



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, ingresos por infraestructura de SITES, 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/ Neta/Total de Acciones en Circulación

** Cifras en miles de 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 lo 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 veces operadores por torre.

Actualmente, 182 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, Brasil 93%, Argentina, Uruguay y Paraguay 82%, la Región Andina 79% y Centroamérica y Caribe 76%.

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 sí 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 Sites 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 Sites, 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



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