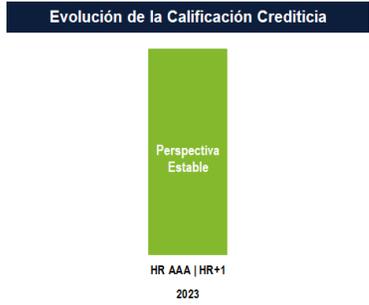


Calificación

FSITES LP	HR AAA
FSITES CP	HR+1
Perspectiva	Estable



Fuente: HR Ratings.

Contactos

Elizabeth Martínez
Analista Responsable
Asociada de Corporativos
elizabeth.martinez@hrratings.com

Heinz Cederborg
Director de Corporativos / ABS
heinz.cederborg@hrratings.com

Martha González
Analista de Corporativos
martha.gonzalez@hrratings.com

HR Ratings asignó las calificaciones de HR AAA con Perspectiva Estable y de HR+1 para Fibra Sites

La asignación de las calificaciones del Fideicomiso Irrevocable No. 4594 (Fibra Sites y/o FSITES y/o el Fideicomiso) se fundamenta en los niveles de endeudamiento mínimos esperados para el periodo proyectado, que estarán acompañados por una generación constante de Flujo Libre de Efectivo (FLE), el cual se espera que alcance niveles de P\$4,740 millones (m) en los últimos doce meses (UDM) al segundo trimestre del 2028 (2T28). En los próximos años, proyectamos un crecimiento sostenido de ingresos, que alcanzará P\$11,028m en los UDM al 2T28, impulsado por el aumento en las operaciones debido a una creciente demanda del mercado como respuesta a avances tecnológicos y a la necesidad de procesar una mayor cantidad de datos. En línea con lo anterior, se espera que la Fibra conserve una estructura de gastos estable, lo cual le permitirá alcanzar un margen EBITDA de 94.8% para 2T28 (vs. 94.0% en 2T22). Asimismo, esperamos que, para hacer frente a sus requerimientos de efectivo, FSITES adquiera deuda por P\$2,000m durante el segundo semestre de 2023. Por lo anterior, nuestras proyecciones incorporan niveles de deuda bruta promedio de P\$2,000m del 3T23-3T26, así como deuda neta promedio de -P\$3,056m para el mismo periodo. Esto se traduciría en una ligera presión en DSCR de 1.8x (vs. 2.1x al 2T23), para después recuperar la fortaleza presentada anteriormente, alcanzando niveles máximos en la curva. Por último, la calificación considera el respaldo operativo y financiero con el que cuenta FSITES de otras partes relacionadas, como Banco Inbursa y Operadora CICSA, para la determinación de la calificación. Los principales supuestos y resultados son:

Fibra SITES: Supuestos UDM en P\$ Millones (m) y Métricas de Calificación UDM															
	Reportado		Escenario Base					Escenario Estrés					Promedio Pond.		Estrés vs.
	2T22	2T23	2T24	2T25	2T26	2T27	2T28	2T24	2T25	2T26	2T27	2T28	Base	Estrés	Base
Ingresos	5,645	6,703	7,842	8,498	9,316	10,154	11,028	7,533	7,572	7,750	7,953	8,157	8,832	7,684	-13.0%
EBITDA ¹	5,299	6,302	7,382	8,013	8,802	9,612	10,457	6,645	6,653	6,796	6,963	7,132	8,337	6,752	-19.0%
Margen EBITDA ¹	93.9%	94.0%	94.1%	94.3%	94.5%	94.7%	94.8%	88.2%	87.9%	87.7%	87.6%	87.4%	94.4%	87.9%	(649)
Flujo Libre de Efectivo	4,079	4,904	3,209	3,410	3,822	4,304	4,740	2,868	2,101	1,982	2,051	1,914	3,633	2,314	-36.3%
Deuda Total	0	0	2,000	2,000	2,000	0	0	2,000	2,000	2,000	5,000	5,000	1,600	2,600	62.5%
Deuda Neta	(5,430)	(2,056)	(2,216)	(2,660)	(3,570)	(5,078)	(7,186)	(1,387)	(681)	151	1,141	2,241	(3,318)	(312)	-90.6%
Servicio de la Deuda	(324)	(334)	(58)	1,898	1,860	1,763	(343)	(27)	1,970	2,009	2,163	5,158	1,071	1,551	44.8%
DSCR	-12.6x	-14.7x	-55.4x	1.8x	2.1x	2.4x	-13.8x	-106.4x	1.1x	1.0x	0.9x	0.4x	-18.2x	-34.8x	91.8%
DSCR con Caja	-63.5x	-30.9x	-90.9x	4.0x	4.6x	5.6x	-28.6x	-182.7x	2.8x	2.3x	1.8x	1.1x	-29.5x	-59.4x	101.5%
Años de Pago	(1.3)	(0.4)	(0.7)	(0.8)	(0.9)	(1.2)	(1.5)	(0.5)	(0.3)	0.1	0.6	1.2	(0.9)	(0.1)	-90.9%
LTV	0.0%	0.0%	2.6%	2.5%	2.5%	0.0%	0.0%	2.6%	2.7%	2.7%	6.5%	6.6%	2.0%	3.4%	68.1%

Fuente: Proyecciones de HR Rating basadas en los resultados reportados por la Fibra. Consulte el Glosario al final del reporte para información sobre la metodología.
*Las variaciones de los márgenes EBITDA se expresan en puntos porcentuales. Los promedios ponderados son las sumas de las variables relevantes durante el periodo de proyección ponderadas por el valor relativo de cada año de proyección en dicho periodo. Estrés vs. Base compara los promedios ponderados de cada escenario.

Desempeño Histórico

- **Crecimiento en Ingresos.** Del 2T22 al 2T23, FSITES ha incrementado el número de torres en un 10.3%, alcanzando 13,591 sitios al 2T23 (vs. 12,317 en 2T22). Asimismo, la Fibra ha aumentado la renta promedio mensual por torre de P\$24,082m al 2T22 a P\$24,637m al 2T23, lo cual ha permitido que alcance un total de ingresos de P\$6,703m al cierre del 2T23 UDM (vs. P\$5,645m al 2T22). Lo anterior responde a una demanda creciente como respuesta a cambios tecnológicos, así como a una mayor cantidad de datos procesados.
- **Incremento en FLE.** FSITES presentó un incremento en niveles de FLE, alcanzando P\$4,904m al cierre del 2T23 (vs. P\$4,079m al 2T22), como resultado de una mayor generación de EBITDA durante el periodo, así como menores requerimientos de capital

de trabajo. Este comportamiento en capital de trabajo es principalmente explicado por la recuperación de IVA por P\$2,761m en 2022 relacionado por la adquisición de torres realizada durante el periodo.

- **Deuda Neta Negativa.** Al cierre del 2T23, el total de la deuda a nivel grupo se concentra en OPSIMEX, el Administrador, por lo que la Fibra no presenta niveles de endeudamiento. Por lo tanto, FSITES registró niveles de deuda neta de -P\$2,056m al 2T23 (vs. -P\$5,430m al 2T22).

Expectativas para Periodos Futuros

- **Crecimiento Orgánico.** Esperamos una Tasa Media Anual de Crecimiento (TMAC) para 2T23-2T28 (UDM) de 11.8% como resultado de un incremento sostenido en el número de torres, así como la tarifa promedio anual. No se considera la adquisición de nuevos clientes durante el periodo proyectado, por lo que se estima que el Tenancy Ratio permanezca en niveles de 1.28, como consecuencia de un crecimiento marginal en el número de contratos con respecto al número de torres.
- **Aumento en la generación de FLE.** Estimamos que, durante el periodo proyectado, la Fibra será capaz de mantener una estabilidad en su estructura de costos, así como un capital de trabajo que aumente en proporción a los niveles de ingresos, lo que resultaría en niveles de FLE de P\$4,740m para 2T28 UDM (vs. P\$4,904m al 2T23).
- **Incremento en Deuda.** Dentro de los escenarios de HR Ratings, se contempla que la Fibra adquiera deuda durante al segundo semestre del 2023 para mantener los niveles de caja en línea con los observados históricamente. La deuda proyectada es P\$2,000m, a un plazo de un año, una tasa de interés variable y una única amortización al vencimiento. Lo anterior resultaría en un nivel de deuda neta de -P\$3,056m promedio del 2T24-2T26 UDM (vs.-P\$2,056m en 2022).

Factores Adicionales Considerados

- **Apoyo Operativo y Financiero por el grupo de partes relacionadas.** Para el análisis de la calificación, se otorgó un ajuste positivo por el apoyo con el que cuenta FSITES por parte de empresas asociadas a América Móvil, como Grupo Carso, y específicamente el respaldo operativo de Operadora CICSA y el respaldo financiero de Grupo Financiero Inbursa.
- **Distribuciones.** De acuerdo con la ley aplicable a FIBRAS en México, el Fideicomiso está obligado a pagar al menos el 95.0% de su resultado fiscal neto (RFN) a los tenedores de CFBIs de manera anual. Es importante que el cálculo de FLE de HR Ratings incorpora únicamente el pago de distribuciones obligatorias.

Factores que podrían bajar la calificación

- **Presiones de Deuda.** Si la Fibra incurre en mayor endeudamiento al esperado en nuestros escenarios, los niveles de LTV se verían deteriorados. Si el LTV promedio para 3T23-3T28 (UDM) se encuentra por arriba de 29.1%, la calificación podría revisarse a la baja.



Credit
Rating
Agency

Fibra SITES

Fideicomiso Irrevocable No. 4594

HR AAA

HR+1

Corporativos
11 de octubre de 2023

A NRSRO Rating*

Anexo - Escenario Base

Fibra SITES (Base): Balance en Pesos Nominales (millones)

	Al Cierre									Al Cierre	
	2020*	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	2T22	2T23
ACTIVOS TOTALES	53,716	72,636	75,969	76,260	77,484	79,205	79,510	82,406	85,945	73,055	73,581
Activo Circulante	13,465	8,703	4,900	4,628	4,843	5,559	4,861	6,754	9,287	6,995	2,501
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	7,941	5,305	4,287	4,048	4,210	4,846	4,063	5,864	8,300	5,430	2,056
Clientes	39	528	361	321	359	412	470	532	599	210	306
Impuestos por Recuperar	5,472	2,857	236	242	258	283	309	336	364	1,347	108
Pagos Anticipados	13	12	16	16	17	18	20	22	23	8	31
Activos no Circulantes	40,251	63,933	71,069	71,632	72,641	73,645	74,649	75,652	76,658	66,060	71,080
Otros Activos LP	18	41	42	48	59	69	78	87	98	41	42
Cuentas por Cobrar (Altán Redes)	0	0	201	213	236	258	278	299	321	0	201
Propiedades, Planta y Equipo	33,249	52,102	57,312	57,606	57,606	57,606	57,606	57,606	57,606	52,371	57,606
Activos por Derecho de Uso	6,984	11,790	13,514	13,766	14,740	15,713	16,687	17,660	18,634	13,648	13,231
PASIVOS TOTALES	7,444	13,046	15,528	18,354	19,386	20,453	19,520	20,592	21,668	15,344	15,843
Pasivo Circulante	49	218	255	2,358	2,372	2,393	414	437	460	313	453
Pasivo con Costo	0	0	0	2,000	2,000	2,000	0	0	0	0	0
Proveedores	1	3	85	93	94	94	94	94	94	4	93
Otras cuentas por pagar circulantes	3	80	75	77	78	80	81	83	85	161	168
Impuestos a la Utilidad por Pagar	46	135	95	188	200	220	239	260	282	149	192
Pasivos no Circulantes	7,395	12,828	15,272	15,997	17,014	18,060	19,106	20,155	21,208	15,031	15,390
Pasivos por Arrendamiento a Largo Plazo	7,064	12,340	14,675	15,311	16,285	17,258	18,232	19,205	20,179	14,498	14,776
Provisiones	331	488	598	685	729	801	874	950	1,029	533	614
CAPITAL CONTABLE	46,272	59,590	60,441	57,906	58,099	58,752	59,989	61,814	64,277	57,711	57,738
Aportaciones de los Fideicomitentes	46,286	57,064	52,540	49,024	49,024	49,024	49,024	49,024	49,024	54,064	49,024
Resultados Acumulados	(105)	1,707	6,556	7,305	6,968	6,957	7,504	8,538	10,209	3,038	8,045
Utilidad del Ejercicio	91	819	1,345	1,576	2,107	2,771	3,461	4,252	5,044	609	669
Deuda Total	0	0	0	2,000	2,000	2,000	0	0	0	0	0
Deuda Neta	(7,941)	(5,305)	(4,287)	(2,048)	(2,210)	(2,846)	(4,063)	(5,864)	(8,300)	(5,430)	(2,056)
Días Cuenta por Cobrar Clientes	5	18	19	14	15	16	17	17	18	22	15
Días por Pagar Proveedores	0	0	11	11	11	11	11	11	11	0	11
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	0.0%	0.0%	0.0%	2.6%	2.6%	2.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

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

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T23.



Credit
Rating
Agency

Fibra SITES

Fideicomiso Irrevocable No. 4594

HR AAA

HR+1

Corporativos

11 de octubre de 2023

A NRSRO Rating*

Fibra Sites (Base) : Estado de Resultados en Pesos Nominales (millones)

	Años Calendario										Acumulado	
	2020*	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	2T22	2T23	
Ingresos Totales	1,163	4,360	6,366	7,302	8,094	8,907	9,729	10,582	11,478	3,102	3,440	
Ingresos por Arrendamiento	1,163	4,263	6,195	7,123	7,908	8,714	9,529	10,375	11,263	3,000	3,440	
Otros Ingresos	1	97	171	179	186	193	200	208	215	102	0	
Gastos de Generales	91	290	367	437	471	500	528	557	586	176	210	
UOPADA (EBITDA)	1,073	4,070	5,999	6,865	7,623	8,407	9,201	10,026	10,892	2,926	3,230	
Depreciación y Amortización	891	2,959	3,845	4,163	4,245	4,331	4,418	4,504	4,590	1,879	2,072	
Depreciación PP&E	682	2,208	2,749	2,962	2,971	2,972	2,972	2,972	2,972	1,345	1,475	
Amortización IFRS	203	735	1,077	1,180	1,253	1,339	1,425	1,512	1,598	525	587	
Amortización Provisión de Retiro de Activos	6	16	19	21	21	21	21	21	21	9	10	
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	181	1,111	2,154	2,702	3,378	4,076	4,784	5,522	6,302	1,047	1,158	
Otros ingresos y (gastos) netos	(0)	(22)	(3)	(1)	0	0	0	0	0	(3)	(1)	
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	181	1,088	2,151	2,701	3,378	4,076	4,784	5,522	6,302	1,044	1,157	
Ingresos por Intereses	137	553	352	228	263	281	290	306	401	134	116	
Otros Productos Financieros	0	9	22	16	24	21	21	21	22	13	4	
Intereses Pagados	(0)	17	(0)	117	210	176	119	0	0	0	(0)	
Intereses por Arrendamientos	227	806	1,157	1,246	1,348	1,431	1,514	1,597	1,681	570	604	
Otros Gastos Financieros	0	9	23	5	0	0	0	0	0	13	5	
Ingreso Financiero Neto	(90)	(261)	(783)	(1,120)	(1,271)	(1,305)	(1,322)	(1,270)	(1,257)	(436)	(488)	
Utilidad Neta Consolidada	91	819	1,345	1,576	2,107	2,771	3,461	4,252	5,044	609	669	
Cifras UDM										Cifras UDM		
Cambio en Ventas	n.a.	274.8%	46.0%	14.7%	10.9%	10.0%	9.2%	8.8%	8.5%	89.3%	18.8%	
Número de Torres	6,591	11,683	13,122	14,141	15,141	16,141	17,141	18,141	19,141	12,317	13,591	
Margen EBITDA	92.2%	93.3%	94.2%	94.0%	94.2%	94.4%	94.6%	94.7%	94.9%	93.9%	92.9%	
Tasa Pasiva	n.a.	n.a.	n.a.	14.6%	10.5%	8.8%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Tasa Activa	4.5%	4.8%	7.3%	6.5%	5.8%	5.6%	5.6%	5.5%	5.2%	3.6%	8.8%	

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

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T23.

	2020*	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	2T22	2T23
Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitentes											
Utilidad Neta Consolidada	26	676	1,151	1,517	2,085	2,615	3,330	4,044	4,865	429	722
- Depreciación	139	1,296	1,813	2,004	2,016	2,016	2,016	2,016	2,016	881	997
(+) Otros	283	943	2,160	2,257	1,944	1,590	1,023	524	(132)	1,190	1,332
Resultado Fiscal Neto	170	323	1,498	1,770	2,013	2,189	2,337	2,552	2,717	749	1,057
Pago de Distribuciones del Período (RFN * 95%)	162	307	1,423	1,682	1,912	2,080	2,220	2,424	2,581	711	1,004

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por EY. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza con un trimestre de desfase.

A NRSRO Rating*

Fibra SITES (Base): Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)

	Años Calendario									Acumulado	
	2020*	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	2T22	2T23
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN											
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	91	819	1,345	1,576	2,107	2,771	3,461	4,252	5,044	609	669
Depreciación y Amortización	891	2,959	3,845	4,163	4,245	4,331	4,418	4,504	4,590	1,879	2,072
Intereses Capitalizables CXC	0	0	0	(12)	(24)	(21)	(21)	(21)	(22)	0	0
Intereses a Favor	(137)	(553)	(352)	(228)	(263)	(281)	(290)	(306)	(401)	(134)	(116)
Fluctuación Cambiaria	0	(9)	(22)	(4)	0	0	0	0	0	(13)	(4)
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	755	2,397	3,471	3,920	3,958	4,029	4,107	4,177	4,167	1,732	1,952
Intereses Devengados	(0)	17	(0)	117	210	176	119	0	0	0	(0)
Fluctuación Cambiaria	0	9	23	5	0	0	0	0	0	13	5
Intereses por Arrendamiento	227	806	1,157	1,246	1,348	1,431	1,514	1,597	1,681	570	604
Otras Partidas de Financiamiento	0	0	0	(49)	0	0	0	0	0	0	(49)
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	227	832	1,179	1,319	1,558	1,607	1,633	1,597	1,681	583	559
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	1,073	4,047	5,996	6,815	7,623	8,407	9,201	10,026	10,892	2,924	3,179
Decremento (Incremento) en Clientes	(36)	(181)	(128)	193	(37)	(54)	(57)	(62)	(68)	318	208
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	(5,394)	2,419	2,762	(130)	(28)	(37)	(36)	(38)	(40)	1,376	(5)
Incremento (Decremento) en Proveedores	19	2	82	8	0	0	0	(0)	(0)	1	8
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulados	0.0	330	13	42	57	93	94	98	103	95	66
Capital de trabajo	(5,411)	2,570	2,729	114	(8)	3	1	(2)	(6)	1,789	278
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	(4,338)	6,618	8,725	6,929	7,615	8,411	9,202	10,024	10,887	4,713	3,457
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN											
Adquisiciones de Propiedades de Inversión	(31,734)	(8,449)	(2,892)	(2,117)	(2,992)	(2,992)	(2,992)	(2,992)	(2,992)	(704)	(619)
Intereses Cobrados	137	553	352	228	263	281	290	306	401	134	116
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	7	(7,896)	(2,540)	(1,890)	(2,729)	(2,711)	(2,702)	(2,686)	(2,591)	(570)	(503)
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	(4,332)	(1,278)	6,185	5,039	4,886	5,699	6,500	7,338	8,295	4,143	2,954
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO											
Financiamientos Bancarios y Bursátiles	0	0	0	2,000	2,000	2,000	0	0	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios y Bursátiles	0	0	0	0	(2,000)	(2,000)	(2,000)	0	0	0	0
Amortización de Otros Financiamientos	(124)	(302)	(466)	(716)	(1,253)	(1,339)	(1,425)	(1,512)	(1,598)	(151)	(123)
Intereses Pagados y otras partidas	0	0	0	(117)	(210)	(176)	(119)	0	0	0	0
Intereses por Arrendamiento	(227)	(806)	(1,157)	(1,246)	(1,348)	(1,431)	(1,514)	(1,597)	(1,681)	(570)	(604)
Financiamiento "Ajeno"	(350)	(1,108)	(1,623)	(79)	(2,811)	(2,946)	(5,059)	(3,109)	(3,279)	(720)	(727)
Aportaciones/ Reembolsos de los Fideicomitentes	12,729	139	(4,524)	(3,517)	0	0	0	0	0	(3,000)	(3,517)
Dividendos Pagados	(105)	(388)	(1,056)	(1,682)	(1,914)	(2,117)	(2,224)	(2,427)	(2,581)	(298)	(942)
Financiamiento "Propio"	12,623	(249)	(5,580)	(5,198)	(1,914)	(2,117)	(2,224)	(2,427)	(2,581)	(3,298)	(4,459)
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	12,273	(1,357)	(7,203)	(5,278)	(4,725)	(5,064)	(7,283)	(5,536)	(5,860)	(4,018)	(5,185)
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	7,941	(2,636)	(1,018)	(239)	162	635	(783)	1,802	2,436	125	(2,231)
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	0	7,941	5,305	4,287	4,048	4,210	4,846	4,063	5,864	5,305	4,287
Efectivo y equiv. al final del Periodo	7,941.0	5,305	4,287	4,048	4,210	4,846	4,063	5,864	8,300	5,430	2,056
Cifras UDM										Cifras UDM	
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	(4,850)	5,202	5,679	3,285	3,102	3,560	4,042	4,490	5,027	4,108	4,836
Amortización de Deuda	0	0	0	0	2,000	2,000	2,000	0	0	0	0
Revolencia automática	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de Deuda Final	0	0	0	0	2,000	2,000	2,000	0	0	0	0
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	(137)	(553)	(352)	(111)	(53)	(105)	(171)	(306)	(401)	(324)	(334)
Servicio de la Deuda 12m	(137)	(553)	(352)	(111)	1,947	1,895	1,829	(306)	(401)	(324)	(334)
DSCR	35.4	(9.4)	(16.1)	(29.7)	1.6	1.9	2.2	(14.6)	(12.5)	(12.7)	(14.5)
Caja Inicial Disponible	0	7,941	5,305	4,287	4,048	4,210	4,846	4,063	5,864	16,513	5,430
DSCR con Caja Inicial	35.4	(23.7)	(31.2)	(68.5)	3.7	4.1	4.9	(27.9)	(27.2)	(63.6)	(30.7)
Deuda Neta a FLE 12m	1.6	(1.0)	(0.8)	(0.6)	(0.7)	(0.8)	(1.0)	(1.3)	(1.7)	(1.3)	(0.4)
Deuda Neta a EBITDA 12m	(7.4)	(1.3)	(0.7)	(0.3)	(0.3)	(0.3)	(0.4)	(0.6)	(0.8)	0.0	(6.0)

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

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T23.

	2020*	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	2T22	2T23
Flujo Libre de Efectivo											
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	(4,338)	6,618	8,725	6,929	7,615	8,411	9,202	10,024	10,887	6,238	7,469
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	162	307	1,423	1,682	1,912	2,080	2,220	2,424	2,581	711	1,004
+ Gastos por Arrendamiento	(350)	(1,108)	(1,623)	(1,962)	(2,601)	(2,770)	(2,940)	(3,109)	(3,279)	(1,419)	(1,830)
Flujo Libre de Efectivo	(4,850)	5,202	5,679	3,285	3,102	3,560	4,042	4,490	5,027	4,108	4,836

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

*** Corresponde a las distribuciones obligatorias hacia los fideicomitentes que FSITES debe realizar por tema de regulación.



Credit
Rating
Agency

Fibra SITES

Fideicomiso Irrevocable No. 4594

HR AAA

HR+1

Corporativos

11 de octubre de 2023

A NRSRO Rating*

Anexo - Escenario de Estrés

Fibra SITES (Estrés): Balance en Pesos Nominales (millones)

	Al Cierre									Al Cierre	
	2020*	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	2T22	2T23
ACTIVOS TOTALES	53,716	72,636	75,969	75,579	75,179	74,694	77,051	76,414	75,533	73,055	73,581
Activo Circulante	13,465	8,703	4,900	4,355	3,673	2,911	4,993	4,081	2,924	6,995	2,501
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	7,941.0	5,305	4,287	3,614	2,924	2,131	4,177	3,227	2,032	5,430	2,056
Cuentas por Cobrar	39	528	361	409	420	444	472	500	530	210	306
Impuestos por Recuperar	5,472	2,857	236	237	235	239	246	252	258	1,347	108
Pagos Anticipados	13	12	16	95	94	96	99	101	104	8	31
Activos no Circulantes	40,251	63,933	71,069	71,223	71,506	71,783	72,059	72,333	72,609	66,060	71,080
Otros Activos LP	18	41	42	52	71	86	101	115	129	41	42
Cuentas por Cobrar (Altán Redes)	0	0	201	213	234	252	270	287	304	0	201
Propiedades, Planta y Equipo	33,249	52,102	57,312	57,606	57,606	57,606	57,606	57,606	57,606	52,371	57,606
Activos por Derecho de Uso	6,984	11,790	13,514	13,353	13,596	13,839	14,083	14,326	14,570	13,648	13,231
PASIVOS TOTALES	7,444	13,046	15,528	17,912	18,137	18,387	21,643	21,899	22,155	15,344	15,843
Pasivo Circulante	49	218	255	2,345	2,333	2,326	5,321	5,315	310	313	453
Pasivo con Costo	0	0	0	2,000	2,000	2,000	5,000	5,000	0	0	0
Proveedores	1	3	85	85	73	61	49	37	25	4	93
Otras cuentas por pagar circulantes	3	80	75	77	78	80	81	83	85	161	168
Impuestos a la Utilidad por Pagar	46	135	95	183	182	185	190	195	200	149	192
Pasivos no Circulantes	7,395	12,828	15,272	15,567	15,804	16,061	16,322	16,584	21,845	15,031	15,390
Pasivos por Arrendamiento a Largo Plazo	7,064	12,340	14,675	14,898	15,141	15,384	15,628	15,871	16,114	14,498	14,776
Provisiones	331	488	598	670	663	677	695	713	731	533	614
CAPITAL CONTABLE	46,272	59,590	60,441	57,667	57,042	56,307	55,409	54,515	53,377	57,711	57,738
Aportaciones de los Fideicomitentes	46,286	57,064	52,540	49,024	49,024	49,024	49,024	49,024	49,024	54,064	49,024
Resultados Acumulados	(105)	1,707	6,556	7,335	6,851	6,044	5,193	4,111	2,922	3,038	8,045
Utilidad del Ejercicio	91	819	1,345	1,307	1,167	1,239	1,192	1,380	1,432	609	669
Deuda Total	0	0	0	2,000	2,000	2,000	5,000	5,000	5,000	0	0
Deuda Neta	(7,941)	(5,305)	(4,287)	(1,614)	(924)	(131)	823	1,773	2,968	(5,430)	(2,056)
Días Cuenta por Cobrar Clientes	5	18	19	16	20	21	21	22	22	22	15
Días por Pagar Proveedores	0	0	11	10	9	7	6	5	3	0	11
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	0.0%	0.0%	0.0%	2.6%	2.7%	2.7%	6.5%	6.5%	6.6%	0.0%	0.0%

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

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T23.



Credit
Rating
Agency

Fibra SITES

Fideicomiso Irrevocable No. 4594

HR AAA

HR+1

Corporativos

11 de octubre de 2023

A NRSRO Rating*

Fibra Sites (Estrés) : Estado de Resultados en Pesos Nominales (millones)

	Años Calendario									Acumulado	
	2020*	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	2T22	2T23
Ingresos Totales	1,163	4,360	6,366	7,242	7,496	7,648	7,851	8,055	8,260	3,102	3,440
Ingresos por Arrendamiento	1,163	4,263	6,195	7,063	7,312	7,459	7,657	7,855	8,055	3,000	3,440
Otros Ingresos	1	97	171	178	184	189	194	200	206	102	0
Gastos de Generales	91	290	367	651	902	936	972	1,008	1,044	176	210
UOPADA (EBITDA)	1,073	4,070	5,999	6,591	6,594	6,712	6,879	7,047	7,217	2,926	3,230
Depreciación y Amortización	891	2,959	3,845	4,158	4,184	4,206	4,227	4,249	4,270	1,879	2,072
Depreciación PP&E	682	2,208	2,749	2,962	2,971	2,972	2,972	2,972	2,972	1,345	1,475
Amortización IFRS	203	735	1,077	1,174	1,192	1,213	1,235	1,257	1,278	525	587
Amortización Provisión de Retiro de Activos	6	16	19	21	21	21	21	21	21	9	10
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	181	1,111	2,154	2,433	2,410	2,506	2,652	2,798	2,946	1,047	1,158
Otros ingresos y (gastos) netos	(0)	(22)	(3)	(1)	0	0	0	0	0	(3)	(1)
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	181	1,088	2,151	2,432	2,410	2,506	2,652	2,798	2,946	1,044	1,157
Ingresos por Intereses	137	553	352	218	227	193	61	282	205	134	116
Otros Productos Financieros	0	9	22	16	21	18	17	17	18	13	4
Intereses Pagados	(0)	17	(0)	117	210	176	215	373	372	0	(0)
Intereses por Arrendamientos	227	806	1,157	1,237	1,282	1,303	1,323	1,344	1,365	570	604
Otros Gastos Financieros	0	9	23	5	0	0	0	0	0	13	5
Ingreso Financiero Neto	(90)	(261)	(783)	(1,120)	(1,243)	(1,267)	(1,460)	(1,418)	(1,514)	(436)	(488)
Utilidad Neta Consolidada	91	819	1,345	1,307	1,167	1,239	1,192	1,380	1,432	609	669
Cifras UDM										Cifras UDM	
Cambio en Ventas	n.a.	274.8%	46.0%	13.8%	3.5%	2.0%	2.7%	2.6%	2.6%	89.3%	18.8%
Número de Torres	6,591	11,683	13,122	13,716	13,966	14,216	14,466	14,716	14,966	12,317	13,591
Margen EBITDA	92.2%	93.3%	94.2%	91.0%	88.0%	87.8%	87.6%	87.5%	87.4%	93.9%	92.9%
Tasa Pasiva	n.a.	n.a.	n.a.	14.6%	10.5%	8.8%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Tasa Activa	4.5%	4.8%	7.3%	6.4%	6.0%	6.3%	1.8%	6.6%	6.3%	3.6%	8.8%

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

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T23.

	2020*	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	2T22	2T23
Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitentes											
Utilidad Neta Consolidada	26	676	1,151	1,395	1,251	1,213	1,306	1,273	1,383	429	722
- Depreciación	139	1,296	1,813	2,004	2,016	2,016	2,016	2,016	2,016	881	997
(+) Otros	283	943	2,160	2,379	2,835	3,081	3,153	3,267	3,369	1,190	1,332
Resultado Fiscal Neto	170	323	1,498	1,770	2,070	2,278	2,443	2,524	2,736	749	1,057
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	162	307	1,423	1,682	1,967	2,164	2,321	2,397	2,599	711	1,004

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por EY. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza con un trimestre de desfase.

A NRSRO Rating*

Fibra SITES (Estrés): Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)											
	Años Calendario									Acumulado	
	2020*	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	2T22	2T23
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN											
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	91	819	1,345	1,307	1,167	1,239	1,192	1,380	1,432	609	669
Depreciación y Amortización	891	2,959	3,845	4,158	4,184	4,206	4,227	4,249	4,270	1,879	2,072
Intereses Capitalizables CXC	0	0	0	(12)	(21)	(18)	(17)	(17)	(18)	0	0
Intereses a Favor	(137)	(553)	(352)	(218)	(227)	(193)	(61)	(282)	(205)	(134)	(116)
Fluctuación Cambiaria	0	(9)	(22)	(4)	0	0	0	0	0	(13)	(4)
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	755	2,397	3,471	3,924	3,935	3,995	4,149	3,950	4,048	1,732	1,952
Intereses Devengados	(0)	17	(0)	117	210	176	215	373	372	0	(0)
Fluctuación Cambiaria	0	9	23	5	0	0	0	0	0	13	5
Intereses por Arrendamiento	227	806	1,157	1,237	1,282	1,303	1,323	1,344	1,365	570	604
Otras Partidas de Financiamiento	0	0	(49)	0	0	0	0	0	0	0	(49)
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	227	832	1,179	1,309	1,491	1,478	1,538	1,717	1,737	583	559
Flujo Deri. a Result. antes de Impuestos a la Util.	1,073	4,047	5,996	6,541	6,594	6,712	6,879	7,047	7,217	2,924	3,179
Decremento (Incremento) en Clientes	(36)	(181)	(128)	105	(11)	(24)	(28)	(28)	(29)	318	208
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	(5,394)	2,419	2,762	(209)	(15)	(22)	(23)	(23)	(24)	1,376	(5)
Incremento (Decremento) en Proveedores	19	2	82	(1)	(12)	(12)	(12)	(12)	(12)	1	8
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulados	0	330	13	22	(7)	19	24	24	25	95	66
Capital de trabajo	(5,411)	2,570	2,729	(82)	(45)	(39)	(38)	(39)	(40)	1,789	278
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	(4,338)	6,618	8,725	6,459	6,549	6,673	6,841	7,008	7,177	4,713	3,457
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN											
Adquisiciones de Propiedades de Inversión	(31,734)	(8,449)	(2,892)	(2,117)	(2,992)	(2,992)	(2,992)	(2,992)	(2,992)	(704)	(619)
Intereses Cobrados	137	553	352	218	227	193	61	282	205	134	116
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	7	(7,896)	(2,540)	(1,899)	(2,765)	(2,800)	(2,932)	(2,710)	(2,788)	(570)	(503)
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	(4,332)	(1,278)	6,185	4,560	3,784	3,873	3,909	4,298	4,389	4,143	2,954
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO											
Financiamientos Bancarios y Bursátiles	0	0	0	2,000	2,000	2,000	5,000	5,000	5,000	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios y Bursátiles	0	0	0	0	(2,000)	(2,000)	(2,000)	(5,000)	(5,000)	0	0
Amortización de Otros Financiamientos	(124)	(302)	(466)	(711)	(1,192)	(1,213)	(1,235)	(1,257)	(1,278)	(151)	(123)
Intereses Pagados y otras partidas	0	0	0	(117)	(210)	(176)	(215)	(373)	(372)	0	0
Intereses por Arrendamiento	(227)	(806)	(1,157)	(1,237)	(1,282)	(1,303)	(1,323)	(1,344)	(1,365)	(570)	(604)
Financiamiento "Ajeno"	(350)	(1,108)	(1,623)	(65)	(2,683)	(2,692)	227	(2,974)	(3,015)	(720)	(727)
Aportaciones/ Reembolsos de los Fideicomitentes	12,729	139	(4,524)	(3,517)	0	0	0	0	0	(3,000)	(3,517)
Dividendos Pagados	(105)	(388)	(1,056)	(1,652)	(1,791)	(1,974)	(2,090)	(2,274)	(2,569)	(298)	(942)
Financiamiento "Propio"	12,623	(249)	(5,580)	(5,168)	(1,791)	(1,974)	(2,090)	(2,274)	(2,569)	(3,298)	(4,459)
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	12,273	(1,357)	(7,203)	(5,233)	(4,475)	(4,666)	(1,864)	(5,247)	(5,584)	(4,018)	(5,185)
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	7,941	(2,636)	(1,018)	(674)	(690)	(793)	2,046	(949)	(1,195)	125	(2,231)
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	0	7,941	5,305	4,287	3,614	2,924	2,131	4,177	3,227	5,305	4,287
Efectivo y equiv. al final del Periodo	7,941.0	5,305	4,287	3,614	2,924	2,131	4,177	3,227	2,032	5,430	2,056
Cifras UDM											
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	(4,850)	5,202	5,679	2,829	2,109	1,993	1,962	2,010	1,934	4,108	4,836
Amortización de Deuda	0	0	0	0	2,000	2,000	2,000	5,000	5,000	0	0
Revolencia automática	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de Deuda Final	0	0	0	0	2,000	2,000	2,000	5,000	5,000	0	0
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	(137)	(553)	(352)	(101)	(18)	(17)	154	91	167	(324)	(334)
Servicio de la Deuda 12m	(137)	(553)	(352)	(101)	1,982	1,983	2,154	5,091	5,167	(324)	(334)
DSCR	35.4	(9.4)	(16.1)	(28.0)	1.1	1.0	0.9	0.4	0.4	(12.7)	(14.5)
Caja Inicial Disponible	0	7,941	5,305	4,287	3,614	2,924	2,131	4,177	3,227	16,513	5,430
DSCR con Caja Inicial	35.4	(23.7)	(31.2)	(70.3)	2.9	2.5	1.9	1.2	1.0	(63.6)	(30.7)
Deuda Neta a FLE 12m	1.6	(1.0)	(0.8)	(0.6)	(0.4)	(0.1)	0.4	0.9	1.5	(1.3)	(0.4)
Deuda Neta a EBITDA 12m	(7.4)	(1.3)	(0.7)	(0.2)	(0.1)	(0.0)	0.1	0.3	0.4	0.0	(6.0)

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

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T23.

	2020*	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P	2T22	2T23
Flujo Libre de Efectivo											
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	(4,338)	6,618	8,725	6,459	6,549	6,673	6,841	7,008	7,177	6,238	7,469
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	162	307	1,423	1,682	1,967	2,164	2,321	2,397	2,599	711	1,004
+ Gastos por Arrendamiento	(350)	(1,108)	(1,623)	(1,948)	(2,474)	(2,516)	(2,558)	(2,601)	(2,643)	(1,419)	(1,630)
Flujo Libre de Efectivo	(4,850)	5,202	5,679	2,829	2,109	1,993	1,962	2,010	1,934	4,108	4,836

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

*** Corresponde a las distribuciones obligatorias hacia los fideicomitentes que FSITES debe realizar por tema de regulación.

Anexo - Escenario Base UDM

	Al Cierre						
	2T22	2T23	2T24P	2T25P	2T26P	2T27P	2T28P
Fibra SITES (Base) : Balance UDM en Pesos Nominales (millones)							
ACTIVOS TOTALES	73,055	73,581	76,958	78,487	80,483	81,082	84,291
Activo Circulante	6,995	2,501	4,821	5,343	6,336	5,932	8,136
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	5,430	2,056	4,216	4,660	5,570	5,078	7,186
Clientes	210	306	339	391	446	507	573
Impuestos por Recuperar	1,347	108	250	275	300	327	354
Pagos Anticipados	8	31	16	18	19	21	23
Activos no Circulantes	66,060	71,080	72,138	73,144	74,147	75,150	76,155
Otros Activos LP	41	42	54	64	74	82	92
Cuentas por Cobrar (Altán Redes)	0	201	225	247	268	289	310
Propiedades, Planta y Equipo	52,371	57,606	57,606	57,606	57,606	57,606	57,606
Activos por Derecho de Uso	13,648	13,231	14,253	15,227	16,200	17,174	18,147
PASIVOS TOTALES	15,344	15,843	18,962	20,030	21,099	20,171	21,248
Pasivo Circulante	313	453	2,458	2,481	2,505	529	554
Pasivo con Costo	0	0	2,000	2,000	2,000	0	0
Proveedores	4	93	94	94	94	94	94
Otras cuentas por pagar circulantes	161	168	171	175	178	182	186
Impuestos a la Utilidad por Pagar	149	192	193	213	233	253	275
Pasivos no Circulantes	15,031	15,390	16,504	17,548	18,594	19,642	20,695
Pasivos por Arrendamiento a Largo Plazo	14,498	14,776	15,798	16,772	17,745	18,719	19,692
Provisiones	533	614	706	777	849	924	1,002
CAPITAL CONTABLE	57,711	57,738	57,996	58,457	59,385	60,911	63,043
Aportaciones de los Fideicomitentes	54,064	49,024	49,024	49,024	49,024	49,024	49,024
Resultados Acumulados	3,038	8,045	7,925	8,034	8,616	9,752	11,500
Utilidad del Ejercicio	609	669	1,047	1,399	1,745	2,135	2,519
Deuda Total	0	0	2,000	2,000	2,000	0	0
Deuda Neta	(5,430)	(2,056)	(2,216)	(2,660)	(3,570)	(5,078)	(7,186)
Días Cuenta por Cobrar Clientes	22	15	15	16	16	17	18
Días por Pagar Proveedores	0	11	11	11	11	11	11
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	0.0%	0.0%	2.6%	2.5%	2.5%	0.0%	0.0%

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

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T23.



Credit
Rating
Agency

Fibra SITES

Fideicomiso Irrevocable No. 4594

HR AAA

HR+1

Corporativos
11 de octubre de 2023

A NRSRO Rating*

Fibra SITES (Base) : Estado de Resultados UDM en Pesos Nominales (millones)

	UDM al						
	2T22	2T23	2T24P	2T25P	2T26P	2T27P	2T28P
Ingresos Totales	5,645	6,703	7,842	8,498	9,316	10,154	11,028
Ingresos por Arrendamiento	5,451	6,634	7,570	8,309	9,120	9,950	10,817
Otros Ingresos	194	69	272	189	197	204	211
Utilidad Operativa bruta (antes de depreciar)	5,645	6,703	7,842	8,498	9,316	10,154	11,028
Gastos de Generales	345	401	460	485	514	542	571
UOPADA (EBITDA)	5,299	6,302	7,382	8,013	8,802	9,612	10,457
Depreciación y Amortización	3,541	4,038	4,202	4,288	4,375	4,418	4,547
Depreciación PP&E	2,586	2,879	2,973	2,972	2,972	2,972	2,972
Amortización IFRS	937	1,139	1,209	1,296	1,382	1,425	1,555
Amortización Provisión de Retiro de Activos	17	20	21	21	21	21	21
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	1,759	2,264	3,180	3,725	4,428	4,784	5,910
Otros ingresos y (gastos) netos	(11)	(1)	0	0	0	0	0
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	1,748	2,263	3,180	3,725	4,428	4,784	5,910
Ingresos por Intereses	324	334	286	291	306	275	343
Otros Productos Financieros	16	13	24	22	21	20	21
Intereses Pagados	17	(0)	228	189	166	38	0
Intereses por Arrendamientos	1,022	1,191	1,306	1,390	1,473	1,556	1,639
Otros Gastos Financieros	16	14	0	0	0	0	0
Resultado Integral de Financiamiento	307	333	82	124	161	257	365
Utilidad Neta Consolidada	1,033	1,405	1,955	2,459	3,116	3,461	4,635
Cifras UDM							
Cambio en Ventas	n.a.	18.8%	17.0%	8.4%	9.6%	9.0%	8.6%
Número de Torres al cierre	12,317	13,591	14,641	15,641	16,641	17,641	18,641
Margen EBITDA	93.9%	94.0%	94.1%	94.3%	94.5%	94.7%	94.8%
Tasa Pasiva	n.a.	n.a.	14.3%	9.5%	8.3%	n.a.	n.a.
Tasa Activa	3.6%	8.8%	7.1%	6.1%	5.6%	5.4%	5.2%

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

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T23.

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitentes	2T22	2T23	2T24P	2T25P	2T26P	2T27P	2T28P
Utilidad Neta Consolidada	830	1,444	1,785	2,273	2,950	3,647	4,474
- Depreciación	1,603	1,929	2,015	2,016	2,016	2,016	2,016
(+) Otros	1,552	1,470	1,897	1,767	1,306	774	196
Resultado Fiscal Neto	779	984	1,667	2,024	2,240	2,405	2,654
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	740	935	1,584	1,923	2,128	2,284	2,521

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por EY. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza con un trimestre de desfase.

*A NRSRO Rating**

Fibra SITES (Base) : Flujo de Efectivo UDM en Pesos Nominales (millones)							
	UDM al						
	2T22	2T23	2T24P	2T25P	2T26P	2T27P	2T28P
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN							
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	1,033	1,405	1,955	2,459	3,116	3,852	4,635
Depreciación y Amortización	3,541	4,038	4,202	4,288	4,375	4,461	4,547
Intereses Capitalizables	0	0	(24)	(22)	(21)	(20)	(21)
Intereses a Favor	(324)	(334)	(286)	(291)	(306)	(275)	(343)
Fluctuación Cambiaria	(16)	(13)	0	0	0	0	0
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversion	3,201	3,690	3,892	3,976	4,048	4,165	4,182
Intereses Devengados	17	(0)	228	189	166	38	0
Fluctuación Cambiaria	16	14	0	0	0	0	0
Intereses por Arrendamiento	1,022	1,191	1,306	1,390	1,473	1,556	1,639
Otras Partidas de Financiamiento	0	(49)	0	0	0	0	0
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	1,055	1,156	1,534	1,579	1,639	1,594	1,639
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	5,289	6,252	7,382	8,013	8,802	9,612	10,457
Decremento (Incremento) en Clientes	169	(238)	(33)	(52)	(56)	(60)	(66)
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	239	1,381	(138)	(37)	(36)	(37)	(39)
Incremento (Decremento) en Proveedores	2	90	1	(0)	(0)	0	0
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulados ³	540	(15)	96	94	95	99	104
Capital de trabajo	949	1,218	(74)	5	3	2	(1)
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	949	1,218	(74)	5	3	2	(1)
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	6,238	7,469	7,308	8,018	8,806	9,613	10,455
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN							
Adquisiciones de Propiedades de Inversión	(8,708)	(2,807)	(2,994)	(2,992)	(2,992)	(2,992)	(2,992)
Intereses Cobrados	324	334	286	291	306	275	343
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(8,384)	(2,473)	(2,708)	(2,702)	(2,686)	(2,717)	(2,649)
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	(2,147)	4,996	4,600	5,316	6,119	6,896	7,806
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO							
Financiamientos Bancarios y Bursátiles	0	0	2,000	2,000	2,000	0	0
Amortización de Otros Financiamientos	(397)	(439)	(1,209)	(1,296)	(1,382)	(1,469)	(1,555)
Intereses Pagados y otras partidas	0	0	(228)	(189)	(166)	(38)	0
Intereses por Arrendamiento	(1,022)	(1,191)	(1,306)	(1,390)	(1,473)	(1,556)	(1,639)
Financiamiento "Ajeno"	(1,419)	(1,630)	(743)	(2,875)	(3,021)	(5,063)	(3,194)
Aportaciones/ Reembolsos de los Fideicomitentes	(6,897)	(5,041)	0	0	0	0	0
Dividendos Pagados	(621)	(1,700)	(1,697)	(1,998)	(2,188)	(2,326)	(2,504)
Financiamiento "Propio"	(7,518)	(6,741)	(1,697)	(1,998)	(2,188)	(2,326)	(2,504)
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	(8,937)	(8,370)	(2,440)	(4,873)	(5,209)	(7,388)	(5,698)
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	(11,083)	(3,374)	2,160	444	910	(492)	2,108
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	16,513	5,430	2,056	4,216	4,660	5,570	5,078
Efectivo y equiv. al final del Periodo	5,430	2,056	4,216	4,660	5,570	5,078	7,186
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	4,079	4,904	3,209	3,410	3,822	4,304	4,740
Amortización de Deuda	0	0	0	2,000	2,000	2,000	0
Revolencia automática	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de Deuda Final	0	0	0	2,000	2,000	2,000	0
Intereses Netos Pagados (includ. Capit.)	(324)	(334)	(58)	(102)	(140)	(237)	(343)
Servicio de la Deuda 12m	(324)	(334)	(58)	1,898	1,860	1,763	(343)
DSCR	(12.6)	(14.7)	(55.4)	1.8	2.1	2.4	(13.8)
Caja Inicial Disponible	16,513	5,430	2,056	4,216	4,660	5,570	5,078
DSCR con Caja Inicial	(63.5)	(30.9)	(90.9)	4.0	4.6	5.6	(28.6)
Deuda Neta a FLE 12m	(1.3)	(0.4)	(0.7)	(0.8)	(0.9)	(1.2)	(1.5)
Deuda Neta a EBITDA 12m	(1.0)	(0.3)	(0.3)	(0.3)	(0.4)	(0.5)	(0.7)

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

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T23.

Flujo Libre de Efectivo	2T22	2T23	2T24P	2T25P	2T26P	2T27P	2T28P
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	6,238	7,469	7,308	8,018	8,806	9,613	10,455
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	740	935	1,584	1,923	2,128	2,284	2,521
+ Gastos por Arrendamiento	(1,419)	(1,630)	(2,515)	(2,686)	(2,855)	(3,024)	(3,194)
Flujo Libre de Efectivo	4,079	4,904	3,209	3,410	3,822	4,304	4,740

Anexo - Escenario de Estrés UDM
Fibra SITES (Estrés) : Balance UDM en Pesos Nominales (millones)

	Al Cierre						
	2T22	2T23	2T24P	2T25P	2T26P	2T27P	2T28P
ACTIVOS TOTALES	73,055	73,581	75,488	75,092	74,572	76,893	76,106
Activo Circulante	6,995	2,501	4,122	3,446	2,651	4,697	3,636
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	5,430	2,056	3,387	2,681	1,849	3,859	2,759
Clientes	210	306	409	433	460	488	517
Impuestos por Recuperar	1,347	108	233	237	244	250	256
Pagos Anticipados	8	31	93	95	98	100	103
Activos no Circulantes	66,060	71,080	71,366	71,645	71,921	72,196	72,470
Otros Activos LP	41	42	62	79	93	107	122
Cuentas por Cobrar (Altán Redes)	0	201	224	243	261	278	295
Propiedades, Planta y Equipo	52,371	57,606	57,606	57,606	57,606	57,606	57,606
Activos por Derecho de Uso	13,648	13,231	13,474	13,718	13,961	14,205	14,448
PASIVOS TOTALES	15,344	15,843	18,107	18,359	18,617	21,875	22,133
Pasivo Circulante	313	453	2,430	2,426	2,422	5,419	5,415
Pasivo con Costo	0	0	2,000	2,000	2,000	5,000	5,000
Proveedores	4	93	79	67	55	43	31
Otras cuentas por pagar circulantes	161	168	171	175	178	182	186
Impuestos a la Utilidad por Pagar	149	192	180	184	189	194	199
Pasivos no Circulantes	15,031	15,390	15,677	15,934	16,195	16,456	16,717
Pasivos por Arrendamiento a Largo Plazo	14,498	14,776	15,019	15,263	15,506	15,749	15,993
Provisiones	533	614	658	671	689	707	725
CAPITAL CONTABLE	57,711	57,738	57,381	56,732	55,955	55,018	53,973
Aportaciones de los Fideicomitentes	54,064	49,024	49,024	49,024	49,024	49,024	49,024
Resultados Acumulados	3,038	8,045	7,747	7,051	6,238	5,248	4,206
Utilidad del Ejercicio	609	669	610	658	693	746	743
Deuda Total	0	0	2,000	2,000	2,000	5,000	5,000
Deuda Neta	(5,430)	(2,056)	(1,387)	(681)	151	1,141	2,241
Días Cuenta por Cobrar Clientes	22	15	19	20	21	22	22
Días por Pagar Proveedores	0	11	10	8	7	5	4
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	0.0%	0.0%	2.6%	2.7%	2.7%	6.5%	6.6%

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

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T23.



Credit
Rating
Agency

Fibra SITES

Fideicomiso Irrevocable No. 4594

HR AAA

HR+1

Corporativos
11 de octubre de 2023

A NRSRO Rating*

Fibra SITES (Estrés) : Estado de Resultados UDM en Pesos Nominales (millones)

	UDM al						
	2T22	2T23	2T24P	2T25P	2T26P	2T27P	2T28P
Ingresos Totales	5,645	6,703	7,533	7,572	7,750	7,953	8,157
Ingresos por Arrendamiento	5,451	6,634	7,263	7,386	7,558	7,756	7,955
Otros Ingresos	194	69	270	186	192	197	203
Utilidad Operativa bruta (antes de depreciar)	5,645	6,703	7,533	7,572	7,750	7,953	8,157
Gastos de Generales	345	401	888	919	954	990	1,026
UOPADA (EBITDA)	5,299	6,302	6,645	6,653	6,796	6,963	7,132
Depreciación y Amortización	3,541	4,038	4,175	4,195	4,217	4,227	4,260
Depreciación PP&E	2,586	2,879	2,973	2,972	2,972	2,972	2,972
Amortización IFRS	937	1,139	1,181	1,203	1,224	1,235	1,267
Amortización Provisión de Retiro de Activos	17	20	21	21	21	21	21
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	1,759	2,264	2,470	2,458	2,579	2,652	2,872
Otros ingresos y (gastos) netos	(11)	(1)	0	0	0	0	0
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	1,748	2,263	2,470	2,458	2,579	2,652	2,872
Ingresos por Intereses	324	334	255	219	156	158	214
Otros Productos Financieros	16	13	23	19	18	17	17
Intereses Pagados	17	(0)	228	189	166	321	372
Intereses por Arrendamientos	1,022	1,191	1,271	1,292	1,313	1,334	1,354
Otros Gastos Financieros	16	14	0	0	0	0	0
Resultado Integral de Financiamiento	307	333	50	49	8	(146)	(140)
Utilidad Neta Consolidada	1,033	1,405	1,249	1,215	1,274	1,192	1,377
Cifras UDM							
Cambio en Ventas	n.a.	18.8%	12.4%	0.5%	2.3%	2.6%	2.6%
Número de Torres al cierre	12,317	13,591	13,841	14,091	14,341	14,591	14,841
Margen EBITDA	93.9%	94.0%	88.2%	87.9%	87.7%	87.6%	87.4%
Tasa Pasiva	n.a.	n.a.	14.3%	9.5%	8.3%	n.a.	n.a.
Tasa Activa	3.6%	8.8%	7.0%	6.4%	5.8%	3.8%	5.6%

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

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T23.

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitentes	2T22	2T23	2T24P	2T25P	2T26P	2T27P	2T28P
Utilidad Neta Consolidada	830	1,444	1,306	1,184	1,257	1,222	1,391
- Depreciación	1,603	1,929	2,015	2,016	2,016	2,016	2,016
(+) Otros	1,552	1,470	1,799	2,958	3,117	3,210	3,318
Resultado Fiscal Neto	779	984	1,089	2,126	2,357	2,416	2,693
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	740	935	1,035	2,020	2,239	2,295	2,558

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por EY. Se considera que el pago de las distribuciones se realiza con un trimestre de desfase.



Credit
Rating
Agency

Fibra SITES

Fideicomiso Irrevocable No. 4594

HR AAA
HR+1

Corporativos
11 de octubre de 2023

A NRSRO Rating*

Fibra SITES (Estrés) : Flujo de Efectivo UDM en Pesos Nominales (millones)							
	UDM al						
	2T22	2T23	2T24P	2T25P	2T26P	2T27P	2T28P
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN							
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	1,033	1,405	1,249	1,215	1,274	1,244	1,377
Depreciación y Amortización	3,541	4,038	4,175	4,195	4,217	4,238	4,260
Intereses Capitalizables	0	0	(23)	(19)	(18)	(17)	(17)
Intereses a Favor	(324)	(334)	(255)	(219)	(156)	(158)	(214)
Fluctuación Cambiaria	(16)	(13)	0	0	0	0	0
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversion	3,201	3,690	3,897	3,957	4,042	4,063	4,028
Intereses Devengados	17	(0)	228	189	166	321	372
Fluctuación Cambiaria	16	14	0	0	0	0	0
Intereses por Arrendamiento	1,022	1,191	1,271	1,292	1,313	1,334	1,354
Otras Partidas de Financiamiento	0	(49)	0	0	0	0	0
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	1,055	1,156	1,499	1,481	1,479	1,655	1,726
Flujo Deri. a Result. antes de Impuestos a la Util.	5,289	6,252	6,645	6,653	6,796	6,963	7,132
Decremento (Incremento) en Clientes	169	(238)	(103)	(24)	(27)	(28)	(29)
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	239	1,381	(207)	(23)	(24)	(23)	(23)
Incremento (Decremento) en Proveedores	2	90	(14)	(12)	(12)	(12)	(12)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos y Gastos Acumulados3	540	(15)	35	21	26	26	27
Capital de trabajo	949	1,218	(289)	(38)	(37)	(36)	(37)
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	949	1,218	(289)	(38)	(37)	(36)	(37)
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	6,238	7,469	6,356	6,615	6,759	6,926	7,094
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN							
Adquisiciones de Propiedades de Inversión	(8,708)	(2,807)	(2,994)	(2,992)	(2,992)	(2,992)	(2,992)
Intereses Cobrados	324	334	255	219	156	158	214
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(8,384)	(2,473)	(2,739)	(2,774)	(2,836)	(2,834)	(2,778)
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	(2,147)	4,996	3,617	3,841	3,923	4,092	4,316
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO							
Financiamientos Bancarios y Bursátiles	0	0	2,000	2,000	2,000	5,000	5,000
Amortización de Otros Financiamientos	(397)	(439)	(1,181)	(1,203)	(1,224)	(1,246)	(1,267)
Intereses Pagados y otras partidas	0	0	(228)	(189)	(166)	(321)	(372)
Intereses por Arrendamiento	(1,022)	(1,191)	(1,271)	(1,292)	(1,313)	(1,334)	(1,354)
Financiamiento "Ajeno"	(1,419)	(1,630)	(681)	(2,684)	(2,703)	99	(2,994)
Aportaciones/ Reembolsos de los Fideicomitentes	(6,897)	(5,041)	0	0	0	0	0
Dividendos Pagados	(621)	(1,700)	(1,606)	(1,863)	(2,052)	(2,182)	(2,421)
Financiamiento "Propio"	(7,518)	(6,741)	(1,606)	(1,863)	(2,052)	(2,182)	(2,421)
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	(8,937)	(8,370)	(2,286)	(4,547)	(4,755)	(2,083)	(5,415)
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	(11,083)	(3,374)	1,331	(706)	(831)	2,009	(1,099)
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	16,513	5,430	2,056	3,387	2,681	1,849	3,859
Efectivo y equiv. al final del Periodo	5,430	2,056	3,387	2,681	1,849	3,859	2,759
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	4,079	4,904	2,868	2,101	1,982	2,051	1,914
Amortización de Deuda	0	0	0	2,000	2,000	2,000	5,000
Revolencia automática	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de Deuda Final	0	0	0	2,000	2,000	2,000	5,000
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	(324)	(334)	(27)	(30)	9	163	158
Servicio de la Deuda 12m	(324)	(334)	(27)	1,970	2,009	2,163	5,158
DSCR	(12.6)	(14.7)	(106.4)	1.1	1.0	0.9	0.4
Caja Inicial Disponible	16,513	5,430	2,056	3,387	2,681	1,849	3,859
DSCR con Caja Inicial	(63.5)	(30.9)	(182.7)	2.8	2.3	1.8	1.1
Deuda Neta a FLE 12m	(1.3)	(0.4)	(0.5)	(0.3)	0.1	0.6	1.2
Deuda Neta a EBITDA 12m	(1.0)	(0.3)	(0.2)	(0.1)	0.0	0.2	0.3

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

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T23.

	2T22	2T23	2T24P	2T25P	2T26P	2T27P	2T28P
Flujo Libre de Efectivo							
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	6,238	7,469	6,356	6,615	6,759	6,926	7,094
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	740	935	1,035	2,020	2,239	2,295	2,558
+ Gastos por Arrendamiento	(1,419)	(1,630)	(2,452)	(2,495)	(2,537)	(2,579)	(2,622)
Flujo Libre de Efectivo	4,079	4,904	2,868	2,101	1,982	2,051	1,914



Credit
Rating
Agency

Fibra SITES

Fideicomiso Irrevocable No. 4594

HR AAA

HR+1

Corporativos
11 de octubre de 2023

A NRSRO Rating*

HR Ratings Contactos Dirección

Presidencia del Consejo de Administración y Dirección General

Presidente del Consejo de Administración

Alberto I. Ramos +52 55 1500 3130
alberto.ramos@hrratings.com

Director General

Pedro Latapí +52 55 8647 3845
pedro.latapi@hrratings.com

Vicepresidente del Consejo de Administración

Anibal Habeica +52 55 1500 3130
anibal.habeica@hrratings.com

Análisis

Dirección General de Análisis / Análisis Económico

Felix Boni +52 55 1500 3133
felix.boni@hrratings.com

Rogelio Argüelles +52 181 8187 9309
rogelio.arguelles@hrratings.com

Ricardo Gallegos +52 55 1500 3139
ricardo.gallegos@hrratings.com

FP Estructuradas / Infraestructura

Roberto Ballinez +52 55 1500 3143
roberto.ballinez@hrratings.com

FP Quirografarias / Deuda Soberana

Álvaro Rodríguez +52 55 1500 3147
alvaro.rodriguez@hrratings.com

Instituciones Financieras / ABS

Angel Garcia +52 55 1253 6549
angel.garcia@hrratings.com

Roberto Soto +52 55 1500 3148
roberto.soto@hrratings.com

Corporativos / ABS

Heinz Cederborg +52 55 8647 3834
heinz.cederborg@hrratings.com

Sustainable Impact / ESG

Luisa Adame +52 55 1253 6545
luisa.adame@hrratings.com

Regulación

Dirección General de Cumplimiento

Alejandra Medina +52 55 1500 0761
alejandra.medina@hrratings.com

José González +52 55 8647 3810
jose.gonzalez@hrratings.com

Negocios

Dirección de Desarrollo de Negocios

Verónica Cordero +52 55 1500 0765
veronica.cordero@hrratings.com

Luis Miranda +52 52 1500 3146
luis.miranda@hrratings.com

Carmen Oyoque +52 55 5105 6746
carmen.oyoque@hrratings.com

Operaciones

Dirección de Operaciones

Odette Rivas +52 55 1500 0769
odette.rivas@hrratings.com



**Credit
Rating
Agency**

Fibra SITES

Fideicomiso Irrevocable No. 4594

HR AAA

HR+1

Corporativos

11 de octubre de 2023

A NRSRO Rating*

México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Del. Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. Tel. +52 (55) 15 00 31 30
Estados Unidos: 2990 Ponce de Leon Boulevard, Suite 401, Coral Gables, FL 33134. Tel. +1 (786) 464 0500

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadora:

Evaluación de Riesgo Crediticio de Deuda Corporativa, agosto de 2021.

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar <https://www.hrratings.com/methodology/>

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.

Calificación anterior	Inicial
Fecha de última acción de calificación	Inicial
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	3T20-2T23
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información trimestral interna e información anual dictaminada (EY)
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

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), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (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).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, 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, (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 de México S.A. de C.V. (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, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

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 y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings 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 lo anterior, 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 (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 (o el equivalente en otra moneda).

*HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) es una institución calificadora de valores registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) de los Estados Unidos de Norteamérica como una NRSRO para este tipo de calificación. El reconocimiento de HR Ratings como una NRSRO está limitado a activos gubernamentales, corporativos e instituciones financieras, descritos en la cláusula (v) de la sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act of 1934.