SITES1

Reporte Trimestral 3T26

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

Trimestral

17 de Noviembre, 2026



*Invitamos a dar lectura del *Disclaimer* contenido en la presente ficha.

SITES

Operadora de Sites Mexicanos (Telesites) renta espacio en torres y otras estructuras de soporte para que los operadores de telecomunicaciones instalen sus equipos. Nació en 2015 de la escisión de Telcel, su principal cliente, y opera 25,215 sitios en México y Costa Rica, de forma directa y a través del fideicomiso FSITES.

BMV · SITES1 | HR Ratings · HR AAA | Tenancy Ratio · 1.233 | SECTOR Infraestructura pasiva de telecomunicaciones (torres)

Highlights del Trimestre · 3T26 vs 3T25 y 2T26

INGRESOS
MXN$3,624.0
▲ +4.8% vs 3T25
+0.1% vs 2T26

3T25	3,458.9
3T26	3,624.0

EBITDA
MXN$3,482.2
▲ +4.9% vs 3T25
+0.03% vs 2T26

3T25	3,319.2
3T26	3,482.2

MARGEN EBITDA
96.1%
▲ vs 96.0% en 3T25
96.2% en 2T26

3T25	96.0%
3T26	96.1%

UTILIDAD NETA MAYORITARIA
MXN$327.3
▲ +55.8% vs 3T25
-12.0% vs 2T26

3T25	210.1
3T26	327.3

SITIOS GENERANDO INGRESOS
25,215
▲ +1.7% vs 3T25
+81 sitios vs 2T26

3T25	24,783
3T26	25,215

TENANCY RATIO
1.233
▼ vs 1.235 en 2T26
Operadores por torre

2T26	1.235
3T26	1.233

DEUDA NETA / EBITDA UDM
2.52x
Deuda neta MXN$34,776.5
EBITDA 12 meses MXN$13,801.7

EFECTIVO Y EQUIVALENTES
MXN$2,895.7
▲ +90.1% vs 3T25
+14.7% vs 2T26

3T25	1,523.4
3T26	2,895.7

Contexto del Trimestre

Las rentas de torre y de piso crecieron cerca de 5% anual y el margen EBITDA se mantuvo en 96.1%. En el trimestre se liquidaron los créditos bancarios de corto plazo con recursos propios y, en noviembre, HR Ratings ratificó la calificación HR AAA de las emisiones SITES1 25 y SITES1 25-2.

- ▲ Ingresos +4.8% anual
- % Margen EBITDA 96.1%
- ✦ Apalancamiento 2.52x
- ◆ HR AAA ratificada

Composición del portafolio

% de los sitios generando ingresos · cierre de 2T26

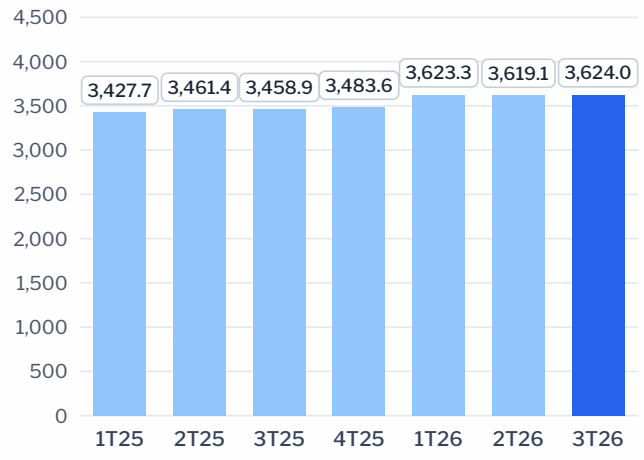


FSITES 16,354 sitios · Opsimex 8,470 sitios · Costa Rica 310 sitios (1.2%)

Fuente: Reporte Trimestral / BMV

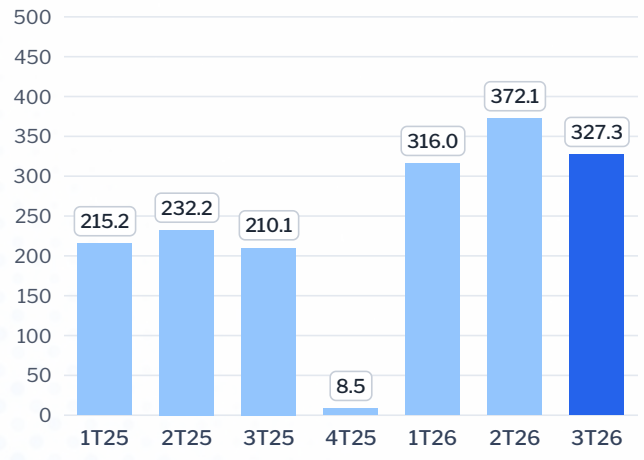
Ingresos

Millones de pesos · 1T25 a 3T26



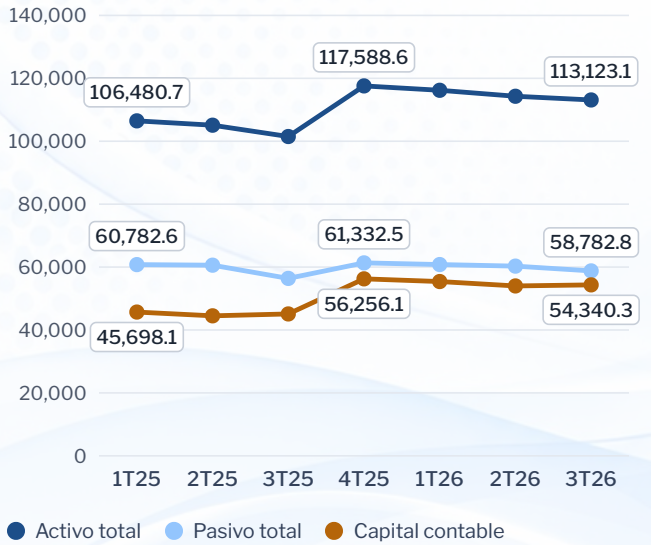
Utilidad Neta Mayoritaria

Millones de pesos · 1T25 a 3T26



Activo, Pasivo y Capital Contable

Millones de pesos · 1T25 a 3T26



Indicadores Trimestrales

Ingresos

+4.8% anual

MXN$3,624.0 · +4.8% anual · +0.1% trimestral

Las rentas de torre sumaron MXN$2,638.8 (72.8% del total, +4.9% anual) y las de piso MXN$985.2 (+4.5%). El portafolio llegó a 25,215 sitios, 432 más que un año antes.

Utilidad de Operación

+6.4% anual

MXN$1,381.5 · +6.4% anual · -2.6% trimestral

La depreciación y amortización subió a MXN$2,054.4 (MXN$1,594.0 en 3T25), pero los otros gastos bajaron a MXN$22.6 desde MXN$469.5, lo que permitió un mayor resultado operativo.

Utilidad Neta Mayoritaria

+55.8% anual

MXN$327.3 · +55.8% anual · -12.0% trimestral

La utilidad consolidada fue de MXN$481.7 (+31.9%), de la que MXN$154.3 corresponde a la participación no controladora. Los impuestos a la utilidad sumaron MXN$134.2.

EBITDA

+4.9% anual

MXN$3,482.2 · +4.9% anual · margen 96.1%

Los costos y gastos de operación y administración fueron de MXN$141.8 (MXN$139.7 en 3T25). El EBITDA de los últimos doce meses llegó a MXN$13,801.7, 5.4% más que un año antes.

Resultado Financiero

-6.7% anual

MXN$(765.7) · vs MXN$(820.5) en 3T25

Los costos financieros fueron MXN$772.1 (MXN$819.5 en 3T25) y la pérdida cambiaria se redujo a MXN$25.3 desde MXN$65.9. Los ingresos financieros bajaron a MXN$31.8.

Deuda

2.52x EBITDA

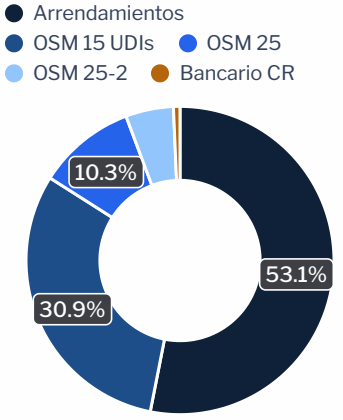
Deuda total MXN$37,672.2 · deuda neta MXN$34,776.5

Incluye deuda bancaria y bursátil por MXN$17,670.8 y pasivos por arrendamiento por MXN$20,001.4. En el trimestre se pagaron préstamos por MXN$1,700.3 y se dispusieron MXN$500.0.

Fuente: Reporte Trimestral / BMV

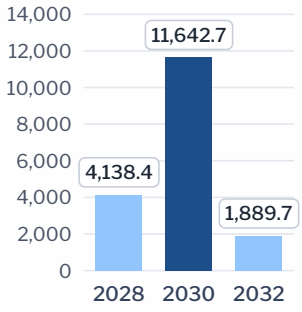
Composición de la Deuda Total · 3T26

% de MXN$37,672.2



Perfil de Vencimientos de la Deuda

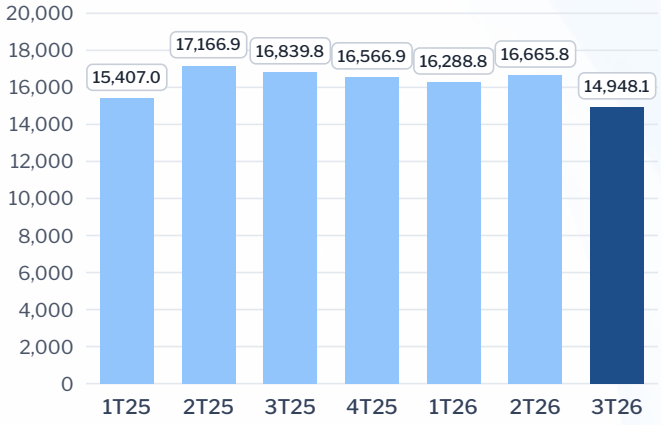
Millones de pesos · por año de vencimiento



2028: OSM 25 y CR · 2030: OSM 15 UDIs · 2032: OSM 25-2

Deuda Financiera Neta (sin arrendamientos)

Millones de pesos · 1T25 a 3T26



Fuente: Reporte Trimestral / BMV

Calificación Crediticia

HR RATINGS · SITES1 25

HR AAA · escala local

Ratificada · Perspectiva Estable

HR RATINGS · SITES1 25-2

HR AAA · escala local

Ratificada · Perspectiva Estable

Fuente: HR Ratings

Accionistas

RECOMPRA DE ACCIONES 2026

MXN$979.1

Enero a septiembre · MXN$54.0 en 3T26

DIVIDENDOS PAGADOS 2026

MXN$1,870.6

Enero a septiembre · MXN$167.2 en 3T26

ACCIONES EN CIRCULACIÓN

2,913.0

Millones de acciones · 3,007.6 en 3T25

VALOR EN LIBROS POR ACCIÓN

Ps. 12.997

Ps. 9.346 en 3T25

PRECIO DE CIERRE 3T26

Ps. 16.60

Ps. 16.74 al cierre de 3T25

PRECIO / VALOR EN LIBROS

1.28x

1.84x al cierre de 3T25

PRECIO / UTILIDAD 12 MESES

47.9x

90.3x al cierre de 3T25

UTILIDAD POR ACCIÓN 12 MESES

Ps. 0.347

Ps. 0.191 al cierre de 3T25



Fuente: Hubinfosel

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.