

SEGUNDO TRIMESTRE
2025

telesites

Ticker: Sites1

REPORTE

Financiero y operativo

Fecha de publicación: 23 de julio de 2025

2T25



Portafolio Global

24,559
 sitios en ingresos
 +214 vs 1T25

Opsimex
8,433 (34.3%)

Fibra
15,816 (64.4%)

Costa Rica
310 (1.3%)

Δ Portafolio
 2T25 vs. 2T24
4.3%

Tenancy Ratio
1.237

Rentas Adicionales
5,818

Highlights del Periodo

- Durante el **segundo trimestre** de 2025 se destinaron **1,130.4 millones de pesos** para la recompra de **67.8 millones de acciones**.
- El 8 de julio se llevó a cabo la emisión de Certificados Bursátiles por **6,000 millones de pesos**, compuesta por **4,105 millones a Tasa Flotante** (TIE FONDEO + 49bps) con vencimiento en **2028** y **1,895 millones a Tasa Fija** (9.58%) con vencimiento en **2032**, los recursos se utilizaron para refinanciar la emisión con ticker OSM15.
- Los ingresos acumulados durante el **segundo trimestre** del año ascendieron a **3,461 millones de pesos**, lo que representó un incremento del **7.2%** en comparación con el mismo periodo de 2024.
- Durante julio, el Comité Técnico de FSITES aprobó un dividendo por **552.8 millones de pesos** correspondientes al resultado fiscal del segundo trimestre de 2025. En la misma sesión se autorizó también un reembolso de capital de **730 millones de pesos**.

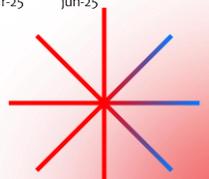
Resultados

Al cierre del segundo trimestre de 2025, Opsimex reporta un portafolio global de 24,559 sitios generando ingresos, es decir, un incremento de 214 sitios frente al trimestre anterior. Durante los últimos 12 meses el portafolio incrementó 1,013 sitios, equivalente a un aumento de 4.3%. Actualmente, 65 sitios se encuentran en distintas etapas de proceso de obra.

El portafolio de sitios generando ingresos de la compañía se compone de la siguiente forma: 8,433 sitios en Opsimex (34.3%), 15,816 sitios en FSITES (64.4%), y 310 sitios en Costa Rica (1.3%).



Operadora de Sites Mexicanos consolida la operación de Costa Rica a partir del 3T21.



Ingresos 2T25

3,461.4
millones de pesos

Δ Ingresos

2T25 vs. 2T24
7.2%

EBITDA 2T25

3,323.8
millones de pesos

Margen EBITDA 2T25

96.0%

Δ EBITDA

2T25 vs. 2T24
7.3%

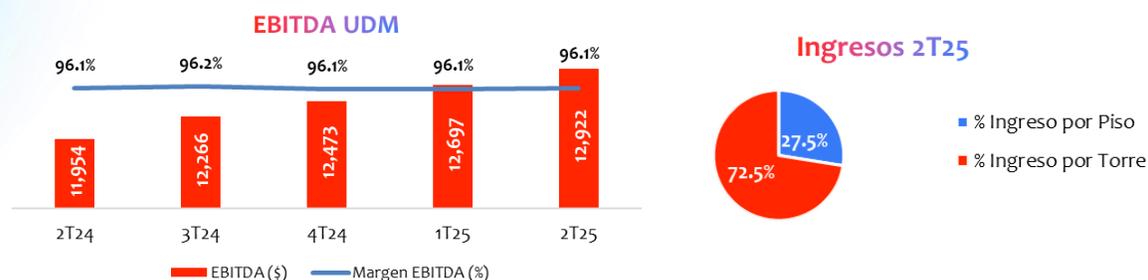
Desglose trimestral de ingresos y costos de Opsimex

	2T24	3T24	4T24	2024	1T25	2T25	2T25 vs 2T24
Ingresos (MM\$MX)	3,229.0	3,278.3	3,274.9	12,979.4	3,427.7	3,461.4	7.2%
Renta de piso	887.3	902.4	904.5	3,565.7	939.0	953.4	7.4%
Ingresos por torres	2,341.7	2,375.9	2,370.4	9,413.7	2,488.6	2,508.1	7.1%
Costos Totales (MM\$MX)	131.0	126.4	115.9	506.1	139.9	137.6	5.1%
Gastos de administración	99.3	102.2	88.8	391.0	112.1	107.2	7.9%
Gastos de operación	31.6	24.2	27.1	115.1	27.8	30.4	-3.8%
EBITDA (MM\$MX)	3,098.0	3,151.9	3,159.0	12,473.3	3,287.8	3,323.8	7.3%
Margen EBITDA	95.9%	96.1%	96.5%	96.1%	95.9%	96.0%	0.1%

Los ingresos reportados en el 2T25 fueron de 3,461.4 millones de pesos, de los cuales, 2,508.1 millones de pesos provienen de Ingresos por Torre (72.5%). El crecimiento fue de 7.2% frente al mismo trimestre del año previo.

El EBITDA correspondiente al periodo de abril a junio del 2025 fue de 3,323.8 millones de pesos, resultando un margen de 96.0% y un crecimiento de 7.3% frente al mismo trimestre del 2024. El EBITDA para los últimos doce meses fue de 12,922.4 millones de pesos, incrementando en un 8.1% contra el mismo periodo del año anterior.

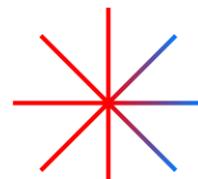
Los ingresos reportados por FSITES en el 2T25 fueron de 2,137.8 millones de pesos, de los cuales, 1,585.6 millones de pesos provienen de Ingresos por Torre (74.2%). El EBITDA correspondiente al segundo trimestre del 2025 fue de 2,021.7 millones de pesos, resultando en un margen de 94.6%.



Desglose trimestral de las rentas de Opsimex

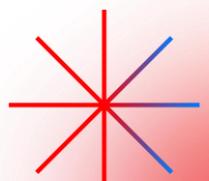
		2T25
México	Sitios incluidos en ingresos	24,249
	Total de rentas incluidas en ingresos	30,055
Costa Rica	Sitios incluidos en ingresos	310
	Total de rentas incluidas en ingresos	322
Consolidado	Sitios incluidos en ingresos	24,559
	Rentas incluidas en ingresos: 1 ^{er} tenant	24,559
	Rentas incluidas en ingresos: tenants adicionales	5,818
	Total de rentas incluidas en ingresos	30,377
	Tenancy Ratio	1.237

1er tenant: Primera renta de torre cobrada a cualquier operador
 tenants adicionales: Ingresos adicionales de torre entre renta promedio



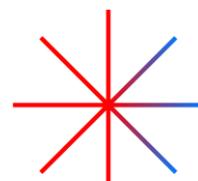
Operadora de Sites Mexicanos, S. A. B. de C.V.
Estado consolidado condensado de situación financiera
(Miles de pesos)

Activos	Al 30 de Jun 2025		Al 30 de Jun 2024		2T25 vs. 2T24
Activos Corrientes					
Efectivo y Equivalentes	3,995,557	3.8%	2,984,814	2.8%	33.9 %
Efectivo Fideicomiso	897,039	0.9%	1,199,222	1.1%	(25.2)%
Cuentas por cobrar y pagos anticipados	160,062	0.2%	368,037	0.4%	(56.5)%
Impuestos a favor	233,474	0.2%	298,717	0.3%	(21.8)%
Suman los activos corrientes	5,286,133	5.0%	4,850,790	4.6%	9.0 %
Activos no corrientes					
Cuentas por cobrar a largo plazo	352,903	0.3%	352,903	0.3%	0.0 %
Torres, obra y otros	106,574,396	101.5%	101,736,771	96.8%	4.8 %
Otros activos fijos	136,724	0.1%	116,410	0.1%	17.5 %
Depreciación	(24,591,881)	(23.4)%	(20,103,842)	(19.1)%	22.3 %
Activos por derecho de uso	28,342,398	27.0%	26,896,543	25.6%	5.4 %
Depreciación activos por derecho	(11,379,230)	(10.8)%	(9,032,824)	(8.6)%	26.0 %
Suman los activos no corrientes	99,435,310	94.7%	99,965,961	95.2%	(0.5)%
Impuestos diferidos	37,245	0.0%	30,497	0.0%	22.1 %
Otros activos	205,606	0.2%	203,192	0.2%	1.2 %
Suman los activos	104,964,294	100%	105,050,440	100%	(0.1)%
Pasivo					
Deuda a C.P.	9,928,026	9.5%	-	0.0%	N/A
Cuentas por pagar	261,601	0.2%	407,275	0.4%	(35.8)%
Impuestos por pagar	1,013,814	1.0%	545,874	0.5%	85.7 %
Intereses por pagar	581,031	0.6%	566,248	0.5%	2.6 %
Suman los pasivos a corto plazo	11,784,473	11.2%	1,519,396	1.4%	675.6 %
Deuda a L. P.	11,550,406	11.0%	20,836,876	19.8%	(44.6)%
Pasivos por arrendamiento	21,035,255	20.0%	21,348,533	20.3%	(1.5)%
Impuestos diferidos pasivo	15,021,945	14.3%	15,346,810	14.6%	(2.1)%
Provisión Retiro de Act.	1,182,307	1.1%	1,266,652	1.2%	(6.7)%
Otros pasivos	16,693	0.0%	14,434	0.0%	15.6 %
Suman los pasivo largo plazo	48,806,605	46.5%	58,813,305	56.0%	(17.0)%
Suman los pasivos	60,591,078	57.7%	60,332,701	57.4%	0.4 %
Capital Contable					
Capital social	22,157	0.0%	23,197	0.0%	(4.5)%
Superavit	19,476,637	18.6%	17,914,099	17.1%	8.7 %
Otras cuentas de capital	7,499,002	7.1 %	9,760,308	9.3 %	(23.2)%
Efecto por conversión	13,965	0.0 %	(2,338)	(0.0)%	(697.3)%
Participación no Controladora	16,914,064	16.1 %	16,819,751	16.0 %	0.6 %
Utilidad del periodo	447,392	0.4 %	202,721	0.2 %	120.7 %
Suma capital contable	44,373,217	42.3%	44,717,739	42.6%	(0.8)%
Suman los pasivos y capital contable	104,964,294	100%	105,050,440	100%	(0.1)%



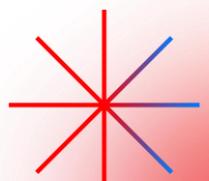
Operadora de Sites Mexicanos, S. A. B. de C.V.
 Estado consolidado condensado de resultados integrales
 (Miles de pesos)

	Del 1 de Abr al 30 de Jun 2025	Del 1 de Abr al 30 de Jun 2024	2T25 vs. 2T24
Ingresos de Operación	3,461,424	3,228,980	7.2 %
Piso	953,355	887,263	7.4 %
Torre	2,508,069	2,341,716	7.1 %
Gastos	(1,811,139)	(1,824,778)	(0.7)%
Gastos de operación y administración	(137,618)	(130,956)	5.1 %
Depreciación y Amortización	(1,129,346)	(1,101,671)	2.5 %
Depreciación - IFRS 16	(544,175)	(592,152)	(8.1)%
Resultado de Operación	1,650,285	1,404,202	17.5 %
EBITDA	3,323,806	3,098,024	7.3 %
Gastos Financieros	(452,321)	(346,800)	30.4 %
Otros Gastos e Ingresos	(180,467)	110,494	(263.3)%
Intereses - IFRS 16	(484,119)	(473,413)	2.3 %
	(1,116,906)	(709,719)	57.4 %
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	533,378	694,483	(23.2)%
Impuesto Causado	(298,555)	(383,538)	(22.2)%
Impuesto Diferido	142,189	37,564	278.5 %
	(156,366)	(345,974)	(54.8)%
Resultado del Ejercicio	377,012	348,509	8.2 %
Participación no Controladora	(144,806)	(125,483)	15.4 %
Resultado Neto Mayoritario	232,207	223,027	4.1 %



Operadora de Sites Mexicanos, S. A. B. de C.V.
 Estado consolidado condensado de resultados integrales
 (Miles de pesos)

	Del 1 de Ene al 30 de Jun 2025	Del 1 de Ene al 30 de Jun 2024	2025 vs. 2024
Ingresos de Operación	6,889,085	6,426,187	7.2%
Piso	1,892,394	1,758,850	7.6%
Torre	4,996,691	4,667,337	7.1%
Gastos	(3,680,527)	(3,631,717)	1.3%
Gastos de operación y administración	(277,493)	(263,703)	5.2%
Depreciación y Amortización	(2,265,461)	(2,191,100)	3.4%
Depreciación - IFRS 16	(1,137,574)	(1,176,914)	(3.3)%
Resultado de Operación	3,208,557	2,794,470	14.8%
EBITDA	6,611,592	6,162,484	7.3%
Gastos Financieros	(902,949)	(858,527)	5.2%
Otros Gastos e Ingresos	(50,610)	(107,766)	(53.0)%
Intereses - IFRS 16	(961,784)	(938,491)	2.5%
	(1,915,343)	(1,904,784)	0.6%
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,293,214	889,686	45.4%
Impuesto Causado	(752,903)	(524,755)	43.5%
Impuesto Diferido	197,245	95,464	106.6%
	(555,658)	(429,292)	29.4%
Resultado del Ejercicio	737,557	460,394	60.2%
Participación no Controladora	(290,171)	(257,673)	12.6%
Resultado Neto Mayoritario	447,386	202,721	120.7%



Operadora de Sites Mexicanos, S. A. B. de C.V.
Estados consolidados de flujos de efectivo
(Miles de pesos)

	Del 1 de Enero al 30 de Jun de 2025	Del 1 de Enero al 30 de Jun de 2024	2025 vs. 2024
Flujo de Efectivo Procedentes de Actividades de Operación			
Utilidad (pérdida) neta	737,563	460,394	60.2 %
Impuestos a la utilidad	555,658	669,815	(17.0)%
Ingresos y gastos financieros (neto)	1,644,461	1,571,842	4.6 %
Depreciación y Amortización	3,403,035	3,368,014	1.0 %
Clientes	196,030	(21,549)	(1,009.7)%
Otras cuentas por cobrar	12,154	72,111	(83.1)%
Otras cuentas por pagar	(217,826)	(268,178)	(18.8)%
Impuestos a las utilidades pagados	(416,140)	(411,669)	1.1 %
	5,914,935	5,440,780	8.7 %
Flujo de efectivo procedentes de actividades de inversión			
Compra de propiedades, planta y equipo	(504,454)	(1,115,589)	(54.8)%
Compra de activos intangibles	(8,539)	(1,655)	416.0 %
Intereses cobrados	275,475	225,176	22.3 %
	(237,518)	(892,068)	(73.4)%
Fujos de efectivo procedentes de actividades de financiamiento			
Reembolsos de capital	(500,500)	(412,500)	21.3 %
Préstamos	130,000	0	N/A
Reembolso de préstamos	(250,000)	0	N/A
Recompra de acciones	(1,637,736)	(410,656)	298.8 %
Dividendos pagados	(1,813,194)	(1,799,847)	0.7 %
Intereses pagados	(690,227)	(658,316)	4.8 %
Pagos de pasivos por arrendamientos	(1,924,679)	(1,569,195)	22.7 %
	(6,686,336)	(4,850,514)	37.8 %
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo			
	(1,008,919)	(301,802)	234.3 %
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	5,901,515	4,485,838	31.6 %
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	4,892,596	4,184,036	16.9 %

Los reportes trimestrales y cualquier otro material escrito de Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V. (“Opsimex”) en algunos casos pueden contener pronósticos o proyecciones, que reflejan la visión actual o las expectativas de Opsimex y su administración con respecto a su desempeño, negocio y eventos futuros. Los pronósticos incluyen, sin limitación, algún enunciado que puede predecir, indicar o implicar futuros resultados, desempeño o logros y puede contener palabras como “creer”, “anticipar”, “esperar”, “en nuestra visión”, “probablemente resultará”, o alguna otra palabra o frase con un significado similar. Dichos enunciados están sujetos a ciertos riesgos, imprevistos y supuestos. Advertimos que un número importante de factores podrían causar que los resultados actuales difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas en este reporte. En ningún evento ni Opsimex, ni alguna de sus subsidiarias, afiliadas, directores, ejecutivos, agentes o empleados podrían ser responsables ante terceros (incluyendo inversionistas) por cualquier inversión, decisión o acción tomada en relación con la información vertida en este documento o por cualquier daño consecuente especial o similar.

