

# Presentación Institucional

# SITES

## SITES

- **Segundo proveedor** de infraestructura de telecomunicaciones más grande de América Latina.
- **Nuestro *anchor tenant* es América Móvil** (Baa1/A-/A-), operador de telecomunicaciones de clase mundial, y es responsable de ~85% de los ingresos.
- **Sólidos resultados financieros** con flujos de caja predecibles y de largo plazo, **principalmente en dólares,** con márgenes significativos y potencial de crecimiento.
- **Amplias oportunidades para el crecimiento** de la base de inquilinos respaldada por una dinámica favorable del sector.



**38,379**
Número de Torres
3T26



**15**
Países



**1.30x**
Índice de ocupación (1)
3T26



**89.1%**
Margen *EBITDAaL* (2)
3T26

## Estructura de los Contratos de Arrendamiento de Torres

- La **duración promedio de los contratos es de 10 años** con renovación automática por 10 años más.
- Los contratos se encuentran **ajustados por la inflación** o por porcentajes fijos.
- El **arrendamiento de piso se divide entre inquilinos**, no tiene impacto económico para SITES.

## Modelo de Negocio

**Flujo de ingresos recurrentes a largo plazo**
- *Anchor tenant* del más alto nivel posible, América Móvil
- Contratos a largo plazo / No cancelables / Renovaciones múltiples

**Co-ubicaciones**
- Espacios disponibles para varios operadores
- Costo del terreno dividido entre los operadores
- Generación de *EBITDAaL* puro al no incurrir en gastos adicionales

**Costo de renta basado en:**
- Tipo de torre
- Ubicación de la propiedad
- Espacio alquilado
- *Pass-through* de arrendamiento de terreno

**Experiencia operativa**
- Incomparable experiencia en el despliegue masivo de infraestructura en LatAm
- Capacidad para construir instalaciones de clase mundial a bajo costo

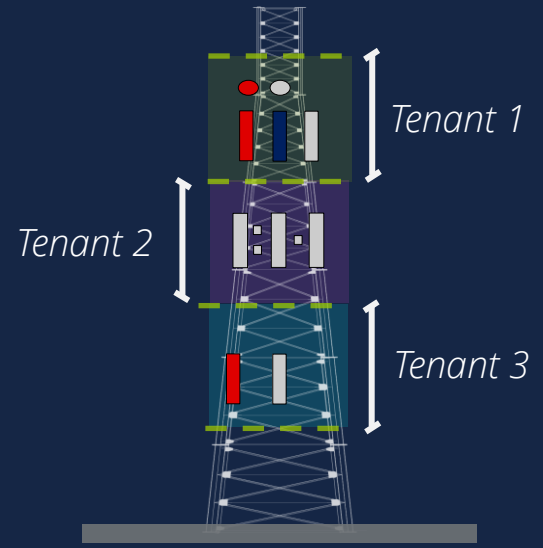
Fuente: SITES al 3T26 | (1) Calculando dividiendo el total de acuerdos de sitio entre el total de torres| (2) EBITDA tomando en cuenta únicamente los ingresos por renta de infraestructura.

# SITES

## Capacidad para Construir Instalaciones de Clase Mundial a Bajo Costo

Nuestras torres pueden utilizarse en una gran **variedad de servicios de comunicaciones** inalámbricas, como voz y datos celulares, radio móvil especializado y microondas fijas.

La mayoría de nuestras torres **pueden acomodar a un promedio de 3 inquilinos.** Las situadas en tierra están diseñadas para alojar a 3 inquilinos, y las de **45 metros de altura o más pueden alojar hasta 5.**




**~1,600**
Nuevas torres en 2026 *(BTS)*

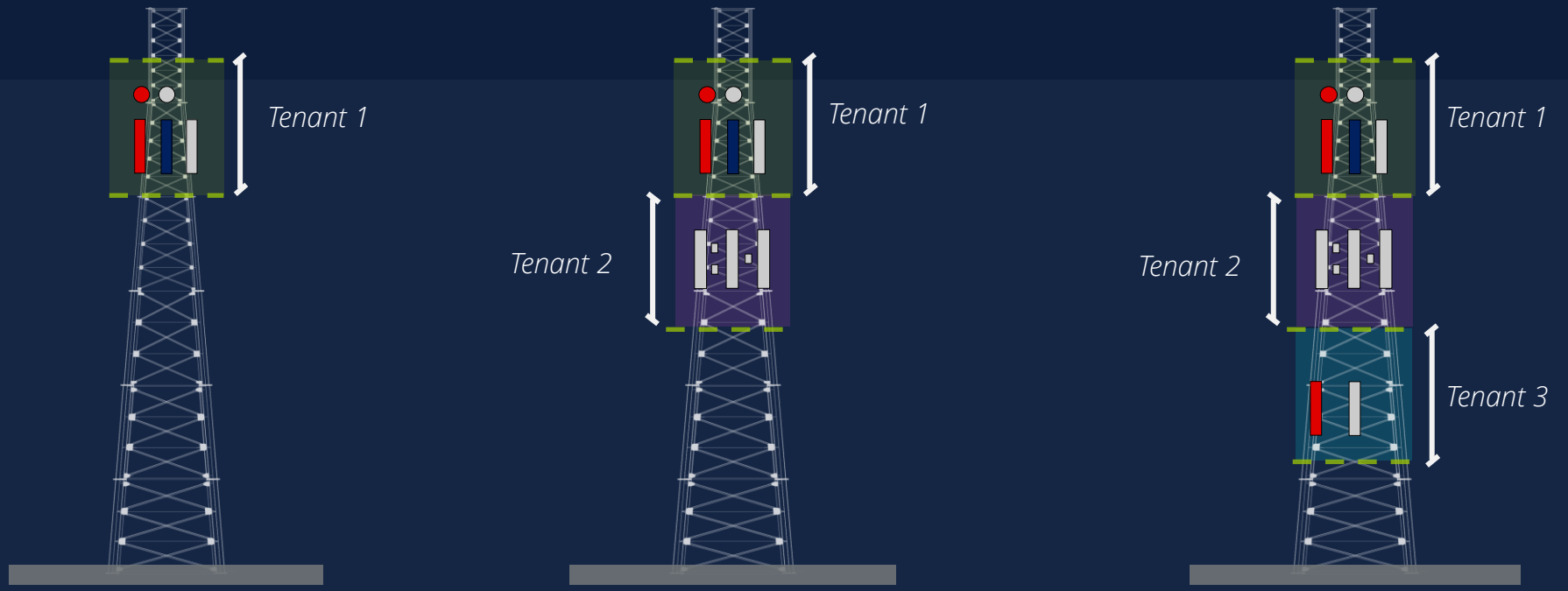
**~ $90k USD**
Costo promedio de construcción

**~ $400 USD**
Anuales de mantenimiento *(OpEx)*

**~ $1,000 USD**
Renta mensual promedio por arrendador

**25+ diferentes operadores**
Se encuentran ubicados en nuestras torres

# Financieros por torre (1)




| Cifras mensuales (USD) | 1 *Tenant* | Cifras mensuales (USD) | 2 *Tenants* | Cifras mensuales (USD) | 3 *Tenants* |
|---|---|---|---|---|---|
| Costo de construcción | $85,000 | Costo de construcción | - | Costo de construcción | - |
| Ingreso por renta de infraestructura | $1,000 | Ingreso por renta de infraestructura | x2 → $2,000 | Ingreso por renta de infraestructura | x3 → $3,000 x N |
| Mantenimiento | $33 | Mantenimiento | = $33 | Mantenimiento | = $33 |
| Gastos | $110 | Gastos | $110 | Gastos | $110 |
| *EBITDAaL* | $857 | *EBITDAaL* | ↑ $1,857 | *EBITDAaL* | ↑ $2,857 |
| Margen *EBITDAaL* | 86% | Margen *EBITDAaL* | 93% | Margen *EBITDAaL* | 95% |

**Sin cambios**

**Nuevos *tenants* = *EBITDAaL* puro**

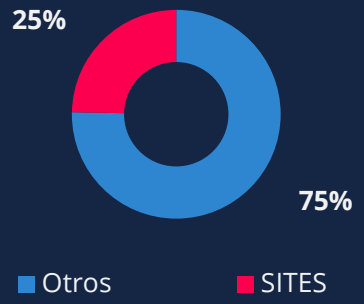
(1) Datos ilustrativos, no refleja la situación financiera de SITES.

# Proveedor Líder de Infraestructura en Latam

## *Top* Proveedor de Infraestructura Pasiva en Latam

| País * | *Market Share* [1] |
|---|---|
| Ecuador | 44% |
| República Dominicana | 42% |
| Honduras | 42% |
| Nicaragua | 38% |
| Guatemala | 37% |
| El Salvador | 37% |
| Argentina | 27% |
| Uruguay | 23% |
| Perú | 22% |
| Panamá | 20% |
| Chile | 19% |
| Paraguay | 19% |
| Brazil | 16% |
| Costa Rica | 15% |

**% Participación por Número de Torres** [2]




## Presencia




| Región / País | Torres | Distribución | Índice de Ocupación |
|---|---|---|---|
| Brasil | 12,678 | 33% | 1.39 |
| Región Andina | 9,907 | 26% | 1.18 |
| Centroamérica | 8,441 | 22% | 1.35 |
| AUP | 5,693 | 15% | 1.26 |
| Caribe | 1,660 | 4% | 1.18 |
| **TOTAL** | **38,379** | **100%** | **1.30** |

Fuente: SITES al 3T26| (1) TX Latam Regional Guide última publicación| * Excluyendo Puerto Rico, donde tenemos alrededor del 2% del *market share* en el país.
(2) Porcentaje de torres propiedad de torreras independientes en los países en los cuales tenemos operaciones.

# Resultados Operativos y Financieros

Cifras en millones de pesos (MXN)

## SITES

- Durante el tercer trimestre del año, los efectos cambiarios afectaron nuestros resultados, limitando su crecimiento. Los ingresos totales **alcanzaron 4,176 millones de pesos**, de los cuales, **2,583 millones correspondieron a ingresos por renta de infraestructura,** presentando un **incremento de 29.2%** frente al mismo periodo del año anterior a tipos de cambio constantes.
- **El *EBITDAaL* del trimestre, se situó en 2,300 millones de pesos**, resultando en un **margen *EBITDAaL* de 89.1%.**



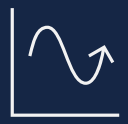
**1,362**
Nuevas torres fueron construidas en el último año



**1.30x**
Índice de ocupación



**89.1%**
Margen *EBITDAaL*



**+29.2%****
Crecimiento de los ingresos por renta de infraestructura



**Brasil**
Mercado más grande de SITES



**15%**
De nuestros contratos con clientes distintos a Claro

## SITES – Indicadores Principales

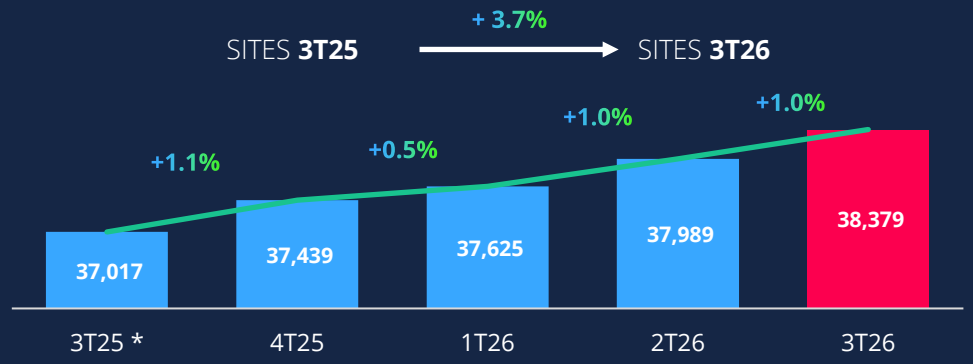
| Resultados Operativos | 3T26 | 3T25 | Var. *YoY* |
|---|---|---|---|
| Número de Torres | 38,379 | 37,017 * | + 1,362 |
| Presencia | | 15 países | |
| Índice de Ocupación [1] | 1.30x | 1.24x | + 0.06x |
| *Anchor Tenant* | | América Móvil (Baa1/A-/A-) | |
| *Anchor Tenant* % de Participación \| *Ranking* | | ~30% \| #1 (LatAm) | |
| Duración Promedio de los Contratos | | 10 años | |

| Resultados Financieros | 3T26 | 3T25 | Var.% | ** Var.% TCC |
|---|---|---|---|---|
| Ingresos Totales | 4,176 | 4,028 | 3.7% | 27.4% |
| Ingresos por Infraestructura | 2,583 | 2,418 | 6.8% | 29.2% |
| *EBITDAaL* [2] | 2,300 | 2,172 | 5.9% | 27.9% |
| *% Ingresos por Infraestructura* | *89.1%* | *89.8%* | *-0.7 p.p.* | *-0.9 p.p.* |
| Deuda Neta / *EBITDAaL* | 5.15x | 5.73x | -0.58x | |

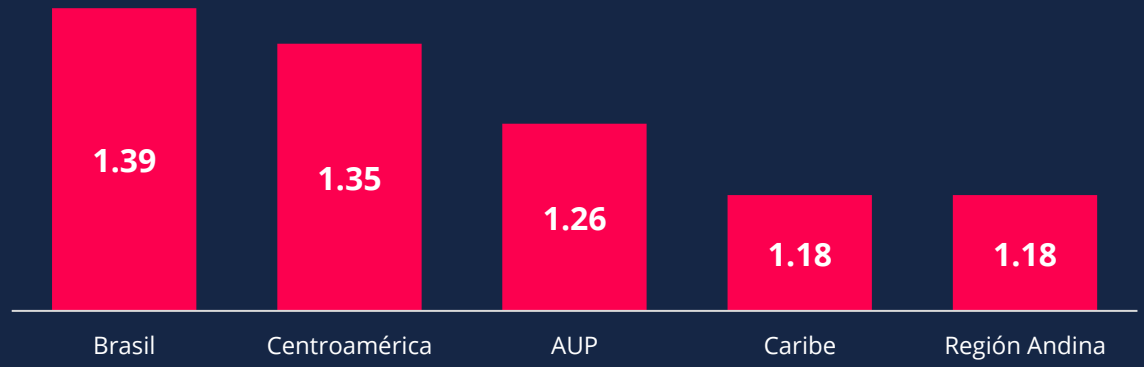
Fuente: SITES al 3T26 | (1) Calculando dividiendo el total de acuerdos individuales de sitio y equivalentes entre el número de torres. | (2) *EBITDA* tomando en cuenta únicamente los ingresos por renta de infraestructura.
* Excluye el portafolio de Colombia
** Variaciones calculadas a tipo de cambios constantes con el objetivo de aislar los efectos cambiarios.

# SITES Portafolio – 3T26

## SITES – Crecimiento del Portafolio




## SITES – Índice de Ocupación




## Programa *Build – To - Suit*

**390 nuevos sitios** comenzaron operaciones principalmente en la Región Andina, Brasil y Centro América.




Al cierre del tercer trimestre de 2026, **los acuerdos individuales de sitio y equivalentes totalizaron 49,795.** Nuestro **índice de ocupación consolidado fue de 1.30 inquilinos por torre**.

Durante los **últimos doce meses construimos 1,362 nuevos sitios,** demostrando un enorme potencial al acelerar el ritmo operativo.

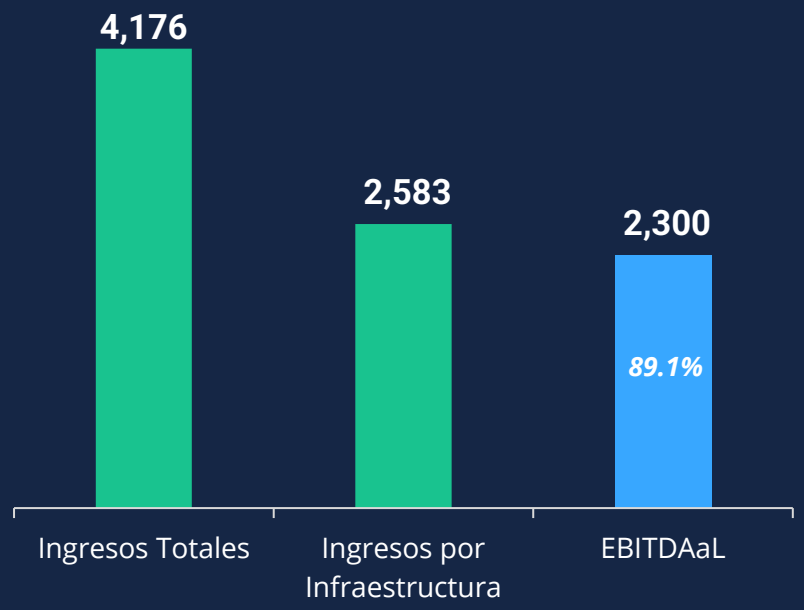
** Incluye la venta del portafolio de Colombia*

# Ingresos por Renta de Infraestructura – 3T26

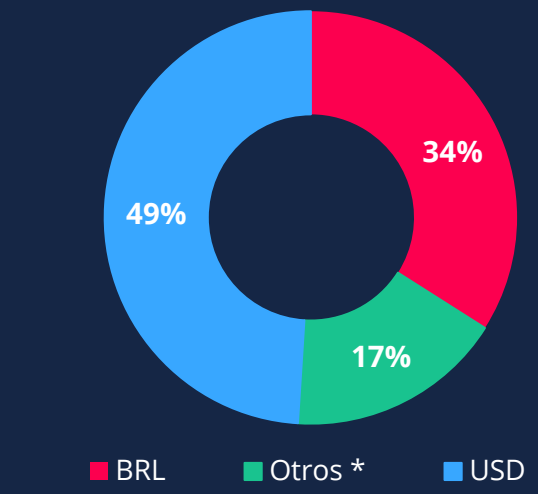
Cifras en millones de pesos (MXN)

- Durante el **tercer trimestre del año**, los **ingresos totales** alcanzaron los **4,176 millones de pesos,** los resultados fueron afectados por comparaciones cambiarias adversas, a tipos de cambio constantes los ingresos registraron un **incremento del 27.4% contra el año anterior.**
- **Los ingresos de renta de infraestructura** totalizaron en **2,583 millones de pesos,** esto representa un **incremento** de **29.2%** a tipos de cambio constantes contra el 3T25.
- Aproximadamente el **49%** de los ingresos por renta de infraestructura están denominados en **dólares, y 34%** en **Reales Brasileños**

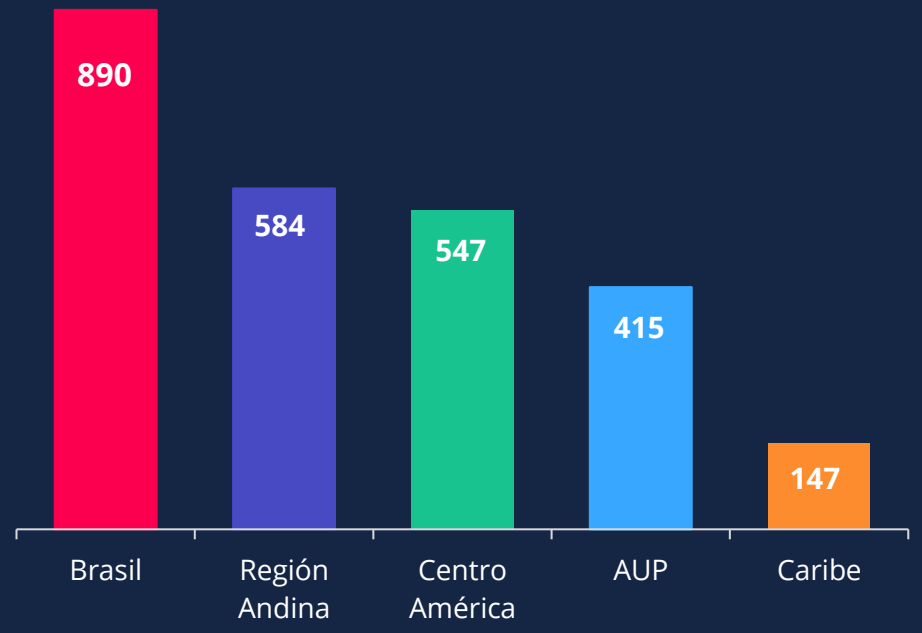
## SITES – Ingresos




## SITES – Ingresos por Moneda




## SITES – Ingresos por Renta de Infraestructura por Región



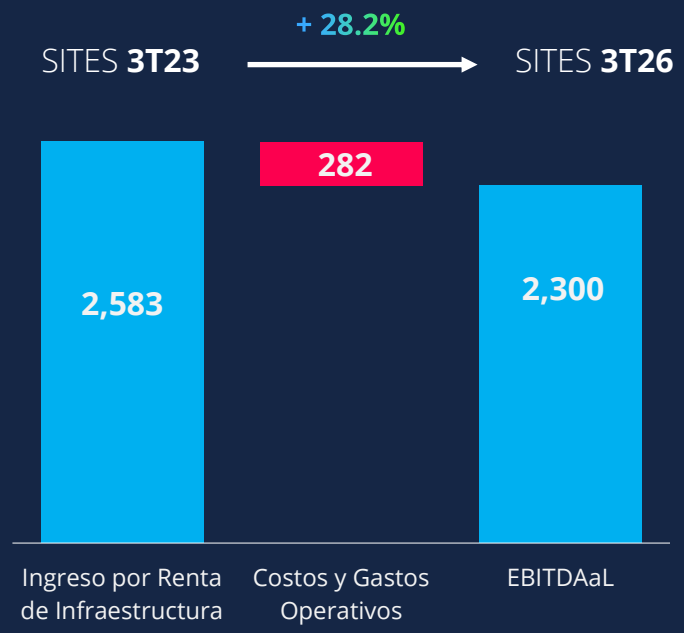

Fuente: SITES LatAm al 3T26 | * Peso chileno y Sol peruano

# EBITDAaL – 3T26

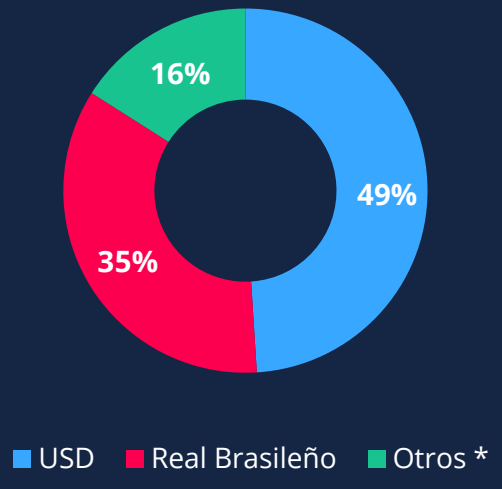
Cifras en millones de pesos (MXN)

- El ***EBITDAaL*** durante el tercer trimestre del año **totalizó 2,300 millones de pesos, incrementando 27.9%**, a tipos de cambio constante, comparado con el mismo periodo del año anterior.
- Nuestro **margen *EBITDAaL*** fue de **89.1%**, manteniendo niveles similares a los registrados durante los periodos pasados.

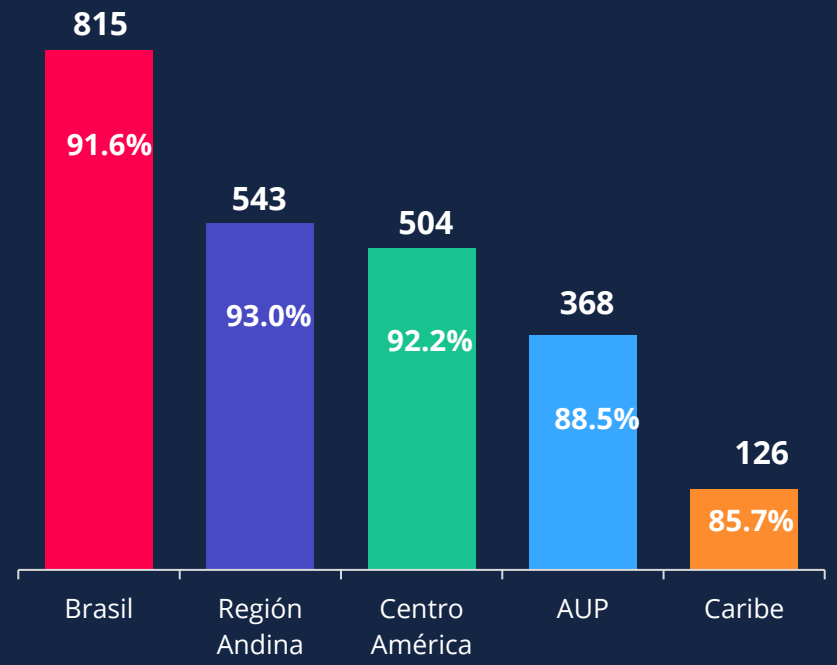
## SITES – *EBITDAaL (%)*




## SITES – *EBITDAaL* por Moneda




## SITES – *EBITDAaL* por Región




Fuente: SITES LatAm al 3T26 | * Peso chileno y Sol peruano

# Deuda

Cifras en millones de pesos (MXN)

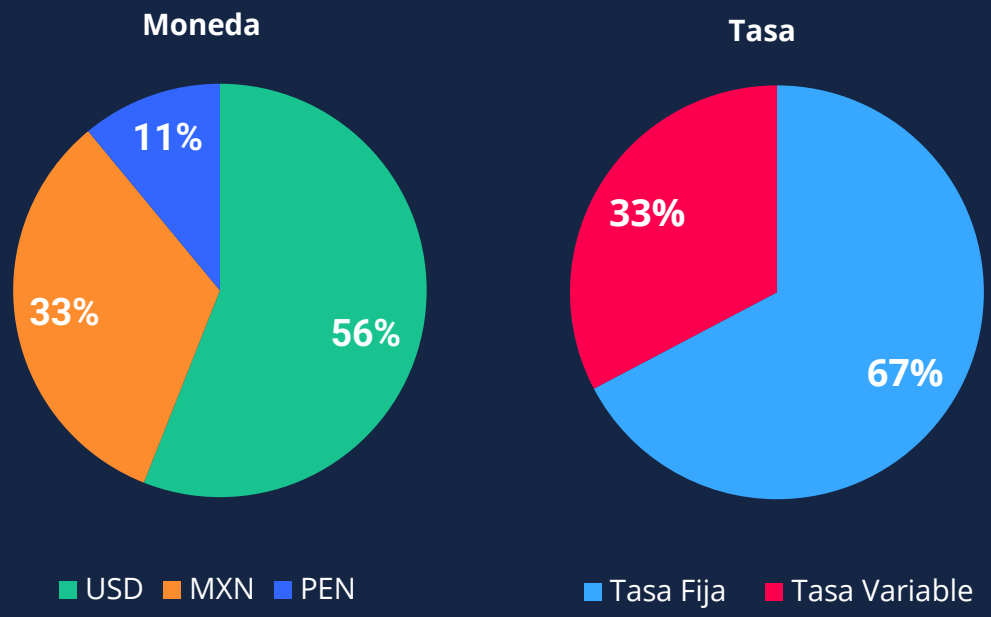
## SITES - Deuda

| | |
|---|---|
| **Deuda Bruta (Millones)** | **51,837** |
| **Posición de Efectivo** | **5,947** |
| **Deuda Neta (Millones)** | **45,890** |

**Deuda Neta / *EBITDAaL**

**5.15x**

## SITES – Composición de Deuda




Al 30 de septiembre de 2026
* 12 meses de *EBITDAaL*

# Fomentar un crecimiento basado en la sustentabilidad

## Visión ASG

Estamos decididos a potenciar **nuestro crecimiento basado en la sustentabilidad** y a contribuir a los **Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de las Naciones Unidas** teniendo en cuenta las necesidades y expectativas de nuestros accionistas.

### AMBIENTAL

Ser un factor determinante en la lucha contra el cambio climático **mitigando nuestro impacto ambiental.**

### SOCIAL

Estrategias para **generar valor social** teniendo en cuenta a nuestros grupos de interés, como **accionistas, inversores y la comunidad.**

### GOBIERNO CORPORATIVO

**Tenemos a los mejores tomando decisiones** que tiene como prioridad la transparencia.




## ASG *Highlights* – 3T26

**Cuestionario CSA**

Durante el tercer trimestre, respondimos exitosamente, por cuarto año consecutivo, el cuestionario del *Corporate Sustainability Assessment* (CSA), donde obtuvimos resultados positivos que nos permitieron incrementar nuestra puntuación en comparación con el ejercicio anterior. Este avance refleja que nuestras acciones están alineadas con las mejores prácticas de sostenibilidad y
demostrando que estamos en la dirección correcta para continuar progresando.

**Emisiones de Gases de Efecto Invernadero**

En términos de emisiones de Gases de Efecto Invernadero (GEI), continuamos midiendo de manera precisa las emisiones de Alcance 1 y Alcance 2 en todos los países donde operamos y arrancamos con la medición de Alcance 3.

**Comprometidos a ser carbono neutral y a desarrollar políticas que generen un impacto favorable en la biodiversidad de la región**


SITES