



SITES

SITES

---

# Presentación Institucional

---

## 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.



**37,528**

Número de Torres  
3T25



**16**

Países



**1.24x**

Índice de ocupación <sup>(1)</sup>  
3T25



**89.3%**

Margen EBITDAaL <sup>(2)</sup>  
9M25

## 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

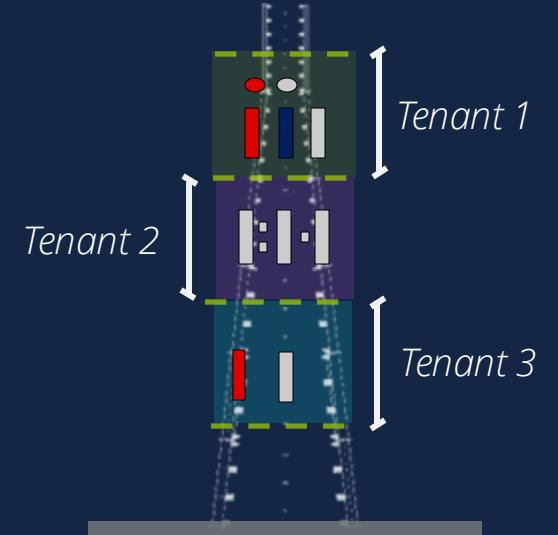
- Incomparable experiencia en el despliegue masivo de infraestructura en LatAm
- Capacidad para construir instalaciones de clase mundial a bajo costo

Fuente: SITES al 9M25 | (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.

## 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**.



**~1,200**

Nuevas torres  
en 2025  
(BTS)



**~ \$85k USD**

Costo promedio de  
construcción



**~ \$400 USD**

Anuales de  
mantenimiento  
(OpEx)



**~ \$1,000 USD**

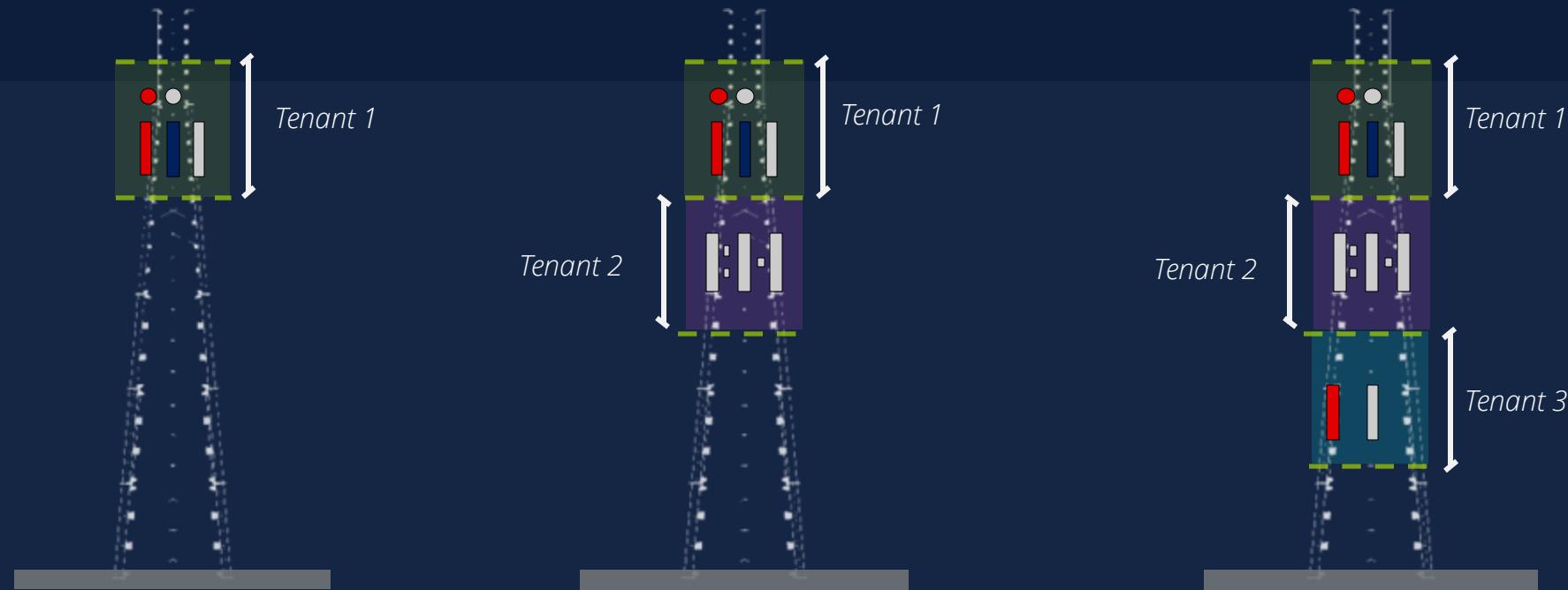
Renta mensual  
promedio por  
arrendador



**25+ diferentes  
operadores**

Se encuentran ubicados en  
nuestras torres

# Financieros por torre<sup>(1)</sup>



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
<i>EBITDAaL</i>	\$857	<i>EBITDAaL</i>	↑ \$1,857	<i>EBITDAaL</i>	↑ \$2,857
Margen <i>EBITDAaL</i>	86%	Margen <i>EBITDAaL</i>	93%	Margen <i>EBITDAaL</i>	95%

Sin cambios
Nuevos tenants = EBITDAaL puro

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

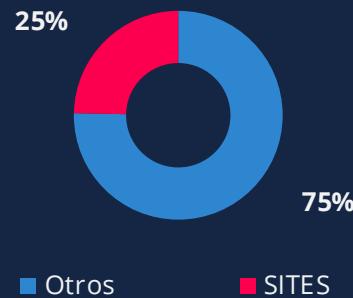
# Proveedor Líder de Infraestructura en Latam



## Top Proveedor de Infraestructura Pasiva en Latam

País *	Market Share <sup>1</sup>
Ecuador	44%
República Dominicana	42%
Honduras	42%
Guatemala	37%
Nicaragua	37%
El Salvador	37%
Argentina	27%
Uruguay	23%
Perú	22%
Paraguay	19%
Chile	19%
Panamá	18%
Brazil	16%
Costa Rica	14%

% Participación por Número de Torres <sup>2</sup>



## Presencia



Región / País	Torres	Distribución	Índice de Ocupación
Brasil	12,076	32%	1.30
Región Andina	10,082	27%	1.15
Centroamérica	8,264	22%	1.28
AUP	5,517	15%	1.24
Caribe	1,589	4%	1.17
<b>TOTAL</b>	<b>37,528</b>	<b>100%</b>	<b>1.24</b>

Fuente: SITES al 3T25 | (1) TX Latam Regional Guide 2T25 | \* Excluyendo Colombia y Puerto Rico, donde tenemos casi un 2% del market share en cada 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 los últimos nueve meses del año, los ingresos totales alcanzaron 12,411 millones de pesos, de los cuales, **7,573 millones correspondieron a ingresos por renta de infraestructura**, presentando un **incremento de 11.3%** frente al mismo periodo del año anterior.
- El EBITDAaL de los últimos nueve meses del año, se situó en 6,763 millones de pesos**, resultando en un **margen EBITDAaL de 89.3%**.



**1,327**

Nuevas torres fueron construidas en el último año



**285**

Torres están en etapas avanzadas de construcción



**+ 12.3%**

Crecimiento del EBITDAaL



**15%**

De nuestros contratos con clientes distintos a Claro



**+ 11.3%**

Crecimiento de los ingresos por renta de infraestructura



**Brasil**

Mercado más grande de SITES

## SITES - Indicadores Principales

Resultados Operativos	3T25	3T24	Var. YoY
Número de Torres	37,528	36,201	+ 1,327
Presencia		16 países	
Índice de Ocupación <sup>1</sup>	1.24x	1.21x	+ 0.03x
Anchor Tenant		América Móvil (Baa1/A-/A-)	
Anchor Tenant % de Participación   Ranking		~30%   #1 (LatAm)	
Duración Promedio de los Contratos		10 años	
Resultados Financieros	9M25	9M24	Var.%
Ingresos Totales	12,411	10,976	+ 13.1%
Ingresos por Infraestructura	7,573	6,802	+ 11.3%
EBITDAaL <sup>2</sup>	6,763	6,025	+ 12.3%
% Ingresos por Infraestructura	89.3%	88.6%	+ 0.7 p.p.
Deuda Neta / EBITDAaL	5.73x	7.46x	- 1.73x

Fuente: SITES al 9M25 | (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.

# SITES Portafolio - 3T25



## SITES - Crecimiento del Portafolio



## SITES - Índice de Ocupación



## Programa Build - To - Suit



Al cierre del tercer trimestre de 2025, **los acuerdos individuales de sitio y equivalentes totalizaron 46,576**. Nuestro **índice de ocupación consolidado fue de 1.24 inquilinos por torre**.

**En el tercer trimestre construimos 394 sitios nuevos** demostrando un enorme potencial al acelerar el ritmo operativo.

Durante los **últimos doce meses construimos 1,327 nuevos sitios**.

# Ingresos por Renta de Infraestructura - 9M25

Cifras en millones de pesos (MXN)

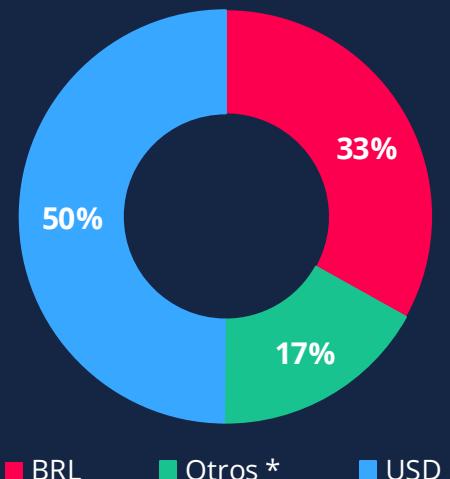


- Durante los **últimos nueve meses del año**, los **ingresos totales** alcanzaron los **12,411 millones de pesos**, presentando un **incremento de 13.1% contra el mismo periodo del año anterior**.
- Los ingresos de renta de infraestructura** totalizaron en **7,573 millones de pesos**, esto representa un **incremento de 11.3% contra 9M24**.
- Aproximadamente el **50%** de los ingresos por renta de infraestructura están denominados en **dólares**, y **33%** en **Reales Brasileños**

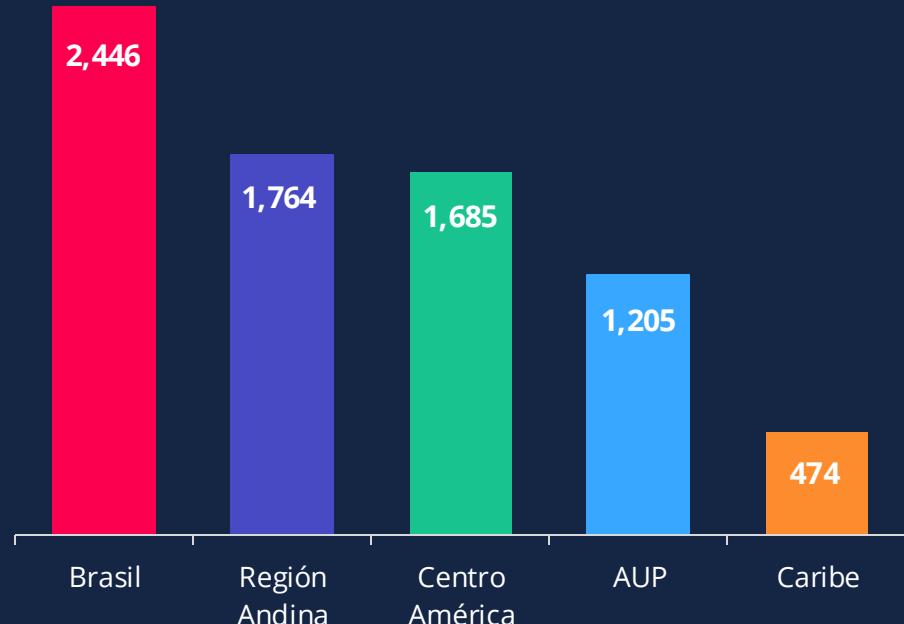
SITES – Ingresos



SITES – Ingresos por Moneda



SITES – Ingresos por Renta de Infraestructura por Región



Fuente: SITES LatAm al 9M25 | \* Peso colombiano, Peso chileno y Sol peruano

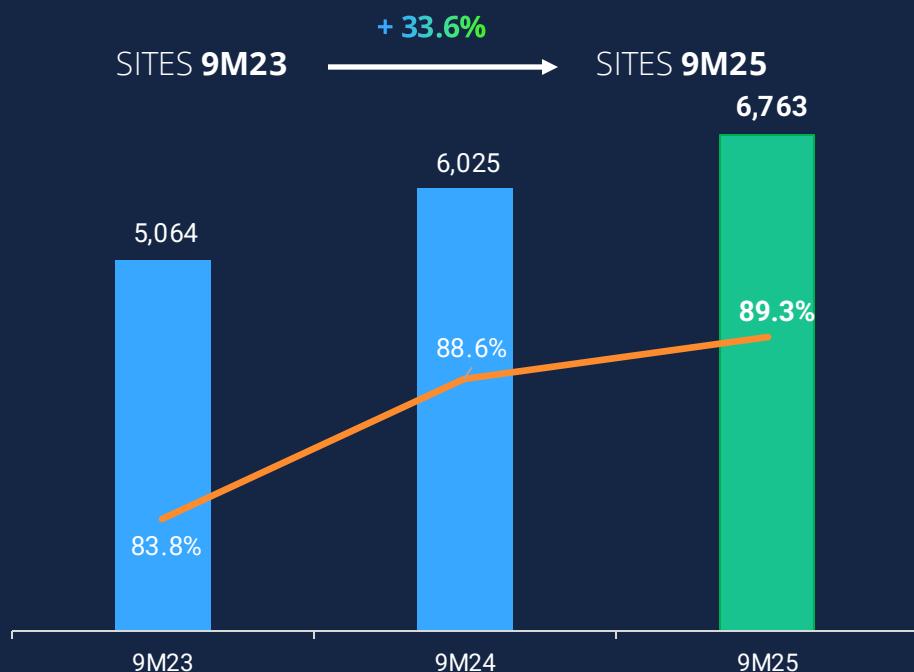
# EBITDAaL - 9M25

Cifras en millones de pesos (MXN)

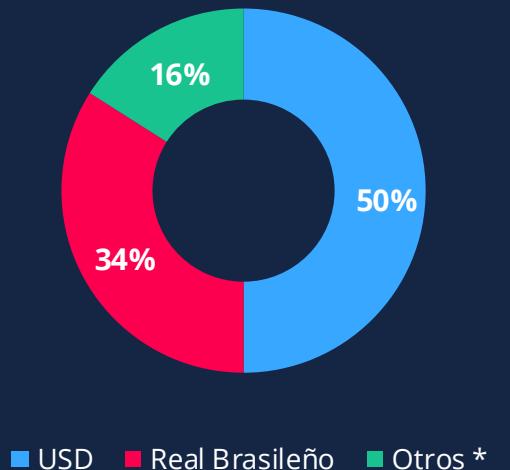


- El **EBITDAaL** acumulado por los nueve meses del año **totalizó 6,763 millones de pesos, incrementando 12.3%** comparado con el mismo periodo del año anterior.
- Nuestro **margin EBITDAaL** fue de **89.3%, expandiéndolo 0.7 puntos porcentuales** comparado con el mismo periodo del año anterior, esto fue logrado por una **generación constante de ingresos**, así como una correcta implementación de una **política de control de costos** a lo largo de todas las regiones.

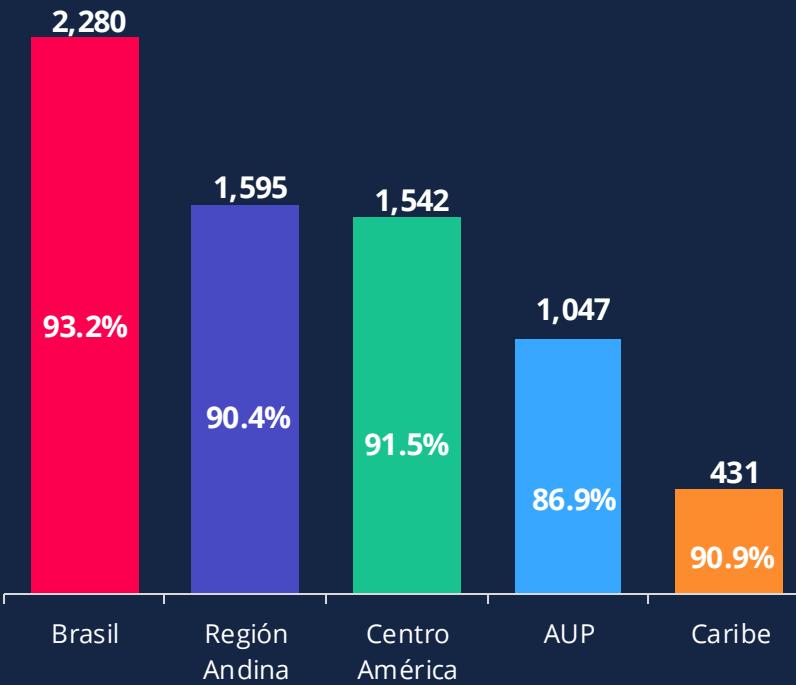
SITES - **EBITDAaL (%)**



SITES - **EBITDAaL por Moneda**



SITES - **EBITDAaL por Región**



Fuente: SITES LatAm al 9M25 | \* Peso colombiano, Peso chileno y Sol peruano

# Deuda

Cifras en millones de pesos (MXN)



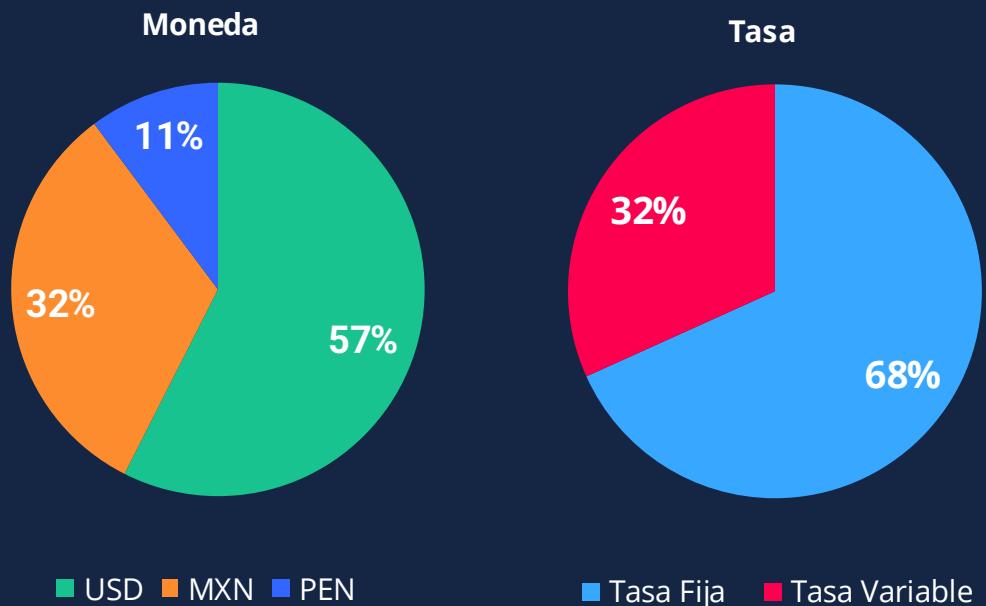
## SITES - Deuda

Deuda Bruta (Millones)	53,266
Posición de Efectivo	1,929
Deuda Neta (Millones)	51,337

Deuda Neta / *EBITDAaL\**

5.73x

## SITES – Composición de Deuda



Al 30 de septiembre de 2025

\* 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 - 3T25

### Cuestionario CSA

Durante el tercer trimestre de 2025, respondimos exitosamente, por tercer 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

Actualizamos nuestros factores de emisión para Alcance 1 y 2 utilizando metodologías internacionales aprobadas por el Panel Intergubernamental sobre Cambio Climático (IPCC). Este ajuste nos permite mejorar la precisión de nuestras mediciones y reforzar nuestro compromiso con una gestión climática transparente y basada en ciencia.

### Objetivos estratégicos ASG

Los de horizonte anual se cumplieron en su totalidad, mientras que los de mediano plazo avanzan en un rumbo óptimo para su cumplimiento. Estos resultados reflejan la solidez de nuestra gestión, así como el compromiso sostenido con la creación de valor responsable en todas las áreas donde operamos.

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

# *Highlights* de Inversión



- **Segundo proveedor** de infraestructura de telecomunicaciones más grande de Latam y **séptimo del mundo**.
- **Amplias oportunidades de crecimiento** de la base de inquilinos respaldada por una dinámica favorable en el sector.
- **Contratos a largo plazo** con América Móvil, operador de telecomunicaciones de clase mundial.
- **Resultados financieros sólidos** con flujos de caja predecibles y de largo plazo **principalmente en USD**, márgenes significativos y potencial de crecimiento.
- Capacidad para construir **instalaciones de clase mundial a bajos costos**.
- **Equipo directivo altamente experimentado** y con amplia trayectoria en el sector.



SITES