

TERCER TRIMESTRE
2025

telesites

Ticker: Sites1

REPORTE

Financiero y operativo

Fecha de publicación: 24 de octubre de 2025

3T25



Portafolio
Global

24,783
sitios en ingresos
+224 vs 2T25

Opsimex
8,444 (34.1%)

Fibra
16,029 (64.7%)

Costa Rica
310 (1.3%)

Δ Portafolio
3T25 vs. 3T24
3.9%

Tenancy
Ratio
1.237

Rentas
Adicionales
5,885

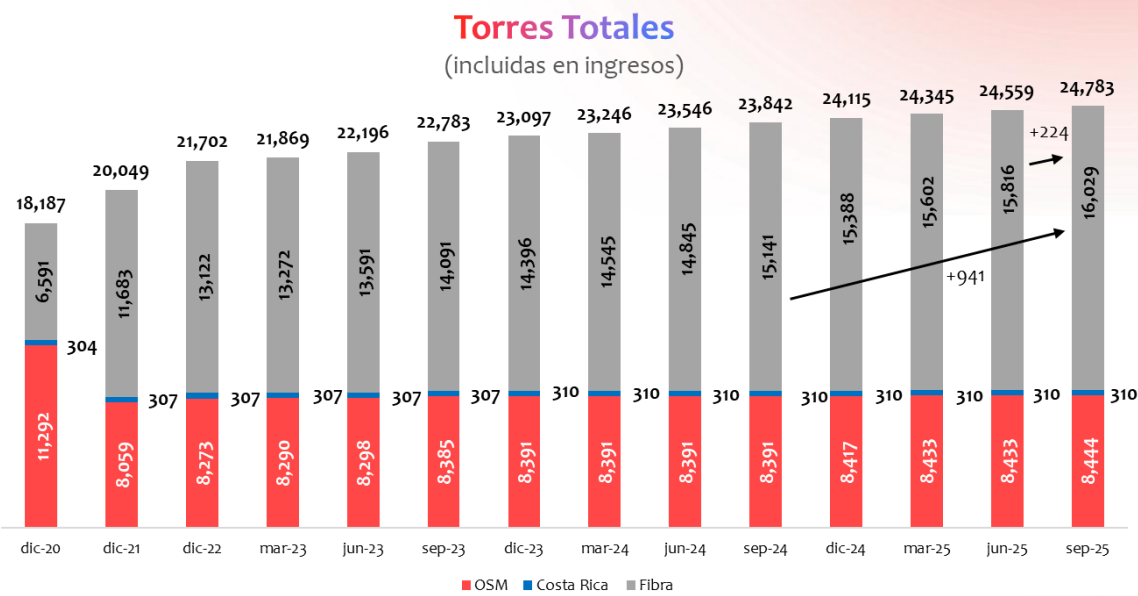
Highlights del Periodo

- Durante el **tercer trimestre de 2025** se destinaron **121 millones de pesos** para la recompra de **7.2 millones de acciones**.
- Los ingresos acumulados durante los primeros tres trimestres del año ascendieron a **10,348 millones de pesos**, lo que representó un incremento del **6.6%** en comparación con el mismo periodo de 2024.
- Durante octubre, el Comité Técnico de FSITES aprobó un dividendo por **569.2 millones de pesos** correspondientes al resultado fiscal del tercer trimestre de 2025. En la misma sesión se autorizó también un reembolso de capital de **500 millones de pesos**.

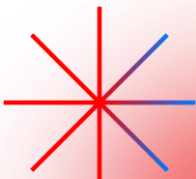
Resultados

Al cierre del tercer trimestre de 2025, Opsimex reporta un portafolio global de 24,783 sitios generando ingresos, es decir, un incremento de 224 sitios frente al trimestre anterior. Durante los últimos 12 meses el portafolio incrementó 941 sitios, equivalente a un aumento de 3.9%. Actualmente, 29 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: 8,444 sitios en Opsimex (34.1%), 16,029 sitios en FSITES (64.7%), y 310 sitios en Costa Rica (1.3%).



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



Ingresos 3T25
3,458.9
millones de pesos

Δ Ingresos
3T25 vs. 3T24
5.5%

EBITDA 3T25
3,319.2
millones de pesos

Margen
EBITDA 3T25
96.0%

Δ EBITDA
3T25 vs. 3T24
5.3%

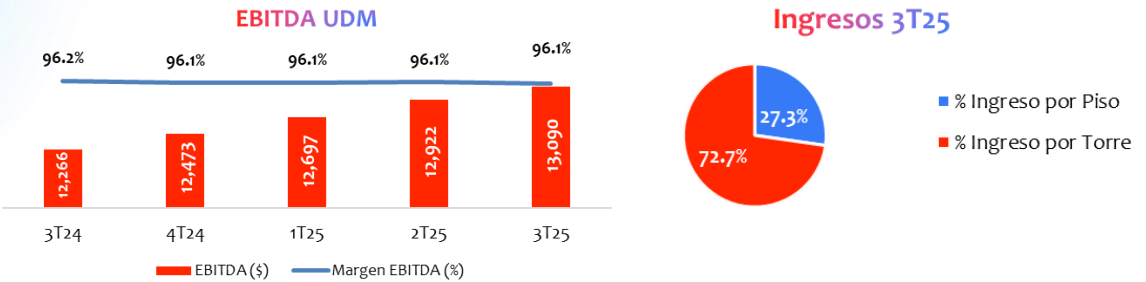
Desglose trimestral de ingresos y costos de Opsimex

	3T24	4T24	2024	1T25	2T25	3T25	3T25 vs 3T24
Ingresos (MM\$MX)	3,278.3	3,274.9	12,979.4	3,427.7	3,461.4	3,458.9	5.5%
Renta de piso	902.4	904.5	3,565.7	939.0	953.4	943.1	4.5%
Ingresos por torres	2,375.9	2,370.4	9,413.7	2,488.6	2,508.1	2,515.8	5.9%
Costos Totales (MM\$MX)	126.4	115.9	506.1	139.9	137.6	139.7	10.5%
Gastos de administración	102.2	88.8	391.0	112.1	107.2	109.3	6.9%
Gastos de operación	24.2	27.1	115.1	27.8	30.4	30.4	25.6%
EBITDA (MM\$MX)	3,151.9	3,159.0	12,473.3	3,287.8	3,323.8	3,319.2	5.3%
Margen EBITDA	96.1%	96.5%	96.1%	95.9%	96.0%	96.0%	-0.2%

Los ingresos reportados en el 3T25 fueron de 3,458.9 millones de pesos, de los cuales, 2,515.8 millones de pesos provienen de Ingresos por Torre (72.7%). El crecimiento fue de 5.5% frente al mismo trimestre del año previo.

El EBITDA correspondiente al periodo de julio a septiembre del 2025 fue de 3,319.2 millones de pesos, resultando un margen de 96.0% y un crecimiento de 5.3% frente al mismo trimestre del 2024. El EBITDA para los últimos doce meses fue de 13,089.8 millones de pesos, incrementando en un 6.7% contra el mismo periodo del año anterior.

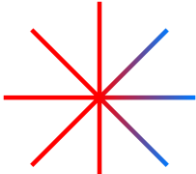
Los ingresos reportados por FSITES en el 3T25 fueron de 2,150.7 millones de pesos, de los cuales, 1,596.0 millones de pesos provienen de Ingresos por Torre (74.2%). El EBITDA correspondiente al tercer trimestre del 2025 fue de 2,031.3 millones de pesos, resultando en un margen de 94.4%.



Desglose trimestral de las rentas de Opsimex

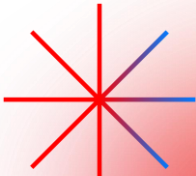
		3T25
México	Sitios incluidos en ingresos	24,473
	Total de rentas incluidas en ingresos	30,346
Costa Rica	Sitios incluidos en ingresos	310
	Total de rentas incluidas en ingresos	322
Consolidado	Sitios incluidos en ingresos	24,783
	Rentas incluidas en ingresos: 1 ^{er} tenant	24,783
	Rentas incluidas en ingresos: tenants adicionales	5,885
	Total de rentas incluidas en ingresos	30,668
	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 Sep 2025		Al 30 de Sep 2024		3T25 vs. 3T24
Activos Corrientes					
Efectivo y Equivalentes	748,890	0.7%	2,797,009	2.6%	(73.2)%
Efectivo Fideicomiso	774,541	0.8%	917,881	0.9%	(15.6)%
Cuentas por cobrar y pagos anticipados	138,761	0.1%	1,462,223	1.4%	(90.5)%
Impuestos a favor	330,623	0.3%	279,364	0.3%	18.3 %
Suman los activos corrientes	1,992,814	2.0%	5,456,476	5.2%	(63.5)%
Activos no corrientes					
Cuentas por cobrar a largo plazo	352,903	0.3%	352,903	0.3%	0.0 %
Torres, obra y otros	107,573,886	106.0%	103,309,410	97.6%	4.1 %
Otros activos fijos	144,510	0.1%	122,184	0.1%	18.3 %
Depreciación	(25,736,998)	(25.4)%	(21,224,061)	(20.1)%	21.3 %
Activos por derecho de uso	28,704,439	28.3%	27,204,453	25.7%	5.5 %
Depreciación activos por derecho	(11,818,697)	(11.6)%	(9,641,367)	(9.1)%	22.6 %
Suman los activos no corrientes	99,220,043	97.8%	100,123,522	94.6%	(0.9)%
Impuestos diferidos	39,207	0.0%	34,251	0.0%	14.5 %
Otros activos	196,431	0.2%	194,871	0.2%	0.8 %
Suman los activos	101,448,496	100%	105,809,121	100%	(4.1)%
Pasivo					
Deuda a C.P.	600,000	0.6%	9,696,894	9.2%	(93.8)%
Cuentas por pagar	266,999	0.3%	358,720	0.3%	(25.6)%
Impuestos por pagar	752,863	0.7%	617,576	0.6%	21.9 %
Intereses por pagar	172,348	0.2%	246,372	0.2%	(30.0)%
Suman los pasivos a corto plazo	1,792,209	1.8%	10,919,561	10.3%	(83.6)%
Deuda a L. P.	17,590,874	17.3%	11,327,540	10.7%	55.3 %
Pasivos por arrendamiento	20,911,123	20.6%	21,220,442	20.1%	(1.5)%
Impuestos diferidos pasivo	14,909,246	14.7%	15,282,881	14.4%	(2.4)%
Provisión Retiro de Act.	1,194,284	1.2%	1,278,600	1.2%	(6.6)%
Otros pasivos	16,693	0.0%	14,434	0.0%	15.6 %
Suman los pasivo largo plazo	54,622,219	53.8%	49,123,897	46.4%	11.2 %
Suman los pasivos	56,414,429	55.6%	60,043,459	56.7%	(6.0)%
Capital Contable					
Capital social	22,104	0.0%	23,123	0.0%	(4.4)%
Superavit	19,788,667	19.5%	18,493,432	17.5%	7.0 %
Otras cuentas de capital	7,619,998	7.5 %	9,752,158	9.2 %	(21.9)%
Efecto por conversión	20,225	0.0 %	5,531	0.0 %	265.7 %
Participación no Controladora	16,925,596	16.7 %	17,080,027	16.1 %	(0.9)%
Utilidad del periodo	657,478	0.6 %	411,392	0.4 %	59.8 %
Suma capital contable	45,034,067	44.4%	45,765,662	43.3%	(1.6)%
Suman los pasivos y capital contable	101,448,496	100%	105,809,121	100%	(4.1)%

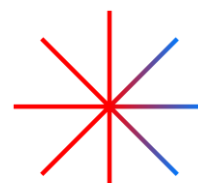


Operadora de Sites Mexicanos, S. A. B. de C.V.

Estado consolidado condensado de resultados integrales

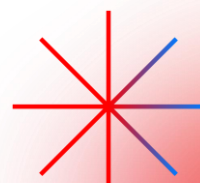
(Miles de pesos)

	Del 1 de Jul al 30 de Sep 2025	Del 1 de Jul al 30 de Sep 2024	3T25 vs. 3T24
Ingresos de Operación	3,458,922	3,278,317	5.5 %
Piso	943,123	902,376	4.5 %
Torre	2,515,799	2,375,941	5.9 %
Gastos	(1,733,645)	(1,840,482)	(5.8)%
Gastos de operación y administración	(139,690)	(126,445)	10.5 %
Depreciación y Amortización	(1,150,494)	(1,115,317)	3.2 %
Depreciación - IFRS 16	(443,461)	(598,719)	(25.9)%
Resultado de Operación	1,725,276	1,437,835	20.0 %
EBITDA	3,319,232	3,151,871	5.3 %
Gastos Financieros	(393,958)	(496,362)	(20.6)%
Otros Gastos e Ingresos	(389,428)	200,623	(294.1)%
Intereses - IFRS 16	(463,504)	(480,348)	(3.5)%
	(1,246,890)	(776,087)	60.7 %
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	478,386	661,748	(27.7)%
Impuesto Causado	(228,763)	(385,351)	(40.6)%
Impuesto Diferido	115,567	65,866	75.5 %
	(113,196)	(319,485)	(64.6)%
Resultado del Ejercicio	365,190	342,263	6.7 %
Participación no Controladora	(155,104)	(133,593)	16.1 %
Resultado Neto Mayoritario	210,086	208,670	0.7 %



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 Sep 2025	Del 1 de Ene al 30 de Sep 2024	2025 vs. 2024
Ingresos de Operación	10,348,007	9,704,503	6.6%
Piso	2,835,517	2,661,226	6.5 %
Torre	7,512,489	7,043,278	6.7 %
Gastos	(5,414,173)	(5,472,199)	(1.1)%
Gastos de operación y administración	(417,183)	(390,148)	6.9 %
Depreciación y Amortización	(3,415,955)	(3,306,417)	3.3 %
Depreciación - IFRS 16	(1,581,035)	(1,775,633)	(11.0)%
Resultado de Operación	4,933,834	4,232,304	16.6 %
EBITDA	9,930,824	9,314,355	6.6 %
Gastos Financieros	(1,296,907)	(1,354,889)	(4.3)%
Otros Gastos e Ingresos	(440,032)	(27,404)	1,505.7 %
Intereses - IFRS 16	(1,425,288)	(1,418,839)	0.5 %
	(3,162,227)	(2,801,132)	12.9 %
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,771,607	1,431,172	23.8 %
Impuesto Causado	(981,666)	(789,845)	24.3 %
Impuesto Diferido	312,812	161,330	93.9 %
	(668,854)	(628,514)	6.4 %
Resultado del Ejercicio	1,102,753	802,658	37.4 %
Participación no Controladora	(445,275)	(391,266)	13.8 %
Resultado Neto Mayoritario	657,478	411,392	59.8 %



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 Sep de 2025	Del 1 de Enero al 30 de Sep de 2024	2025 vs. 2024
Flujo de Efectivo Procedentes de Actividades de Operación			
Utilidad (pérdida) neta	1,102,753	802,658	37.4 %
Impuestos a la utilidad	668,854	989,300	(32.4)%
Ingresos y gastos financieros (neto)	2,464,916	2,441,388	1.0 %
Depreciación y Amortización	4,996,990	5,082,051	(1.7)%
Clientes	230,402	(1,162,291)	(119.8)%
Otras cuentas por cobrar	10,922	117,218	(90.7)%
Otras cuentas por pagar	64,807	(686,203)	(109.4)%
Impuestos a las utilidades pagados	(1,286,777)	(620,213)	107.5 %
	8,252,867	6,963,908	18.5 %
Flujo de efectivo procedentes de actividades de inversión			
Compra de propiedades, planta y equipo	(739,446)	(1,697,316)	(56.4)%
Compra de activos intangibles	(13,811)	(1,655)	734.5 %
Intereses cobrados	340,447	332,340	2.4 %
	(412,810)	(1,366,631)	(69.8)%
Flujos de efectivo procedentes de actividades de financiamiento			
Reembolsos de capital	(701,250)	(412,500)	70.0 %
Préstamos	7,470,000	0	N/A
Reembolso de préstamos	(10,930,000)	0	N/A
Recompra de acciones	(1,757,585)	(556,888)	215.6 %
Dividendos pagados	(1,965,211)	(1,947,566)	0.9 %
Intereses pagados	(1,422,438)	(1,316,118)	8.1 %
Pagos de pasivos por arrendamientos	(2,911,657)	(2,135,153)	36.4 %
	(12,218,141)	(6,368,225)	91.9 %
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(4,378,084)	(770,948)	467.9 %
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	1,523,431	3,714,890	(59.0)%

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.

