



3T22

Reporte trimestral Sitios Latinoamérica

19 de octubre de 2022 / 3T22

SITIOS LATINOAMÉRICA, S.A.B. DE C.V.

Ciudad de México a 19 de octubre de 2022.- En el tercer trimestre de 2022, Sitios Latinoamérica (SITES) concluyó su primer ejercicio de operación como una entidad independiente, consolidando la operación de sus subsidiarias en Latinoamérica.

ACERCA DE LA EMPRESA

Nuestro negocio principal es construir, instalar, mantener, operar y comercializar (ya sea de manera directa o indirecta) diversos tipos de torres y estructuras de soporte, así como espacios físicos y demás elementos no electrónicos para la instalación de equipos radiantes de radiocomunicaciones que conforman la infraestructura de SITES, y sobre la cual se celebran acuerdos por el servicio y uso compartido de la misma.

Creemos que el despliegue de infraestructura de alta calidad en la región es pieza fundamental para acelerar su transición al nuevo mundo digital, y nos apegamos a este principio para impulsar así el desarrollo de cada país en donde tenemos operaciones.

INTRODUCCIÓN

a. Puntos Sobresalientes - Highlights

El día 8 de agosto de 2022 se constituyó SITES como empresa operadora de torres en distintos países de Latinoamérica, con un portafolio cercano a las 29 mil torres.

El día 30 de septiembre de 2022, SITES concluyó su primer trimestre de operación como una entidad independiente consolidando la operación de sus subsidiarias en Centro y Sudamérica. La información anterior al 08 de agosto contenida en el Estado de Resultados fue reclasificada como parte del resultado del ejercicio para efectos de plasmar la operación de cada uno de los negocios dentro del año en curso, ya que, esta información a la fecha de escisión formaría parte de los resultados acumulados.

Los ingresos totales al cierre del trimestre se situaron en 3,257 millones de pesos de los cuales el 64% corresponde a ingresos por arrendamiento de infraestructura.

Del 8 de agosto al 30 de septiembre, SITES reportó ingresos por infraestructura de 2,090 millones de pesos. Brasil, al ser la operación más robusta de la compañía, representó el 40% de los dichos ingresos, Argentina, Uruguay y Paraguay el 26%, Centroamérica y Caribe el 21% y la Región Andina el 13%.

El EBITDAaL durante el cierre del tercer trimestre de operación, se situó en 1,728 millones de pesos registrando un margen EBITDAaL de 83% sobre los ingresos por arrendamiento de infraestructura, manteniéndose en línea con las expectativas de la operación.

Actualmente, 180 sitios se encuentran en distintas etapas de construcción, principalmente en Centroamérica y Perú. Durante el trimestre, se concluyó la construcción de 149 nuevos sitios, todas por medio de contratos *Build To Suit* (BTS).

Introducción

Puntos Sobresalientes

- i. Fundamentales
- ii. Subsidiarias y Asociadas

Eventos relevantes

Desempeño consolidado

Resultados Operativos

Resultados Financieros

- i. Estado de Resultados
- ii. Estado de Situación Financiera

Ambiental, Social y Gobierno Corporativo

Tipo de Cambio

Apéndice

Glosario

Sitios Latinoamérica - Fundamentales de la Acción

| | 3T22 |
|--|---------|
| EBITDAaL* | 1,728 |
| EBITDAaL por Acción (pesos mexicanos) ¹ | 0.54 |
| Acciones en Circulación Cierre (miles de millones) | 3,189.4 |

1. EBITDA/ Total de Acciones en Circulación

* Cifras en millones de pesos mexicanos

Subsidiarias y Asociadas de Sitios Latinoamérica a septiembre de 2022

| País | Compañía | Participación Accionaria |
|----------------------|--|--------------------------|
| Argentina | Sitios Argentina S.A. | 100% |
| Brasil | Torres do Brasil S.A. | 86.93% |
| Chile | Sites Chile S.A. | 100% |
| Costa Rica | Sites Telecomunicaciones Costa Rica S.A. | 100% |
| República Dominicana | Towers and Sites Dominicana, SAS | 100% |
| Ecuador | Sites Ecuador S.A.S. | 100% |
| El Salvador | Sites El Salvador S.A. de C.V. | 100% |
| Guatemala | Sites Guatemala S.A. | 100% |
| Honduras | Sites Honduras S.A. de C.V. | 100% |
| Nicaragua | Sites Nicaragua S.A. | 100% |
| Panamá | Sites Telecomunicaciones Panamá S.A. | 100% |
| Paraguay | Sitios Telecomunicaciones Paraguay S.A. | 100% |
| Perú | Sites del Perú S.A.C. | 100% |
| Puerto Rico | Sites Puerto Rico LLC | 100% |
| Uruguay | Sitios Telecomunicaciones Uruguay S.A. | 100% |

b. Eventos Relevantes

Con el objetivo de maximizar el valor de la infraestructura pasiva en un ambiente altamente competitivo y en una región que ha mostrado una creciente demanda por cobertura y capacidad en servicios de telecomunicaciones, el 9 de febrero de 2021 el Consejo de Administración de América Móvil aprobó la escisión de sus torres de telecomunicaciones en América Latina; el 29 de septiembre del mismo año su Asamblea de Accionistas aprobó la transacción.

SITES nace el 8 de agosto de 2022 a partir de la escisión de América Móvil de poco más de 29 mil torres de telecomunicaciones en trece países de la región. Asimismo, SITES comienza sus operaciones en Perú y República Dominicana en donde ofrece soluciones de construcción de infraestructura a sus clientes.

La distribución de acciones ordinarias de SITES a accionistas de América Móvil se llevó a cabo el 29 de septiembre de 2022 y su acción comenzó a cotizar en la Bolsa Mexicana de Valores el mismo día.

Introducción

Puntos
Sobresalientes

i. Fundamentales

ii. Subsidiarias y
Asociadas

Eventos relevantes

Desempeño consolidado

Resultados
Operativos

Resultados
Financieros

i. Estado de
Resultados

ii. Estado de
Situación
Financiera

Ambiental, Social y Gobierno Corporativo

Tipo de Cambio

Apéndice

Glosario

DESEMPEÑO CONSOLIDADO

a. Resultados Operativos

Durante su primer trimestre de operación como una entidad independiente, SITES reportó un portafolio de 29,163 sitios, de los cuales 11,235 se encuentran en Brasil, 5,413 en AUP (Argentina, Uruguay y Paraguay), 4,909 en la Región Andina (Chile y Ecuador) y 7,606 en Centroamérica y Caribe.

La diversificación geográfica del portafolio de SITES la posiciona como la torrera con mayor presencia en la región.

América Móvil es actualmente el principal arrendatario de SITES. Al cierre del periodo, reportó un *tenancy ratio* de 1.35 veces en Brasil, 1.20 veces en AUP, 1.10 veces en la Región Andina y 1.19 veces Centroamérica y Caribe. El *ratio* consolidado fue de 1.23 operadores por torre.

Actualmente, 180 sitios se encuentran en distintas etapas de proceso de obra.

Sitios Latinoamérica - Indicadores Operativos al 3T22

| Región | Torres | Tenancy Ratio |
|------------------------|---------------|---------------|
| Centroamérica y Caribe | 7,606 | 1.19 |
| Región Andina* | 4,909 | 1.09 |
| AUP** | 5,413 | 1.20 |
| Brasil | 11,235 | 1.35 |
| Total | 29,163 | 1.23 |

* Región Andina hace referencia a Chile y Ecuador

** AUP hace referencia a Argentina, Uruguay y Paraguay

b. Resultados Financieros

Los ingresos totales al cierre del 3T22 sumaron 3,257 millones de pesos, mientras que los ingresos por renta de infraestructura alcanzaron 2,090 millones de pesos, estos representan aproximadamente el 64% de los ingresos totales.

Al cierre del 3T22, nuestras operaciones en Brasil representaron el 40%, del total de los ingresos por renta de infraestructura, Argentina Uruguay Paraguay el 26%, Centroamérica y Caribe el 21% y la Región Andina representó el 13%.

El EBITDAaL generado al cierre del tercer trimestre fue de 1,728 millones de pesos lo cual representa un margen EBITDAaL de 83%. Todas las operaciones de SITES registraron márgenes EBITDAaL en línea con lo esperado.

Al cierre del tercer trimestre, nuestra deuda bruta se ubicó en 51,271 millones de pesos mientras que nuestra caja se situó en 4,453 millones de pesos. La flexibilidad en caja, así como los flujos recurrentes provenientes de las rentas, nos permitirán reducir significativamente la deuda en el mediano y largo plazo.

Introducción

Puntos Sobresalientes

- i. Fundamentales
- ii. Subsidiarias y Asociadas

Eventos relevantes

Desempeño consolidado

Resultados Operativos

Resultados Financieros

- i. Estado de Resultados
- ii. Estado de Situación Financiera

Ambiental, Social y Gobierno Corporativo

Tipo de Cambio

Apéndice

Glosario

Sitios Latinoamérica - Estado de Resultados Consolidado

| | SEP- 22 MXN | 3T22 MXN |
|--|----------------|--------------|
| Ingresos de operación | | |
| Rentas de Infraestructura | 830 | 2,090 |
| Renta de piso | 451 | 1,167 |
| | 1,281 | 3,257 |
| Costos y gastos de operación | | |
| Costo de servicio | 44 | 209 |
| Gastos de Operación | 145 | 153 |
| Depreciación | 159 | 392 |
| Depreciación de derechos de uso (IFRS 16) | 382 | 1,115 |
| | 730 | 1,869 |
| Utilidad de operación | 551 | 1,388 |
| Intereses a cargo, neto | (521) | (1,313) |
| Utilidad cambiaria, neta | 3 | 922 |
| Otros costos financieros | (6) | (632) |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad | 27 | 365 |
| Impuesto a la utilidad | 99 | 387 |
| Utilidad neta del año | (72) | (22) |
| EBITDA | 1,092 | 2,895 |
| EBITDAaL | 641 | 1,728 |
| % margen | 77.2% | 82.7% |

** Cifras en millones de pesos mexicanos

Nota: Los resultados consolidados reflejan el escenario hiperinflacionario de la economía argentina, las normas contables del país requieren una estimación de ajuste por inflación en la mayoría de las cuentas, tanto de Resultados como de Balance General, dicho ajuste también es añadido de acuerdo con la NIC 29 a la información que se consolida a nivel Sitios Latinoamérica.

En el Estado de Resultados se observan un par de cuentas (depreciación por derechos de uso, e intereses por derechos de uso) atribuibles a la norma IFRS 16, es decir son partidas financieras que no computan para la estimación de EBITDAaL o flujo y que si impactan en el Resultado Operativo y Neto. La metodología utilizada en el sector para la determinación de EBITDAaL se calcula sobre los ingresos por renta de infraestructura, descontando los costos y gastos propios de la operación.

Introducción

Puntos Sobresalientes

- i. Fundamentales
- ii. Subsidiarias y Asociadas

Eventos relevantes

Desempeño consolidado

Resultados Operativos

Resultados Financieros

- i. Estado de Resultados
- ii. Estado de Situación Financiera

Ambiental, Social y Gobierno Corporativo

Tipo de Cambio

Apéndice

Glosario

Sitios Latinoamérica - Estado de Situación Financiera

| | Al 30 de septiembre del 2022 | Al 31 de diciembre del 2021 |
|---|---------------------------------|--------------------------------|
| Activos Corrientes | | |
| Efectivo | 4,453 | 12,210 |
| Cuentas por cobrar | 3,217 | 3,424 |
| Total de los Activos Corrientes | 7,670 | 15,634 |
| Activos no corrientes: | | |
| Propiedad y equipo, neto | 56,446 | 64,844 |
| Otros activos | 653 | 166 |
| Derechos de uso | 13,621 | 15,521 |
| Total de los Activos | 78,390 | 96,165 |
| Pasivos corrientes: | | |
| Deuda a corto plazo y porción corriente de la deuda a largo plazo | 10,416 | 16,896 |
| Pasivo relacionado con derechos de uso a corto plazo | 4,313 | 3,298 |
| Cuentas por pagar e impuestos | 1,635 | 905 |
| Total de los pasivos corrientes | 16,363 | 21,099 |
| Pasivos no corrientes: | | |
| Deuda a largo plazo | 41,139 | 42,816 |
| Pasivo relacionado con derechos de uso a largo plazo | 9,977 | 12,285 |
| Impuestos a la utilidad diferidos | 1,281 | 12,401 |
| Obligaciones para el retiro de activos | 4,081 | 4,187 |
| Total de los pasivos no corrientes | 56,479 | 71,689 |
| Total de los pasivos | 72,842 | 92,788 |
| Capital Social | 1,002 | |
| Efecto de Conversión | 2,790 | |
| Resultado de ejercicios anteriores | 1,581 | |
| Utilidad del ejercicio | 174 | |
| Total capital contable | 5,548 | 3,377 |
| Total de los pasivos y capital contable | 78,390 | 96,165 |

** Cifras en millones de pesos mexicanos

NOTAS: La información presentada en el Balance General al cierre de diciembre 2021 es proforma. La entidad se escindió con una cantidad menor de deuda y por consecuencia de caja.

Los impuestos a la utilidad diferidos son generados principalmente por la revaluación de las torres, que deriva en una diferencia de depreciaciones, fiscal comparada con la contable. Dicha revaluación al cierre de septiembre se presenta neta del impuesto diferido

Los reportes trimestrales y cualquier otro material escrito de Sitios Latinoamérica, S.A.B. de C.V. ("Sitios Latinoamérica") en algunos casos pueden contener pronósticos o proyecciones, que reflejan la visión actual o las expectativas de Sitios 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 Sitios, 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.

Introducción

Puntos Sobresalientes

- i. Fundamentales
- ii. Subsidiarias y Asociadas

Eventos relevantes

Desempeño consolidado

Resultados Operativos

Resultados Financieros

- i. Estado de Resultados

- ii. Estado de Situación Financiera

Ambiental, Social y Gobierno Corporativo

Tipo de Cambio

Apéndice

Glosario



3T22

Reporte trimestral Sitios Latinoamérica

19 de octubre de 2022 / 3T22

AMBIENTAL, SOCIAL Y GOBIERNO CORPORATIVO

(ASG)

En SITES tenemos un compromiso con la sustentabilidad. Por esta razón, hemos trazado una ruta de implementación a corto y mediano plazo para convertirnos en líderes en materia ambiental, social y de gobierno corporativo (ASG) en cada uno de los lugares en que operamos. Nuestra estrategia ASG parte de la premisa de tener objetivos e indicadores definidos que nos permitan medir la evolución sustentable de SITES en el tiempo.

Para lograr lo anterior, comenzaremos con un análisis de materialidad que nos ayudará a identificar los elementos más relevantes del negocio y, eventualmente, a tomar decisiones de negocio que encaminen a nuestras iniciativas sociales, ambientales y de buen gobierno corporativo a las mejores prácticas nacionales e internacionales.

En SITES, buscamos contribuir con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas y alinear nuestras prácticas a las metodologías, principios y estándares más importantes en sustentabilidad - priorizando en todo momento la estrategia del negocio y la visión sustentable que imprima nuestro Consejo de Administración.

Introducción

Puntos
Sobresalientes

- i. Fundamentales
- ii. Subsidiarias y Asociadas

Eventos relevantes

Desempeño consolidado

Resultados Operativos

Resultados Financieros

- i. Estado de Resultados
- ii. Estado de Situación Financiera

Ambiental, Social y Gobierno Corporativo

Tipo de Cambio

Apéndice

Glosario

TIPO DE CAMBIO

Tipos de Cambio- 3T22

| País | Moneda | Dólares | MXN |
|-------------|----------------|------------|---------|
| Ecuador | Dólares | 1.0000 | 20.2395 |
| Puerto Rico | Dólares | 1.0000 | 20.2395 |
| Chile | Peso Chileno | 925.2141 | 0.0219 |
| Brasil | Reales | 5.2458 | 3.8594 |
| Uruguay | Peso Uruguayo | 40.8362 | 0.4957 |
| Paraguay | Guaraní | 6,910.8652 | 0.0029 |
| Argentina | Peso Argentino | 147.3200 | 0.1378 |
| Guatemala | Quetzales | 7.7573 | 2.6092 |
| Panamá | Dólares | 1.0000 | 20.2395 |
| Costa Rica | Colones | 664.5036 | 0.0305 |
| Honduras | Lémpiras | 24.6308 | 0.8217 |
| El Salvador | Dólares | 1.0000 | 20.2395 |
| Nicaragua | Córdobas | 35.9637 | 0.5628 |

*Promedio del periodo

Introducción

Puntos
Sobresalientes

- i. Fundamentales
- ii. Subsidiarias y Asociadas

Eventos relevantes

Desempeño consolidado

Resultados Operativos

Resultados Financieros

- i. Estado de Resultados
- ii. Estado de Situación Financiera

Ambiental, Social y Gobierno Corporativo

Tipo de Cambio

Apéndice

Glosario

APÉNDICE

Deuda Financiera de Sitios Latinoamérica (Millones)

| Monto en MXN | Monto en USD | Moneda | Tasa | Vencimiento |
|---------------|--------------|--------|-------------------------|-------------|
| 3,300 | 163 | MXN | TIIE 28 | 2022 |
| 7,107 | 350 | USD | LIBOR 1M | 2022 |
| 20,306 | 1,000 | USD | 5.375% | 2032 |
| 20,559 | 1,012 | MXN | TIIE 28 | 2027 |
| 51,271 | 2,525 | | 7.28% (promedio) | |

Introducción

Puntos Sobresalientes

- i. Fundamentales
- ii. Subsidiarias y Asociadas

Eventos relevantes

Desempeño consolidado

Resultados Operativos

Resultados Financieros

- i. Estado de Resultados
- ii. Estado de Situación Financiera

Ambiental, Social y Gobierno Corporativo

Tipo de Cambio

Apéndice

Glosario



GLOSARIO

| | |
|--------------------------|---|
| EBITDAaL | Significa la utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización, menos ingresos recibidos por la renta de inmuebles donde se ubica la Infraestructura Pasiva cobrada a los clientes de las Subsidiarias Operativas. |
| EBITDA | Significa la utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización. |
| Infraestructura Activa | Significa los componentes de telecomunicaciones o redes de radiodifusión que almacenan, emiten, procesan, reciben, o transmiten escritura, imágenes, sonidos, señales, signos o información de cualquier naturaleza. |
| Infraestructura Pasiva | Significa los elementos no electrónicos de las redes de telecomunicaciones compuestos fundamentalmente por: (i) los espacios físicos en inmuebles (o fracciones de los mismos) poseídos bajo cualquier título legal; (ii) las torres, mástiles y demás estructuras que proporcionan soporte a las antenas de radiocomunicación y otra Infraestructura Activa; y (iii) la obra civil, así como las canalizaciones, bastidores, ductos, elementos para delimitar y restringir el acceso, así como demás aditamentos y otros elementos físicos con que cuente el sitio que resulten útiles para la instalación, soporte y operación de equipos de radiofrecuencia y otra Infraestructura Activa. |
| BTS | Modelo <i>Build-To-Suit</i> son aquellos compromisos nuevos de construcción de sitios que han sido contratados. |
| La empresa / La compañía | SITES, con sus empresas filiales. |
| Tenancy Ratio | Es el número de operadores en las torres entre el número total de torres. |

Introducción

- Puntos Sobresalientes
 - i. Fundamentales
 - ii. Subsidiarias y Asociadas
- Eventos relevantes

Desempeño consolidado

- Resultados Operativos
- Resultados Financieros
 - i. Estado de Resultados
 - ii. Estado de Situación Financiera

Ambiental, Social y Gobierno Corporativo

Tipo de Cambio

Apéndice

Glosario