

Calificación

OPSIMEX LP
OPSIMEX CP

HR AAA
HR+1

Perspectiva

Estable

Evolución de la Calificación Crediticia



Contactos

Elizabeth Martínez
Asociada de Corporativos
Analista Responsable
elizabeth.martinez@hrratings.com

Heinz Cederborg
Director de Corporativos / ABS
heinz.cederborg@hrratings.com

Martha González
Analista de Corporativos
martha.gonzalez@hrratings.com

HR Ratings ratificó las calificaciones de HR AAA con Perspectiva Estable y HR+1 para OPSIMEX

La ratificación de las calificaciones de Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V. (OPSIMEX y/o la Empresa) se fundamenta en la fortaleza de las métricas alcanzada durante el periodo observado (2T22 y 2T23 últimos doce meses (UDM)), así como en los niveles esperados para el segundo trimestre de 2024 (2T24) y 2T25. Para los próximos años, proyectamos que la Empresa alcanzará un nivel de ingresos de P\$14,567m al 2T26 UDM (vs. P\$11,355m al 2T23), como consecuencia de una demanda creciente del mercado, lo que contribuiría al aumento de torres en el portafolio hasta alcanzar 25,696 al 2T26 y un incremento en renta promedio, de P\$27,195 al 2T26 vs. P\$25,174 al 2T23. También estimamos que la estructura de gastos permanecerá estable, lo que mantendrá un margen EBITDA promedio de 94.1% del 2T23-2T26 UDM (vs. 94.2% 2T23). Este último resultado también responde al aplazamiento del vencimiento del crédito con Bank of America por P\$411m hasta 2028, e incrementos en deuda mínimos (P\$2,000m en promedio del 3T23-3T26), correspondientes al endeudamiento por Fideicomiso Opsimex (FSITES y/o la Fibra), lo que contribuirá a alcanzar niveles de DSCR promedio de 1.6x para 2T24-2T26. Durante 3T25, se contempla la amortización total de la emisión OSM15 por P\$10,023m, la cual se espera sea refinanciada y mantenga las condiciones originales. Sin embargo, debido a que hasta la fecha no se tiene una estrategia definida para este vencimiento, no se considera algún beneficio en el cálculo del DSCR, lo cual genera presiones sobre la métrica (0.5x 2T26 UDM vs. 2.1x al 2T25). Los principales supuestos y resultados son:

Supuestos y Resultados											
	UDM			Escenario Base			Escenario de Estrés			Media Ponderada	
	2T22	2T23		2Q24	2Q25	2Q26	2Q24	2Q25	2Q26	Escenario Base	Escenario Estrés
Ingresos	9,989	11,355		12,709	13,616	14,567	12,325	12,399	12,463	13,366	12,376
EBITDA	9,429	10,695		11,939	12,811	13,734	10,855	10,483	9,878	12,572	10,539
Margen EBITDA	94.4%	94.2%		93.9%	94.1%	94.3%	88.1%	84.5%	79.3%	94.1%	85.2%
Flujo Libre de Efectivo	7,103	6,928		6,365	6,576	6,983	4,075	4,971	5,318	6,557	4,588
Deuda	20,392	20,883		23,376	23,794	24,194	23,264	23,560	26,860	23,670	24,118
Deuda Neta	14,673	16,312		17,255	18,178	18,755	19,575	22,240	24,952	17,840	21,488
Servicio de la Deuda	3,978	1,285		1,194	3,197	13,994	1,337	3,461	14,569	4,506	4,776
DSCR	1.8x	5.4x		2.1x	2.1x	0.5x	3.0x	1.4x	0.4x	1.7x	2.0x
DSCR con caja	6.1x	9.8x		9.2x	4.0x	0.9x	6.5x	2.5x	0.5x	5.9x	4.0x
Años de Pago (DN/FLE)	2.1	2.4		2.7	2.8	2.7	4.8	4.5	4.7	2.7	4.7
ACP	1.7x	1.7x		1.7x	1.7x	1.7x	1.5x	1.4x	1.3x	1.7x	1.4x

Fuente: HR Ratings con información de la Empresa bajo un escenario económico base y un escenario de estrés.

Proyecciones realizadas a partir del 3T23.

*Las variaciones del margen EBITDA se expresan en puntos porcentuales. Las medias ponderadas son las sumas de las variables relevantes durante el periodo de previsión ponderadas por el valor relativo de cada año de previsión en el periodo de previsión. Estrés vs. Base compara los valores medios ponderados de cada escenario.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Crecimiento del Portafolio.** OPSIMEX alcanzó un nivel de ingresos de P\$11,355m al cierre del 2T23 UDM, mostrando un crecimiento de 13.7% a/a (vs. P\$9,989m al 2T22 y vs. P\$11,734m esperado en el escenario base). Este resultado se debe a un incremento en el número de torres (22,196 al cierre del 2T23 vs. 20,704 al 2T22 y vs. 21,749 del escenario base) y de la tarifa promedio mensual (+2.5% 2T23 vs. 2T22). Así mismo, el Tenancy Ratio, ha presentado un ligero incremento durante el

periodo (1.26 vs. 1.25) como consecuencia de un crecimiento marginal en contratos con respecto al número de torres.

- **Operación Estable.** La Empresa ha presentado un margen EBITDA ligeramente por debajo del año pasado (94.2% al 2T23 UDM vs 94.4% 2T22 y 94.5% del escenario base), ya que las tarifas de renta promedio por torre crecieron únicamente 2.5% a/a, mientras que los gastos de administración y mantenimiento crecieron 15.1% en línea con la inflación y el crecimiento del portafolio de torres.
- **Menores niveles de Deuda.** Debido a que la Empresa no ha enfrentado amortizaciones de deuda al 2T23 UDM y se extendió la fecha de amortización hasta el 2028 del crédito contraído con Bank of America, se observa un mayor nivel reportado al cierre del 2T23 por P\$20,883m (vs. P\$20,392m al 2T22 y vs. P\$20,495m del escenario base). En el mismo sentido, OPSIMEX reportó niveles de deuda neta de P\$16,312m (vs. P\$14,673m al 2T22 y P\$11,375m del escenario base), debido a que el nivel de efectivo presentó una disminución.

Expectativas para Periodos Futuros

- **Tendencia Positiva en Ingresos.** Debido a que se espera una demanda creciente de Infraestructura Pasiva por parte del mercado en los próximos años, estimamos que el portafolio de OPSIMEX continuará creciendo orgánicamente de manera sostenida, adicionado en promedio 1,000 torres por año al portafolio. Así mismo, esperamos ajustes en las rentas promedio mensual por torre, en línea con la inflación, hasta alcanzar P\$27,195m al 2T26. Lo anterior impulsará la generación de ingresos para alcanzar P\$14,567m para 2T26 UDM (vs. P\$11,355m al 2T23 UDM).
- **Incremento en FLE.** Para el periodo proyectado, esperamos que la estructura de gastos de la Empresa permanezca estable, lo que le permitirá alcanzar un margen EBITDA en promedio de 94.1% del 2T23-2T26 UDM, así como un capital de trabajo que crezca en línea con ingresos, por lo que esperamos que esto se traduzca en un crecimiento gradual de FLE de P\$6,983m al 2T26 UDM (vs. P\$6,928m al 2T23 UDM)
- **Mayores Niveles de Deuda.** Esperamos que la Empresa consolide la nueva deuda esperada en FSITES, por un monto de P\$2,000m, a un plazo de un año y a una tasa variable. Por lo tanto, estimamos que la deuda bruta de OPSIMEX alcanzará niveles de P\$24,194m al 2T26 (vs. P\$20,883m al 2T23), así como niveles de deuda neta de P\$18,755m al 2T26 (vs. P\$16,312m 2T23).

Factores Adicionales Considerados

- **Apoyo Operativo y Financiero por el grupo de partes relacionadas.** Para el análisis de la calificación, se otorgó un ajuste positivo por el apoyo con el que cuenta FSITES por parte de empresas asociadas a América Móvil, como Grupo Carso, y específicamente, el respaldo operativo de Operadora CICSA y el respaldo financiero de Grupo Financiero Inbursa.

Factores que podrían bajar la calificación

- **Menores niveles de FLE.** La calificación podría revisarse a la baja si la Empresa muestra una caída sostenida en el FLE (promedio por debajo de P\$5,304m del 2T23-2T26 UDM), que reflejen niveles promedio de Años de Pago de Deuda Neta a FLE por encima de 3.4 años para 2T23-2T26 UDM.

Anexo - Escenario Base

OPSIMEX (Base): Balance en Pesos Nominales (millones)

	Al Cierre							Al cierre	
	2020*	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2T22	2T23
ACTIVOS TOTALES	87,693	99,367	103,826	105,279	105,658	106,349	105,384	99,890	102,373
Activo Circulante	15,031	9,347	5,798	6,417	5,900	5,700	3,845	7,698	5,408
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	9,286	5,686	4,888	5,517	4,804	4,380	2,283	5,718	4,572
Cuentas por Cobrar a Clientes	149	536	292	318	475	655	853	407	210
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	4	58	41	53	57	61	65	57	42
Otros Activos Circulantes	5,592	3,067	577	528	564	605	644	1,515	585
Activos no Circulantes	72,662	90,020	98,028	98,862	99,758	100,649	101,539	92,192	96,964
Depósitos en Garantía	90	146	163	169	176	184	192	149	165
Cuentas por Cobrar (Altán Redes)	0	0	410	438	487	530	573	0	414
Planta, Propiedad y Equipo (Neto)	60,592	72,674	78,016	79,149	79,149	79,149	79,149	72,421	77,699
Activos Intangibles	13	14	16	13	13	13	13	13	13
Impuestos Diferidos	25	58	30	33	33	33	33	30	33
Activos por Derecho de Uso	11,943	17,127	19,393	19,060	19,900	20,740	21,580	19,578	18,640
PASIVOS TOTALES	51,387	56,384	59,956	62,979	64,180	65,294	64,362	59,342	60,260
Pasivo Circulante	4,524	1,503	1,748	3,058	13,860	3,121	1,150	1,749	1,630
Pasivos con Costo	3,513	982	1,008	2,000	12,768	2,000	0	1,008	549
Proveedores	259	155	267	312	332	348	364	181	340
Impuestos por Pagar	672	223	309	514	518	522	526	365	512
Otros sin Costo	79	144	164	232	242	251	260	195	229
Beneficios a empleados	21	44	50	58	60	62	64	43	57
Cuentas por pagar a partes relacionadas	58	100	114	174	182	189	196	151	172
Pasivos no Circulantes	46,863	54,881	58,208	59,921	50,320	62,174	63,212	57,593	58,631
Pasivo con Costo	18,374	19,587	19,763	21,234	10,891	22,065	22,479	19,384	20,334
Impuestos Diferidos	14,910	15,962	15,690	15,540	15,388	15,178	14,913	15,821	15,585
Otros Pasivos No Circulantes	13,579	19,332	22,755	23,147	24,041	24,931	25,819	22,389	22,712
Pasivo por Arrendamiento	12,556	18,262	21,567	21,926	22,766	23,606	24,446	21,273	21,506
Beneficios a empleados	11	13	12	13	14	14	15	14	13
Provisiones	1,012	1,057	1,176	1,207	1,261	1,311	1,359	0	1,192
CAPITAL CONTABLE	36,307	42,983	43,870	42,300	41,478	41,055	41,022	40,548	42,112
Minoritario	12,750	16,612	16,991	16,156	16,478	16,923	17,483	16,038	16,062
Capital Contribuido, Util. Acum. & Otros	12,725	16,387	16,621	15,878	16,156	16,478	16,923	15,870	15,878
Utilidad del Ejercicio	25	225	370	278	322	445	560	167	184
Mayoritario	23,557	26,371	26,879	26,144	25,000	24,131	23,539	24,510	26,051
Capital Contribuido	17,894	21,943	24,968	25,460	25,460	25,460	25,460	22,275	25,460
Utilidades Acumuladas	5,599	4,428	2,141	234	(1,539)	(2,820)	(3,795)	2,252	456
Utilidad del Ejercicio	64	0	(229)	449	1,079	1,491	1,874	(18)	134
Deuda Total	21,887	20,569	20,771	23,234	23,659	24,065	22,479	20,392	20,883
Deuda Neta	12,601	14,882	15,882	17,717	18,855	19,685	20,196	14,673	16,312
Días Cuenta por Cobrar Clientes	6	15	16	13	14	15	15	17	10
Días por Pagar Proveedores	56	30	20	27	28	30	31	22	24

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por EY.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T23.

A NRSRO Rating*

OPSIMEX (Base): Estado de Resultados en Pesos Nominales (millones)

	Años Calendario							Acumulado	
	2020*	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2T22	2T23
Ventas Netas	8,097	8,951	10,876	12,042	13,122	14,102	15,051.4	5,315	5,794
Arrendamiento	7,980	8,689	10,545	11,855	12,869	13,846	14,819	5,151	5,741
Servicios de adecuación	118	263	330	187	253	257	232	164	53
Utilidad Operativa bruta (antes de depreciar)	8,097	8,951	10,876	12,042	13,122	14,102	15,051	5,315	5,794
Gastos de administración	381	433	484	556	581	601	620	246	280
Otros Gastos Generales	110	93	131	168	210	218	226	55	66
EBITDA	7,606	8,425	10,261	11,319	12,330	13,283	14,205	5,014	5,448
Depreciación y Amortización	4,432	5,111	6,055	6,403	6,526	6,623	6,725	2,997	3,218
Depreciación (PPyE)	2,629	3,444	3,850	4,060	4,103	4,097	4,096	1,893	2,049
Amortización de Pasivos por Arrendamiento	1,770	1,637	2,172	2,296	2,373	2,476	2,579	1,088	1,148
Amortización de Intangibles	8	5	7	10	11	11	11	2	5
Amortización de Provisión para el Retiro de Activos	26	26	26	37	40	40	40	13	17
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	3,174	3,314	4,206	4,916	5,804	6,659	7,480	2,017	1,085
Ingresos por Intereses	220	592	428	356	378	344	287	174	257
Intereses Capitalizables (Altán Redes)	0	0	0	24	48	44	43	0	0
Intereses Pagados	1,484	1,385	1,303	1,442	1,580	1,566	1,529	637	648
Intereses por Arrendamiento	1,117	1,406	1,827	2,006	2,224	2,307	2,391	921	926
Ingreso Financiero Neto	(2,381)	(2,198)	(2,703)	(3,068)	(3,378)	(3,486)	(3,590)	(1,384)	(1,317)
Resultado Cambiario	(274)	(666)	(711)	(511)	(425)	(406)	(414)	(329)	(160)
Resultado Integral de Financiamiento	(2,655)	(2,864)	(3,414)	(3,579)	(3,802)	(3,892)	(4,004)	(1,712)	(1,477)
Utilidad antes de Impuestos	519	450	792	1,337	2,001	2,767	3,476	305	752
Impuestos sobre la Utilidad	430	225	651	609	600	830	1,043	155	434
Impuestos Causados	1,180	664	902	757	753	1,040	1,307	274	538
Impuestos Diferidos	(750)	(439)	(250)	(148)	(152)	(210)	(264)	(118)	(104)
Utilidad Neta Consolidada	89	225	141	727	1,401	1,937	2,433	150	318
Participación minoritaria en la utilidad	25	225	370	278	322	445	560	167	184
Participación mayoritaria en la utilidad	64	0	(229)	449	1,079	1,491	1,874	(18)	134
Cifras UDM								Cifras UDM	
Número de Torres al cierre	17,883	20,049	21,702	22,696	23,696	24,696	25,696	20,704	22,196
Cambio en Ventas (%)	11.0%	10.5%	21.5%	10.7%	9.0%	7.5%	6.7%	19.2%	13.7%
Margen EBITDA	93.9%	94.1%	94.3%	94.0%	94.0%	94.2%	94.4%	94.4%	94.2%
Tasa de Impuestos (%)	82.8%	49.9%	82.2%	45.6%	30.0%	30.0%	30.0%	73.7%	75.0%
Tasa Pasiva	6.6%	6.6%	6.4%	6.6%	6.7%	6.6%	6.5%	6.5%	6.4%
Tasa Activa	5.0%	4.8%	7.3%	6.5%	6.2%	6.0%	5.9%	3.8%	9.3%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por EY.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T23.

A NRSRO Rating*

OPSIMEX (Base): Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)

	Años Calendario								Acumulado	
	2019*	2020*	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2T22	2T23
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN										
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	69	519	450	792	1,337	2,001	2,767	3,476	305	752
Depreciación y Amortización	3,971	4,432	5,111	6,055	6,403	6,526	6,623	6,725	2,997	3,218
Intereses Capitalizables	0	0	0	0	(24)	(48)	(44)	(43)	0	0
Intereses a Favor	(87)	(220)	(592)	(428)	(356)	(378)	(344)	(287)	(174)	(257)
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	3,885	4,214	4,519	5,627	6,022	6,100	6,236	6,395	2,822	2,962
Intereses Devengados	1,599	1,484	1,387	1,301	1,442	1,580	1,566	1,529	637	648
Fluctuación Cambiaria	228	274	666	711	511	425	406	414	329	160
Otras Partidas de Financiamiento e intereses por arrendamiento	1,050	1,117	1,406	1,832	2,006	2,224	2,307	2,391	921	926
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	2,877	2,875	3,459	3,844	3,960	4,229	4,280	4,333	1,887	1,734
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	6,831	7,608	8,428	10,263	11,319	12,330	13,283	14,205	5,014	5,448
Decremento (Incremento) en Clientes	34	(94)	(397)	10	(126)	(157)	(180)	(198)	127	(18)
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	(7)	(3,724)	2,173	2,615	192	(46)	(53)	(51)	1,800	151
Incremento (Decremento) en Proveedores	6	(4)	(104)	112	45	20	16	16	26	73
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	(83)	(863)	313	(172)	108	69	63	62	37	88
Capital de trabajo	(49)	(4,685)	1,985	2,565	220	(115)	(154)	(171)	1,991	294
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	(758)	(1,180)	(664)	(902)	(757)	(753)	(1,040)	(1,307)	(274)	(538)
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	(807)	(5,865)	1,322	1,663	(538)	(868)	(1,194)	(1,478)	1,717	(244)
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	6,023	1,743	9,750	11,927	10,781	11,462	12,089	12,727	6,731	5,204
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN										
Inversión en Prop., Planta y Equipo	(2,029)	(1,077)	(8,693)	(4,097)	(4,128)	(4,143)	(4,137)	(4,136)	(735)	(646)
Inversión en Activos Intangibles	(0)	(4)	0	(7)	(9)	(11)	(11)	(11)	(2)	(4)
Intereses Cobrados	88	221	592	428	356	378	344	287	174	257
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(1,953)	(878)	(8,100)	(3,676)	(3,780)	(3,775)	(3,804)	(3,859)	(563)	(393)
Efectivo Exced.(Reg.) para aplicar en Activid.de Financ.	4,070	865	1,649	8,250	7,000	7,687	8,285	8,867	6,168	4,811
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO										
Financiamientos Bancarios y Bursátiles	0	3,266	1,250	570	2,000	2,000	12,768	0	100	0
Amortización de Financiamientos Bancarios y Bursátiles	0	(4,500)	(3,800)	(1,081)	0	(2,000)	(12,768)	(2,000)	(550)	0
Amortización de Otros Financiamientos	(1,177)	(1,656)	(1,150)	(1,132)	(1,596)	(2,373)	(2,476)	(2,579)	(449)	(448)
Intereses Pagados y otras partidas	(1,586)	(1,472)	(1,303)	(1,251)	(1,439)	(1,580)	(1,566)	(1,529)	(632)	(645)
Intereses Pagados por arrendamientos	(1,050)	(1,117)	(1,406)	(1,832)	(2,006)	(2,224)	(2,307)	(2,391)	(921)	(926)
Financiamiento "Ajeno"	(3,813)	(5,478)	(6,409)	(4,726)	(3,042)	(6,177)	(6,349)	(8,498)	(2,452)	(2,019)
Incrementos (Decremento) en el Capital Social	0	12,729	2,968	(1,244)	(963)	0	0	0	(825)	(963)
Recompra de Acciones	0	0	0	(1,024)	(301)	0	0	0	(1,008)	(301)
Dividendos Pagados	0	15	(1,723)	(1,664)	(1,604)	(1,696)	(1,785)	(1,850)	(1,687)	(1,568)
Distribuciones Fideicomiso	0	(44)	(84)	(391)	(463)	(527)	(575)	(616)	(164)	(276)
Financiamiento "Propio"	0	12,700	1,161	(4,323)	(3,330)	(2,223)	(2,360)	(2,466)	(3,685)	(3,108)
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	(3,813)	7,221	(5,249)	(9,048)	(6,372)	(8,400)	(8,709)	(10,964)	(6,136)	(5,128)
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	257	8,086	(3,599)	(798)	629	(713)	(424)	(2,097)	32	(317)
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	943	1,200	9,286	5,686	4,888	5,517	4,804	4,380	5,686	4,888
Efectivo y equiv. al final del Periodo	1,200	9,286	5,686	4,888	5,517	4,804	4,380	2,283	5,718	4,572
Cifras UDM										
Ajustes especiales***	0	(44)	(84)	(391)	(463)	(527)	(575)	(616)	(204)	(503)
Flujo Libre de Efectivo	6,023	(1,075)	7,109	8,571	6,716	6,339	6,731	7,141	7,103	6,928
Amortización de Deuda	1,177	6,156	3,800	1,081	0	2,000	12,768	2,000	3,250	531
Revolencia automática	(672)	(1,145)	(287)	(98)	0	0	0	0	(135)	0
Amortización de Deuda Final	505	5,011	3,513	982	0	2,000	12,768	2,000	3,115	531
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	1,499	1,251	711	823	1,083	1,202	1,223	1,242	863	754
Servicio de la Deuda	2,004	6,262	4,224	1,805	1,083	3,202	13,991	3,242	3,978	1,285
DSCR	3.0	(0.2)	1.7	4.7	6.2	2.0	0.5	2.2	1.8	5.4
Caja Inicial Disponible	943	1,200	9,286	5,686	4,888	5,517	4,804	4,380	17,275	5,718
DSCR con Caja Inicial	3.5	0.0	3.9	7.9	10.7	3.7	0.8	3.6	6.1	9.8
Deuda Neta a FLE	3.6	(11.7)	2.1	1.9	2.6	3.0	2.9	2.8	2.1	2.4
Deuda Neta a EBITDA	3.2	1.7	1.8	1.5	1.6	1.5	1.5	1.4	1.9	2.1

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por EY.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T23.

*** Distribuciones Minoritarias FSITES

Anexo - Escenario de Estrés

OPSIMEX (Estrés): Balance en Pesos Nominales (millones)									
	2020*	2021*	Al Cierre					Al cierre	
			2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2T22	2T23
ACTIVOS TOTALES	87,693	99,367	103,826	104,581	103,020	103,856	102,909	99,890	102,373
Activo Circulante	15,031	9,347	5,798	6,093	4,380	5,067	3,969	7,698	5,408
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	9,286	5,686	4,888	3,587	1,733	2,277	1,035	5,718	4,572
Cuentas por Cobrar a Clientes	149	536	292	1,253	1,386	1,522	1,658	407	210
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	4	58	41	157	158	159	159	57	42
Otros Activos Circulantes	5,592	3,067	577	1,096	1,103	1,110	1,116	1,515	585
Activos no Circulantes	72,662	90,020	98,028	98,488	98,640	98,789	98,939	92,192	96,964
Depósitos en Garantía	90	146	163	173	197	224	255	149	165
Cuentas por Cobrar (Altán Redes)	0	0	410	438	482	519	555	0	414
Planta, Propiedad y Equipo (Neto)	60,592	72,674	78,016	79,149	79,149	79,149	79,149	72,421	77,699
Activos Intangibles	13	14	16	13	13	13	13	13	13
Impuestos Diferidos	25	58	30	33	33	33	33	30	33
Activos por Derecho de Uso	11,943	17,127	19,393	18,682	18,766	18,850	18,934	19,578	18,640
PASIVOS TOTALES	51,387	56,384	59,956	62,503	62,883	66,302	68,808	59,342	60,260
Pasivo Circulante	4,524	1,503	1,748	3,011	13,778	6,004	999	1,749	1,630
Pasivos con Costo	3,513	982	1,008	2,000	12,768	5,000	0	1,008	549
Proveedores	259	155	267	263	250	233	217	181	340
Impuestos por Pagar	672	223	309	514	518	522	526	365	512
Otros sin Costo	79	144	164	234	242	249	256	195	229
Beneficios a empleados	21	44	50	58	60	62	64	43	57
Cuentas por pagar a partes relacionadas	58	100	114	176	182	187	193	151	172
Pasivos no Circulantes	46,863	54,881	58,208	59,492	49,105	60,298	67,809	57,593	58,631
Pasivo con Costo	18,374	19,587	19,763	21,171	10,724	21,794	29,098	19,384	20,334
Impuestos Diferidos	14,910	15,962	15,690	15,564	15,534	15,559	15,667	15,821	15,585
Otros Pasivos No Circulantes	13,579	19,332	22,755	22,757	22,847	22,945	23,044	22,389	22,712
Pasivo por Arrendamiento	12,556	18,262	21,567	21,548	21,632	21,716	21,800	21,273	21,506
Beneficios a empleados	11	13	12	13	14	14	15	14	13
Provisiones	1,012	1,057	1,176	1,195	1,201	1,215	1,229	0	1,192
CAPITAL CONTABLE	36,307	42,983	43,870	42,078	40,137	37,554	34,101	40,548	42,112
Minoritario	12,750	16,612	16,991	16,237	16,558	16,899	17,227	16,038	16,062
Capital Contribuido, Util. Acum. & Otros	12,725	16,387	16,621	15,878	16,237	16,558	16,899	15,870	15,878
Utilidad del Ejercicio	25	225	370	359	321	341	328	167	184
Mayoritario	23,557	26,371	26,879	25,841	23,578	20,655	16,874	24,510	26,051
Capital Contribuido	17,894	21,943	24,968	25,460	25,460	25,460	25,460	22,275	25,460
Utilidades Acumuladas	5,599	4,428	2,141	234	(1,838)	(4,237)	(7,267)	2,252	456
Utilidad del Ejercicio	64	0	(229)	146	(44)	(568)	(1,320)	(18)	134
Deuda Total	21,887	20,569	20,771	23,171	23,492	26,794	29,098	20,392	20,883
Deuda Neta	12,601	14,882	15,882.2	19,583.3	21,759.1	24,516.6	28,062.6	14,673	16,312
Días Cuenta por Cobrar Clientes	6	15	16	27	41	44	42	17	10
Días por Pagar Proveedores	56	30	20	26	22	21	20	22	24

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por EY.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T23.

A NRSRO Rating*

OPSIMEX (Estrés): Estado de Resultados en Pesos Nominales (millones)

	Años Calendario							Acumulado	
	2020*	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2T22	2T23
Ventas Netas	8,097	8,951	10,876	11,981	12,351	12,434	12,507.8	5,315	5,794
Arrendamiento	7,980	8,689	10,545	11,793	12,098	12,177	12,275	5,151	5,741
Servicios de adecuación	118	263	330	187	253	257	232	164	53
Utilidad Operativa bruta (antes de depreciar)	8,097	8,951	10,876	11,981	12,351	12,434	12,508	5,315	5,794
Gastos de administración	381	433	484	870	1,462	2,002	2,819	246	280
Otros Gastos Generales	110	93	131	167	209	215	221	55	66
EBITDA	7,606	8,425	10,261	10,943	10,681	10,217	9,468	5,014	5,448
Depreciación y Amortización	4,432	5,111	6,055	6,397	6,445	6,450	6,459	2,997	3,218
Depreciación (PPyE)	2,629	3,444	3,850	4,060	4,103	4,097	4,096	1,893	2,049
Amortización de Pasivos por Arrendamiento	1,770	1,637	2,172	2,290	2,292	2,302	2,313	1,088	1,148
Amortización de Intangibles	8	5	7	10	11	11	11	2	5
Amortización de Provisión para el Retiro de Activos	26	26	26	37	40	40	40	13	17
Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)	3,174	3,314	4,206	4,546	4,235	3,767	3,010	2,017	1,085
Ingresos por Intereses	220	592	428	364	216	23	(14)	174	257
Intereses Capitalizables (Altán Redes)	0	0	0	24	44	38	36	0	0
Intereses Pagados	1,484	1,385	1,303	1,469	1,630	1,695	1,979	637	648
Intereses por Arrendamiento	1,117	1,406	1,827	1,997	2,148	2,157	2,165	921	926
Ingreso Financiero Neto	(2,381)	(2,198)	(2,703)	(3,078)	(3,518)	(3,791)	(4,123)	(1,384)	(1,317)
Resultado Cambiario	(274)	(666)	(711)	(448)	(322)	(301)	(304)	(329)	(160)
Resultado Integral de Financiamiento	(2,655)	(2,864)	(3,414)	(3,526)	(3,840)	(4,092)	(4,427)	(1,712)	(1,477)
Utilidad antes de Impuestos	519	450	792	1,020	395	(325)	(1,417)	305	752
Impuestos sobre la Utilidad	430	225	651	515	119	(98)	(425)	155	434
Impuestos Causados	1,180	664	902	638	149	(122)	(533)	274	538
Impuestos Diferidos	(750)	(439)	(250)	(124)	(30)	25	108	(118)	(104)
Utilidad Neta Consolidada	89	225	141	506	277	(228)	(992)	150	318
Participación minoritaria en la utilidad	25	225	370	359	321	341	328	167	184
Participación mayoritaria en la utilidad	64	0	(229)	146	(44)	(568)	(1,320)	(18)	134
Cifras UDM								Cifras UDM	
Número de Torres al cierre	17,883	20,049	21,702	22,246	22,346	22,446	22,546	20,704	22,196
Cambio en Ventas (%)	11.0%	10.5%	21.5%	10.2%	3.1%	0.7%	0.6%	19.2%	13.7%
Margen EBITDA	93.9%	94.1%	94.3%	91.3%	86.5%	82.2%	75.7%	94.4%	94.2%
Tasa de Impuestos (%)	82.8%	49.9%	82.2%	50.4%	30.0%	30.0%	30.0%	73.7%	75.0%
Tasa Pasiva	6.6%	6.6%	6.4%	6.8%	7.0%	6.8%	7.1%	6.5%	6.4%
Tasa Activa	5.0%	4.8%	7.3%	7.1%	4.7%	0.6%	-0.4%	3.8%	9.3%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por EY.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T23.

A NRSRO Rating*

OPSIMEX (Estrés): Flujo de Efectivo en Pesos Nominales (millones)

	Años Calendario								Acumulado	
	2019*	2020*	2021*	2022*	2023P	2024P	2025P	2026P	2T22	2T23
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN										
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	69	519	450	792	1,020	395	(325)	(1,417)	305	752
Depreciación y Amortización	3,971	4,432	5,111	6,055	6,397	6,445	6,450	6,459	2,997	3,218
Intereses Capitalizables	0	0	0	0	(24)	(44)	(38)	(36)	0	0
Intereses a Favor	(87)	(220)	(592)	(428)	(364)	(216)	(23)	14	(174)	(257)
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	3,885	4,214	4,519	5,627	6,009	6,185	6,389	6,437	2,822	2,962
Intereses Devengados	1,599	1,484	1,387	1,301	1,469	1,630	1,695	1,979	637	648
Fluctuación Cambiaria	228	274	666	711	448	322	301	304	329	160
Otras Partidas de Financiamiento e intereses por arrendamiento	1,050	1,117	1,406	1,832	1,997	2,148	2,157	2,165	921	926
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	2,877	2,875	3,459	3,844	3,914	4,100	4,153	4,448	1,887	1,734
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	6,831	7,608	8,428	10,263	10,943	10,681	10,217	9,468	5,014	5,448
Decremento (Incremento) en Clientes	34	(94)	(397)	10	(1,061)	(134)	(136)	(137)	127	(18)
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	(7)	(3,724)	2,173	2,615	(483)	(32)	(35)	(38)	1,800	151
Incremento (Decremento) en Proveedores	6	(4)	(104)	112	(4)	(14)	(17)	(16)	26	73
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	(83)	(863)	313	(172)	98	18	26	26	37	88
Capital de trabajo	(49)	(4,685)	1,985	2,565	(1,449)	(161)	(162)	(165)	1,991	294
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	(758)	(1,180)	(664)	(902)	(638)	(149)	122	533	(274)	(538)
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	(807)	(5,865)	1,322	1,663	(2,088)	(309)	(39)	368	1,717	(244)
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	6,023	1,743	9,750	11,927	8,856	10,372	10,178	9,836	6,731	5,204
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN										
Inversión en Prop., Planta y Equipo	(2,029)	(1,077)	(8,693)	(4,097)	(4,128)	(4,143)	(4,137)	(4,136)	(735)	(646)
Inversión en Activos Intangibles	(0)	(4)	0	(7)	(9)	(11)	(11)	(11)	(2)	(4)
Intereses Cobrados	88	221	592	428	364	216	23	(14)	174	257
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(1,953)	(878)	(8,100)	(3,676)	(3,773)	(3,937)	(4,125)	(4,160)	(563)	(393)
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	4,070	865	1,649	8,250	5,083	6,435	6,053	5,676	6,168	4,811
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO										
Financiamientos Bancarios y Bursátiles	0	3,266	1,250	570	2,000	2,000	15,768	7,000	100	0
Amortización de Financiamientos Bancarios y Bursátiles	0	(4,500)	(3,800)	(1,081)	0	(2,000)	(12,768)	(5,000)	(550)	0
Amortización de Otros Financiamientos	(1,177)	(1,656)	(1,150)	(1,132)	(1,590)	(2,292)	(2,302)	(2,313)	(449)	(448)
Intereses Pagados y otras partidas	(1,586)	(1,472)	(1,303)	(1,251)	(1,466)	(1,630)	(1,695)	(1,979)	(632)	(645)
Intereses Pagados por arrendamientos	(1,050)	(1,117)	(1,406)	(1,832)	(1,997)	(2,148)	(2,157)	(2,165)	(921)	(926)
Financiamiento "Ajeno"	(3,813)	(5,478)	(6,409)	(4,726)	(3,054)	(6,070)	(3,154)	(4,457)	(2,452)	(2,019)
Incrementos (Decremento) en el Capital Social	0	12,729	2,968	(1,244)	(963)	0	0	0	(825)	(963)
Recompra de Acciones	0	0	0	(1,024)	(301)	0	0	0	(1,008)	(301)
Dividendos Pagados	0	15	(1,723)	(1,664)	(1,604)	(1,691)	(1,780)	(1,845)	(1,687)	(1,568)
Distribuciones Fideicomiso	0	(44)	(84)	(391)	(463)	(527)	(575)	(616)	(164)	(276)
Financiamiento "Propio"	0	12,700	1,161	(4,323)	(3,330)	(2,218)	(2,355)	(2,461)	(3,685)	(3,108)
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	(3,813)	7,221	(5,249)	(9,048)	(6,384)	(8,289)	(5,509)	(6,918)	(6,136)	(5,128)
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	257	8,086	(3,599)	(798)	(1,301)	(1,854)	544	(1,242)	32	(317)
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	943	1,200	9,286	5,686	4,888	3,587	1,733	2,277	5,686	4,888
Efectivo y equiv. al final del Periodo	1,200	9,286	5,686	4,888	3,587	1,733	2,277	1,035	5,718	4,572
Cifras UDM										
Ajustes especiales***	0	(44)	(84)	(391)	(463)	(527)	(575)	(616)	(204)	(503)
Flujo Libre de Efectivo	6,023	(1,075)	7,109	8,571	4,806	5,404	5,143	4,742	7,103	6,928
Amortización de Deuda	1,177	6,156	3,800	1,081	0	2,000	12,768	5,000	3,250	531
Revolencia automática	(672)	(1,145)	(287)	(98)	0	0	0	0	(135)	0
Amortización de Deuda Final	505	5,011	3,513	982	0	2,000	12,768	5,000	3,115	531
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	1,499	1,251	711	823	1,102	1,414	1,672	1,993	863	754
Servicio de la Deuda	2,004	6,262	4,224	1,805	1,102	3,414	14,440	6,993	3,978	1,285
DSCR	3.0	(0.2)	1.7	4.7	4.4	1.6	0.4	0.7	1.8	5.4
Caja Inicial Disponible	943	1,200	9,286	5,686	4,888	3,587	1,733	2,277	17,275	5,718
DSCR con Caja Inicial	3.5	0.0	3.9	7.9	8.8	2.6	0.5	1.0	6.1	9.8
Deuda Neta a FLE	3.6	(11.7)	2.1	1.9	4.1	4.0	4.8	5.9	2.1	2.4
Deuda Neta a EBITDA	3.2	1.7	1.8	1.5	1.8	2.0	2.4	3.0	1.9	2.1

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por EY.

* Información Dictaminada en formato IFRS.

** Proyecciones a partir del 3T23.

*** Distribuciones Minoritarias FSITES

Anexo - Escenario Base UDM

OPSIMEX (Base): Balance en Pesos Nominales UDM (millones)

	Al Cierre					
	2T21	2T22	2T23	2T24P	2T25P	2T26P
ACTIVOS TOTALES	98,881	99,890	102,373	106,316	106,885	107,778
Activo Circulante	19,817	7,698	5,408	7,005	6,681	6,684
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	17,275	5,718	4,572	6,121	5,615	5,439
Cuentas por Cobrar a Clientes	346	407	210	291	422	561
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	25	57	42	54	59	63
Otros Activos Circulantes	2,171	1,515	585	538	585	622
Activos no Circulantes	79,064	92,192	96,964	99,311	100,204	101,094
Depósitos en Garantía	90	149	165	173	180	188
Cuentas por Cobrar (Altán Redes)	0	0	414	463	509	552
Planta, Propiedad y Equipo (Neto)	64,113	72,421	77,699	79,149	79,149	79,149
Activos Intangibles	11	13	13	13	13	13
Impuestos Diferidos	42	30	33	33	33	33
Activos por Derecho de Uso	14,808	19,578	18,640	19,480	20,320	21,160
PASIVOS TOTALES	55,155	59,342	60,260	63,516	64,671	65,750
Pasivo Circulante	3,731	1,749	1,630	3,076	13,875	3,136
Pasivos con Costo	3,115	1,008	549	2,000	12,768	2,000
Proveedores	360	181	340	321	339	356
Impuestos por Pagar	228	365	512	516	520	524
Otros sin Costo	28	195	229	239	248	256
Beneficios a empleados	28	43	57	59	61	63
Cuentas por pagar a partes relacionadas	0	151	172	180	187	194
Pasivos no Circulantes	51,424	57,593	58,631	60,440	50,795	62,614
Pasivo con Costo	18,675	19,384	20,334	21,376	11,025	22,194
Impuestos Diferidos	16,114	15,821	15,585	15,457	15,274	15,036
Otros Pasivos No Circulantes	16,635	22,389	22,712	23,607	24,496	25,384
Pasivo por Arrendamiento	15,586	21,273	21,506	22,346	23,186	24,026
Beneficios a empleados	12	14	13	14	14	14
Provisiones	1,037	1,102	1,192	1,247	1,296	1,343
CAPITAL CONTABLE	43,726	40,548	42,112	42,800	42,215	42,028
Minoritario	16,960	16,038	16,062	16,332	16,719	17,223
Capital Contribuido, Util. Acum. & Otros	16,851	15,870	15,878	16,156	16,478	16,923
Utilidad del Ejercicio	108	167	184	176	241	300
Mayoritario	26,766	24,510	26,051	26,468	25,495	24,805
Capital Contribuido	20,701	22,275	25,460	25,460	25,460	25,460
Utilidades Acumuladas	5,922	2,252	456	419	(772)	(1,658)
Utilidad del Ejercicio	143	(18)	134	589	807	1,003
Deuda Total	21,790	20,392	20,883	23,376	23,794	24,194
Deuda Neta	4,516	14,673	16,312	17,255	18,178	18,755
Días Cuenta por Cobrar Clientes	9	17	10	13	13	15
Días por Pagar Proveedores	37	22	24	27	29	31

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por EY.

** Proyecciones a partir del 3T23.

A NRSRO Rating*

OPSIMEX (Base): Estado de Resultados en Pesos Nominales UDM (millones)

	UDM al					
	2T21	2T22	2T23	2T24P	2T25P	2T26P
Ventas Netas	8,382	9,989	11,355	12,709	13,616	14,567
Arrendamiento	8,238	9,654	11,136	12,479	13,355	14,330
Servicios de adecuación	144	335	219	230	261	237
Utilidad Operativa bruta (antes de depreciar)	8,382	9,989	11,355	12,709	13,616	14,567
Gastos de administración	413	456	518	564	591	610
Otros Gastos Generales	94	104	142	206	214	222
UOPADA (EBITDA)	7,876	9,429	10,695	11,939	12,811	13,734
Depreciación y Amortización	4,797	5,697	6,277	6,442	6,569	6,673
Depreciación (PPyE)	3,107	3,719	4,005	4,070	4,095	4,095
Amortización de Pasivos por Arrendamiento	1,658	1,948	2,232	2,322	2,424	2,527
Amortización de Intangibles	7	4	9	11	11	11
Amortización de Provisión para el Retiro de Activos	26	26	30	40	40	40
Utilidad de Oper. después de otros ingresos	3,079	3,733	4,418	5,497	6,241	7,061
Ingresos por Intereses	556	386	510	394	372	340
Otros Productos Financieros	0	0	0	49	46	43
Intereses Pagados	1,402	1,337	1,314	1,588	1,570	1,566
Intereses por Arrendamiento	1,284	1,615	1,832	2,182	2,265	2,349
Ingreso Financiero Neto	(2,130)	(2,566)	(2,636)	(3,327)	(3,417)	(3,532)
Resultado Cambiario	(512)	(697)	(543)	(493)	(418)	(400)
Resultado Integral de Financiamiento	(2,643)	(3,263)	(3,179)	(3,819)	(3,835)	(3,932)
Utilidad antes de Impuestos	436	470	1,239	1,677	2,406	3,130
Impuestos sobre la Utilidad	284	346	930	503	722	939
Impuestos Causados	1,047	634	1,166	631	905	1,177
Impuestos Diferidos	(762)	(288)	(236)	(128)	(183)	(238)
Utilidad Neta Consolidada	152	124	309	1,174	1,684	2,191
Participación minoritaria en la utilidad	134	284	386	270	387	504
Participación mayoritaria en la utilidad	18	(160)	(77)	904	1,297	1,687
Cifras UDM						
Número de Torres	18,307	20,704	22,196	23,196	24,196	25,196
Cambio en Ventas (%)	8.5%	19.2%	13.7%	11.9%	7.1%	7.0%
Margen EBITDA	94.0%	94.4%	94.2%	93.9%	94.1%	94.3%
Tasa de Impuestos (%)	65.2%	73.7%	75.0%	30.0%	30.0%	30.0%
Tasa Pasiva	6.4%	6.5%	6.4%	7.0%	6.6%	6.5%
Tasa Activa	5.4%	3.8%	9.3%	6.6%	6.1%	5.8%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por EY.

** Proyecciones a partir del 3T23.

OPSIMEX (Base): Flujo de Efectivo en Pesos Nominales UDM (millones)

	UDM al					
	2T21	2T22	2T23	2T24P	2T25P	2T26P
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN						
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	436	470	1,239	1,677	2,406	3,130
Depreciación y Amortización	4,797	5,697	6,277	6,442	6,569	6,673
Intereses Capitalizables	0	0	0	(49)	(46)	(43)
Intereses a Favor	(556)	(386)	(510)	(394)	(372)	(340)
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversion	4,244	5,310	5,767	5,999	6,151	6,290
Intereses Devengados	1,402	1,340	1,312	1,588	1,570	1,566
Fluctuación Cambiaria	512	697	543	493	418	400
Otras Partidas de Financiamiento e intereses por arrendamiento	1,284	1,615	1,837	2,182	2,265	2,349
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	3,198	3,652	3,692	4,263	4,253	4,315
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	7,878	9,432	10,697	11,939	12,811	13,734
Decremento (Incremento) en Clientes	(103)	(118)	(136)	(81)	(131)	(139)
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	(831)	979	966	26	(59)	(48)
Incremento (Decremento) en Proveedores	(277)	(179)	159	(19)	18	16
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	(922)	495	(121)	69	62	61
Capital de trabajo	(2,133)	1,176	868	(4)	(110)	(109)
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	(1,047)	(634)	(1,166)	(631)	(905)	(1,177)
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	(3,179)	542	(297)	(635)	(1,014)	(1,286)
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	4,699	9,974	10,400	11,304	11,796	12,449
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN						
Inversión en Prop., Planta y Equipo	(885)	(8,857)	(4,008)	(5,560)	(4,134)	(4,135)
Inversión en Activos Intangibles	(2)	(0)	(9)	(11)	(11)	(11)
Intereses Cobrados	556	386	510	394	372	340
Otros Activos	(18)	0	0	0	0	0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(349)	(8,472)	(3,507)	(5,177)	(3,772)	(3,805)
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	4,350	1,503	6,893	6,127	8,024	8,643
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO						
Financiamientos Bancarios	3,966	650	470	2,000	2,000	12,768
Amortización de Financiamientos Bancarios y Bursátiles	(5,600)	(3,250)	(531)	0	(2,000)	(12,768)
Amortización de Otros Financiamientos	(1,564)	(1,053)	(1,132)	(2,322)	(2,424)	(2,527)
Intereses Pagados y otras partidas	(1,401)	(1,249)	(1,264)	(1,588)	(1,570)	(1,566)
Intereses Pagados por arrendamientos	(1,284)	(1,615)	(1,837)	(2,182)	(2,265)	(2,349)
Financiamiento "Ajeno"	(5,882)	(6,517)	(4,293)	(4,091)	(6,260)	(6,442)
Incrementos (Decremento) en el Capital Social	16,765	(1,893)	(1,382)	0	0	0
Recompra de Acciones	0	(1,008)	(317)	0	0	0
Dividendos Pagados	43	(3,437)	(1,545)	(51)	(1,739)	(1,788)
Distribuciones Fideicomiso	(89)	(204)	(503)	(436)	(530)	(589)
Financiamiento "Propio"	16,718	(6,542)	(3,747)	(486)	(2,270)	(2,378)
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	10,836	(13,059)	(8,040)	(4,578)	(8,530)	(8,820)
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	15,185	(11,556)	(1,147)	1,549	(506)	(177)
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	2,089	17,275	5,718	4,572	6,121	5,615
Efectivo y equiv. al final del Periodo	17,275	5,718	4,572	6,121	5,615	5,439
Cifras UDM						
Ajustes especiales***	(89)	(204)	(503)	(436)	(530)	(589)
Flujo Libre de Efectivo	1,762	7,103	6,928	6,365	6,576	6,983
Amortización de Deuda	5,600	3,250	531	0	2,000	12,768
Revolencia automática	(618)	(135)	0	0	0	0
Amortización de Deuda Final	4,982	3,115	531	0	2,000	12,768
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	845	863	754	1,194	1,197	1,226
Servicio de la Deuda	5,826	3,978	1,285	1,194	3,197	13,994
DSCR	0.3	1.8	5.4	5.3	2.1	0.5
Caja Inicial Disponible	2,089	17,275	5,718	4,572	6,121	5,615
DSCR con Caja Inicial	0.7	6.1	9.8	9.2	4.0	0.9
Deuda Neta a FLE	2.6	2.1	2.4	2.7	2.8	2.7
Deuda Neta a EBITDA	0.6	1.6	1.5	1.4	1.4	1.4

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por EY.

** Proyecciones a partir del 3T23.

*** Distribuciones Minoritarias FSITES

Anexo - Escenario de Estrés UDM

OPSIMEX (Estrés): Balance en Pesos Nominales UDM (millones)

	Al Cierre					
	2T21	2T22	2T23	2T24P	2T25P	2T26P
ACTIVOS TOTALES	98,881	99,890	102,373	104,671	102,901	103,422
Activo Circulante	19,817	7,698	5,408	6,106	4,187	4,558
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	17,275	5,718	4,572	3,689	1,319	1,908
Cuentas por Cobrar a Clientes	346	407	210	1,193	1,621	1,403
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	25	57	42	153	156	156
Otros Activos Circulantes	2,171	1,515	585	1,071	1,091	1,091
Activos no Circulantes	79,064	92,192	96,964	98,565	98,714	98,864
Depósitos en Garantía	90	149	165	185	210	239
Cuentas por Cobrar (Altán Redes)	0	0	414	461	501	537
Planta, Propiedad y Equipo (Neto)	64,113	72,421	77,699	79,149	79,149	79,149
Activos Intangibles	11	13	13	13	13	13
Impuestos Diferidos	42	30	33	33	33	33
Activos por Derecho de Uso	14,808	19,578	18,640	18,724	18,808	18,892
PASIVOS TOTALES	55,155	59,342	60,260	62,602	62,978	66,433
Pasivo Circulante	3,731	1,749	1,630	3,011	13,776	6,003
Pasivos con Costo	3,115	1,008	549	2,000	12,768	5,000
Proveedores	360	181	340	256	241	225
Impuestos por Pagar	228	365	512	516	520	524
Otros sin Costo	28	195	229	239	247	254
Beneficios a empleados	28	43	57	59	61	63
Cuentas por pagar a partes relacionadas	0	151	172	181	186	191
Pasivos no Circulantes	51,424	57,593	58,631	59,591	49,202	60,430
Pasivo con Costo	18,675	19,384	20,334	21,264	10,791	21,860
Impuestos Diferidos	16,114	15,821	15,585	15,537	15,524	15,585
Otros Pasivos No Circulantes	16,635	22,389	22,712	22,790	22,887	22,985
Pasivo por Arrendamiento	15,586	21,273	21,506	21,590	21,674	21,758
Beneficios a empleados	12	14	13	14	14	14
Provisiones	1,037	1,102	1,192	1,186	1,199	1,213
CAPITAL CONTABLE	43,726	40,548	42,112	42,069	39,923	36,989
Minoritario	16,960	16,038	16,062	16,405	16,739	17,090
Capital Contribuido, Util. Acum. & Otros	16,851	15,870	15,878	16,237	16,558	16,899
Utilidad del Ejercicio	108	167	184	168	181	191
Mayoritario	26,766	24,510	26,051	25,664	23,184	19,900
Capital Contribuido	20,701	22,275	25,460	25,460	25,460	25,460
Utilidades Acumuladas	5,922	2,252	456	116	(2,194)	(5,135)
Utilidad del Ejercicio	143	(18)	134	87	(83)	(426)
Deuda Total	21,790	20,392	20,883	23,264	23,560	26,860
Deuda Neta	4,516	14,673	16,312	19,575	22,240	24,952
Días Cuenta por Cobrar Clientes	9	17	10	40	43	42
Días por Pagar Proveedores	37	22	24	24	22	20

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por EY.

** Proyecciones a partir del 3T23.

A NRSRO Rating*

OPSIMEX (Estrés): Estado de Resultados en Pesos Nominales UDM (millones)

	UDM al					
	2T21	2T22	2T23	2T24P	2T25P	2T26P
Ventas Netas	8,382	9,989	11,355	12,325	12,399	12,463
Arrendamiento	8,238	9,654	11,136	12,095	12,138	12,226
Servicios de adecuación	144	335	219	230	261	237
Utilidad Operativa bruta (antes de depreciar)	8,382	9,989	11,355	12,325	12,399	12,463
Gastos de administración	413	456	518	1,265	1,705	2,368
Otros Gastos Generales	94	104	142	205	212	218
UOPADA (EBITDA)	7,876	9,429	10,695	10,855	10,483	9,878
Depreciación y Amortización	4,797	5,697	6,277	6,407	6,442	6,453
Depreciación (PPyE)	3,107	3,719	4,005	4,070	4,095	4,095
Amortización de Pasivos por Arrendamiento	1,658	1,948	2,232	2,287	2,297	2,307
Amortización de Intangibles	7	4	9	11	11	11
Amortización de Provisión para el Retiro de Activos	26	26	30	40	40	40
Utilidad de Oper. después de otros ingresos	3,079	3,733	4,418	4,447	4,041	3,425
Ingresos por Intereses	556	386	510	304	156	54
Otros Productos Financieros	0	0	0	47	40	37
Intereses Pagados	1,402	1,337	1,314	1,640	1,617	1,855
Intereses por Arrendamiento	1,284	1,615	1,832	2,144	2,153	2,161
Ingreso Financiero Neto	(2,130)	(2,566)	(2,636)	(3,434)	(3,574)	(3,925)
Resultado Cambiario	(512)	(697)	(543)	(380)	(296)	(300)
Resultado Integral de Financiamiento	(2,643)	(3,263)	(3,179)	(3,815)	(3,870)	(4,226)
Utilidad antes de Impuestos	436	470	1,239	632	171	(801)
Impuestos sobre la Utilidad	284	346	930	190	51	(240)
Impuestos Causados	1,047	634	1,166	238	64	(301)
Impuestos Diferidos	(762)	(288)	(236)	(48)	(13)	61
Utilidad Neta Consolidada	152	124	309	443	120	(561)
Participación minoritaria en la utilidad	134	284	386	343	334	350
Participación mayoritaria en la utilidad	18	(160)	(77)	99	(214)	(911)
Cifras UDM						
Número de Torres	18,307	20,704	22,196	22,296	22,396	22,496
Cambio en Ventas (%)	8.5%	19.2%	13.7%	8.5%	0.6%	0.5%
Margen EBITDA	94.0%	94.4%	94.2%	88.1%	84.5%	79.3%
Tasa de Impuestos (%)	65.2%	73.7%	75.0%	30.0%	30.0%	30.0%
Tasa Pasiva	6.4%	6.5%	6.4%	7.2%	6.9%	7.1%
Tasa Activa	5.4%	3.8%	9.3%	6.0%	4.1%	1.4%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por EY.

** Proyecciones a partir del 3T23.

A NRSRO Rating*

OPSIMEX (Estrés): Flujo de Efectivo en Pesos Nominales UDM (millones)

	UDM al					
	2T21	2T22	2T23	2T24P	2T25P	2T26P
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN						
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	436	470	1,239	632	171	(801)
Depreciación y Amortización	4,797	5,697	6,277	6,407	6,442	6,453
Intereses Capitalizables	0	0	0	(47)	(40)	(37)
Intereses a Favor	(556)	(386)	(510)	(304)	(156)	(54)
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversion	4,244	5,310	5,767	6,057	6,246	6,362
Intereses Devengados	1,402	1,340	1,312	1,640	1,617	1,855
Fluctuación Cambiaria	512	697	543	380	296	300
Otras Partidas de Financiamiento e intereses por arrendamiento	1,284	1,615	1,837	2,144	2,153	2,161
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	3,198	3,652	3,692	4,165	4,065	4,316
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	7,878	9,432	10,697	10,855	10,483	9,878
Decremento (Incremento) en Clientes	(103)	(118)	(136)	(983)	(428)	217
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	(831)	979	966	(617)	(48)	(30)
Incremento (Decremento) en Proveedores	(277)	(179)	159	(84)	(15)	(16)
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	(922)	495	(121)	9	24	26
Capital de trabajo	(2,133)	1,176	868	(1,675)	(467)	197
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	(1,047)	(634)	(1,166)	(238)	(64)	301
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	(3,179)	542	(297)	(1,912)	(531)	499
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	4,699	9,974	10,400	8,942	9,952	10,376
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN						
Inversión en Prop., Planta y Equipo	(885)	(8,857)	(4,008)	(5,560)	(4,134)	(4,135)
Inversión en Activos Intangibles	(2)	(0)	(9)	(11)	(11)	(11)
Intereses Cobrados	556	386	510	304	156	54
Otros Activos	(18)	0	0	0	0	0
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	(349)	(8,472)	(3,507)	(5,267)	(3,989)	(4,092)
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	4,350	1,503	6,893	3,675	5,962	6,285
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO						
Financiamientos Bancarios y Bursátiles	3,966	650	470	2,000	2,000	15,768
Amortización de Financiamientos Bancarios y Bursátiles	(5,600)	(3,250)	(531)	0	(2,000)	(12,768)
Amortización de Otros Financiamientos	(1,564)	(1,053)	(1,132)	(2,287)	(2,297)	(2,307)
Intereses Pagados y otras partidas	(1,401)	(1,249)	(1,264)	(1,640)	(1,617)	(1,855)
Intereses Pagados por arrendamientos	(1,284)	(1,615)	(1,837)	(2,144)	(2,153)	(2,161)
Financiamiento "Ajeno"	(5,882)	(6,517)	(4,293)	(4,072)	(6,067)	(3,323)
Incrementos (Decremento) en el Capital Social	16,765	(1,893)	(1,382)	0	0	0
Recompra de Acciones	0	(1,008)	(317)	0	0	0
Dividendos Pagados	43	(3,437)	(1,545)	(51)	(1,735)	(1,784)
Distribuciones Fideicomiso	(89)	(204)	(503)	(436)	(530)	(589)
Financiamiento "Propio"	16,718	(6,542)	(3,747)	(486)	(2,265)	(2,373)
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	10,836	(13,059)	(8,040)	(4,558)	(8,332)	(5,696)
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	15,185	(11,556)	(1,147)	(883)	(2,369)	588
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	2,089	17,275	5,718	4,572	3,689	1,319
Efectivo y equiv. al final del Periodo	17,275	5,718	4,572	3,689	1,319	1,908
Cifras UDM						
Ajustes especiales***	(89)	(204)	(503)	(436)	(530)	(589)
Flujo Libre de Efectivo	1,762	7,103	6,928	4,075	4,971	5,318
Amortización de Deuda	5,600	3,250	531	0	2,000	12,768
Revolencia automática	(618)	(135)	0	0	0	0
Amortización de Deuda Final	4,982	3,115	531	0	2,000	12,768
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	845	863	754	1,337	1,461	1,801
Servicio de la Deuda	5,826	3,978	1,285	1,337	3,461	14,569
DSCR	0.3	1.8	5.4	3.0	1.4	0.4
Caja Inicial Disponible	2,089	17,275	5,718	4,572	3,689	1,319
DSCR con Caja Inicial	0.7	6.1	9.8	6.5	2.5	0.5
Deuda Neta a FLE	2.6	2.1	2.4	4.8	4.5	4.7
Deuda Neta a EBITDA	0.6	1.6	1.5	1.8	2.1	2.5

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por EY.

** Proyecciones a partir del 3T23.

*** Distribuciones Minoritarias FSITES



Credit
Rating
Agency

OPSIMEX

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

HR AAA

HR+1

Corporativos
11 de octubre de 2023

A NRSRO Rating*

HR Ratings Contactos Dirección

Presidencia del Consejo de Administración y Dirección General

Presidente del Consejo de Administración

Alberto I. Ramos +52 55 1500 3130
alberto.ramos@hrratings.com

Director General

Pedro Latapí +52 55 8647 3845
pedro.latapi@hrratings.com

Vicepresidente del Consejo de Administración

Anibal Habeica +52 55 1500 3130
anibal.habeica@hrratings.com

Análisis

Dirección General de Análisis / Análisis Económico

Felix Boni +52 55 1500 3133
felix.boni@hrratings.com

Rogelio Argüelles +52 181 8187 9309
rogelio.arguelles@hrratings.com

Ricardo Gallegos +52 55 1500 3139
ricardo.gallegos@hrratings.com

FP Estructuradas / Infraestructura

Roberto Ballinez +52 55 1500 3143
roberto.ballinez@hrratings.com

FP Quirografarias / Deuda Soberana

Álvaro Rodríguez +52 55 1500 3147
alvaro.rodriguez@hrratings.com

Instituciones Financieras / ABS

Angel García +52 55 1253 6549
angel.garcia@hrratings.com

Roberto Soto +52 55 1500 3148
roberto.soto@hrratings.com

Corporativos / ABS

Heinz Cederborg +52 55 8647 3834
heinz.cederborg@hrratings.com

Sustainable Impact / ESG

Luisa Adame +52 55 1253 6545
luisa.adame@hrratings.com

Regulación

Dirección General de Cumplimiento

Alejandra Medina +52 55 1500 0761
alejandra.medina@hrratings.com

José González +52 55 8647 3810
jose.gonzalez@hrratings.com

Negocios

Dirección de Desarrollo de Negocios

Verónica Cordero +52 55 1500 0765
veronica.cordero@hrratings.com

Luis Miranda +52 52 1500 3146
luis.miranda@hrratings.com

Carmen Oyoque +52 55 5105 6746
carmen.oyoque@hrratings.com

Operaciones

Dirección de Operaciones

Odette Rivas +52 55 1500 0769
odette.rivas@hrratings.com



**Credit
Rating
Agency**

OPSIMEX

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

HR AAA

HR+1

**Corporativos
11 de octubre de 2023**

*A NRSRO Rating**

México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Del. Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. Tel. +52 (55) 15 00 31 30
Estados Unidos: 2990 Ponce de Leon Boulevard, Suite 401, Coral Gables, FL 33134. Tel. +1 (786) 464 0500

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadoradora:

Evaluación de Riesgo Crediticio de Deuda Corporativa, agosto 2021

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar <https://www.hrratings.com/methodology/>

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores.

Calificación anterior	OPSIMEX LP: HR AAA Perspectiva Estable OPSIMEX CP: HR+1
Fecha de última acción de calificación	OPSIMEX LP: 12 de septiembre de 2022 OPSIMEX CP: 12 de septiembre de 2022
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	1T16-2T23
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información financiera anual auditada por EY, y trimestral interna.
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	N/A
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso)	N/A

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadoradora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadoradora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadoradora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).

*HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) es una institución calificadoradora de valores registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) de los Estados Unidos de Norteamérica como una NRSRO para este tipo de calificación. El reconocimiento de HR Ratings como una NRSRO está limitado a activos gubernamentales, corporativos e instituciones financieras, descritos en la cláusula (v) de la sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act of 1934.