleja en el volumen y tiempo de las adjudicaciones.

Las calificaciones de BIM también incorporan un bajo nivel comparativo de liquidez, el cual se mitiga por una tesorería proactiva y una estructura de captación tradicional a plazo creciente. También incorpora alta volatilidad en la morosidad y una modesta escala de negocios y participación de mercado, además de tener una cobertura geográfica y de sucursales limitada respecto a la banca tradicional.

Indicadores Clave



Fuente: Portafolio de Información de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores a diciembre 2024.

¹ No confundir con la Calificación de Riesgo de Contraparte (CRC). Las CRC se asignan al nivel del emisor y son opiniones respecto de la capacidad de las entidades de cumplir con obligaciones financieras que no constituyen deuda.

Fortalezas crediticias

- Una base de capital tangible sólida con adecuados niveles de cobertura respecto a riesgo.
- Producción de utilidades sostenidas a través del ciclo económico, con indicadores de rendimiento en proceso de consolidación.
- Adecuada base de captación a plazo con acceso al mercado de crédito interbancario, con una liquidez apoyada por una tesorería proactiva.

Debilidades crediticias

- Un riesgo subyacente de construcción alto que se traduce en volatilidad de la morosidad y severidad.

Factores que pueden generar una mejora de la calificación

- BIM consolida una mayor escala de 1.5x la escala actual y mantiene su nivel de capitalización.
- Podría haber presiones al alza en la calificación si BIM logra crecer su base de captación en instrumentos con pagos de intereses más bajos, que se traduzca en una mejora en el margen financiero y la rentabilidad.

Factores que pueden generar un deterioro de la calificación

- Hay un deterioro severo e inesperado en la calidad de la cartera de crédito.
- En caso de que la capitalización descienda de manera sostenida por debajo de 12%.
- Si el banco enfrenta mayores costos de fondeo que comprometan el resultado financiero o una disminución de los ingresos por servicios fiduciarios y tarifas que no se recupere en más de dos años.
- Existiera una tendencia a la baja en el nivel de depósitos que se traduciría, igualmente, en presiones a la baja para la calificación de BIM.

Perspectivas

La perspectiva de Moody's Local MX S.A. de C.V., I.C.V. (Moody's Local MX) para la calificación de depósitos de BIM, para los siguientes 12-18 meses, es estable y refleja que BIM mantendrá adecuados niveles de morosidad y continuará con buenos niveles de capital a través de la generación de utilidades. Además de suficientes niveles de liquidez y un buen manejo de sus activos contra pasivos.

Principales aspectos crediticios**Calidad de Activos – Un riesgo subyacente alto que se traduce en volatilidad de la morosidad, con mitigantes eficaces.**

Históricamente, BIM ha mostrado un perfil de riesgo en transición a un perfil conservador, evidenciado por su historial de mejora en el desempeño en la calidad de activos, la evolución a la baja en la tendencia de morosidad a la par del crecimiento de la cartera de crédito. Una disminución de concentraciones importantes en los últimos cinco años, no obstante, por su baja escala las cinco exposiciones más grandes se acercan al 20% del capital de manera individual, aunque en cumplimiento del límite de 25% del capital. Por tipo de riesgo debido a la especialidad en el crédito puente hay concentración de producto segmento, aunque reconocemos una adecuada diversificación por zona geográfica. Su cartera de préstamos está dividida de manera congruente entre créditos puente 69%, simples y revolventes 29% e hipotecarios 2%, la participación de cartera de crédito respecto a los activos totales es del 79% y revela un enfoque de actividad acorde. Adicionalmente, BIM tiene operaciones de administración fiduciaria que han crecido significativamente y son reportadas en cuentas de orden, consideramos que representan un riesgo contingente muy bajo. Excluyendo las actividades esenciales de crédito, el remanente de su activo está mayormente concentrado en efectivo y equivalentes

11% del activo total. BIM planea emitir nuevos productos como créditos verdes, cuentas digitales N4 de Banca Patrimonial, colocación de crédito hipotecario y crédito para CEDIS de crédito empresarial.

La cartera se concentra en créditos del segmento empresarial crédito puente en moneda nacional, que al cierre de 2024 reportó un índice de morosidad (cartera morosa/careta total) de 3%, significativamente mejor que el 5% registrado al cierre de 2022 (el punto más alto en la ventana de cinco años). Una mejora similar se registró en el crédito hipotecario (Correspondiente a un portafolio cerrado) que pasó a 3% en 2024 desde 8.4% en 2022. De manera agregada el índice de morosidad de la cartera total muestra una clara tendencia a disminuir en la ventana de diez años, no obstante, los picos 2021-2022 componen máximos de morosidad para las ventanas de cinco y tres años, por lo que concluimos que hay una alta volatilidad intrínseca en la cartera de crédito. Al analizar las transiciones y evolución de la cartera, la morosidad en la mayoría de los casos de etapa 2 transiciona a cartera etapa 3 pero con tasas de severidad de la pérdida bajas. Por lo que reconocemos que los procesos de originación y mesa de control de crédito son efectivos y demuestran un alto conocimiento de la suscripción de crédito con garantías en su segmento y gran experiencia. El crédito puente tiene una cobertura de garantía hipotecaria de 1.6x y el crédito simple hipotecario de 2.7x, de tal forma que, respecto a la exposición al riesgo de crédito el nivel de estimación de las reservas del banco es suficiente para absorber adecuadamente las pérdidas considerando la tasa de recuperación histórica que ofrece el valor de las adjudicaciones. Dicho lo anterior el índice de cobertura de 58.7% no captura las capacidades de la tasa de recuperación, por lo que ajustamos su evaluación por tipo de producto, garantía y referencia histórica de pérdida esperada.

Con respecto al factor de riesgo de mercado en el activo, el modelo de negocio tiene activos líquidos en inversiones de alta calidad por 11% del activo total, son mantenidos en alta liquidez por lo tanto sin exposición a convexidad ni riesgo contraparte, los instrumentos financieros se administran para generar flujos de efectivo al llevarse a cabo las actividades y no con base en estrategias de generación de alfa sobre un instrumento en particular. Concluimos que la exposición y el riesgo de amplificación a pérdidas en precios de mercado es muy bajo.

El crecimiento anual compuesto de la cartera de crédito entre 2015-2024 fue 13%, con los activos ponderados por riesgo de crédito como el principal componente del activo total una tendencia notable. Los riesgos del ciclo económico se reflejan con un desfase de menos de un año, lo que es coherente con la evolución del sector hipotecario y de construcción respecto a las fluctuaciones económicas de corto plazo.

BIM no tiene materialidad en operaciones con derivados históricamente, los activos diferidos e intangibles en el balance son inmateriales inferiores al 3% del activo, por lo que hay un muy bajo riesgo de supresión en el valor tangible de los activos productivos o exposición a actividades financieras no crediticias o de especulación. En nuestra inspección de las cuentas de orden aparte de los correspondientes a la actividad fiduciaria y compromisos de crédito tampoco identificamos actividades que puedan derivar en contingencias materiales para el balance de BIM. Por lo tanto, concluimos que el riesgo de activos es principalmente por cartera de crédito con factores mitigantes como las garantías y políticas prudenciales por lo que se ubica en el promedio respecto a la banca múltiple.

Capitalización – Una base de capital tangible sólida con adecuados niveles de cobertura respecto a riesgo, aunque con mayor exposición a dilución por crecimiento y volatilidad.

BIM tiene una capitalización adecuada, lo que le provee un adecuado recurso extraordinario para cubrir pérdidas. El índice de capitalización (ICAP) de la compañía reportado por el regulador fue 16.5% a diciembre 2024, respecto al coeficiente de apalancamiento bajo Basilea III fue 7.13 un exceso de 1.3x respecto al mínimo de 3 un aspecto positivo. En nuestro análisis de diez años se ha observado una relativa estabilidad de las estimaciones de las pérdidas no esperadas tanto en monto como su cobertura respecto al capital enfatizando que el riesgo de crédito es el más relevante para el banco, con periodos cortos de incrementos que atribuimos al entorno económico y sectorial. Un factor adicional que incorporamos en el análisis del capital es el historial de liberación de reservas anual y bianual, que muestran mayormente un desarrollo armónico respecto a la cartera y anticipan un moderado riesgo de consumo de capital. Banco Inmobiliario Mexicano revisa los elementos fundamentales de sus planes de contingencia a través del "Comité de Dirección", contenidos en el Plan de Contingencia, que incluye las primeras dos líneas de mando del Banco y las áreas involucradas para restablecer niveles de solvencia. El Plan, consensuado con el Comité de Administración Integral de Riesgos y el Consejo de Administración, define acciones de recuperación preventivas o reactivas para enfrentar emergencias y minimizar consecuencias negativas. Establece procedimientos alternos para recuperar el funcionamiento normal del Banco ante desviaciones en indicadores clave debido a contingencias relevantes internas o externas.

Adicionalmente, el banco ha mostrado una tendencia sostenida en el incremento de la capitalización una CAGR de 9% entre 2015-2024. Un crecimiento de capital por recursos orgánicos sostenido desde 2018 y aportaciones de los accionistas desde 2022 que han subsanado parcialmente el apalancamiento por crecimiento de cartera de 13% CAGR 2015-2024, en consecuencia, a 24 meses la variación del capital es predominantemente positiva con una desviación estándar que creció un 20% entre 24 y 36 meses y una estabilidad de fluctuación de 9.9x a 24 meses y 7.7x a 36 meses medido por el sharpe ratio del capital lo que confirma un comportamiento estadístico del capital predecible y uniforme. Al tratarse de un banco en proceso de crecimiento y mayor volumen de cartera nuestra opinión es que la capitalización sufrirá una dilución progresiva un aspecto crediticio sin consecuencias negativas cuando se acompaña de generación orgánica de capital. Respecto a la distribución de dividendos se pondera este factor por las prioridades de crecimiento y apalancamiento del balance, no obstante, a medida que se concrete el alcance de volumen objetivo la probabilidad de distribución de dividendos será mayor. Lo anterior no implica que la operación de BIM se vea comprometida.

Por el lado de la calidad de la base capital, al considerar la inmaterialidad de los intangibles y activos diferidos consideramos que la liquidez de la base de capital es adecuada y puede monetizarse con un bajo riesgo de supresión de valor para cubrir pérdidas, un aspecto coincidente con los resultados de ajustes regulatorios al capital común nivel 1. Para refinar nuestro análisis incorporamos los indicadores de capital común nivel 1 respecto a los activos ponderados por riesgo totales fueron 12.71% a diciembre 2024, un nivel suficiente. La consistencia en los indicadores refuerza nuestra conclusión de un capital neto y fundamental de base tangible con adecuada calidad. No obstante, por la tendencia de crecimiento arriba del promedio, la naturaleza del riesgo subyacente del sector inmobiliario y la concentración de exposiciones de cartera de crédito el factor de capital del banco se ubica a nivel promedio.

Rentabilidad – Producción de utilidades sostenidas a través del ciclo económico, aunque con indicadores de rendimiento en proceso de consolidación.

La rentabilidad de BIM sigue siendo moderada en comparación con sus pares a pesar de la mejora material registrada desde 2018, como se refleja en su retorno sobre activos (ROA) del 1.3% que se traduce en un retorno sobre capital (ROE) de 11.3% reportado al cierre de 2024, en comparación con el agregado de la banca múltiple que reporta un ROA de 2% y ROE de 18.2%. Aunque los ingresos netos por intereses representan la mayor parte de sus ingresos BIM tiene una sólida base de ingresos por actividades fiduciarias y tarifas. Por lo tanto, la rentabilidad de BIM está expuesta al entorno de tasas de interés y capacidad e infraestructura para brindar servicios de administración fiduciaria. Al igual que el resto del sector, la rentabilidad del banco se benefició de tasas de interés más altas en sus créditos, un beneficio disminuido por su alta composición de captación con depósitos a plazo (Paga BIM, Cedes, BIM CETES) que ajustan un porcentaje mayor del costo del fondeo por captación tradicional al alza de intereses. Sin embargo, han sido eficientes en administrar rendimientos escalonados y cuidar su margen financiero por lo que la rentabilidad se ha visto fortalecida en los últimos siete años. Las provisiones para pérdidas crediticias también han tenido un desempeño a la baja, aunque con picos en 2020-2021 y con un comportamiento más volátil la sucesión de valores no determina una pendiente positiva, por lo que consideramos que el efecto de ajuste por riesgos en el margen financiero es neutral. Dicho lo anterior esperamos que los ingresos por comisiones y tarifas siga creciendo, para 2024 representó casi 17% de los ingresos totales del banco y representa una base complementaria de ingresos que contribuyen a fortalecer la rentabilidad, a medida que maduren las relaciones comerciales de las nuevas cosechas de la cartera de préstamos y la persistencia de renovación de clientes con inversiones a plazo se espera que estos dos factores impulsen la rentabilidad en 2025-2026, aunque anticipamos que la rentabilidad de BIM seguirá estando por debajo del agregado de la banca múltiple.

BIM tiene un largo registro de operación desde su constitución como banco en 2013, en lo que concierne a la utilidad y perfil de rentabilidad consideramos que cobra relevancia como eje de generación de capital interno y como fundamento de negocio en marcha a partir de 2018. Dicho lo anterior, nuestro análisis de rentabilidad pondera por criterio de relevancia con mayor peso a los años más recientes. La rentabilidad actual no es suficiente para permitir un crecimiento equilibrado del capital respecto al crecimiento del activo, por lo que se han complementado con infusiones de los accionistas. Consideramos que la débil rentabilidad se podría subsanar en caso de mantener la misma tendencia de crecimiento en alrededor de tres años, no identificamos vicios de originación o redundancia en pérdidas crediticias ni por la estructura de costos de operación. Para 2025 esperamos que los niveles de rentabilidad mejoren respecto a 2024, incluso frente a un escenario económico adverso ya que se reflejaría primero en menor crecimiento del sector inmobiliario y de construcción y dependiendo de la profundidad del impacto en pérdidas crediticias en un horizonte de al menos 12 meses. No obstante, el contexto macroeconómico y las consecuencias finales son mayor incertidumbre crediticia

sectorial, no intrínseca ni atribuible de manera particular a los emisores. El factor de rentabilidad de BIM es coherente con su perfil de banco en expansión, no muestra vulnerabilidades estructurales o de cartera y tiene características cualitativas que le permiten posicionarse como un perfil competitivo en el promedio de la industria.

Estructura de Financiamiento y Liquidez – Adecuada base de captación a plazo con acceso al mercado de crédito interbancario, con una liquidez apoyada por una tesorería proactiva.

El BIM tiene una sólida base de depósitos a plazo basada en sucursales, un uso bajo de créditos interbancarios alrededor de 10.5% de los pasivos y costos de financiación promedio en comparación con la industria de banca múltiple. En contraposición, los depósitos a plazo que representan el 95% de la captación tradicional que ha crecido a una tasa CAGR de 32% entre 2015-2024, todo lo anterior sin actividad de fusiones o adquisiciones por lo que el incremento de su base de depósitos es menos sensible a separaciones masivas, con una tasa de renovación del 95%. El precio del dinero por este fondeo es alto respecto a los bancos dominantes del sistema, por lo que consideramos que la elasticidad respecto al rendimiento de los productos a plazo es central en el mantenimiento de la base de depósitos del público general. Asimismo, enfrenta competencia con los Neobancos que ofrecen tasas atractivas de rendimiento con recursos de captación que descansa en lo tecnológico. BIM ofrece como mitigante sus alternativas tecnológicas que han aumentado y su enfoque a un cliente de nicho. Dicho lo anterior su dependencia a la captación tradicional es una ventaja por ser granular y de mayor certeza de renovación que el fondeo al mercado de deuda, sin embargo, su escala, sus condiciones de sensibilidad de base de inversión al rendimiento contribuyen riesgo al perfil de estructura de fondeo. No obstante, su base de depósitos general en su nivel actual de calificación es saludable, con depósitos devengadores de intereses que esperamos sigan creciendo en 2025.

En un escenario de baja de tasas esperamos ver un ajuste de los rendimientos ofrecidos que podrían beneficiar el margen, no obstante, este beneficio estará condicionado por la elasticidad de la demanda de depósitos a plazo respecto al rendimiento, esperamos que BIM logre equilibrar dicho efecto. Nuestro análisis de la estructura de Financiamiento por parte de los pasivos y acceso al mercado se complementa por el lado del activo con el análisis de la estabilidad de los recursos líquidos y su balance de riesgos, así como el calce de obligaciones y predictibilidad de los flujos de pago.

Por el lado del activo el riesgo de liquidez de corto plazo de BIM medido por su efectivo y equivalentes es bajo, alrededor del 11% de los activos totales a diciembre de 2024. No obstante, los activos líquidos fueron mayormente depósitos con contrapartes de adecuada calidad crediticia, el efectivo restringido es el 23% de los activos líquidos. En nuestro análisis observamos estabilidad y niveles de liquidez que en los últimos tres años han rondado el 10%, en años previos a 2022 la liquidez fue menor al 10% no como resultado de ciclos sino en nuestra opinión por disposición programada. Los flujos de efectivo son predecibles, por su composición de vencimiento de plazos permite anticipar la gestión de disponibilidades y devengamientos frente a la estacionalidad interanual. Por lo tanto, aunque BIM comparativamente se ubica por arriba de los niveles de liquidez del agregado de la banca múltiple de 8% y del G7 de 6.8%, debido a su mucho menor escala y bajo poder de fijación de rendimientos y de retención cautiva de clientes los niveles de liquidez de BIM deben ser más altos. Consideramos que la gestión proactiva del monitoreo de liquidez y calce de pasivos, así como la calidad de gestión de tesorería del banco son suficientes mitigantes para considerar que son adecuados en su contexto de banco en crecimiento con un mercado de nicho. En 2025 esperamos que el nivel de disponible replique las tendencias de los tres años previos. En conclusión, la estructura de financiamiento y liquidez del BIM es congruente con su modelo de negocio, escala y tendencia reciente de crecimiento. Se encuentra en consolidación de cualidades que le confieren sustentabilidad de su base por sus condiciones intrínsecas, atención al cliente y experiencia administrativa. La calidad de gobierno interno también es un factor clave para valorar que el banco tiene una estructura de financiamiento sólida que se posiciona por arriba del promedio del sector.

Información Complementaria

Tipo de calificación / Instrumento	Calificación actual	Perspectiva actual
Banco Inmobiliario Mexicano, S.A., Institución de Banca Múltiple		
Calificación de depósitos (Calificación de Contraparte Crediticia para Bancos) en moneda local a largo plazo	A-.mx	Estable
Calificación de depósitos (Calificación de Contraparte Crediticia para Bancos) en moneda local a corto plazo	ML A-2.mx	N.A.

Información considerada para la calificación.

Estados Financieros auditados a 2023 e internos 2024, así como documentos de la compañía.

Definición de las calificaciones asignadas.

Consulte el documento Escalas de Calificación de México, disponible en <https://www.moodylocal.com/country/mx>, para obtener más información sobre las definiciones de las calificaciones asignadas.

Moody's Local México agrega los modificadores "+" y "-" a cada categoría de calificación genérica que va de AA a CCC, 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

Metodología Utilizada.

→ Metodología de Calificación de Instituciones Financieras de Crédito y Casas de Bolsa - (26/1/2024), disponible en <https://moodylocal.com.mx/reportes/metodologias-y-marcos-analiticos/>

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 FILIALES DE CALIFICACIÓN CREDITICIA DE MOODY'S CONSTITUYEN SUS OPINIONES ACTUALES RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO RELATIVO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES, Y LOS MATERIALES, PRODUCTOS, SERVICIOS E INFORMACIÓN PUBLICADA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PUESTA A DISPOSICIÓN POR MOODY'S (COLECTIVAMENTE LOS "MATERIALES") PUEDEN INCLUIR DICHAS OPINIONES ACTUALES. MOODY'S 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 MOODY'S PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES ENUNCIADAS POR LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE MOODY'S. 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 MOODY'S NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LOS MATERIALES DE MOODY'S PODRÁN INCLUIR ASIMISMO PREVISIONES BASADAS EN UN MODELO CUANTITATIVO DE RIESGO CREDITICIO Y OPINIONES O COMENTARIOS RELACIONADOS PUBLICADOS POR MOODY'S ANALYTICS, INC. Y/O SUS FILIALES. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES DE MOODY'S NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORAMIENTO FINANCIERO O DE INVERSIÓN, Y LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE MOODY'S 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 MOODY'S NO EMITEN OPINIÓN SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSOR CONCRETO. MOODY'S 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 MOODY'S 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, DIFUNDIRSE, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHO FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE MOODY'S. 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 MOODY'S 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 MOODY'S 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. MOODY'S adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza para asignar una calificación crediticia sea de suficiente calidad y de fuentes que Moody's considera fiables, incluidos, en su caso, terceros independientes. Sin embargo, Moody's 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, MOODY'S 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 MOODY'S 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 MOODY'S.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S 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 MOODY'S 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.

MOODY'S NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIABILIDAD 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 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.