

LASITE

Reporte Trimestral 2T26

Sitios Latinoamérica, S.A.B. de
C.V.

Trimestral

12 de Agosto, 2026



Sitios Latinoamérica, S.A.B. de C.V. ("SITES") permite el acceso y utilización de su **Infraestructura Pasiva** (torres y estructuras de soporte) a operadores de radiocomunicaciones en **15 países de América Latina**. Sus negocios dependen principalmente de entidades controladas por **AMX**.

Infraestructura Pasiva de Telecomunicaciones (Torres)

BMV: LASITE

Operación en 15 países de América Latina

Principal cliente: entidades controladas por AMX

INGRESOS TOTALES

MXN\$4,105.0

▼ 2.4% vs 2T25

+21.3% a tipo de cambio constante

UTILIDAD DE OPERACIÓN (EBIT)

MXN\$1,792.1

▼ 9.1% vs 2T25

Margen 43.7% sobre ingresos

EBITDAAL CONSOLIDADO

MXN\$2,160.0

▼ 8.6% vs 2T25

Margen 88.2% sobre ingresos

UTILIDAD NETA CONTROLADORA

MXN\$95.2

▼ 95.1% vs 2T25

2T25: MXN\$1,938.5

UTILIDAD POR ACCIÓN

MXN\$0.02

▼ vs MXN\$0.46 en 2T25

Acumulado 2026: MXN\$(0.03)

DEUDA BRUTA

MXN\$51,680.8

▼ 2.0% vs 4T25

2T25: MXN\$54,016.8 (-4.3%)

DEUDA NETA

MXN\$46,421.8

▼ 9.7% vs 4T25

Deuda Neta / EBITDAaL: 5.21x

ACTIVO TOTAL

MXN\$112,588.0

▲ 2.0% vs 4T25

4T25: MXN\$110,347.0

PATRIMONIO TOTAL

MXN\$12,833.7

▲ 81.0% vs 4T25

4T25: MXN\$7,092.5

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES

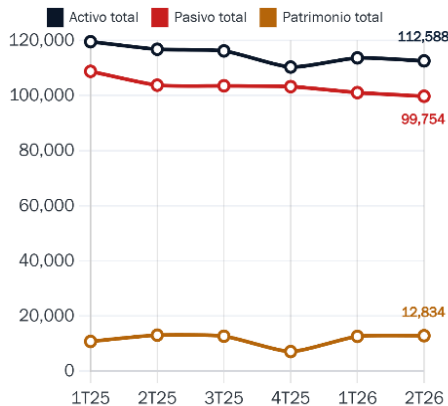
MXN\$5,259.0

▲ 289.6% vs 4T25

4T25: MXN\$1,349.9

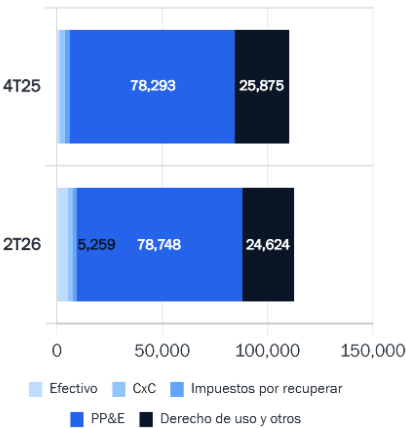
Activo, Pasivo y Patrimonio Total

Millones de pesos · 1T25 a 2T26



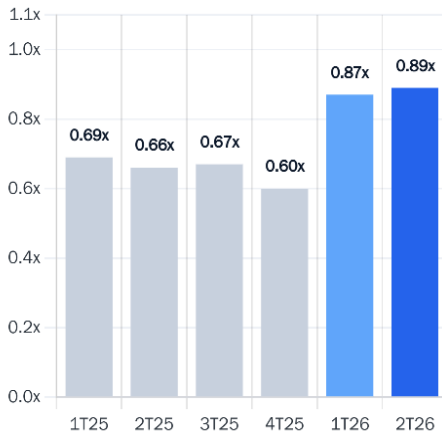
2T26 vs 4T25 — Composición del Activo

Millones de pesos



Liquidez Corriente

Activo circulante / pasivo circulante, veces



El activo total creció 2.0% respecto al cierre de 2025, impulsado principalmente por el incremento de MXN\$3,909.2 millones en efectivo y equivalentes.

El pasivo total disminuyó 3.4%, principalmente por la reducción de MXN\$3,035.5 millones en el pasivo por impuestos diferidos a largo plazo.

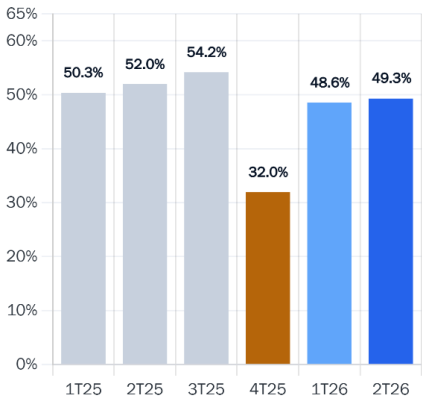
El capital contable aumentó 81.0%, explicado por el aumento de capital social de MXN\$2,884.2 millones concluido el 10 de marzo de 2026 y por la utilidad integral del periodo.

En el 2T26, SITES generó **ingresos totales de MXN\$4,105.0 millones** (-2.4% vs 2T25 en pesos; +21.3% a tipo de cambio constante) y un **EBITDAaL de MXN\$2,160.0 millones** (-8.6% vs 2T25 en pesos; +14.8% a tipo de cambio constante), con un margen EBITDAaL de 88.2%. La **utilidad neta atribuible a la controladora** fue de **MXN\$95.2 millones**, una contracción de 95.1% frente a los MXN\$1,938.5 millones del 2T25, explicada principalmente por mayores gastos financieros y un resultado cambiario menos favorable en el trimestre. La deuda neta se ubicó en **5.21 veces EBITDAaL**, y el capital contable creció 81.0% respecto al cierre de 2025 por el aumento de capital social y la utilidad integral del periodo.

Márgenes — Evolución Trimestral

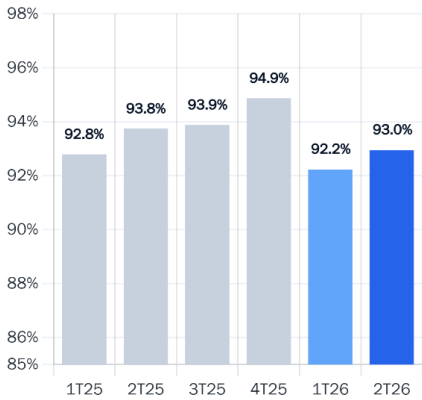
Margen Bruto

% sobre ingresos netos · 1T25 a 2T26



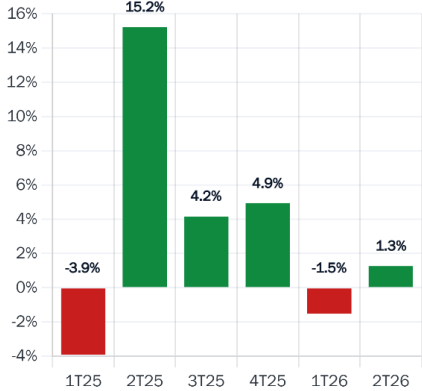
Margen EBITDA

EBIT + D&A, antes de rentas de terreno · distinto del EBITDAaL (88.2%)



ROE

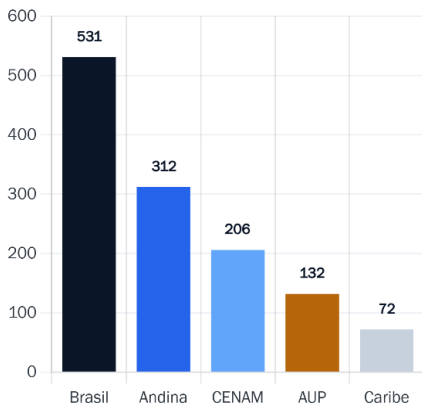
Rentabilidad sobre patrimonio (fin de periodo) · 1T25 a 2T26



Crecimiento y Ocupación por Región — 2T26

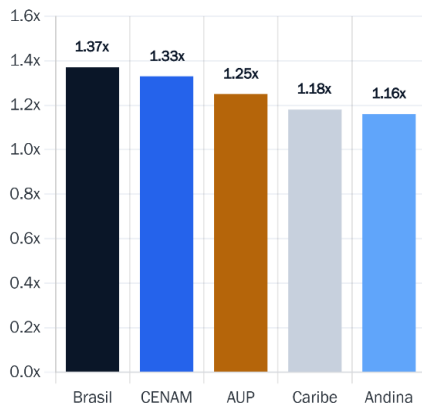
Sitios Nuevos — Últimos 12 Meses

Por región



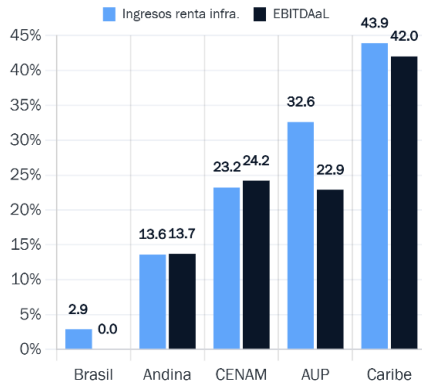
Ocupación por Región — 2T26

Arrendatarios por torre



Crecimiento de Ingresos vs. EBITDAaL por Región

% YoY a TCC · 2T26



Deuda y Apalancamiento — 2T26

DEUDA BRUTA

MXN\$51,680.8

4T25: MXN\$52,739.3 (-2.0%) ·
2T25: MXN\$54,016.8 (-4.3%)

DEUDA NETA

MXN\$46,421.8

4T25: MXN\$51,389.4 (-9.7%) ·
2T25: MXN\$52,768.0 (-12.0%)

DEUDA NETA / EBITDAAL

5.21x

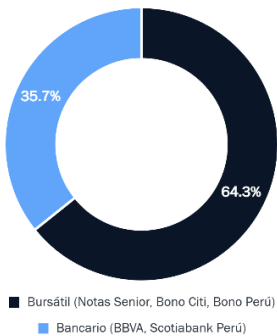
DEUDA BRUTA / ACTIVO TOTAL

45.9%

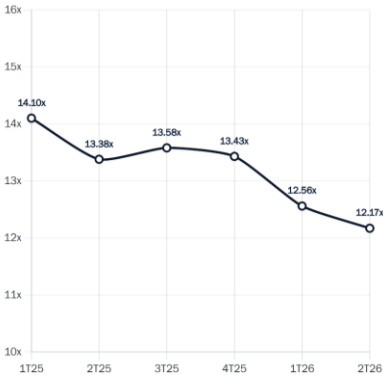
1T26: 46.7%

INSTRUMENTO	TASA	VENCIMIENTO	MONTO (MXN\$M)
Notas Senior (bursátil, extranjera)	5.375%	Abr 2032	17,472.8
Bono Citi (bursátil, extranjera)	6.00%	Nov 2029	11,279.4
Bono Perú (bursátil, extranjera)	9.125%	Sep 2033	4,456.2
BBVA México (bancario)	TIIE 28d + 1.25%	Mar 2027	17,472.5
Scotiabank Perú (comercio exterior)	7.30%	Jun 2026	1,000.0
Total de créditos (deuda bruta)			51,680.8

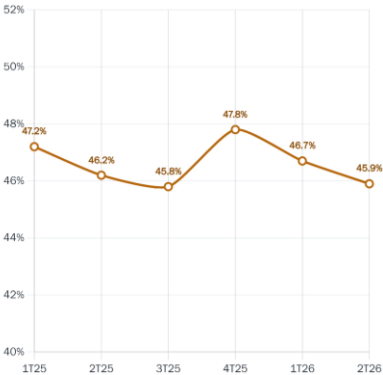
Deuda por Tipo de Instrumento
% de la deuda bruta, 2T26



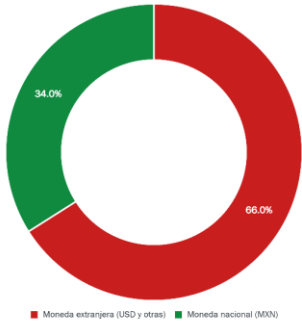
Deuda Neta / EBITDA
Veces - 1T25 a 2T26



Deuda Bruta / Activo Total
% - 1T25 a 2T26



Deuda Bruta por Moneda de Denominación
% de la deuda bruta, 2T26



Precio por acción

MXN\$6.24

LASITE - 07-ago-2026 -
precio sucio

ROE (rendimiento sobre
patrimonio, 12m)

6.6%

Sobre patrimonio final

Presencia bursátil

96.8%

1 año

Rendimiento por
dividendo (12m)

0.0%

Sin dividendos pagados
en el periodo

S&P/BMV IPC, 1D, - 4.12%
LASITE*, - 36.24%



TradingView

Fuente: HubInfofel

Sitio

Torre u otra estructura de
soporte de Infraestructura
Pasiva de
radiocomunicaciones.

Acuerdo de sitio

Contrato individual de
arrendamiento de espacio
en un sitio con un operador
cliente.

**Ocupación (arrendatarios
por torre)**

Número promedio de
arrendatarios (clientes) por
cada torre del portafolio.

EBITDAaL

EBITDA "after Lease":
utilidad antes de intereses,
impuestos, depreciación y
amortización, después de
restar las rentas de
terreno/piso. Métrica no
definida por las IFRS, propia
de la Compañía.

TCC

A tipo de cambio constante:
variación que aísla el efecto
de la
apreciación/depreciación
del peso mexicano frente a
otras monedas.

Deuda Neta

Deuda Bruta menos efectivo y
equivalentes de efectivo.

AMX

América Móvil, principal cliente de
SITES a través de entidades
controladas por dicho grupo.

ICS

Clasificación de tipo de emisora
usada por la CNBV para este Reporte
Trimestral.

QoQ / YoY

Variación contra el trimestre
inmediato anterior / contra el mismo
trimestre del año anterior.

Disclaimer

El presente documento y la información que se señala en el mismo emana de fuentes públicas por lo que se emite únicamente para fines informativos y no constituye una recomendación de inversión. Todas las personas que tengan acceso al mismo, deberán remitirse y leer el prospecto de información al público inversionista, el folleto informativo, los documentos clave de inversión, o cualquier otra información o documentación de carácter público para conocer, de manera enunciativa mas no limitativa, todas las características de los valores, la emisión, los factores de riesgo del mismo, o de la emisora o valores correspondientes. Asimismo, la información contenida en este documento es indicativa y no necesariamente exhaustiva, aunque refleja la postura u opinión de Indexity, S.A. de C.V., misma que se emite con carácter personal y no así en representación de cualquier asociación gremial, entidad o institución financiera.

Se advierte que las opiniones resultantes en el contenido de presente documento derivaron de un proceso analítico, utilizando información pública del desempeño financiero de la (s) compañías y/o valores colocados y/o registrados en alguna bolsa de valores o en algún instituto para el depósito de valores o sociedad que haga dichas funciones, por lo que, deben ser entendidas como una manifestación de una opinión individual e independiente, sin perjuicio de lo anterior, Indexity, S.A. de C.V. se reserva el derecho de cambiar su opinión en cualquier momento sin asumir responsabilidad alguna al respecto.

En caso de que en este documento se utilicen vocablos tales como "intenta", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "pretende", "puede", "planea", "potencial", "predice", "busca", "debería", "será" así como, expresiones similares u homólogas tendrán el único propósito de identificar las mencionadas estimaciones futuras, por lo que, Indexity, S.A. de C.V., no asumen obligación de actualizar estimaciones futuras. Es de advertir que, las proyecciones han sido preparadas y tienen un propósito meramente ilustrativo e informativo, y no constituyen un pronóstico de cualquier índole.

Nuestra información emplea, de manera enunciativa más no limitativa datos: públicos, históricos, financieros, contables, sectoriales, tendencias, capacidad de administración, eventos relevantes, entre otros, que ayudan al conocimiento de la compañía/emisión/estructura, de que se trate, así como los elementos que intervienen en el comportamiento del instrumento cotizado y/o registrado en alguna bolsa de valores o cualquier otra entidad y difundidos por medios masivos de comunicación incluidos los referentes a la red mundial (Internet), sin exigencia de comprobación.

Todas nuestras opiniones y comentarios, se basan única y exclusivamente en las características de la entidad y/o emisora, estructura, emisión y/u operación, que se trate, con independencia de cualquier actividad de negocio diferente a la presentada o informada públicamente de la emisora o sus accionistas.

La información y/u opiniones emitidas y publicadas no constituyen recomendaciones para invertir, comprar, vender, mantener algún instrumento de inversión, definir una estrategia de inversión, legal o fiscal o suscribir ninguna clase de valores o bien para la realización de operaciones específicas, asimismo, no implica por ningún motivo la certificación sobre la bondad del valor (es) o la solvencia del emisor (es) así como tampoco para llevar a cabo ningún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con nuestro proceso de análisis, derivado de algún evento conocido públicamente. En consecuencia, el inversionista o la persona que tenga acceso al presente documento deberá adoptar sus propias decisiones de inversión sujeto a su perfil de inversión o de riesgo, teniendo en cuenta dichas circunstancias y procurando obtener el asesoramiento específico y especializado de personas autorizadas para tales fines, sin responsabilidad alguna para Indexity, S.A. de C.V.

El análisis, opiniones y publicaciones que se presentan están basadas y construidas con fuentes originales u originarias del emisor y, en su caso, de las autoridades supervisoras, que se consideran fieles, confiables y actuales. Sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la certeza, temporalidad, exactitud o totalidad de cualquier información, por lo que Indexity, S.A. de C.V. no es responsable por errores u omisiones de los resultados obtenidos de dicha información.

Es necesario señalar que, Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de cualquier cambio, actualización o información adicional posterior a la fecha de publicación del presente documento. Este material proporciona información con un panorama general, por lo que, Indexity, S.A. de C.V. no tendrá responsabilidad alguna, por las decisiones de inversión en que pudiera incurrir el inversionista o persona que tenga acceso a este documento, derivado de la lectura o análisis del presente documento, de tal manera que, Indexity, S.A. de C.V. no responderá por ningún tipo de daño(s) y/o perjuicio(s).

El presente documento podrá ser publicado o distribuido a través de cualquier medio de comunicación electrónica o convencional. En consecuencia, la información contenida no será información confidencial, y estará disponible a todo posible inversionista(s) o persona(s) en igualdad de condiciones. La información que se incluye en esta presentación ha sido obtenida de fuentes públicas y que se consideran confiables, por lo cual Indexity, S.A. de C.V., no es responsable de la validez, puntualidad, integridad o veracidad para cualquier propósito. Derivado de lo anterior, la presentación no se deberá entender como recomendación alguna, ya sea expresa o tácita, ni garantiza o sugiere que el inversionista se deberá basar en la exactitud, integridad o precisión de la información o las opiniones aquí contenidas.

El presente documento tiene como finalidad promover la inclusión y educación financiera, mediante un análisis serio a través del conocimiento de las empresas o valores analizados.

Para la distribución o divulgación del presente documento, bastará que se mencione la fuente y como autor del mismo a Indexity, S.A. de C.V., así como que el mismo, no implica una oferta, recomendación de inversión o estrategia fiscal, en caso de que alguna persona lo utilice o distribuya para fines distintos a los señalados, será responsable de los daños y perjuicios que se le lleguen a ocasionar a Indexity, S.A. de C.V., así como a sus accionistas, asociados, afiliados (en cualquiera de sus modalidades), consejeros, administradores, directivos, representantes legales, asesores, y demás empleados, dependientes y factores.