

2024
HR+1



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



Martha González
Analista Sr.
martha.gonzalez@hrratings.com



Heinz Cederborg
Director Ejecutivo Sr. de Corporativos
heinz.cederborg@hrratings.com

HR Ratings asignó la calificación de HR+1 para la Porción Circulante del Programa Dual de Fibra Sites

La asignación de la calificación de la Porción Circulante del Programa Dual del Fideicomiso Irrevocable No. 4594 (Fibra Sites y/o FSITES y/o el Fideicomiso) refleja la calificación corporativa publicada el 11 de octubre del 2023, en la cual se asignó la calificación de HR AAA para el largo plazo y HR+1 para el corto plazo. A su vez, la calificación corporativa 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\$5,027 millones (m) en el 2028. En los próximos años proyectamos un crecimiento sostenido de ingresos, que alcanzará P\$11,478m en el 2028, impulsado por el aumento de 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 94.9% para 2028 (vs. 94.1% en 2023). Asimismo, esperamos que, para hacer frente a sus requerimientos de efectivo, FSITES adquiera deuda por P\$2,000m. Por lo anterior, nuestras proyecciones incorporan niveles de deuda bruta promedio de P\$2,000m del 2024-2025, así como deuda neta promedio de -P\$2,528m para el mismo periodo. Esto se traduciría en una métrica de DSCR de 2.1x para el periodo proyectado (2023-2026). Por último, la calificación incorpora un ajuste positivo debido al 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.

El Programa Dual de Certificados Bursátiles (o el Programa) es por un monto de hasta P\$5,000m o su equivalente en UDIS con carácter revolvente. La Porción de Corto Plazo de dicho Programa no podrá exceder P\$2,000m. Este Programa se encuentra en proceso de autorización y cuenta con vigencia de cinco años, a partir de su autorización por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV). A continuación, se muestran los principales detalles del Programa:



Características del Programa Dual de Certificados Bursátiles

Tipo de Valor	Certificados Bursátiles de Corto o Largo Plazo.
Clave de Pizarra	FSITES
Nombre del Emisor	Fideicomiso 4594
Monto Autorizado del Programa	Hasta P\$5,000m o su equivalente en UDIS con carácter revolvente. El saldo insoluto de los CEBURS de Corto Plazo no podrán exceder el monto autorizado por el Programa (P\$2,000m o su equivalente en UDIS).
Vigencia del Programa	Cinco años contados a partir de la fecha de autorización.
Monto de la Emisión	El monto de la Emisión será determinado en el Título y Aviso correspondiente a cada Emisión.
Vigencia de la Emisión	El plazo de los CEBURS será determinado para cada Emisión. Se consideran CEBURS de Corto Plazo a aquellos que tengan una duración de 1 día hasta 364 días.
Periodicidad en el pago de Intereses	Será de conformidad con el calendario de pagos que aparece en el Título correspondiente a cada Emisión.
Tasa de interés	Los CBs podrán ser emitidos a tasa fija o tasa de rendimiento variable según se determine para cada Emisión.
Amortización	La amortización de los CBs será en un solo pago en la Fecha de Vencimiento de la Emisión contra la entrega del título correspondiente o mediante amortizaciones programadas.
Garantía	Los Certificados Bursátiles serán quirografarios y no contarán con garantía específica alguna.
Destino de los Fondos	Será descrita en el Aviso de Oferta Pública o Título, según corresponda.
Intermediarios Colocadores	Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa y Grupo Financiero Inbursa y/o quien señale la Emisora en el Título
Representante Común	ClBanco, S.A, Institución de Banca Múltiple, o aquella que designe la Emisora

Fuente: HR Ratings con base en información preliminar compartida por el Fideicomiso

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Crecimiento en Ingresos.** Del 2022 al 2023, FSITES ha incrementado el número de torres en un 9.7%, al alcanzar 14,396 sitios en 2023 (vs. 13,122 en 2022 y vs. 14,141 del escenario base). Asimismo, la Fibra ha aumentado la renta promedio mensual por torre de P\$23,990 al cierre del 2022 a P\$24,842 a 2023 (vs. P\$24,637 del escenario base) lo cual ha permitido que alcance un total de ingresos de P\$7,081m al cierre del 2023 (vs. P\$6,366m 2022 y vs. P\$7,302m esperados en el escenario base). Lo anterior responde a una demanda creciente como respuesta a cambios tecnológicos, así como a una mayor cantidad de datos procesados.
- **Disminución en FLE.** A pesar de registrar una mayor generación de EBITDA en 2023, FSITES presentó una disminución en niveles de FLE para cerrar con P\$3,290m en 2023 (vs. P\$5,679m al 2022 vs. P\$3,285m esperado en el escenario base). Lo anterior fue resultado de menores entradas de efectivo en el capital de trabajo, ya que en 2022 se registró la recuperación de IVA por P\$2,761m relacionado con la adquisición de torres, lo cual no se observó en 2023.



- **Deuda Neta Negativa.** Al cierre del 2023, 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\$1,740m en 2023 (vs. -P\$4,287m en 2022 vs. -P\$2,048m del escenario base).

Expectativas para Periodos Futuros

- **Crecimiento Orgánico.** Esperamos una Tasa Media Anual de Crecimiento (TMAC) para 2023-2028 de 17.5% 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\$5,027m para 2028 (vs. P\$3,290m en 2023).
- **Incremento en Deuda.** Dentro de los escenarios de HR Ratings, se contempla que la Fibra adquiera deuda durante 2024 para mantener los niveles de caja en línea con los observados históricamente y financiar su estrategia de expansión. La deuda proyectada es de P\$2,000m a una tasa de interés variable y una única amortización al vencimiento. Lo anterior resultaría en un nivel de deuda neta de -P\$4,656m promedio del 2024-2028 (vs. -P\$4,287m en 2023).

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 relacionados 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 de 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 mencionar 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 a esperado en nuestros escenarios, los niveles de LTV se verían deteriorados. Si el LTV promedio para 2024-2028 se encuentra por arriba de 17.0%, la calificación podría revisarse a la baja.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM

Observado vs. Proyectado

A partir de los resultados observados en 2023, se llevó a cabo una comparación con las proyecciones realizadas por HR Ratings en la revisión anterior del 11 de octubre del 2023. En la Figura 1 es posible observar el resultado de las principales métricas.

Figura 1. Resultados Observados y Proyectados (Cifras en millones de pesos)

Concepto	2022	2023	A/A %	Escenario	Escenario	Obs v.	Obs. vs.
				Base	Estrés	Base	Estrés
Ventas	6,366	7,081	11.2%	7,302	7,242	-3.0%	-2.2%
EBITDA	5,999	6,665	11.1%	6,865	6,591	-2.9%	1.1%
Margen EBITDA	94.2%	94.1%	-12pbs	94.0%	91.0%	10pbs	310pbs
Flujo Libre de Efectivo	5,679	3,290	-42.1%	3,285	2,829	0.2%	16.3%
Servicio de la Deuda	-352	-193	-45.2%	-111	-101	74.6%	90.6%
Deuda Bruta	0	0	n.a.	2,000	2,000	-100.0%	-100.0%
Deuda Neta	-4,287	-1,740	-59.4%	-2,048	-1,614	-15.1%	7.8%
Caja al cierre	4,287	1,740	-59.4%	4,048	3,614	-57.0%	-51.9%
Años de Pago	-0.8	-0.5	n.a.	-0.6	-0.6	n.a.	n.a.
DSCR	-16.1x	-17.1x	n.a.	-29.7x	-28.0x	n.a.	n.a.
DSCR con Caja	-31.2x	-39.3x	n.a.	-68.5x	-70.3x	n.a.	n.a.
LTV	0.0%	0.0%	n.a.	2.6%	2.6%	n.a.	n.a.

Fuente: HR Ratings con base en información pública del Fideicomiso.

Durante el 2023, el Fideicomiso reportó ingresos totales por P\$7,081m (+11.2% vs. P\$6,366m en 2022 y -3.0% vs. P\$7,302m del escenario base). Esto, en primer lugar, por el incremento en el número de torres que generan ingresos, ya que al cierre del 2023 el total era de 14,396 vs. 13,122 en 2022 y vs. 14,141 esperadas en el escenario base, mostrando un crecimiento de 9.7% y 1.8%, respectivamente. Dicho crecimiento se da a medida que incrementa la necesidad de los concesionarios de redes públicas de telecomunicaciones de contar con mayor y mejor cobertura inalámbrica. Esta continua necesidad de expansión y densificación de las redes inalámbricas lleva a un incremento en la demanda de sitios por parte de los operadores de telecomunicaciones.

Figura 2. Ingresos y Generación de EBITDA (Cifras en millones de pesos)

Concepto	2022	2023	A/A %	Escenario	Escenario	Obs vs.	Obs vs.
				Base	Estrés	Base	Estrés
Ingresos	6,366	7,081	11.2%	7,302	7,242	-3.0%	-2.2%
Gastos	367	417	13.5%	437	651	-4.6%	-36.0%
EBITDA	5,999	6,665	11.1%	6,865	6,591	-2.9%	1.1%
% Gastos / Ingresos	5.8%	5.9%	12pbs	6.0%	9.0%	-10pbs	-310pbs
Margen EBITDA	94.2%	94.1%	-12pbs	94.0%	91.0%	10pbs	310pbs

Fuente: HR Ratings con base en información pública del Fideicomiso.

Asimismo, lo anterior contribuyó al crecimiento de contratos firmados que al cierre del 2023 sumaban 18,331 (vs. 16,827 en 2022 y vs. 18,040 del escenario base), ya que además de los contratos celebrados de manera regular con Telcel, FSITES



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM

mantiene contratos de arrendamiento con AT&T, Telefónica, Total Play, Telmex, Telnor, Coeficiente Comunicaciones, Altán Redes, Marcatel, Operbes, Latointernet, UCTelecom y Axtel. Por otra parte, el crecimiento de ingresos también fue impulsado por el aumento de la renta promedio por torre que en 2023 cerró en P\$24,842 (+3.6% a/a vs. P\$23,990 en 2022 y +0.8% vs. P\$24,637 esperado en el escenario base).

Con respecto al *Tenancy Ratio*, que indica el número de contratos por torre, se ha mantenido estable a/a comparado con el promedio del 2023 (1.28) contra el 2022 (1.28). La estrategia de FSITES se ha centrado en mantener constante la proporción de ocupación (Tenancy Ratio), enfocándose en expandir su cartera de torres en paralelo al aumento de los contratos. De esta manera, se logra abarcar una mayor parte del territorio nacional, evitando la saturación de las torres y garantizando su máximo funcionamiento

En cuanto a la generación de EBITDA durante 2023, Fibra Sites alcanzó P\$6,665m (+11.1% a/a y -2.9% vs. el escenario base), con un margen EBITDA de 94.1% (vs. 94.2% en 2022 y vs. 94.0% en el escenario base). Esto principalmente derivado de la generación de ingresos registrada en el periodo, impulsada a su vez por un crecimiento principalmente orgánico del portafolio que permitió la absorción de gastos.

Es importante recordar que la Fibra mantiene una estructura de gastos principalmente compuesta por gastos de administración, los cuales corresponden a una comisión anual que la Fibra debe de pagar al Administrador equivalente al 0.5% sobre el valor en libros no depreciado de las torres al cierre del mes inmediato anterior, así como gastos relacionados con cuotas y seguros. El resto corresponde a gastos de mantenimiento, los cuales se incrementan en proporción al número de torres del portafolio.

Figura 3. Generación de FLE (Cifras en millones de pesos)

Concepto	2022	2023	A/A %	Escenario	Escenario	Obs vs.	Obs vs.
				Base	Estrés	Base	Estrés
EBITDA	5,999	6,665	666	6,665	6,591	0	74
Otro flujo de resultados	-3	-0	3	150	-50	-150	50
Cuentas por Cobrar	-128	41	169	193	105	-152	-64
Otros Activos	2,762	-1	-2,763	-130	-209	128	207
Proveedores	82	-74	-156	8	-1	-82	-73
Otros Pasivos	13	112	99	42	22	70	90
Capital de Trabajo	2,729	78	-2,651	114	-82	-36	160
Distribuciones Obligatorias	1,423	1,781	358	1,682	1,683	99	98
Arrendamientos	-1,623	-1,671	-48	-1,962	-1,948	291	277
Amortización	-466	-458	9	-716	-711	258	253
Intereses	-1,157	-1,214	-57	-1,246	-1,237	33	23
FLE	5,679	3,290	-2,388	3,285	2,828	6	462

Fuente: HR Ratings con base en información pública del Fideicomiso.

En términos de generación de FLE, FSITES alcanzó P\$3,290m en 2023 (vs. P\$5,679m en 2022 y vs. P\$3,285m en el escenario base). Pese a que los resultados operativos estuvieron por arriba de lo esperado, los requerimientos de capital de trabajo mostraron menores entradas de efectivo con respecto al año anterior, tal como es posible observar en la Figura 3.



Específicamente, los días de cobranza han mostrado una disminución a nivel anual (15 días en 2023 con los 19 días en 2022), y un incremento con relación a nuestras proyecciones (14 días). Además, se registraron menores entradas de efectivo en otras cuentas por cobrar debido a que no se registró ninguna devolución de impuestos en 2023 como se observó en el 2022 por P\$2,761m a partir de la adquisición de torres. En lo que respecta a proveedores, el Fideicomiso ha implementado esfuerzos para mantener las condiciones de financiamiento lo que se traduce en una entrada de efectivo de P\$112m en 2023 (vs. P\$13m del 2022 y vs. P\$42m esperado en el escenario base).

De acuerdo con la ley aplicable de FIBRAS en México, el Fideicomiso está obligado a pagar al menos 95.0% de su resultado fiscal neto (RFN) a los tenedores de CFBIs de manera anual. Es importante que el cálculo del FLE de HR Ratings incorpora únicamente el pago de distribuciones obligatorias. Con base a los resultados operativos registrados en 2022 y 2023, se estima que el Fideicomiso realizó una distribución obligatoria por P\$1,423m y P\$1,781m, respectivamente. Es importante mencionar que dicha distribución (UDM) es una estimación realizada por HR Ratings con base en la información disponible, así como compartida por la Fibra. De igual forma, el FLE se vio impactado por los gastos de arrendamiento los cuales aumentaron 2.9% del 2022 al 2023, pasando de P\$1,623m a P\$1,671m respectivamente.

Al cierre del 2023, FSITES no registraba nivel de endeudamiento ya que la deuda existente se consolida a nivel OPSIMEX. Por lo tanto, la deuda neta de FSITES cerró en -P\$1,740m (-P\$4,287m del 2022). Lo anterior como resultado de una reducción en su Efectivo Disponible que cerró en P\$1,740m al 2023 (vs. P\$4,287m en 2022) ya que se llevó a cabo un mayor pago de dividendos en 2023 (P\$1,938m) en comparación con el 2022 (P\$1,056m).

Considerando la generación de FLE y la estructura de deuda de la Empresa, la Empresa alcanzó un nivel de Razón de Cobertura para el Servicio de la Deuda (DSCR por sus cifras en inglés) de 2.1x en 2023 (vs. 2.1x en 2022), un DSCR con Caja Inicial de 3.8x (vs. 3.8x en 2022) y Años de Pago de la Deuda Neta con respecto al FLE de 0 años (vs. 0 años en 2022). En el mismo sentido, la Fibra presentó un LTV de 0% en 2023 (vs. 0% en 2022).



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM

Anexos – Glosario

Nota: Proyecciones realizadas en la última revisión de Fibra Sites el 11 de octubre de 2023, con los anexos actualizados al 4T23.

Escenario Base: Balance General

(Cifras en millones de pesos)

	2021*	2022*	2023	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P
ACTIVOS TOTALES	72,636	75,969	76,145	77,484	79,205	79,510	82,406	85,945
Activo Circulante	8,703	4,900	2,214	4,843	5,559	4,861	6,754	9,287
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	5,305	4,287	1,740	4,210	4,846	4,063	5,864	8,300
Clientes	528	361	324	359	412	470	532	599
Impuestos por Recuperar	2,857	236	134	258	283	309	336	364
Pagos Anticipados	12	16	16	17	18	20	22	23
Activos no Circulantes	63,933	71,069	73,931	72,641	73,645	74,649	75,652	76,658
Otros Activos LP	41	243	245	59	69	78	87	98
Cuentas por Cobrar (Altán Redes)	0	0	0	236	258	278	299	321
Propiedades, Planta y Equipo	52,102	57,312	60,763	57,606	57,606	57,606	57,606	57,606
Activos por Derecho de Uso	11,790	13,514	12,923	14,740	15,713	16,687	17,660	18,634
PASIVOS TOTALES	13,046	15,528	15,720	19,386	20,453	19,520	20,592	21,668
Pasivo Circulante	218	255	394	2,372	2,393	414	437	460
Pasivo con Costo	0	0	0	2,000	2,000	0	0	0
Proveedores	3	85	11	94	94	94	94	94
Otras cuentas por pagar circulantes	80	75	182	78	80	81	83	85
Impuestos a la Utilidad por Pagar	135	95	201	200	220	239	260	282
Pasivos no Circulantes	12,828	15,272	15,326	17,014	18,060	19,106	20,155	21,208
Pasivos por Arrendamiento a Largo Plazo	12,340	14,675	14,668	16,285	17,258	18,232	19,205	20,179
Provisiones	488	598	658	729	801	874	950	1,029
CAPITAL CONTABLE	59,590	60,441	60,425	58,099	58,752	59,989	61,814	64,277
Aportaciones de los Fideicomitentes	57,064	52,540	49,024	49,024	49,024	49,024	49,024	49,024
Resultados Acumulados	1,707	6,556	9,957	6,968	6,957	7,504	8,538	10,209
Utilidad del Ejercicio	819	1,345	1,444	2,107	2,771	3,461	4,252	5,044
Deuda Total	0	0	0	2,000	2,000	0	0	0
Deuda Neta	-5,305	-4,287	-1,740	-2,210	-2,846	-4,063	-5,864	-8,300
Días Cuenta por Cobrar Clientes	18	19	15	15	16	17	17	18
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	0.0%	0.0%	0.0%	2.6%	2.5%	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 1T24.



Escenario Base: Estado de Resultados

(Cifras en millones de pesos)

	2021*	2022*	2023	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P
Ingresos Totales	4,360	6,366	7,081	8,094	8,907	9,729	10,582	11,478
Ingresos por Torres	3,097	4,530	2,495	5,620	6,193	6,772	7,373	8,004
Ingresos por Pisos	1,263	1,835	945	2,474	2,714	2,957	3,210	3,474
Gastos de Generales	290	367	417	471	500	528	557	586
UOPADA (EBITDA)	4,070	5,999	6,665	7,623	8,407	9,201	10,026	10,892
Depreciación y Amortización	2,959	3,845	4,199	4,245	4,331	4,418	4,504	4,590
Depreciación	2,208	2,749	2,997	2,971	2,972	2,972	2,972	2,972
Amortización (IFRS)	735	1,077	1,181	1,253	1,339	1,425	1,512	1,598
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	1,111	2,154	2,465	3,378	4,076	4,784	5,522	6,302
Otros Ingresos y (gastos) netos	-22	-3	-0	0	0	0	0	0
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	1,088	2,151	2,465	3,378	4,076	4,784	5,522	6,302
Ingresos por Intereses	553	352	193	263	281	290	306	401
Otros Productos Financieros	9	22	4	24	21	21	21	22
Intereses Pagados	17	-0	0	210	176	119	0	0
Intereses por Arrendamiento	806	1,157	1,214	1,348	1,431	1,514	1,597	1,681
Otros Gastos Financieros	9	23	5	0	0	0	0	0
Ingreso Financiero Neto	-252	-760	-1,012	-1,271	-1,305	-1,322	-1,270	-1,257
Resultado Integral de Financiamiento	-252	-760	-1,012	-1,271	-1,305	-1,322	-1,270	-1,257
Utilidad Neta Consolidada	819	1,345	1,444	2,107	2,771	3,461	4,252	5,044
Cambio en Ventas (%)	274.8%	46.0%	11.2%	14.3%	10.0%	9.2%	8.8%	8.5%
Número de Torres	11,683	13,122	14,396	15,141	16,141	17,141	18,141	19,141
Margen EBITDA	93.3%	94.2%	94.1%	94.2%	94.4%	94.6%	94.7%	94.9%
Tasa Pasiva	n.a.	n.a.	n.a.	10.5%	8.8%	n.a.	n.a.	n.a.
Tasa Activa	4.8%	7.3%	7.6%	5.8%	5.6%	5.6%	5.5%	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 1T24.

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitente:	2021*	2022*	2023	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P
Utilidad Neta Consolidada	676	1,151	1,440	2,030	2,615	3,330	4,044	4,865
- Depreciación	1,296	1,813	2,010	2,050	2,016	2,016	2,016	2,016
(+) Otros	943	2,160	2,445	2,034	1,590	1,023	524	(132)
Resultado Fiscal Neto	323	1,498	1,875	2,013	2,189	2,337	2,552	2,717
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	307	1,423	1,781	1,912	2,080	2,220	2,424	2,581

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.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM

Escenario Base: Flujo de Efectivo

(Cifras en millones de pesos)

	2021*	2022*	2023	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN								
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	819	1,345	1,444	2,107	2,771	3,461	4,252	5,044
Depreciación y Amortización	2,959	3,845	4,199	4,245	4,331	4,418	4,504	4,590
Intereses Capitalizables CXC	0	0	0	-24	-21	-21	-21	-22
Intereses a Favor	-553	-352	-193	-263	-281	-290	-306	-401
Fluctuación Cambiaria	-9	-22	-4	0	0	0	0	0
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	2,397	3,471	4,002	3,958	4,029	4,107	4,177	4,167
Intereses Devengados	17	-0	0	210	176	119	0	0
Fluctuación Cambiaria	9	23	5	0	0	0	0	0
Otras Partidas de Financiamiento	806	1,157	1,214	1,348	1,431	1,514	1,597	1,681
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	832	1,179	1,218	1,558	1,607	1,633	1,597	1,681
Flujo Deri. a Result. antes de Impuestos a la Util.	4,047	5,996	6,665	7,623	8,407	9,201	10,026	10,892
Decremento (Incremento) en Clientes	-181	-128	41	-37	-54	-57	-62	-68
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	2,419	2,762	-1	-28	-37	-36	-38	-40
Incremento (Decremento) en Proveedores	2	82	-74	0	0	0	-0	-0
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	330	13	112	57	93	94	98	103
Capital de trabajo	2,570	2,729	78	-8	3	1	-2	-6
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	6,618	8,725	6,743	7,615	8,411	9,202	10,024	10,887
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN								
Adquisiciones de Propiedades de Inversión	-8,449	-2,892	-2,358	-2,992	-2,992	-2,992	-2,992	-2,992
Intereses Cobrados	553	352	193	263	281	290	306	401
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	-7,896	-2,540	-2,165	-2,729	-2,711	-2,702	-2,686	-2,591
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	-1,278	6,185	4,578	4,886	5,699	6,500	7,338	8,295
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO								
Financiamientos Bancarios y Bursátiles	0	0	0	2,000	2,000	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bancarios y Bursátiles	0	0	0	-2,000	-2,000	-2,000	0	0
Amortización de Otros Financiamientos	-302	-466	-458	-1,253	-1,339	-1,425	-1,512	-1,598
Intereses Pagados y otras partidas	0	0	0	-210	-176	-119	0	0
Intereses por Arrendamiento	-806	-1,157	-1,214	-1,348	-1,431	-1,514	-1,597	-1,681
Financiamiento "Ajeno"	-1,108	-1,623	-1,671	-2,811	-2,946	-5,059	-3,109	-3,279
Aportaciones/ Reembolsos de los Fideicomitentes	139	-4,524	-3,517	0	0	0	0	0
Dividendos Pagados	-388	-1,056	-1,938	-1,914	-2,117	-2,224	-2,427	-2,581
Financiamiento "Propio"	-249	-5,580	-5,454	-1,914	-2,117	-2,224	-2,427	-2,581
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	-1,357	-7,203	-7,125	-4,725	-5,064	-7,283	-5,536	-5,860
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	-2,636	-1,018	-2,548	162	635	-783	1,802	2,436
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	0	0	0	2,309	0	0	0	0
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	7,941	5,306	4,287	1,740	4,210	4,846	4,063	5,865
Efectivo y equiv. al final del Periodo	5,306	4,287	1,740	4,210	4,846	4,063	5,865	8,300
<i>Cifras UDM</i>								
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	5,202	5,679	3,290	3,102	3,560	4,042	4,490	5,027
Amortización de Deuda	0	0	0	2,000	2,000	2,000	0	0
Revolencia automática	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de Deuda Final	0	0	0	2,000	2,000	2,000	0	0
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	-553	-352	-193	-53	-105	-171	-306	-401
Servicio de la Deuda 12m	-553	-352	-193	1,947	1,895	1,829	-306	-401
DSCR	-9.4	-16.1	-17.1	1.6	1.9	2.2	-14.6	-12.5
Caja Inicial Disponible	7,941	5,306	4,287	1,740	4,210	4,846	4,063	5,865
DSCR con Caja Inicial	-23.7	-31.2	-39.3	2.5	4.1	4.9	-27.9	-27.2
Deuda Neta a FLE 12m	-1.0	-0.8	-0.5	-0.7	-0.8	-1.0	-1.3	-1.7
Deuda Neta a EBITDA 12m	-1.3	-0.7	-0.3	-0.3	-0.3	-0.4	-0.6	-0.8

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 1T24.

	2021*	2022*	2023	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	6,618	8,725	6,743	7,615	8,411	9,202	10,024	10,887
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	307	1,423	1,781	1,912	2,080	2,220	2,424	2,581
+ Ajustes Especiales al FLE	(1,108)	(1,623)	(1,671)	(2,601)	(2,770)	(2,940)	(3,109)	(3,279)
Flujo Libre de Efectivo	5,202	5,679	3,290	3,102	3,560	4,042	4,490	5,027

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.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM

Escenario Estrés: Balance General

(Cifras en millones de pesos)

	2021*	2022*	2023	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P
ACTIVOS TOTALES	72,636	75,969	76,145	75,179	74,694	77,051	76,414	75,533
Activo Circulante	8,703	4,900	2,214	3,673	2,911	4,993	4,081	2,924
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	5,305	4,287	1,740	2,924	2,131	4,177	3,227	2,032
Clientes	528	361	324	420	444	472	500	530
Impuestos por Recuperar	2,857	236	134	235	239	246	252	258
Pagos Anticipados	12	16	16	94	96	99	101	104
Activos no Circulantes	63,933	71,069	73,931	71,506	71,783	72,059	72,333	72,609
Otros Activos LP	41	243	245	71	86	101	115	129
Cuentas por Cobrar (Altán Redes)	0	0	0	234	252	270	287	304
Propiedades, Planta y Equipo	52,102	57,312	60,763	57,606	57,606	57,606	57,606	57,606
Activos por Derecho de Uso	11,790	13,514	12,923	13,596	13,839	14,083	14,326	14,570
PASIVOS TOTALES	13,046	15,528	15,720	18,137	18,387	21,643	21,899	22,155
Pasivo Circulante	218	255	394	2,333	2,326	5,321	5,315	310
Pasivo con Costo	0	0	0	2,000	2,000	5,000	5,000	0
Proveedores	3	85	11	73	61	49	37	25
Otras cuentas por pagar circulantes	80	75	182	78	80	81	83	85
Impuestos a la Utilidad por Pagar	135	95	201	182	185	190	195	200
Pasivos no Circulantes	12,828	15,272	15,326	15,804	16,061	16,322	16,584	21,845
Pasivos por Arrendamiento a Largo Plazo	12,340	14,675	14,668	15,141	15,384	15,628	15,871	16,114
Provisiones	488	598	658	663	677	695	713	731
CAPITAL CONTABLE	59,590	60,441	60,425	57,042	56,307	55,409	54,515	53,377
Aportaciones de los Fideicomitentes	57,064	52,540	49,024	49,024	49,024	49,024	49,024	49,024
Resultados Acumulados	1,707	6,556	9,957	6,851	6,044	5,193	4,111	2,922
Utilidad del Ejercicio	819	1,345	1,444	1,167	1,239	1,192	1,380	1,432
Deuda Total	0	0	0	2,000	2,000	5,000	5,000	5,000
Deuda Neta	-5,305	-4,287	-1,740	-924	-131	823	1,773	2,968
Días Cuenta por Cobrar Clientes	18	19	15	20	21	21	22	23
LTV (Deuda Total / Activos Totales)	0.0%	0.0%	0.0%	2.7%	2.7%	6.5%	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 1T24.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM

Escenario Estrés: Estado de Resultados

(Cifras en millones de pesos)

	2021*	2022*	2023	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P
Ingresos Totales	4,360	6,366	7,081	7,496	7,648	7,851	8,055	8,260
Ingresos por Torres	4,263	6,195	7,080	7,312	7,459	7,657	7,855	8,055
Ingresos por Pisos	97	171	2	184	189	194	200	206
Gastos de Generales	290	367	417	902	936	972	1,008	1,044
UOPADA (EBITDA)	4,070	5,999	6,665	6,594	6,712	6,879	7,047	7,217
Depreciación y Amortización	2,959	3,845	4,199	4,184	4,206	4,227	4,249	4,270
Depreciación	2,208	2,749	2,997	2,971	2,972	2,972	2,972	2,972
Amortización (IFRS)	735	1,077	1,181	1,192	1,213	1,235	1,257	1,278
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	1,111	2,154	2,465	2,410	2,506	2,652	2,798	2,946
Otros Ingresos y (gastos) netos	-22	-3	-0	0	0	0	0	0
Utilidad de Oper. después de otros ingresos (gastos)	1,088	2,151	2,465	2,410	2,506	2,652	2,798	2,946
Ingresos por Intereses	553	352	193	227	193	61	282	205
Otros Productos Financieros	9	22	4	21	18	17	17	18
Intereses Pagados	17	-0	0	210	176	215	373	372
Intereses por Arrendamiento	806	1,157	1,214	1,282	1,303	1,323	1,344	1,365
Otros Gastos Financieros	9	23	5	0	0	0	0	0
Ingreso Financiero Neto	-252	-760	-1,012	-1,243	-1,267	-1,460	-1,418	-1,514
Resultado Integral de Financiamiento	-252	-760	-1,012	-1,243	-1,267	-1,460	-1,418	-1,514
Utilidad Neta Consolidada	819	1,345	1,444	1,167	1,239	1,192	1,380	1,432
Cambio en Ventas (%)	274.8%	46.0%	11.2%	5.9%	2.0%	2.7%	2.6%	2.6%
Número de Torres	11,683	13,122	14,396	13,966	14,216	14,466	14,716	14,966
Margen EBITDA	93.3%	94.2%	94.1%	88.0%	87.8%	87.6%	87.5%	87.4%
Tasa Pasiva	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	8.8%	6.7%	7.5%	7.4%
Tasa Activa	4.8%	7.3%	7.6%	6.0%	6.3%	1.8%	6.6%	6.3%

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 1T24.

Cálculo del Pago de Distribuciones a los Fideicomitentes	2021*	2022*	2023	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P
Utilidad Neta Consolidada	676	1,151	1,440	1,343	1,213	1,306	1,273	1,383
- Depreciación	1,296	1,813	2,010	2,050	2,016	2,016	2,016	2,016
(+) Otros	943	2,160	2,445	2,777	3,081	3,153	3,267	3,369
Resultado Fiscal Neto	323	1,498	1,875	2,070	2,278	2,443	2,524	2,736
Pago de Distribuciones del Periodo (RFN * 95%)	307	1,423	1,781	1,967	2,164	2,321	2,397	2,599

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.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM

Escenario Estrés: Flujo de Efectivo

(Cifras en millones de pesos)

	2021*	2022*	2023	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN								
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	819	1,345	1,444	1,167	1,239	1,192	1,380	1,432
Depreciación y Amortización	2,959	3,845	4,199	4,184	4,206	4,227	4,249	4,270
Intereses Capitalizables CXC	0	0	0	-21	-18	-17	-17	-18
Intereses a Favor	-553	-352	-193	-227	-193	-61	-282	-205
Fluctuación Cambiaria	-9	-22	-4	0	0	0	0	0
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	2,397	3,471	4,002	3,935	3,995	4,149	3,950	4,048
Intereses Devengados	17	-0	0	210	176	215	373	372
Fluctuación Cambiaria	9	23	5	0	0	0	0	0
Otras Partidas de Financiamiento	806	1,157	1,214	1,282	1,303	1,323	1,344	1,365
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	832	1,179	1,218	1,491	1,478	1,538	1,717	1,737
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	4,047	5,996	6,665	6,594	6,712	6,879	7,047	7,217
Decremento (Incremento) en Clientes	-181	-128	41	-11	-24	-28	-28	-29
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	2,419	2,762	-1	-15	-22	-23	-23	-24
Incremento (Decremento) en Proveedores	2	82	-74	-12	-12	-12	-12	-12
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	330	13	112	-7	19	24	24	25
Capital de trabajo	2,570	2,729	78	-45	-39	-38	-39	-40
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	6,618	8,725	6,743	6,549	6,673	6,841	7,008	7,177
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN								
Adquisiciones de Propiedades de Inversión	-8,449	-2,892	-2,358	-2,992	-2,992	-2,992	-2,992	-2,992
Intereses Cobrados	553	352	193	227	193	61	282	205
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	-7,896	-2,540	-2,165	-2,765	-2,800	-2,932	-2,710	-2,788
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	-1,278	6,185	4,578	3,784	3,873	3,909	4,298	4,389
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO								
Financiamientos Bancarios y Bursátiles	0	0	0	2,000	2,000	5,000	5,000	5,000
Amortización de Financiamientos Bancarios y Bursátiles	0	0	0	-2,000	-2,000	-2,000	-5,000	-5,000
Amortización de Otros Financiamientos	-302	-466	-458	-1,192	-1,213	-1,235	-1,257	-1,278
Intereses Pagados y otras partidas	0	0	0	-210	-176	-215	-373	-372
Intereses por Arrendamiento	-806	-1,157	-1,214	-1,282	-1,303	-1,323	-1,344	-1,365
Financiamiento "Ajeno"	-1,108	-1,623	-1,671	-2,683	-2,692	227	-2,974	-3,015
Aportaciones/ Reembolsos de los Fideicomitentes	139	-4,524	-3,517	0	0	0	0	0
Dividendos Pagados	-388	-1,056	-1,938	-1,791	-1,974	-2,090	-2,274	-2,569
Financiamiento "Propio"	-249	-5,580	-5,454	-1,791	-1,974	-2,090	-2,274	-2,569
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	-1,357	-7,203	-7,125	-4,475	-4,666	-1,864	-5,247	-5,584
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	-2,636	-1,018	-2,548	-690	-793	2,046	-949	-1,195
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	0	0	0	1,874	0	0	0	0
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	7,941	5,306	4,287	1,740	2,924	2,131	4,177	3,228
Efectivo y equiv. al final del Periodo	5,306	4,287	1,740	2,924	2,131	4,177	3,228	2,032
<i>Cifras UDM</i>								
Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m	5,202	5,679	3,290	2,109	1,993	1,962	2,010	1,934
Amortización de Deuda	0	0	0	2,000	2,000	2,000	5,000	5,000
Revolencia automática	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de Deuda Final	0	0	0	2,000	2,000	2,000	5,000	5,000
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	-553	-352	-193	-18	-17	154	91	167
Servicio de la Deuda 12m	-553	-352	-193	1,982	1,983	2,154	5,091	5,167
DSCR	-9.4	-16.1	-17.1	1.1	1.0	0.9	0.4	0.4
Caja Inicial Disponible	7,941	5,306	4,287	1,740	2,924	2,131	4,177	3,228
DSCR con Caja Inicial	-23.7	-31.2	-39.3	1.9	2.5	1.9	1.2	1.0
Deuda Neta a FLE 12m	-1.0	-0.8	-0.5	-0.4	-0.1	0.4	0.9	1.5
Deuda Neta a EBITDA 12m	-1.3	-0.7	-0.3	-0.1	-0.0	0.1	0.3	0.4

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 1T24.

Flujo Libre de Efectivo	2021*	2022*	2023	2024P	2025P	2026P	2027P	2028P
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Operación	6,618	8,725	6,743	6,549	6,673	6,841	7,008	7,177
- Distribuciones Obligatorias por CBFIs***	307	1,423	1,781	1,967	2,164	2,321	2,397	2,599
+ Ajustes Especiales al FLE	-1,108	-1,623	-1,671	-2,474	-2,516	-2,558	-2,601	-2,643
Flujo Libre de Efectivo	5,202	5,679	3,290	2,109	1,993	1,962	2,010	1,934

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.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM

Glosario

El **Flujo de Libre de Efectivo (FLE)** se define como el flujo de caja de las actividades de operación más las necesidades de capital circulante menos una provisión para CAPEX de mantenimiento más los dividendos recibidos, si los hubiera, menos los impuestos pagados y menos los gastos por contratos de arrendamiento financiero, incluidos tanto la amortización como los intereses. El cálculo puede incluir una consideración de Ajuste Especial si se considera que determinados componentes de las cuentas enumeradas no son apropiados para la medida (por ejemplo, no recurrentes, de naturaleza no operativa). La medida se basa en años calendario. Para la evaluación cuantitativa de activos enfocados en la inversión de bienes raíces, el cálculo de esta métrica incluye los siguientes ajustes: el primero refiere al cálculo del flujo libre de efectivo (FLE), que se basa en un marco regulatorio que exige que estos instrumentos repartan como mínimo el 95.0% de su resultado fiscal neto de manera anual. En términos generales, el FLE se calculará restando al flujo neto de efectivo de actividades de operación las distribuciones obligatorias a los fideicomitentes, y cuando sea relevante, se harán ajustes por el valor del efectivo por tipos de cambio y otras valoraciones. También se excluirá el Capex de Mantenimiento debido a que, por la naturaleza del activo, dicho rubro suele formar parte de los gastos de operación de estos instrumentos o activos.

La **Razón de Cobertura del Servicio de la Deuda (DSCR)**, por sus siglas en inglés) se define como el FLE dividido por el servicio de la deuda. A efectos de este indicador, el servicio de la deuda se define como el gasto financiero neto (gastos financieros menos ingresos financieros) más la amortización obligatoria de la deuda. Se excluyen del servicio de la deuda los pagos anticipados, así como los pagos derivados de Excess Cash Flow Sweep (ECFS por sus siglas). Algunos refinanciamientos de deuda también pueden excluirse del cálculo del servicio de la deuda. También se excluyen los intereses capitalizados de los contratos de crédito que originalmente contemplaban tales intereses. No se excluirán los intereses capitalizados procedentes de reestructuraciones forzosas de deuda. El servicio de la deuda se mide sobre una base de años calendario.

DSCR con Caja. Se trata de la misma métrica que la anterior, con la excepción de que el efectivo al final del período anterior de cuatro trimestres se añade al FLE, al igual que cualquier efectivo reservado exclusivamente para la deuda que se está calificando.

Los **Años de Pago** se definen como la deuda neta dividida por el FLE.

Loan To Value (LTV). Mide la estimación de HR Ratings del nivel de endeudamiento de la Fibra. Se define como Deuda Total al cierre del periodo dividido por activos totales al cierre del periodo.

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%



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM

El periodo de calificación de este informe consta de siete periodos de años calendario, que comprenden dos periodos históricos con información reportada y cinco periodos proyectados. El periodo proyectado es el trimestre inmediatamente posterior al último periodo con información adecuadamente reportada. Los periodos se definen como sigue con sus respectivas ponderaciones.

Ponderación de Periodos

t-1	10%
t0	15%
t1	25%
t2	20%
t3	15%
t4	10%
t5	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

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 Crediticio de Deuda Corporativa, febrero 2024.
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	3T20-4T23
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información trimestral interna e información anual (2020, 2021 y 2022) 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.
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