Fibra Sites

Fideicomiso Irrevocable No. 4594

Programa Dual de CP
HR+1

HR Ratings® Credit Rating Agency

Corporativos
4 de noviembre de 2026
*NRSRO Rating**

2024	2025	2026
HR+1	HR+1	HR+1



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



Alfredo Reyes
Analista
alfredo.reyes@hrratings.com



Pablo Franco
Analista Sr.
pablo.franco@hrratings.com



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

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

La ratificación de la calificación del Programa Dual del Fideicomiso Irrevocable No. 4594 (Fibra Sites y/o FSITES y/o el Fideicomiso) se fundamenta en que sus métricas se mantuvieron en los niveles máximos de nuestra escala durante 2025, como resultado de un Flujo Libre de Efectivo (FLE) de P$4,142 millones (m) (+20.2% vs. P$3,446m en 2024) y de una posición sin deuda desde el cierre de dicho año, con una deuda neta de -P$2,196m al tercer trimestre de 2026 (3T26). En los primeros nueve meses de 2026, los ingresos del Fideicomiso crecieron 6.2% a/a, impulsados principalmente por la actualización de las rentas, aun cuando la incorporación de torres se moderó (245 vs. 641 en el mismo periodo de 2025).

Para el periodo 2026-2031, estimamos que el Fideicomiso mantendrá un crecimiento moderado, con la incorporación de alrededor de 650 torres por año, hasta alcanzar 19,810 torres al cierre del 2031 (vs. 16,190 en 2025). Lo anterior, junto con la actualización de las rentas conforme a la inflación, se reflejaría en una Tasa Media Anual de Crecimiento 2025-2031 de 7.6% en el EBITDA y de 7.4% en el FLE. A diferencia de nuestra revisión anterior, no contemplamos la contratación de deuda, ya que el FLE proyectado sería suficiente para cubrir su programa de inversión. Por ello, la deuda neta promedio ponderada se ubicaría en -P$889m en 2027-2031 y las métricas se mantendrían en los niveles máximos de nuestra escala de calificación. Finalmente, la calificación mantiene un ajuste cualitativo positivo por el apoyo financiero y operativo de las partes relacionadas con las que cuenta el Fideicomiso.

Caracteristicas del Programa Dual de Certificados Bursátiles Fiduciarios

Concepto	
Tipo de valor	Certificados Bursátiles Fiduciarios 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 podrá 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 de 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.
Garantía	Los certificados Bursátiles serán quirografários y no contarán con garantía especifica 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, Grupo Financiero Inbursa y/o quién señale la Emisora en el Título.
Representante Común	CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, o aquella que designe la Emisora.

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Menor ritmo de Expansión del Portafolio.** Al cierre del 2025, los ingresos de FSITES sumaron P$8,570m (+7.5% a/a). Esto es -2.5% por debajo de los P$8,790m de nuestro escenario base, principalmente por una menor renta de piso (-7.8% vs. lo estimado). El portafolio cerró en 16,190 torres, en línea con lo proyectado (16,188), aunque con 802 incorporaciones en el año (vs. 992 en 2024). Este ritmo se moderó en 2026, por lo que al 3T26 el Fideicomiso contaba con 16,435 torres (vs. 16,788 estimadas) y sus ingresos acumulados se ubicaron 5.7% por debajo de lo esperado.
- **Rentabilidad Estable.** El margen EBITDA se ubicó en 94.5% en 2025 (vs. 94.4% en 2024 y en nuestro escenario base), ya que los gastos de administración crecieron 6.0% a/a, por debajo de los ingresos, y fueron 4.0% menores a lo estimado (P$470m vs. P$489m). Al 3T26, el margen fue de 93.9% (vs. 94.6% al 3T25 y 94.3% proyectado); sin embargo, eliminando la cuenta de otros gastos, el margen ajustado sería de 94.6% al cierre del 3T26.
- **Posición sin Deuda.** Durante 2025, FSITES liquidó la totalidad de sus créditos bancarios y cerró el año sin deuda (vs. P$353m en 2024 y P$2,000m en nuestro escenario base), al no concretar el crédito de largo plazo que contemplábamos. Así, la deuda neta se ubicó en -P$890m al cierre de 2025 y en -P$2,196m al 3T26 (vs. -P$674m al 3T25 y P$328m estimados).

Expectativas para Periodos Futuros

- **Crecimiento Moderado del Portafolio.** Esperamos una Tasa Media Anual de Crecimiento (TMAC) 25-31 de 3.4% en el número de torres, con la incorporación de alrededor de 650 torres por año, así como 3.1% en la renta promedio mensual por torre, en línea con la inflación. Asimismo, consideramos un *Tenancy Ratio* estable de 1.23 y que Telcel se mantenga como principal arrendatario, con alrededor del 85.0% de los ingresos, los cuales alcanzarán P$13,352m en 2031.
- **Generación de FLE.** Estimamos que el Fideicomiso mantendrá una estructura de costos estable, con un margen EBITDA promedio de 94.3% en el periodo proyectado, y un capital de trabajo sin variación relevantes, lo que, aun con mayores pagos por arrendamiento y distribuciones obligatorias, resultaría en un FLE de P$6,350m en 2031 (vs. P$4,142m en 2025)
- **Sin requerimientos de Deuda.** A diferencia de nuestra revisión anterior, no contemplamos la contratación de deuda, ya que el FLE proyectado sería suficiente para cubrir el CAPEX de alrededor de P$3,363m anuales a partir de 2027, mientras que el excedente se destinaría a distribuciones adicionales a las obligatorias. Con ello, la deuda neta sería de -P$897m para 2031, con un *Loan to Value* (LTV) de 0.0% durante todo el periodo proyectado.

Factores Adicionales Considerados

- **Apoyo Operativo y Financiero por el grupo de partes relacionadas.** Para el análisis de la calificación se mantuvo 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.
- **Factor Gobernanza Superior.** HR Ratings asignó la etiqueta “Superior” con relación al factor Gobernanza, reconociendo los esfuerzos del Fideicomiso por el respaldo con el que cuenta, específicamente por Operadora CICSA y Grupo Financiero Inbursa. Es importante recalcar que, aunque este reconocimiento fue incluido, la Fibra ya contaba con la calificación más alta otorgada por HR Ratings, por lo que su ausencia no habría afectado dicha calificación.
- **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

- **Nivel de Apalancamiento.** Si la Fibra incurre en mayor endeudamiento al esperado en nuestros escenarios, y esto no es compensado a través de mayor generación de FLE, los niveles de Años de Pago podrían mostrar un deterioro. Lo anterior tendría un impacto en la calificación si esta métrica alcanza niveles promedio por encima de 4.5 años.
- **Cambio en el apoyo operativo y financiero por el grupo de partes relacionadas.** Para el análisis de la calificación, ésta se puede ver afectada por cambios significativos con relación al 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.

Escenario Base: Balance General (*cifras en millones de pesos*)

	Al cierre									
	2024*	2025*	2026	2027P	2028P	2029P	2030P	2031P	3T25	3T26
ACTIVOS TOTALES	**77,768**	**76,767**	**75,936**	**75,709**	**76,110**	**76,663**	**77,266**	**77,770**	**77,057**	**75,428**
Activo Circulante	**1,569**	**986**	**1,761**	**1,026**	**908**	**940**	**1,019**	**1,000**	**888**	**2,228**
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1,170	890	1,686	949	825	851	924	897	775	2,196
Cuentas por Cobrar a Clientes	346	58	40	41	44	47	51	54	89	2
Impuestos por Recuperar	37	22	29	30	32	35	37	40	24	29
Pagos Anticipados	17	17	6	6	6	7	7	8	1	1
Activos No Circulantes	**76,198**	**75,781**	**74,176**	**74,684**	**75,202**	**75,724**	**76,246**	**76,770**	**76,169**	**73,201**
Otros activos LP	290	251	274	284	304	327	351	376	253	247
Planta, Propiedad y Equipo (Neto)	63,074	63,552	61,199	61,199	61,199	61,199	61,199	61,199	63,797	61,199
Activos por Derecho de Uso	12,835	11,978	12,703	13,201	13,700	14,198	14,697	15,195	12,119	11,755
PASIVOS TOTALES	**16,292**	**15,232**	**16,210**	**16,745**	**17,282**	**17,821**	**18,362**	**18,905**	**15,509**	**15,303**
Pasivo Circulante	**559**	**142**	**175**	**186**	**198**	**212**	**226**	**241**	**285**	**197**
Pasivo con Costo	353	0	0	0	0	0	0	0	101	0
Cuentas por pagar	16	12	13	13	13	13	13	13	27	20
Otras cuentas por pagar circulantes	155	103	123	134	144	154	166	178	122	122
Impuestos a la utilidad por pagar	36	27	38	39	42	44	47	50	36	55
Pasivos no Circulantes	**15,732**	**15,090**	**16,036**	**16,559**	**17,084**	**17,610**	**18,136**	**18,664**	**15,224**	**15,106**
Pasivos por Arrendamiento a LP	15,028	14,437	15,357	15,855	16,354	16,852	17,351	17,850	14,535	14,409
Provisiones	704	653	679	704	730	757	785	814	689	697
CAPITAL CONTABLE	**61,476**	**61,535**	**59,726**	**58,964**	**58,828**	**58,842**	**58,903**	**58,865**	**61,548**	**60,125**
Aportaciones de los Fideicomitentes	46,124	43,074	41,474	41,474	41,474	41,474	41,474	41,474	43,574	41,474
Utilidades Acumuladas y Otros	13,472	16,296	15,519	14,074	13,360	12,702	12,056	11,242	16,355	16,819
Utilidad del Ejercicio	1,880	2,165	2,733	3,416	3,994	4,666	5,374	6,149	1,619	1,833
Deuda Total	**353**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**101**	**0**
Deuda Neta	**-817**	**-890**	**-1,686**	**-949**	**-825**	**-851**	**-924**	**-897**	**-674**	**-2,196**
Loan to Value (LTV)	0.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.0%

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

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 4T26.

Escenario Base: Estado de Resultados (*cifras en millones de pesos*)

	Años Calendario								Acumulado	
	2024*	2025*	2026	2027P	2028P	2029P	2030P	2031P	3T25	3T26
Ventas Totales	**7,968**	**8,570**	**9,259**	**10,054**	**10,775**	**11,588**	**12,447**	**13,352**	**6,399**	**6,793**
Gastos de Operación	**443**	**470**	**532**	**579**	**608**	**651**	**708**	**744**	**347**	**416**
EBITDA	**7,525**	**8,100**	**8,727**	**9,475**	**10,167**	**10,937**	**11,738**	**12,609**	**6,053**	**6,377**
Depreciación y Amortización	4,493	4,661	4,763	4,719	4,771	4,823	4,875	4,927	3,470	3,612
Depreciación	3,222	3,381	3,441	3,363	3,363	3,363	3,363	3,363	2,519	2,600
Amortización de Intangibles	1,249	1,261	1,304	1,338	1,390	1,442	1,494	1,545	937	999
Amortización de Arrendamientos	22	19	18	19	19	19	19	19	15	13
Utilidad Operativa antes de Otros	**3,032**	**3,439**	**3,964**	**4,755**	**5,396**	**6,114**	**6,864**	**7,682**	**2,582**	**2,765**
Otros Ingresos y Gastos Netos	-0	40	-0	0	0	0	0	0	27	-0
Utilidad Operativa después de Otros	**3,032**	**3,479**	**3,964**	**4,755**	**5,396**	**6,114**	**6,864**	**7,682**	**2,610**	**2,765**
Ingresos por Intereses	123	72	94	51	32	31	33	34	50	62
Intereses Pagados por Pasivos Financieros	6	88	35	0	0	0	0	0	75	35
Intereses Pagados por Arrendamiento	1,270	1,299	1,291	1,390	1,434	1,478	1,523	1,567	965	959
Resultado Integral de Financiamiento	**-1,152**	**-1,314**	**-1,231**	**-1,339**	**-1,402**	**-1,448**	**-1,490**	**-1,533**	**-990**	**-932**
Utilidad Neta Consolidada	**1,880**	**2,165**	**2,733**	**3,416**	**3,994**	**4,666**	**5,374**	**6,149**	**1,619**	**1,833**
Cifras UDM									*Cifras UDM*	
Cambio en Ventas	12.5%	7.5%	8.0%	8.6%	7.2%	7.5%	7.4%	7.3%	8.1%	6.4%
Número de Torres	15,388	16,190	16,560	17,210	17,860	18,510	19,160	19,810	16,029	16,435
Margen EBITDA	94.4%	94.5%	94.2%	94.2%	94.4%	94.4%	94.3%	94.4%	94.5%	94.0%
Tasa Pasiva	8.2%	37.5%	*n.a.*	*n.a.*	*n.a.*	*n.a.*	*n.a.*	*n.a.*	34.7%	233.6%
Tasa Activa	7.2%	6.2%	5.7%	3.7%	3.5%	3.4%	3.5%	3.5%	6.0%	5.7%

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

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 4T26.

Escenario Base: Flujo de Efectivo (*cifras en millones de pesos*)

	Años Calendario								Acumulado	
	2024*	2025*	2026	2027P	2028P	2029P	2030P	2031P	3T25	3T26
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN										
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	**1,880**	**2,165**	**2,733**	**3,416**	**3,994**	**4,666**	**5,374**	**6,149**	**1,619**	**1,833**
Partidas sin Impacto en el Efectivo	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Depreciación y Amortización	4,493	4,660	4,763	4,719	4,771	4,823	4,875	4,927	3,469	3,612
Intereses a Favor	-123	-72	-94	-51	-32	-31	-33	-34	-50	-62
Fluctuación Cambiaria	-0	0	-0	0	0	0	0	0	0	-0
Paridas Relacionadas con Actividades de Inversión	**4,370**	**4,587**	**4,669**	**4,669**	**4,739**	**4,792**	**4,842**	**4,892**	**3,419**	**3,550**
Intereses Devengados	6	88	35	0	0	0	0	0	75	35
Intereses por Arrendamiento y Otros	1,270	1,299	1,291	1,390	1,434	1,478	1,523	1,567	965	959
Partidas Relac. Con Act. De Financ.	**1,276**	**1,387**	**1,325**	**1,390**	**1,434**	**1,478**	**1,523**	**1,567**	**1,040**	**994**
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	**7,525**	**8,139**	**8,727**	**9,475**	**10,167**	**10,937**	**11,738**	**12,609**	**6,078**	**6,377**
Decremento (Incremento) en Clientes	-39	303	41	-1	-3	-3	-3	-4	286	79
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	41	5	-29	-10	-23	-26	-27	-29	4	4
Incremento (Decremento) en Proveedores	5	0	2	-0	0	0	0	0	15	9
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	-110	14	27	18	20	22	24	26	22	65
Capital de trabajo	**-103**	**323**	**41**	**6**	**-6**	**-7**	**-7**	**-7**	**327**	**157**
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	**-103**	**323**	**41**	**6**	**-6**	**-7**	**-7**	**-7**	**327**	**157**
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	**7,422**	**8,462**	**8,768**	**9,481**	**10,161**	**10,930**	**11,732**	**12,602**	**6,405**	**6,534**
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN										
Inversión en Prop., Planta y Equipo	-1,636	-830	-1,142	-3,363	-3,363	-3,363	-3,363	-3,363	-675	-301
Intereses Cobrados	123	72	94	51	32	31	33	34	50	62
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	**-1,512**	**-758**	**-1,048**	**-3,312**	**-3,330**	**-3,332**	**-3,330**	**-3,328**	**-625**	**-239**
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	**5,909**	**7,704**	**7,720**	**6,169**	**6,830**	**7,598**	**8,402**	**9,274**	**5,780**	**6,295**
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO										
Financiamientos Bancarios	700	620	0	0	0	0	0	0	620	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	-350	-970	0	0	0	0	0	0	-870	0
Amortización de Arrendamientos	-802	-1,049	-1,147	-1,338	-1,390	-1,442	-1,494	-1,545	-745	-842
Intereses Pagados	-3	-31	0	0	0	0	0	0	-29	0
Intereses Pagados por Arrendamientos	-1,270	-1,299	-1,291	-1,390	-1,434	-1,478	-1,523	-1,567	-965	-959
Financiamiento "Ajeno"	**-1,725**	**-2,729**	**-2,438**	**-2,728**	**-2,824**	**-2,920**	**-3,016**	**-3,113**	**-1,989**	**-1,801**
Reembolsos a CBFIs	-2,900	-3,050	-2,366	-2,333	-2,535	-2,719	-2,925	-3,140	-2,550	-1,600
Dividendos Pagados	-1,854	-2,205	-2,120	-1,845	-1,595	-1,933	-2,387	-3,048	-1,636	-1,587
Financiamiento "Propio"	**-4,754**	**-5,255**	**-4,486**	**-4,178**	**-4,130**	**-4,652**	**-5,312**	**-6,187**	**-4,186**	**-3,187**
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	**-6,479**	**-7,985**	**-6,924**	**-6,906**	**-6,954**	**-7,572**	**-8,329**	**-9,300**	**-6,176**	**-4,988**
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	**-569**	**-281**	**796**	**-737**	**-124**	**26**	**73**	**-26**	**-396**	**1,306**
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	1,740	1,170	890	1,686	949	825	851	924	1,170	890
Efectivo y equiv. al final del Periodo	**1,170**	**890**	**1,686**	**949**	**825**	**851**	**924**	**897**	**775**	**2,196**
Cifras UDM									*Cifras UDM*	
Distribuciones Obligatorias	-1,904	-1,972	-2,167	-2,333	-2,535	-2,719	-2,925	-3,140	-1,936	-1,882
Flujo Libre de Efectivo	**3,446**	**4,142**	**4,164**	**4,420**	**4,802**	**5,291**	**5,790**	**6,350**	**4,714**	**4,269**
Amortización de Deuda	350	970	0	0	0	0	0	0	1,220	100
Refinanciamiento y Amortizaciones Voluntarias	-350	-617	0	0	0	0	0	0	-1,220	0
Amortizacion Neta	0	353	0	0	0	0	0	0	0	100
Intereses Netos Pagados	-120	-41	-94	-51	-32	-31	-33	-34	-42	-82
Servicio de la Deuda	**-120**	**312**	**-94**	**-51**	**-32**	**-31**	**-33**	**-34**	**-42**	**18**
DSCR	**-28.6**	**13.3**	**-44.5**	**-87.1**	**-148.3**	**-172.9**	**-175.5**	**-185.8**	**-112.3**	**241.7**
Caja Inicial Disponible	1,740	1,170	890	1,686	949	825	851	924	918	775
DSCR con Caja	**-43.1**	**17.0**	**-54.0**	**-120.4**	**-177.6**	**-199.9**	**-201.3**	**-212.8**	**-134.2**	**285.6**
Deuda Neta a FLE	**-0.2**	**-0.2**	**-0.4**	**-0.2**	**-0.2**	**-0.2**	**-0.2**	**-0.1**	**-0.1**	**-0.5**
Deuda Neta a EBITDA	**-0.1**	**-0.1**	**-0.2**	**-0.1**	**-0.1**	**-0.1**	**-0.1**	**-0.1**	**-0.0**	**-0.3**

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

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 4T26.

	2024*	2025*	2026	2027P	2028P	2029P	2030P	2031P
Utilidad Neta	1,880	2,165	2,733	3,416	3,994	4,666	5,374	6,149
Depreciación	3,222	3,381	3,441	3,363	3,363	3,363	3,363	3,363
Otros	3,346	3,292	2,989	2,402	2,037	1,558	1,068	519
Resultado Fiscal Neto	2,004	2,076	2,281	2,456	2,668	2,862	3,079	3,305
Distribuciones Obligatorias	1,904	1,972	2,167	2,333	2,535	2,719	2,925	3,140

Escenario Estrés: Balance General (*cifras en millones de pesos*)

	Al cierre									
	2024*	2025*	2026	2027P	2028P	2029P	2030P	2031P	3T25	3T26
ACTIVOS TOTALES	**77,768**	**76,767**	**76,081**	**74,968**	**75,715**	**75,715**	**76,454**	**76,023**	**77,057**	**75,428**
Activo Circulante	**1,569**	**986**	**2,090**	**747**	**1,259**	**1,023**	**1,526**	**858**	**888**	**2,228**
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	1,170	890	1,669	282	726	418	899	207	775	2,196
Cuentas por Cobrar a Clientes	346	58	400	446	512	583	605	628	89	2
Impuestos por Recuperar	37	22	16	16	17	18	18	19	24	29
Pagos Anticipados	17	17	3	3	3	4	4	4	1	1
Activos No Circulantes	**76,198**	**75,781**	**73,991**	**74,221**	**74,456**	**74,692**	**74,928**	**75,165**	**76,169**	**73,201**
Otros activos LP	290	251	148	147	152	158	164	170	253	247
Planta, Propiedad y Equipo (Neto)	63,074	63,552	61,199	61,199	61,199	61,199	61,199	61,199	63,797	61,199
Activos por Derecho de Uso	12,835	11,978	12,645	12,875	13,105	13,335	13,565	13,796	12,119	11,755
PASIVOS TOTALES	**16,292**	**15,232**	**16,277**	**16,531**	**18,091**	**19,053**	**21,015**	**22,279**	**15,509**	**15,303**
Pasivo Circulante	**559**	**142**	**299**	**297**	**301**	**306**	**310**	**315**	**285**	**197**
Pasivo con Costo	353	0	0	0	0	0	0	0	101	0
Cuentas por pagar	16	12	185	181	181	181	181	181	27	20
Otras cuentas por pagar circulantes	155	103	77	79	82	85	89	92	122	122
Impuestos a la utilidad por pagar	36	27	37	37	38	40	41	42	36	55
Pasivos no Circulantes	**15,732**	**15,090**	**15,978**	**16,233**	**17,790**	**18,747**	**20,705**	**21,964**	**15,224**	**15,106**
Pasivos por Arrendamiento a LP	15,028	14,437	15,299	15,529	15,759	15,989	16,220	16,450	14,535	14,409
Provisiones	704	653	679	704	730	757	785	814	689	697
CAPITAL CONTABLE	**61,476**	**61,535**	**59,804**	**58,437**	**57,624**	**56,663**	**55,439**	**53,743**	**61,548**	**60,125**
Aportaciones de los Fideicomitentes	46,124	43,074	41,474	41,474	41,474	41,474	41,474	41,474	43,574	41,474
Utilidades Acumuladas y Otros	13,472	16,296	15,893	14,910	13,888	12,725	11,287	9,407	16,355	16,819
Utilidad del Ejercicio	1,880	2,165	2,437	2,054	2,262	2,463	2,678	2,863	1,619	1,833
Deuda Total	**353**	**0**	**0**	**0**	**1,300**	**2,000**	**3,700**	**4,700**	**101**	**0**
Deuda Neta	**-817**	**-890**	**-1,669**	**-282**	**574**	**1,582**	**2,801**	**4,493**	**-674**	**-2,196**
Loan to Value (LTV)	0.5%	0.0%	0.0%	0.0%	1.7%	2.6%	4.8%	6.2%	0.1%	0.0%

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

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 4T26.

Escenario Estrés: Estado de Resultados (*cifras en millones de pesos*)

	Años Calendario								Acumulado	
	2024*	2025*	2026	2027P	2028P	2029P	2030P	2031P	3T25	3T26
Ventas Totales	**7,968**	**8,570**	**9,203**	**9,514**	**9,879**	**10,255**	**10,642**	**11,041**	**6,399**	**6,793**
Gastos de Operación	**443**	**470**	**772**	**1,439**	**1,497**	**1,556**	**1,615**	**1,675**	**347**	**416**
EBITDA	**7,525**	**8,100**	**8,431**	**8,074**	**8,381**	**8,699**	**9,027**	**9,366**	**6,053**	**6,377**
Depreciación y Amortización	4,493	4,661	4,763	4,703	4,727	4,751	4,775	4,799	3,470	3,612
Depreciación	3,222	3,381	3,441	3,363	3,363	3,363	3,363	3,363	2,519	2,600
Amortización de Intangibles	1,249	1,261	1,304	1,322	1,346	1,370	1,393	1,417	937	999
Amortización de Arrendamientos	22	19	18	19	19	19	19	19	15	13
Utilidad Operativa antes de Otros	**3,032**	**3,439**	**3,668**	**3,371**	**3,654**	**3,948**	**4,252**	**4,567**	**2,582**	**2,765**
Otros Ingresos y Gastos Netos	-0	40	-0	0	0	0	0	0	27	-0
Utilidad Operativa después de Otros	**3,032**	**3,479**	**3,668**	**3,371**	**3,654**	**3,948**	**4,252**	**4,567**	**2,610**	**2,765**
Ingresos por Intereses	123	72	94	55	27	37	32	40	50	62
Intereses Pagados por Pasivos Financieros	6	88	35	0	26	108	173	290	75	35
Intereses Pagados por Arrendamiento	1,270	1,299	1,290	1,373	1,393	1,414	1,434	1,455	965	959
Resultado Integral de Financiamiento	**-1,152**	**-1,314**	**-1,231**	**-1,318**	**-1,392**	**-1,485**	**-1,574**	**-1,705**	**-990**	**-932**
Utilidad Neta Consolidada	**1,880**	**2,165**	**2,437**	**2,054**	**2,262**	**2,463**	**2,678**	**2,863**	**1,619**	**1,833**
Cifras UDM									*Cifras UDM*	
Cambio en Ventas	12.5%	7.5%	7.4%	3.4%	3.8%	3.8%	3.8%	3.7%	8.1%	6.4%
Número de Torres	15,388	16,190	16,485	16,785	17,085	17,385	17,685	17,985	16,029	16,435
Margen EBITDA	94.4%	94.5%	91.6%	84.9%	84.8%	84.8%	84.8%	84.8%	94.5%	94.0%
Tasa Pasiva	8.2%	37.5%	*n.a.*	*n.a.*	6.2%	6.4%	6.4%	6.5%	34.7%	233.6%
Tasa Activa	7.2%	6.2%	5.4%	3.9%	3.1%	3.5%	3.1%	3.7%	6.0%	5.7%

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

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 4T26

Escenario Estrés: Flujo de Efectivo (*cifras en millones de pesos*)

	Años Calendario								Acumulado	
	2024*	2025*	2026	2027P	2028P	2029P	2030P	2031P	3T25	3T26
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN										
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	**1,880**	**2,165**	**2,437**	**2,054**	**2,262**	**2,463**	**2,678**	**2,863**	**1,619**	**1,833**
Partidas sin Impacto en el Efectivo	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
Depreciación y Amortización	4,493	4,660	4,763	4,703	4,727	4,751	4,775	4,799	3,469	3,612
Intereses a Favor	-123	-72	-94	-55	-27	-37	-32	-40	-50	-62
Fluctuación Cambiaria	-0	0	-0	0	0	0	0	0	0	-0
Paridas Relacionadas con Actividades de Inversión	**4,370**	**4,587**	**4,669**	**4,648**	**4,700**	**4,714**	**4,742**	**4,759**	**3,419**	**3,550**
Intereses Devengados	6	88	35	0	26	108	173	290	75	35
Intereses por Arrendamiento y Otros	1,270	1,299	1,290	1,373	1,393	1,414	1,434	1,455	965	959
Partidas Relac. Con Act. De Financ.	**1,276**	**1,387**	**1,324**	**1,373**	**1,419**	**1,522**	**1,607**	**1,745**	**1,040**	**994**
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	**7,525**	**8,139**	**8,431**	**8,074**	**8,381**	**8,699**	**9,027**	**9,366**	**6,078**	**6,377**
Decremento (Incremento) en Clientes	-39	303	-320	-45	-67	-71	-22	-23	286	79
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	41	5	113	1	-6	-7	-7	-7	4	4
Incremento (Decremento) en Proveedores	5	0	174	-4	0	0	0	0	15	9
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	-110	14	-20	9	12	13	14	15	22	65
Capital de trabajo	**-103**	**323**	**-53**	**-39**	**-61**	**-65**	**-15**	**-14**	**327**	**157**
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	**-103**	**323**	**-53**	**-39**	**-61**	**-65**	**-15**	**-14**	**327**	**157**
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	**7,422**	**8,462**	**8,378**	**8,035**	**8,320**	**8,634**	**9,012**	**9,352**	**6,405**	**6,534**
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN										
Inversión en Prop., Planta y Equipo	-1,636	-830	-1,142	-3,363	-3,363	-3,363	-3,363	-3,363	-675	-301
Intereses Cobrados	123	72	94	55	27	37	32	40	50	62
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	**-1,512**	**-758**	**-1,048**	**-3,308**	**-3,336**	**-3,326**	**-3,330**	**-3,323**	**-625**	**-239**
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	**5,909**	**7,704**	**7,330**	**4,727**	**4,984**	**5,309**	**5,682**	**6,029**	**5,780**	**6,295**
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO										
Financiamientos Bancarios	700	620	0	0	1,300	700	1,700	1,000	620	0
Amortización de Financiamientos Bancarios	-350	-970	0	0	0	0	0	0	-870	0
Amortización de Arrendamientos	-802	-1,049	-1,147	-1,322	-1,346	-1,370	-1,393	-1,417	-745	-842
Intereses Pagados	-3	-31	0	0	-26	-108	-173	-290	-29	0
Intereses Pagados por Arrendamientos	-1,270	-1,299	-1,290	-1,373	-1,393	-1,414	-1,434	-1,455	-965	-959
Financiamiento "Ajeno"	**-1,725**	**-2,729**	**-2,437**	**-2,694**	**-1,465**	**-2,192**	**-1,300**	**-2,162**	**-1,989**	**-1,801**
Reembolsos a CBFIs	-2,900	-3,050	-1,993	-1,634	-1,760	-1,849	-1,962	-2,053	-2,550	-1,600
Dividendos Pagados	-1,854	-2,205	-2,120	-1,786	-1,315	-1,576	-1,940	-2,505	-1,636	-1,587
Financiamiento "Propio"	**-4,754**	**-5,255**	**-4,113**	**-3,420**	**-3,075**	**-3,425**	**-3,902**	**-4,558**	**-4,186**	**-3,187**
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	**-6,479**	**-7,985**	**-6,550**	**-6,115**	**-4,540**	**-5,617**	**-5,202**	**-6,720**	**-6,176**	**-4,988**
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	**-569**	**-281**	**780**	**-1,387**	**444**	**-308**	**480**	**-691**	**-396**	**1,306**
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	1,740	1,170	890	1,669	282	726	418	899	1,170	890
Efectivo y equiv. al final del Periodo	**1,170**	**890**	**1,669**	**282**	**726**	**418**	**899**	**207**	**775**	**2,196**
Cifras UDM									*Cifras UDM*	
Distribuciones Obligatorias	-1,904	-1,972	-1,516	-1,634	-1,760	-1,849	-1,962	-2,053	-1,936	-1,605
Flujo Libre de Efectivo	**3,446**	**4,142**	**4,425**	**3,707**	**3,821**	**4,002**	**4,223**	**4,427**	**4,714**	**4,547**
Amortización de Deuda	350	970	0	0	0	0	0	0	1,220	100
Refinanciamiento y Amortizaciones Voluntarias	-350	-617	0	0	0	0	0	0	-1,220	0
Amortizacion Neta	0	353	0	0	0	0	0	0	0	100
Intereses Netos Pagados	-120	-41	-94	-55	-1	71	140	250	-42	-82
Servicio de la Deuda	**-120**	**312**	**-94**	**-55**	**-1**	**71**	**140**	**250**	**-42**	**18**
DSCR	**-28.6**	**13.3**	**-47.2**	**-67.6**	**-3,362.8**	**56.1**	**30.1**	**17.7**	**-112.3**	**257.4**
Caja Inicial Disponible	1,740	1,170	890	1,669	282	726	418	899	918	775
DSCR con Caja	**-43.1**	**17.0**	**-56.7**	**-98.1**	**-3,610.9**	**66.2**	**33.1**	**21.3**	**-134.2**	**301.3**
Deuda Neta a FLE	**-0.2**	**-0.2**	**-0.4**	**-0.1**	**0.2**	**0.4**	**0.7**	**1.0**	**-0.1**	**-0.5**
Deuda Neta a EBITDA	**-0.1**	**-0.1**	**-0.2**	**-0.0**	**0.1**	**0.2**	**0.3**	**0.5**	**-0.0**	**-0.3**

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

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 4T26.

	2024*	2025*	2026	2027P	2028P	2029P	2030P	2031P
Utilidad Neta	1,880	2,165	2,437	2,054	2,262	2,463	2,678	2,863
Depreciación	3,222	3,381	3,441	3,363	3,363	3,363	3,363	3,363
Otros	3,346	3,292	2,599	3,029	2,953	2,846	2,750	2,661
Resultado Fiscal Neto	2,004	2,076	1,596	1,720	1,853	1,946	2,065	2,161
Distribuciones Obligatorias	1,904	1,972	1,516	1,634	1,760	1,849	1,962	2,053

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%

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%
t_0	15%
t_1	25%
t_2	20%
t_3	15%
t_4	10%
t_5	5%

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

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

Metodologías utilizadas para el análisis**	Evaluación de Riesgo Corporativo para Entidades Mexicanas, Octubre 2026
Calificación anterior	Programa Dual de CP: HR+1
Fecha de última acción de calificación	22 de octubre de 2025
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	1T22 – 3T26
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información trimestral interna e información anual (2022, 2023, 2024 y 2025) dictaminada por EY y Deloitte
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.

*** 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 certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA) y por el Financial Conduct Authority (FCA). HR Ratings LLC se encuentra 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 ("HR Ratings").**

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

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, 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 calificadora 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).

Partes de este documento podrían haber sido generadas total o parcialmente mediante herramientas de inteligencia artificial (IA). Dentro de HR Ratings, el uso de IA en cualquier proceso o función cuenta con la supervisión, aprobación o monitoreo de los empleados responsables, quienes responden por el uso de cualquier herramienta tecnológica y por los resultados asociados. Toda decisión relevante o crítica (de manera enunciativa mas no limitativa, la determinación, modificación, mantenimiento o retiro de una calificación) se adopta mediante intervención humana, aun cuando se hayan utilizado herramientas de IA en alguna parte del proceso; por lo tanto, la responsabilidad no se delega ni se comparte con ninguna herramienta. Adicionalmente, conforme a las políticas y procedimientos previstos en la Normatividad Interna de HR Ratings, la información o los datos utilizados por las herramientas de IA no se emplean para entrenar modelos públicos ni se ponen a disposición de entidades distintas de HR Ratings, y dichas herramientas cumplen con las políticas y procedimientos para la prevención del mal uso de información confidencial o privilegiada previstos en el Código de Conducta.

Contacto con Medios

comunicaciones@hrratings.com