

SITES1

Reporte Trimestral 2T26

Operadora de Sites Mexicanos,
S.A.B. de C.V.

Trimestral

27 de Agosto, 2026



Operadora de Sites Mexicanos (Opsimex) construye, opera y comercializa torres y demás infraestructura pasiva de telecomunicaciones en México, bajo una estructura híbrida InfraCo + Fibra: Opsimex posee 72.5% del Fideicomiso SITES1 (FSITES), un fideicomiso de inversión en bienes raíces listado en la BMV. Cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave SITES1. Su principal cliente es Telcel (América Móvil).

Infraestructura de Telecomunicaciones · Torres (Towers) · Estructura Híbrida InfraCo + Fibra

BMV: SITES1

Fitch: BBB+ (IDR) · AAA(mex)/F1+(mex) · Perspectiva Estable

Highlights del Trimestre · 2T26 vs 2T25 y 1T26

INGRESOS MXN\$3,623.8 ▲ +3.47% vs 2T25 -0.21% vs 1T26	EBITDA MXN\$3,467.6 ▲ +13.06% vs 2T25 +0.05% vs 1T26 · margen 95.7%	UTILIDAD NETA ATRIBUIBLE MXN\$372.1 ▲ +60.26% vs 2T25 +17.77% vs 1T26	PORTAFOLIO DE SITIOS 25,134 ▲ +66 sitios vs 1T26 +575 sitios (+2.3%) en 12 meses
ACTIVO TOTAL MXN\$114,540.8 ▲ +9.08% vs 2T25 · -1.88% vs 1T26	PASIVO TOTAL MXN\$60,355.2 ▼ -0.45% vs 2T25 · -0.67% vs 1T26	APALANCAMIENTO (DEUDA NETA / EBITDA UDM) 2.67x Según reporta la Emisora, cierre 2T26	

Qué reportó la Emisora en el trimestre

Ingresos de **3,619.1** millones de pesos en el 2T26 (72.9% provenientes de Ingresos por Torre), un crecimiento de **4.6%** frente al 2T25. EBITDA del trimestre de **3,481.3** millones de pesos, con margen de **96.2%** y crecimiento de **4.7%** anual; EBITDA de los últimos doce meses de **13,638.8** millones de pesos (+5.5%). Portafolio de **25,134** sitios generando ingresos al cierre del trimestre, con **32** sitios adicionales en distintas etapas de construcción y un tenancy ratio de **1.235** operadores por torre. Durante julio, el Comité Técnico de FSITES aprobó una distribución de **607.9** millones de pesos.

Qué Reportó la Emisora sobre su Operación

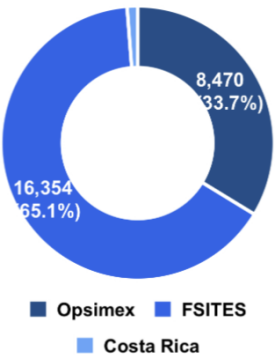
Portafolio (+66 sitios trimestrales, +2.3% anual). El portafolio global de sitios generando ingresos se compone de 8,470 sitios en Opsimex (33.7%), 16,354 sitios en FSITES (65.1%) y 310 sitios en Costa Rica (1.2%), con 32 sitios adicionales en distintas etapas de proceso de obra al cierre del 2T26.

FSITES. Los ingresos reportados por FSITES en el 2T26 fueron de 2,261.6 millones de pesos (74.3% provenientes de Ingresos por Torre), con un EBITDA de 2,139.6 millones de pesos y margen de 94.6%. Durante julio, el Comité Técnico de FSITES aprobó una distribución de 607.9 millones de pesos correspondientes al resultado fiscal del 2T26.

Composición del Portafolio y de los Ingresos

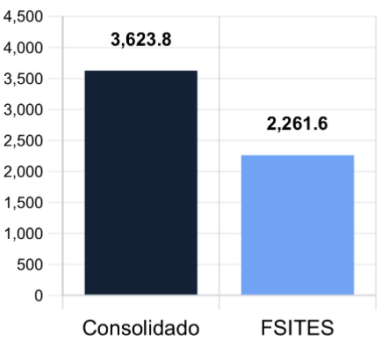
Composición del Portafolio de Sitios

Sitios generando ingresos · 2T26



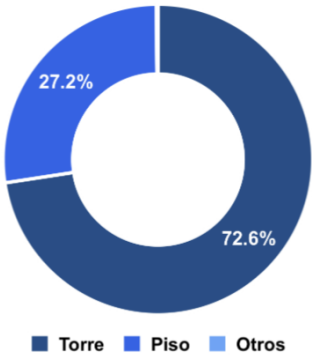
Ingresos Consolidado vs. FSITES

Millones de pesos · 2T26



Distribución de Ingresos por Producto

Acumulado 1S26



Comentarios del Trimestre

Ingresos (+3.47% anual, -0.21% trimestral). El crecimiento anual se sustenta en la expansión del portafolio de sitios generando ingresos (+575 sitios en 12 meses) y en los mecanismos de ajuste de renta vinculados a la inflación de los contratos de arrendamiento de la Infraestructura de Sitios.

EBITDA (+13.06% anual, +0.05% trimestral) y margen EBITDA de 95.7%. La estructura de costos fijos del negocio de torres, junto con el crecimiento del portafolio, permitió que el EBITDA creciera a mayor ritmo que los ingresos y que el margen EBITDA se mantuviera por arriba de 95% en el trimestre.

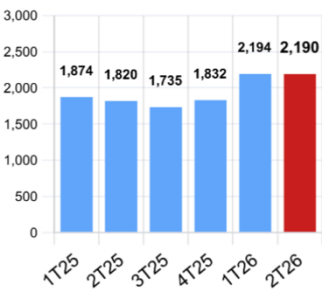
Utilidad Neta Atribuible (+60.26% anual, +17.77% trimestral). El crecimiento responde principalmente a la combinación de un EBITDA más alto y menores gastos financieros netos en el trimestre (809.6 millones de pesos en 2T26 frente a 991.6 millones de pesos en 2T25).

Otros Rubros del Estado de Resultados

Gastos de Administración

Millones de pesos · 1T25 a 2T26

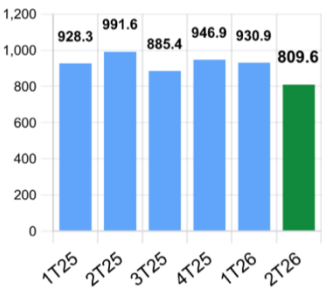
Trimestres previos
2T26 (actual)



Gastos Financieros

Millones de pesos · 1T25 a 2T26

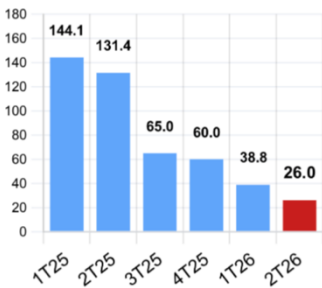
Trimestres previos
2T26 (actual)



Ingresos Financieros

Millones de pesos · 1T25 a 2T26

Trimestres previos
2T26 (actual)



Deuda y Apalancamiento

DEUDA TOTAL (INCL. ARRENDAMIENTOS)
MXN\$38,999.0
Según reporta la Emisora, cierre 2T26

DEUDA NETA / EBITDA (UDM)
2.67x
Apalancamiento reportado por la Emisora

DEUDA BANCARIA Y BURSÁTIL NETA
MXN\$16,665.8
Excluye pasivos por arrendamiento (IFRS16) · Economática

Flujo de Efectivo y Capex · 2T26

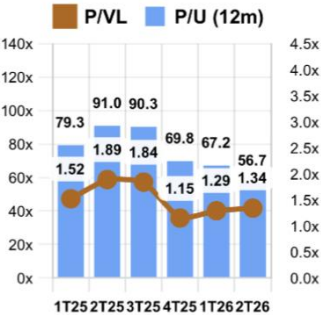
FLUJO DE CAJA LIBRE
MXN\$3,508.5
▲ +36.07% vs 2T25
+63.13% vs 1T26

CAPEX (INCL. INVERSIONES)
MXN\$101.7
▼ -65.34% vs 2T25
-4.20% vs 1T26

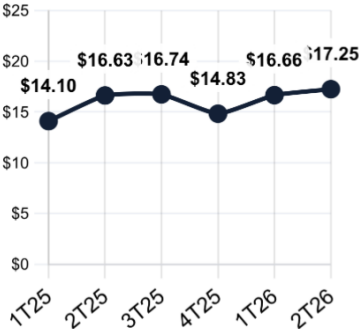
DIVIDENDOS PAGADOS
MXN\$1,703.5
Acumulado 1S26 (flujo de efectivo)

RECOMPRA DE ACCIONES
MXN\$925.1
Acumulado 1S26 (flujo de efectivo)

Múltiplos P/U y P/VL (12 meses)
Veces · 1T25 a 2T26



Precio de Cierre de la Acción
Pesos por acción · 1T25 a 2T26



Utilidad por Acción (UPA)
Pesos por acción · 1T25 a 2T26

● Trimestres previos

● 2T26 (actual)



Calificación Crediticia Vigente · Fitch Ratings

IDR LARGO PLAZO
BBB+
Perspectiva Estable

ESCALA NACIONAL LARGO PLAZO
AAA(mex)
Perspectiva Estable

ESCALA NACIONAL CORTO PLAZO
F1+(mex)
Perspectiva Estable

CERTIFICADOS BURSÁTILES
AAA(mex) / F1+(mex)
Afirmada

Evolución Histórica · 1T25 a 2T26

Tendencia 1T25–2T26

Ingresos y EBITDA se mantuvieron relativamente estables entre 1T25 y 3T25, con una caída del margen EBITDA en 3T25 y 4T25 (83.1% y 80.0%, los más bajos de la serie). Desde 1T26 ambos indicadores se recuperaron con fuerza, alcanzando en 2T26 su nivel más alto de márgenes (95.7%) y su mejor utilidad neta atribuible de la serie (MXN\$372.1 millones), mientras el apalancamiento (Deuda Neta/EBITDA, Economática) bajó de 5.8x en 3T25 a 4.8x en 2T26.

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/e 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.