

2023
HR AAA
Perspectiva Estable

2024
HR AAA
Perspectiva Estable

2025
HR AAA
Perspectiva Estable



Jesús Pineda

Subdirector de Corporativos
Analista Responsable
jesus.pineda@hrratings.com



Estephanía Chávez

Analista
estephania.chavez@hrratings.com



Alfredo Márquez

Analista Sr.
alfredo.marquez@hrratings.com



Heinz Cederborg

Director Ejecutivo Sr. De Corporativos / ABS
heinz.cederborg@hrratings.com

HR Ratings ratificó las calificaciones de HR AAA con Perspectiva Estable y de HR+1 para FUNO

La ratificación de las calificaciones de Fibra Uno (FUNO o el Fideicomiso) obedece a la mejora proyectada de los niveles de rentabilidad, ante una mejor absorción de costos y gastos como parte del crecimiento proyectado en los ingresos. De igual forma, incorporamos la venta de propiedades no estratégicas durante 2025, cuyos recursos serían utilizados para prepagar deuda existente. Lo anterior, sumado a un menor monto de distribuciones durante 2025, 2026 y 2027, resultaría en una mayor cantidad de recursos disponibles para hacer frente a sus operaciones sin requerir financiamiento adicional. Esto resultaría en un nivel de deuda total de P\$143,007m en 2029 (vs. P\$149,280m en 2024) y una métrica *Loan to Value* de 39.9% (vs. 42.1% en 2024). Dentro de nuestras proyecciones incorporamos el crecimiento de los ingresos a partir del aumento de la ocupación y el crecimiento de la tarifa promedio con base en la inflación estimada por HR Ratings, lo cual, en conjunto con el uso del apalancamiento operativo, resultaría en niveles de FLE de P\$25,408m en 2029 (vs. P\$19,737m en 2024). Respecto a la deuda, incorporamos el refinanciamiento de sus emisiones bursátiles y Senior Notes con vencimiento durante el periodo proyectado y, al igual que en nuestros reportes anteriores, consideramos el beneficio por el uso de las líneas de crédito revolventes y comprometidas, las cuales son una fortaleza que permite disminuir las presiones en el servicio de la deuda hasta 2029.



Supuestos y Resultados (Cifras en millones de pesos)

Supuestos y Resultados	Reportado		Escenario Base					Escenario de Estrés					Prom. Ponderado		Grado de Estrés
	2023*	2024*	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	Base	Estrés	
Ingresos Totales	26,057	28,325	29,463	30,256	31,761	33,005	34,241	28,457	27,742	27,722	27,719	27,704	30,925	27,971	-9.6%
Factor de Ocupación (Cierre)	95.0%	95.5%	95.8%	96.0%	96.1%	96.3%	96.4%	95.7%	95.7%	95.7%	95.8%	95.8%	96.0%	95.7%	-0.3%
SBA (m ²)	11,064	11,136	10,777	10,777	10,777	10,777	10,777	10,777	10,777	10,777	10,777	10,777	10,777	10,777	0.0%
EBITDA	18,829	20,203	21,133	21,997	23,295	24,304	25,307	19,985	19,195	18,987	18,786	18,573	22,497	19,321	-14.1%
EBITDA Ajustado	19,151	20,313	21,257	22,135	23,441	24,456	25,463	20,106	19,322	19,114	18,913	18,700	22,635	19,446	-14.1%
NOI	20,165	21,296	22,271	23,208	24,574	25,654	26,729	21,104	20,354	20,180	20,015	19,837	23,730	20,490	-13.7%
Flujo Libre de Efectivo	22,096	19,737	25,773	22,078	23,367	24,414	25,408	22,121	19,436	19,210	19,010	18,783	24,101	20,186	-16.2%
Margen EBITDA	72.3%	71.3%	71.7%	72.7%	73.3%	73.6%	73.9%	70.2%	69.2%	68.5%	67.8%	67.0%	72.7%	69.1%	-5.0%
Margen EBITDA Ajustado	73.5%	71.7%	72.1%	73.2%	73.8%	74.1%	74.4%	70.7%	69.6%	68.9%	68.2%	67.5%	73.2%	69.5%	-5.0%
Margen NOI	77.4%	75.2%	75.6%	76.7%	77.4%	77.7%	78.1%	74.2%	73.4%	72.8%	72.2%	71.6%	76.7%	73.2%	-4.5%
CAPEX + Inv. en Asociadas	6,011	2,614	5,695	0	0	0	0	5,695	0	0	0	0	1,898	1,898	0.0%
Distribuciones Obligatorias	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	N/A
Distribuciones	10,293	8,250	5,845	5,718	5,928	7,994	8,924	5,845	5,718	5,906	6,103	6,302	6,319	5,888	-6.8%
Deuda Total	129,469	149,280	149,848	148,828	146,721	146,749	143,007	152,391	153,268	154,360	155,752	157,250	148,081	153,791	3.9%
Deuda Neta	126,642	144,761	148,128	146,576	143,441	141,212	138,468	151,376	152,101	153,099	154,428	155,844	145,211	152,619	5.1%
DSCR	2.2x	1.9x	1.9x	1.9x	2.0x	2.2x	0.7x	1.6x	1.6x	1.6x	1.4x	0.5x	1.9x	1.5x	-18.7%
DSCR con caja inicial	2.9x	2.2x	2.2x	2.0x	2.2x	2.5x	0.9x	2.0x	1.7x	1.7x	1.5x	0.6x	2.1x	1.7x	-19.9%
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	38.2%	42.1%	42.9%	42.4%	41.5%	41.0%	39.9%	43.4%	43.5%	43.6%	43.8%	44.1%	42.0%	43.6%	3.7%
Años de Pago (DN / EBITDA)	6.7	7.2	7.0	6.7	6.2	5.8	5.5	7.6	7.9	8.1	8.2	8.4	6.5	7.9	21.9%
Años de Pago (DN / FLE)	5.7	7.3	5.7	6.6	6.1	5.8	5.4	6.8	7.8	8.0	8.1	8.3	6.0	7.6	25.6%

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso al 2024. Proyecciones realizadas a partir del 2T25.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Desempeño de los Ingresos.** Al cierre de 1T25, FUNO alcanzó ingresos totales por P\$7,605m, que representó un crecimiento de 11.4% contra el 1T24 (P\$6,824m) y 11.2% contra nuestros estimados (P\$6,841m), derivado de una mayor SBA y el crecimiento del precio promedio de los contratos vigentes, así como mayor factor de ocupación.
- **Generación de FLE.** El Fideicomiso mostró menores requerimientos de capital de trabajo, principalmente en cuentas por cobrar, lo que reflejó una mayor generación de FLE en 1T25 por P\$4,910m (vs. P\$4,603m en 1T24 y P\$4,848m en nuestras estimaciones).
- **Endeudamiento.** Al cierre de 1T25, el Fideicomiso reportó una deuda total de P\$151,746m en 1T25, equivalente a un incremento de 16.9% comparado al 1T24 (P\$129,832m) y de 9.0% en nuestros estimados (P\$139,254m). Este incremento es derivado de nuevas disposiciones de créditos bancarios, así como por el impacto de la revaluación de la deuda en dólares.

Expectativas para Periodos Futuros

- **Incremento de los Ingresos.** Dentro de nuestras proyecciones en el escenario base, incorporamos una tasa media de crecimiento (TMAC) de 2024 a 2029 de 3.9%, lo cual es resultado del aumento del factor de ocupación tras la continua demanda de espacios industriales, comerciales y oficinas, así como del crecimiento de la tarifa promedio por metro cuadrado con base en la inflación estimada por HR Ratings.
- **Generación de FLE.** Respecto a la generación de FLE, estimamos que alcanzará P\$25,408m en 2029 (vs. P\$19,737m en 2024). Proyectamos que FUNO mantenga un crecimiento en sus cuentas por cobrar como parte del crecimiento en los ingresos por rentas. Asimismo, incorporamos el crecimiento de los pagos anticipados y el aumento de los pasivos acumulados asociados con la generación de gastos por la operación de los inmuebles, lo que resultaría en un capital de trabajo promedio de P\$230m para el periodo proyectado.
- **Endeudamiento.** En cuanto al nivel de endeudamiento, proyectamos que FUNO mostraría una deuda total de P\$143,007m en 2029 (vs. P\$149,280m en 2024). En 2025, consideramos que el Fideicomiso realizaría la renovación de sus líneas de capital de trabajo por un monto total de ~P\$11,800m. Dentro de nuestras proyecciones consideramos que el Fideicomiso realizaría el refinanciamiento de sus emisiones vigentes y sus Senior Notes a su vencimiento.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Factores Adicionales Considerados

- **Posición de Mercado.** FUNO es considerada la FIBRA más grande de América Latina con un portafolio de 586 unidades y una SBA de 11,148,611 m² al cierre del 1T25. La SBA se encuentra distribuida de la siguiente manera: Industrial (54.4%), Comercial (27.3%), Oficinas (10.7%) y Otros (7.6%).
- **Factores ASG.** Se incorporó dentro de la calificación la fortaleza que mantiene FUNO con relación a los factores ambientales, sociales y de gobernanza. Destaca su certificación como *EDGE Champion* por la Corporación Financiera Internacional (IFC, por sus siglas en inglés).
- **Línea de Crédito Comprometida.** FUNO mantiene líneas de crédito revolventes y comprometidas por P\$17,500m y por US\$410m. Estas líneas de crédito se consideran una fortaleza para el cumplimiento del servicio de deuda. Al cierre de 1T25 se encuentra disponibles al 100% y tienen vencimiento en 2026.

Factores que podrían bajar la calificación

- **Decremento en DSCR.** En caso de que el Fideicomiso presente una menor generación de FLE o un incremento en el servicio de la deuda, lo cual derive en una métrica DSCR promedio por debajo de 1.6x a lo largo del periodo de proyección y de manera sostenida, esto podría generar la baja de la calificación.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Base: Balance General (Cifras en millones de pesos)

	2023*	2024*	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	1T24	1T25
ACTIVOS TOTALES	338,634	354,844	349,214	351,251	353,800	357,567	358,093	339,663	353,098
Activo Circulante	10,405	10,288	8,394	9,162	10,422	12,885	12,092	10,828	8,424
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	2,827	4,519	1,720	2,252	3,280	5,538	4,539	1,794	2,009
Rentas por Cobrar y Cuentas por Cobrar	5,244	3,266	4,098	4,317	4,527	4,707	4,883	5,387	3,255
Impuestos por Recuperar	1,227	1,163	1,095	1,052	1,011	971	933	1,177	1,129
Pagos Ant., Inst. Financieros Deriv. y Otros Activos	1,107	1,341	1,481	1,541	1,604	1,669	1,737	2,470	2,032
Activos no Circulantes	328,228	344,556	340,819	342,090	343,379	344,682	346,001	328,835	344,673
Inversiones en Asociadas	9,892	10,595	10,554	10,554	10,554	10,554	10,554	9,897	10,554
Propiedades de Inversión	312,271	327,173	324,057	325,215	326,376	327,536	328,697	313,557	328,041
Activos Intangibles de Cargos Diferidos	1,018	916	890	890	890	890	890	992	890
Otros Activos	5,047	5,873	5,318	5,431	5,559	5,701	5,860	4,388	5,188
Activo Financiero de Propiedades	2,697	2,891	2,937	2,937	2,937	2,937	2,937	2,762	2,937
Otras Cuentas por Cobrar	1,603	1,621	1,642	1,661	1,682	1,702	1,722	1,603	1,575
Pagos Anticipados e Inst. Financieros Derivados	747	1,360	739	832	940	1,062	1,200	23	677
PASIVOS TOTALES	143,871	167,065	161,894	161,165	159,344	159,679	156,245	144,851	165,895
Pasivo Circulante	31,841	41,232	14,073	24,585	25,506	34,755	28,669	22,474	38,521
Pasivo con Costo	23,253	27,343	5,033	15,320	16,023	25,034	18,709	13,700	27,352
Pasivos Acumulados	6,621	12,516	6,687	6,821	6,944	7,083	7,217	6,600	8,883
Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas	636	292	369	372	375	378	381	849	366
Otros sin Costo	1,331	1,081	1,984	2,072	2,165	2,261	2,362	1,325	1,919
Depositos en Garantía	151	197	206	219	232	247	262	151	197
Otras Cuentas por Pagar CP	826	640	1,552	1,615	1,681	1,749	1,820	817	1,506
Rentas Cobradas por Anticipado CP	354	415	352	365	378	392	407	356	342
Costo de Transacción/ Valor R. Derivados	0	(171)	(126)	(126)	(126)	(126)	(126)	0	(126)
Pasivos no Circulantes	112,030	125,832	147,821	136,580	133,838	124,924	127,576	122,378	127,375
Pasivo con Costo	106,216	121,937	144,815	133,508	130,698	121,715	124,298	116,132	124,395
Reserva Beneficio a Empleados y Otros Pasivos	5,814	3,896	3,007	3,072	3,139	3,208	3,278	6,245	2,980
Depositos en Garantía	1,390	1,580	1,596	1,612	1,628	1,645	1,661	1,423	1,606
Otras Cuentas por Pagar LP	4,769	2,208	1,410	1,439	1,468	1,497	1,527	5,327	1,389
Rentas Cobradas por Anticipado LP	568	559	575	596	618	641	665	549	559
Costo de Transacción/ Valor R. Derivados	(914)	(452)	(575)	(575)	(575)	(575)	(575)	(1,054)	(575)
CAPITAL CONTABLE	194,763	187,779	187,320	190,086	194,456	197,887	201,847	194,812	187,203
Minoritario	6,725	1,434	1,554	1,809	2,119	2,464	2,853	6,831	1,439
Capital Contribuido, Util. Acum. & Otros	6,214	1,101	1,422	1,554	1,809	2,119	2,464	6,703	1,422
Utilidad del Ejercicio	511	333	131	255	310	345	389	128	17
Mayoritario	188,037	186,345	185,766	188,278	192,337	195,424	198,995	187,980	185,764
Capital Contribuido	106,373	105,623	103,877	104,015	104,161	104,312	104,469	106,373	103,780
Utilidades Acumuladas	63,831	71,048	76,681	76,171	78,334	80,182	82,188	78,966	80,414
Utilidad del Ejercicio	17,833	9,674	5,208	8,091	9,843	10,930	12,338	2,641	1,569
Deuda Total	129,469	149,280	149,848	148,828	146,721	146,749	143,007	129,832	151,746
Deuda Neta	126,642	144,761	148,128	146,576	143,441	141,212	138,468	128,038	149,738
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	38.2%	42.1%	42.9%	42.4%	41.5%	41.0%	39.9%	38.2%	43.0%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.



Escenario Base: Estado de Resultados (Cifras en millones de pesos)

	2023*	2024*	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	1T24	1T25
Ingresos Totales	26,057	28,325	29,463	30,256	31,761	33,005	34,241	6,824	7,605
Ingresos por Rentas	23,267	25,382	26,465	27,177	28,529	29,647	30,757	6,105	6,831
Ingresos por Mantenimiento	2,791	2,943	2,998	3,079	3,232	3,358	3,484	719	774
Gastos de Generales	7,228	8,122	8,331	8,259	8,465	8,701	8,934	1,891	2,228
Gastos de Operación	5,892	7,029	7,192	7,048	7,187	7,351	7,512	1,637	1,955
Bono Ejecutivo	322	110	125	138	145	151	157	0	28
Honorarios de Administración	1,014	983	1,014	1,072	1,133	1,198	1,266	254	245
UOPADA (EBITDA)	18,829	20,203	21,133	21,997	23,295	24,304	25,307	4,932	5,377
Depreciación y Amortización	102	102	102	102	102	102	102	26	26
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	18,727	20,101	21,031	21,895	23,193	24,202	25,205	4,907	5,351
Otros Ingresos y (gastos) netos	24	(33)	95	0	0	0	0	(2)	(3)
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	18,751	20,068	21,126	21,895	23,193	24,202	25,205	4,931	5,374
Ingresos por Intereses	254	276	214	204	194	273	224	69	114
Otros Productos Financieros	113	(128)	95	0	0	0	0	79	95
Intereses Pagados	9,976	11,079	11,779	10,966	10,445	10,364	9,819	2,642	3,118
Otros Gastos Financieros	417	202	319	273	264	281	261	62	133
Ingreso Financiero Neto	(10,026)	(11,132)	(11,788)	(11,035)	(10,515)	(10,372)	(9,856)	(2,556)	(3,041)
Resultado Cambiario	7,454	(10,117)	(3,983)	(2,513)	(2,525)	(2,556)	(2,622)	337	(706)
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	2,164	11,188	(16)	0	0	0	0	83	(16)
Resultado Integral de Financiamiento	(407)	(10,061)	(15,787)	(13,548)	(13,040)	(12,928)	(12,478)	(2,136)	(3,763)
Utilidad Neta Consolidada	18,344	10,007	5,339	8,346	10,153	11,274	12,727	2,769	1,586
Participación minoritaria en la utilidad	511	333	131	255	310	345	389	128	17
Participación mayoritaria en la utilidad	17,833	9,674	5,208	8,091	9,843	10,930	12,338	2,641	1,569

Cifras UDM

Cambio en Ventas (%)	9.0%	8.7%	4.0%	2.7%	5.0%	3.9%	3.7%	8.5%	9.8%
Factor de Ocupación (cierre)	95.0%	95.5%	95.8%	96.0%	96.1%	96.3%	96.4%	95.0%	95.4%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (miles de m2)	11,064	11,136	10,777	10,777	10,777	10,777	10,777	11,068	11,149
NOI	20,165	21,296	22,271	23,208	24,574	25,654	26,729	20,352	21,759
Margen NOI	77.4%	75.2%	75.6%	76.7%	77.4%	77.7%	78.1%	76.8%	74.8%
Margen EBITDA	72.3%	71.3%	71.7%	72.7%	73.3%	73.6%	73.9%	72.1%	70.9%
EBITDA Ajustado	19,151	20,313	21,257	22,135	23,441	24,456	25,463	19,325	20,786
Margen EBITDA Ajustado	73.5%	71.7%	72.1%	73.2%	73.8%	74.1%	74.4%	72.9%	71.4%
Ventas Netas a Planta, Prop. & Equipo	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0
Retorno sobre Capital Empleado (%)	6.0%	6.2%	6.4%	6.7%	7.0%	7.3%	7.6%	6.0%	6.3%
Tasa Pasiva	7.1%	7.8%	8.1%	7.5%	7.2%	7.0%	7.0%	7.7%	8.1%
Tasa Activa	2.7%	2.8%	4.3%	2.5%	2.9%	2.5%	2.9%	2.5%	4.4%
Distribuciones / Aportaciones al Fideicomiso	9.7%	7.8%	5.6%	5.5%	5.7%	7.7%	8.5%	8.3%	7.4%
Cobertura del Servicio de Deuda	1.9	1.8	1.8	2.0	2.2	2.3	2.6	1.9	1.8

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

* Información Dictaminada de conformidad con las NIIF.

** Proyecciones a partir del 2T25.

NOI = Ingresos Totales - Gastos de Operación (Gastos Operativos + Gastos de Mantenimiento + Seguros + Predial).

EBITDA = NOI - Honorarios de Administración - Bono Ejecutivo.

EBITDA Ajustado = EBITDA + Bono Ejecutivo.

Margen EBITDA Ajustado = EBITDA Ajustado / Ingresos Totales.

Cobertura del Servicio de Deuda = EBITDA / Intereses pagados



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Base: Flujo de Efectivo (Cifras en millones de pesos)

	2023*	2024*	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	1T24	1T25
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN									
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	18,344	10,007	5,339	8,346	10,153	11,274	12,727	2,769	1,586
Fluctuación Cambiaria No Realizada	(7,728)	10,060	3,789	2,513	2,525	2,556	2,622	47	512
Ajuste al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	(2,164)	(11,188)	16	0	0	0	0	(83)	16
Bono Ejecutivo	322	110	125	138	145	151	157	0	28
Partidas sin Impacto en el Efectivo	(9,571)	(1,018)	3,929	2,652	2,670	2,707	2,779	(36)	555
Depreciación y Amortización	102	102	102	102	102	102	102	26	26
Utilidad /Pérdida en Venta de Inmb., y Negocios Conjuntos	0	0	(98)	0	0	0	0	0	0
Participación en Asociados y Negocios Conjuntos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses a Favor	(254)	(276)	(214)	(204)	(194)	(273)	(224)	(69)	(114)
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversion	(152)	(174)	(210)	(101)	(92)	(171)	(122)	(43)	(89)
Intereses Devengados	9,976	11,079	11,779	10,966	10,445	10,364	9,819	2,642	3,118
Otras Partidas de Financiamiento	1,851	1,354	855	273	264	281	261	655	669
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	11,827	12,433	12,634	11,239	10,709	10,645	10,080	3,297	3,787
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	20,448	21,248	21,692	22,135	23,441	24,456	25,463	5,987	5,839
Decremento (Incremento) en Clientes	(852)	(1,183)	(858)	(219)	(210)	(180)	(176)	(218)	(16)
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos ¹	(1,087)	706	(433)	(130)	(149)	(168)	(188)	(1,123)	(887)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulados ²	(22)	(1,212)	371	291	285	307	309	(44)	(26)
Capital de Trabajo	(1,961)	(1,689)	(921)	(57)	(74)	(41)	(55)	(1,384)	(929)
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	(1,961)	(1,689)	(921)	(57)	(74)	(41)	(55)	(1,384)	(929)
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	18,487	19,559	20,771	22,078	23,367	24,414	25,408	4,603	4,910
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN									
Inversiones en Desarrollo de Proyectos y Asociadas	(5,961)	(2,614)	(5,695)	0	0	0	0	(674)	(3,195)
Adquisiciones de Propiedades de Inversión	(50)	0	0	0	0	0	0	0	0
Venta de Propiedades de Inversión	3,609	178	5,002	0	0	0	0	0	0
Inversión en Activos Intangibles	0	0	(77)	(102)	(102)	(102)	(102)	0	0
Intereses Cobrados	254	276	214	204	194	273	224	69	114
Prestamos con Partes Relacionadas	146	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Activos (Recuperaciones, Inst. Financieros)	1,307	36	5	0	0	0	0	3	5
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(695)	(2,123)	(551)	101	92	171	122	(602)	(3,076)
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	17,792	17,435	20,221	22,179	23,459	24,585	25,531	4,001	1,834
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO									
Financiamientos Bancarios	19,852	32,690	33,089	0	0	0	17,170	14,915	23,658
Financiamientos Bursátiles	8,200	0	12,700	1,500	10,688	13,495	1,500	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	(20,001)	(27,870)	(35,883)	(3,533)	(4,631)	(2,528)	(23,534)	(13,489)	(21,277)
Amortización de Financiamientos Bursátiles	(8,223)	0	(12,700)	(1,500)	(10,688)	(13,495)	(1,500)	0	0
Intereses Pagados y otras partidas	(8,274)	(9,031)	(12,645)	(10,966)	(10,445)	(10,364)	(9,819)	(2,812)	(3,984)
Costos por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(1,867)	(1,697)	(1,117)	(1,158)	(1,161)	(1,161)	(1,161)	(551)	(197)
Instrumentos Financieros Derivados	(1,390)	(1,586)	(186)	(273)	(264)	(281)	(261)	0	0
Financiamiento "Ajeno"	(11,703)	(7,494)	(16,976)	(15,930)	(16,501)	(14,334)	(17,605)	(2,344)	(2,034)
Incrementos (Decremento) en el Capital Social	144	0	0	0	0	0	0	0	0
Recompra de CBFIs	0	0	(199)	0	0	0	0	0	(199)
Distribuciones a los Fideicomitentes	(10,293)	(8,250)	(5,845)	(5,718)	(5,928)	(7,994)	(8,924)	(2,689)	(2,111)
Financiamiento "Propio"	(10,149)	(8,250)	(6,043)	(5,718)	(5,928)	(7,994)	(8,924)	(2,689)	(2,310)
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	(21,852)	(15,743)	(23,020)	(21,648)	(22,430)	(22,328)	(26,529)	(5,034)	(4,344)
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	(4,060)	1,692	(2,799)	532	1,029	2,257	(998)	(1,033)	(2,510)
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	6,887	2,827	4,519	1,720	2,252	3,280	5,538	2,827	4,519
Efectivo y equiv. al final del Periodo	2,827	4,519	1,720	2,252	3,280	5,538	4,539	1,794	2,009
Cifras UDM									
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	22,096	19,737	25,773	22,078	23,367	24,414	25,408	21,355	20,044
Amortización de Deuda	28,224	27,870	48,816	5,033	15,320	16,023	25,034	30,605	35,485
Revolencia automática	(28,224)	(27,870)	(48,816)	(5,033)	(15,320)	(16,023)	(1,778)	(30,605)	(35,485)
Amortización de Deuda Final	0	0	0	0	0	0	23,255	0	0
Intereses Netos Pagados	9,887	10,452	13,549	11,920	11,412	11,252	10,756	8,450	10,203
Servicio de la Deuda 12m	9,887	10,452	13,549	11,920	11,412	11,252	34,011	8,450	10,203
DSCR	2.2	1.9	1.9	1.9	2.0	2.2	0.7	2.5	2.0
Caja Inicial Disponible	6,887	2,827	4,519	1,720	2,252	3,280	5,538	3,072	1,794
DSCR con Caja Inicial	2.9	2.2	2.2	2.0	2.2	2.5	0.9	2.9	2.1
Deuda Neta a FLE 12m	5.7	7.3	5.7	6.6	6.1	5.8	5.4	6.0	7.5
Deuda Neta a EBITDA 12m	6.7	7.2	7.0	6.7	6.2	5.8	5.5	6.7	7.3

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

* Información Dictaminada de conformidad con las NIIF.

** Proyecciones a partir del 2T25.

1. Se refiere a Otras cuentas por cobrar, partes relacionadas, Impuestos por recuperar y Pagos anticipados.

2. Se refiere a Gastos acumulados, Provisiones, Rentas cobradas por anticipado, Depósitos en garantía y Beneficios a Empleados.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Estrés: Balance General (Cifras en millones de pesos)

	2023*	2024*	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	1T24	1T25
ACTIVOS TOTALES	338,634	354,844	350,957	352,440	353,880	355,311	356,774	339,663	353,098
Activo Circulante	10,405	10,288	7,686	7,899	8,050	8,177	8,321	10,828	8,424
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	2,827	4,519	1,015	1,167	1,260	1,324	1,406	1,794	2,009
Rentas por Cobrar y Cuentas por Cobrar	5,244	3,266	4,061	4,062	4,057	4,055	4,050	5,387	3,255
Impuestos por Recuperar	1,227	1,163	1,129	1,129	1,129	1,129	1,129	1,177	1,129
Pagos Ant., Inst. Financieros Deriv. y Otros Activos	1,107	1,341	1,481	1,541	1,604	1,669	1,737	2,470	2,032
Activos no Circulantes	328,228	344,556	343,271	344,541	345,831	347,134	348,453	328,835	344,673
Inversiones en Asociadas	9,892	10,595	10,554	10,554	10,554	10,554	10,554	9,897	10,554
Propiedades de Inversión	312,271	327,173	326,509	327,667	328,827	329,988	331,149	313,557	328,041
Activos Intangibles de Cargos Diferidos	1,018	916	890	890	890	890	890	992	890
Otros Activos	5,047	5,873	5,318	5,431	5,559	5,701	5,860	4,388	5,188
Activo Financiero de Propiedades	2,697	2,891	2,937	2,937	2,937	2,937	2,937	2,762	2,937
Otras Cuentas por Cobrar	1,603	1,621	1,642	1,661	1,682	1,702	1,722	1,603	1,575
Pagos Anticipados e Inst. Financieros Derivados	747	1,360	739	832	940	1,062	1,200	23	677
PASIVOS TOTALES	143,871	167,065	164,434	165,598	166,971	168,666	170,467	144,851	165,895
Pasivo Circulante	31,841	41,232	14,072	24,545	25,439	34,462	28,330	22,474	38,521
Pasivo con Costo	23,253	27,343	5,033	15,282	15,960	24,746	18,378	13,700	27,352
Pasivos Acumulados	6,621	12,516	6,687	6,821	6,944	7,083	7,217	6,600	8,883
Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas	636	292	369	372	375	378	381	849	366
Otros sin Costo	1,331	1,081	1,982	2,069	2,160	2,255	2,354	1,325	1,919
Depositos en Garantía	151	197	206	219	232	247	262	151	197
Otras Cuentas por Pagar CP	826	640	1,552	1,615	1,681	1,749	1,820	817	1,506
Rentas Cobradas por Anticipado CP	354	415	350	362	374	386	399	356	342
Costo de Transacción/ Valor R. Derivados	0	(171)	(126)	(126)	(126)	(126)	(126)	0	(126)
Pasivos no Circulantes	112,030	125,832	150,363	141,053	141,532	134,204	142,137	122,378	127,375
Pasivo con Costo	106,216	121,937	147,358	137,985	138,399	131,005	138,871	116,132	124,395
Reserva Beneficio a Empleados y Otros Pasivos	5,814	3,896	3,004	3,068	3,132	3,198	3,266	6,245	2,980
Depositos en Garantía	1,390	1,580	1,596	1,612	1,628	1,645	1,661	1,423	1,606
Otras Cuentas por Pagar LP	4,769	2,208	1,410	1,439	1,468	1,497	1,527	5,327	1,389
Rentas Cobradas por Anticipado LP	568	559	573	592	611	631	652	549	559
Costo de Transacción/ Valor R. Derivados	(914)	(452)	(575)	(575)	(575)	(575)	(575)	(1,054)	(575)
CAPITAL CONTABLE	194,763	187,779	186,523	186,843	186,909	186,645	186,307	194,812	187,203
Minoritario	6,725	1,434	1,529	1,710	1,889	2,063	2,242	6,831	1,439
Capital Contribuido, Util. Acum. & Otros	6,214	1,101	1,422	1,529	1,710	1,889	2,063	6,703	1,422
Utilidad del Ejercicio	511	333	107	181	179	175	178	128	17
Mayoritario	188,037	186,345	184,994	185,133	185,020	184,582	184,065	187,980	185,764
Capital Contribuido	106,373	105,623	103,873	104,000	104,127	104,254	104,381	106,373	103,780
Utilidades Acumuladas	63,831	71,048	76,681	75,403	75,226	74,791	74,026	78,966	80,414
Utilidad del Ejercicio	17,833	9,674	4,440	5,730	5,667	5,537	5,658	2,641	1,569
Deuda Total	129,469	149,280	152,391	153,268	154,360	155,752	157,250	129,832	151,746
Deuda Neta	126,642	144,761	151,376	152,101	153,099	154,428	155,844	128,038	149,738
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	38.2%	42.1%	43.4%	43.5%	43.6%	43.8%	44.1%	38.2%	43.0%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Escenario Estrés: Estado de Resultados (Cifras en millones de pesos)

	2023*	2024*	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	1T24	1T25
Ingresos Totales	26,057	28,325	28,457	27,742	27,722	27,719	27,704	6,824	7,605
Ingresos por Rentas	23,267	25,382	25,562	24,919	24,901	24,899	24,885	6,105	6,831
Ingresos por Mantenimiento	2,791	2,943	2,896	2,823	2,821	2,821	2,819	719	774
Gastos de Generales	7,228	8,122	8,472	8,547	8,735	8,933	9,132	1,891	2,228
Gastos de Operación	5,892	7,029	7,353	7,388	7,542	7,704	7,867	1,637	1,955
Bono Ejecutivo	322	110	121	127	127	127	127	0	28
Honorarios de Administración	1,014	983	998	1,032	1,066	1,101	1,137	254	245
UOPADA (EBITDA)	18,829	20,203	19,985	19,195	18,987	18,786	18,573	4,932	5,377
Depreciación y Amortización	102	102	102	102	102	102	102	26	26
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	18,727	20,101	19,883	19,093	18,885	18,684	18,471	4,907	5,351
Otros Ingresos y (gastos) netos	24	(33)	46	0	0	0	0	(2)	(3)
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	18,751	20,068	19,930	19,093	18,885	18,684	18,471	4,931	5,374
Ingresos por Intereses	254	276	210	165	152	166	132	69	114
Otros Productos Financieros	113	(128)	95	0	0	0	0	79	95
Intereses Pagados	9,976	11,079	11,755	10,960	10,693	10,724	10,319	2,642	3,118
Otros Gastos Financieros	417	202	321	278	275	296	285	62	133
Ingreso Financiero Neto	(10,026)	(11,132)	(11,771)	(11,074)	(10,816)	(10,853)	(10,472)	(2,556)	(3,041)
Resultado Cambiario	7,454	(10,117)	(3,597)	(2,109)	(2,223)	(2,120)	(2,162)	337	(706)
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	2,164	11,188	(16)	0	0	0	0	83	(16)
Resultado Integral de Financiamiento	(407)	(10,061)	(15,383)	(13,183)	(13,039)	(12,973)	(12,635)	(2,136)	(3,763)
Utilidad Neta Consolidada	18,344	10,007	4,547	5,910	5,846	5,711	5,836	2,769	1,586
Participación minoritaria en la utilidad	511	333	107	181	179	175	178	128	17
Participación mayoritaria en la utilidad	17,833	9,674	4,440	5,730	5,667	5,537	5,658	2,641	1,569

Cifras UDM

Cambio en Ventas (%)	9.0%	8.7%	0.5%	-2.5%	-0.1%	0.0%	-0.1%	8.5%	9.8%
Factor de Ocupación (cierre)	95.0%	95.5%	95.7%	95.7%	95.7%	95.8%	95.8%	95.0%	95.4%
Superficie Bruta Arrendable (SBA) (miles de m2)	11,064	11,136	10,777	10,777	10,777	10,777	10,777	11,068	11,149
NOI	20,165	21,296	21,104	20,354	20,180	20,015	19,837	20,352	21,759
Margen NOI	77.4%	75.2%	74.2%	73.4%	72.8%	72.2%	71.6%	76.8%	74.8%
Margen EBITDA	72.3%	71.3%	70.2%	69.2%	68.5%	67.8%	67.0%	72.1%	70.9%
EBITDA Ajustado	19,151	20,313	20,106	19,322	19,114	18,913	18,700	19,325	20,786
Margen EBITDA Ajustado	73.5%	71.7%	70.7%	69.6%	68.9%	68.2%	67.5%	72.9%	71.4%
Ventas Netas a Planta, Prop. & Equipo	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.1	0.0	0.0
Retorno sobre Capital Empleado (%)	6.0%	6.2%	6.0%	5.8%	5.7%	5.6%	5.5%	6.0%	6.3%
Tasa Pasiva	7.1%	7.8%	8.0%	7.3%	7.1%	6.9%	6.8%	7.7%	8.1%
Tasa Activa	2.7%	2.8%	4.3%	2.6%	2.9%	2.7%	2.8%	2.5%	4.4%
Distribuciones / Aportaciones al Fideicomiso	9.7%	7.8%	5.6%	5.5%	5.7%	5.9%	6.0%	8.3%	7.4%
Cobertura del Servicio de Deuda	1.9	1.8	1.7	1.8	1.8	1.8	1.8	1.9	1.8

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

* Información Dictaminada de conformidad con las NIIF.

** Proyecciones a partir del 2T25.

NOI = Ingresos Totales - Gastos de Operación (Gastos Operativos + Gastos de Mantenimiento + Seguros + Predial).

EBITDA = NOI - Honorarios de Administración - Bono Ejecutivo.

EBITDA Ajustado = EBITDA + Bono Ejecutivo.

Margen EBITDA Ajustado = EBITDA Ajustado / Ingresos Totales.

Cobertura del Servicio de Deuda = EBITDA / Intereses pagados



Escenario Estrés: Flujo de Efectivo (Cifras en millones de pesos)

	2023*	2024*	2025P	2026P	2027P	2028P	2029P	1T24	1T25
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN									
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	18,344	10,007	4,547	5,910	5,846	5,711	5,836	2,769	1,586
Fluctuación Cambiaria No Realizada	(7,728)	10,060	3,402	2,109	2,223	2,120	2,162	47	512
Ajuste al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	(2,164)	(11,188)	16	0	0	0	0	(83)	16
Bono Ejecutivo	322	110	121	127	127	127	127	0	28
Partidas sin Impacto en el Efectivo	(9,571)	(1,018)	3,539	2,236	2,350	2,247	2,289	(36)	555
Depreciación y Amortización	102	102	102	102	102	102	102	26	26
Utilidad /Pérdida en Venta de Inmb., y Negocios Conjuntos	0	0	(49)	0	0	0	0	0	0
Participación en Asociados y Negocios Conjuntos	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Intereses a Favor	(254)	(276)	(210)	(165)	(152)	(166)	(132)	(69)	(114)
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	(152)	(174)	(157)	(63)	(50)	(64)	(29)	(43)	(89)
Intereses Devengados	9,976	11,079	11,755	10,960	10,693	10,724	10,319	2,642	3,118
Otras Partidas de Financiamiento	1,851	1,354	857	278	275	296	285	655	669
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	11,827	12,433	12,612	11,239	10,968	11,019	10,604	3,297	3,787
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	20,448	21,248	20,541	19,322	19,114	18,913	18,700	5,987	5,839
Decremento (Incremento) en Clientes	(852)	(1,183)	(821)	(1)	5	2	5	(218)	(16)
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos ¹	(1,087)	706	(467)	(173)	(191)	(208)	(226)	(1,123)	(887)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulados ²	(22)	(1,212)	367	287	281	303	304	(44)	(26)
Capital de trabajo	(1,961)	(1,689)	(920)	114	96	97	83	(1,384)	(929)
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	(1,961)	(1,689)	(920)	114	96	97	83	(1,384)	(929)
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	18,487	19,559	19,620	19,436	19,210	19,010	18,783	4,603	4,910
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN									
Inversiones en Desarrollo de Proyectos y Asociadas	(5,961)	(2,614)	(5,695)	0	0	0	0	(674)	(3,195)
Adquisiciones de Propiedades de Inversión	(50)	0	0	0	0	0	0	0	0
Venta de Propiedades de Inversión	3,609	178	2,501	0	0	0	0	0	0
Inversión en Activos Intangibles	0	0	(77)	(102)	(102)	(102)	(102)	0	0
Intereses Cobrados	254	276	210	165	152	166	132	69	114
Prestamos con Partes Relacionadas	146	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros Activos (Recuperaciones, Inst. Financieros)	1,307	36	5	0	0	0	0	3	5
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(695)	(2,123)	(3,055)	63	50	64	29	(602)	(3,076)
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	17,792	17,435	16,565	19,499	19,260	19,074	18,812	4,001	1,834
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO									
Financiamientos Bancarios	19,852	32,690	36,017	2,300	3,500	1,800	22,582	14,915	23,658
Financiamientos Bursátiles	8,200	0	12,700	1,500	10,651	13,433	1,500	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	(20,001)	(27,870)	(35,882)	(3,533)	(4,631)	(2,528)	(23,246)	(13,489)	(21,277)
Amortización de Financiamientos Bursátiles	(8,223)	0	(12,700)	(1,500)	(10,651)	(13,433)	(1,500)	0	0
Intereses Pagados y otras partidas	(8,274)	(9,031)	(12,622)	(10,960)	(10,693)	(10,724)	(10,319)	(2,812)	(3,984)
Costos por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(1,867)	(1,697)	(1,117)	(1,158)	(1,161)	(1,161)	(1,161)	(551)	(197)
Instrumentos Financieros Derivados	(1,390)	(1,586)	(188)	(278)	(275)	(296)	(285)	0	0
Financiamiento "Ajeno"	(11,703)	(7,494)	(14,025)	(13,630)	(13,260)	(12,908)	(12,429)	(2,344)	(2,034)
Incrementos (Decremento) en el Capital Social	144	0	0	0	0	0	0	0	0
Recompra de CBFIs	0	0	(199)	0	0	0	0	0	(199)
Distribuciones a los Fideicomitentes	(10,293)	(8,250)	(5,845)	(5,718)	(5,906)	(6,103)	(6,302)	(2,689)	(2,111)
Financiamiento "Propio"	(10,149)	(8,250)	(6,043)	(5,718)	(5,906)	(6,103)	(6,302)	(2,689)	(2,310)
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	(21,852)	(15,743)	(20,068)	(19,347)	(19,166)	(19,011)	(18,731)	(5,034)	(4,344)
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	(4,060)	1,692	(3,503)	152	94	64	82	(1,033)	(2,510)
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	6,887	2,827	4,519	1,015	1,167	1,260	1,324	2,827	4,519
Efectivo y equiv. al final del Periodo	2,827	4,519	1,015	1,167	1,260	1,324	1,406	1,794	2,009
Cifras UDM									
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	22,096	19,737	22,121	19,436	19,210	19,010	18,783	21,355	20,044
Amortización de Deuda	28,224	27,870	48,815	5,033	15,282	15,960	24,746	30,605	35,485
Revolencia automática	(28,224)	(27,870)	(48,815)	(5,033)	(15,282)	(13,739)	(1,500)	(30,605)	(35,485)
Amortización de Deuda Final	0	0	0	0	0	2,221	23,246	0	0
Intereses Netos Pagados	9,887	10,452	13,529	11,953	11,702	11,718	11,349	8,450	10,203
Servicio de la Deuda 12m	9,887	10,452	13,529	11,953	11,702	13,940	34,595	8,450	10,203
DSCR	2.2	1.9	1.6	1.6	1.6	1.4	0.5	2.5	2.0
Caja Inicial Disponible	6,887	2,827	4,519	1,015	1,167	1,260	1,324	3,072	1,794
DSCR con Caja Inicial	2.9	2.2	2.0	1.7	1.7	1.5	0.6	2.9	2.1
Deuda Neta a FLE 12m	5.7	7.3	6.8	7.8	8.0	8.1	8.3	6.0	7.5
Deuda Neta a EBITDA 12m	6.7	7.2	7.6	7.9	8.1	8.2	8.4	6.7	7.3

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por Deloitte.

* Información Dictaminada de conformidad con las NIIF.

** Proyecciones a partir del 2T25.

1. Se refiere a Otras cuentas por cobrar, partes relacionadas, Impuestos por recuperar y Pagos anticipados.

2. Se refiere a Gastos acumulados, Provisiones, Rentas cobradas por anticipado, Depósitos en garantía y Beneficios a Empleados.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Glosario

FIBRA. Fideicomiso que se dedica a la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinan al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes.

Ingreso Operativo Neto (NOI). Representa el resultado de la operación del portafolio de propiedades y se calcula de la siguiente manera: Ingresos Totales – Gastos de Operación (Gastos Operativos + Gastos de Mantenimiento + Seguros + Predial).

EBITDA. Incorpora los gastos administrativos de la FIBRA y se calcula de la siguiente manera: NOI – Honorarios de Administración - Bono Ejecutivo.

EBITDA Ajustado. EBITDA + Bono Ejecutivo.

Depreciación Fiscal. 70.0% del valor de las propiedades de inversión del periodo en cuestión, aplicando una tasa de depreciación anual de 5.0%. Lo anterior, bajo el supuesto de que aproximadamente el 30.0% del valor de las propiedades corresponde al valore del terreno.

DSCR o Razón de Cobertura de Servicio de la Deuda. Flujo de Efectivo 12m / Servicio de la Deuda 12m (Intereses + Amortizaciones de Principal).

Factor de Ocupación. (Área Rentada / (Área Rentada + Área Disponible)).

CAPEX. Inversiones en Bienes de Capital

LTV. Proporción de Deuda Total a Propiedades de Inversión (Deuda Total / Activo Total).

Estas métricas tienen las siguientes ponderaciones en la determinación de nuestra calificación cuantitativa preliminar:

Ponderación de Métricas

DSCR	20%
DSCR con Caja	20%
Años de Pago	40%
LTV	20%

El periodo de calificación de este informe consta de siete periodos calendario, que comprenden dos periodos históricos con información reportada y cinco periodos proyectados, cabe señalar que el primer periodo proyectado (2024) fue considerado como histórico al contar con información de tres trimestres de ese año. El periodo proyectado es el trimestre inmediatamente posterior al último periodo con información reportada. Los periodos se definen como sigue con sus respectivas ponderaciones.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Ponderación de Periodos

t-1	10%
t ₀	15%
t ₁	25%
t ₂	20%
t ₃	15%
t ₄	10%
t ₅	5%

HR Ratings crea dos escenarios de proyección: Base y Estrés. A efectos de calificación, cada escenario completo incluye los mismos dos periodos históricos, así como sus respectivos escenarios de proyección. El escenario Base tiene una ponderación del 65% y el Estrés del 35%.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores

Metodologías utilizadas para el análisis*	Evaluación de Riesgo Corporativo, febrero de 2024.
Calificación anterior	*FUNO LP: HR AAA con Perspectiva Estable *FUNO CP: HR+1
Fecha de última acción de calificación	*23 de abril de 2024
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	1T11-1T25
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información Financiera auditada por Deloitte e información financiera trimestral reportada a la Bolsa Mexicana de Valores (BMV).
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso)	n.a.
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores (en su caso)	n.a.
Calificaciones otorgadas por otras agencias calificadoras a los presentes valores (en su caso)	n.a.

*Para más información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar www.hrratings.com/methodology/

** HR Ratings de México, S.A. de C.V. ("HR Ratings"), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y registrada ante la Securities and Exchange Commission de los Estados Unidos de Norteamérica (SEC) como una NRSRO para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA) y por el Financial Conduct Authority (FCA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad, emisor o tercero distinto a la entidad o emisor y, por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, y (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings.

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información. Derivado de lo anterior, HR Ratings no es responsable de cualquier error u omisión en dicha información o, en caso de que esta sea incorrecta o inexacta, por los resultados obtenidos por el uso de la misma. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings de México, o un tercero, han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadoradora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (mil a un millón dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (cinco mil a dos millones de dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda).

Contacto con Medios

comunicaciones@hrratings.com



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS