

FECHA: 01/09/2025

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

CLAVE DE COTIZACIÓN	OSM
RAZÓN SOCIAL	OPERADORA DE SITES MEXICANOS, S.A. DE C.V.
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

S&P National Ratings subió calificación a 'mxAA+' de 'mxAA-' de Operadora de Sites Mexicanos tras actualización de la metodología para calificar empresas en escala nacional de México; la perspectiva es estable

EVENTO RELEVANTE

AVISO IMPORTANTE: Esta calificación es asignada por S&P Global Ratings S.A. de C.V. bajo su línea de producto de S&P National Ratings. El logo de S&P National Ratings identifica las calificaciones asignadas con base en criterios para la escala nacional y metodologías específicas para México.

Resumen de la Acción de Calificación

* S&P Global Ratings, a través de su agencia local en México, S&P National Ratings, publicó hoy la actualización de sus metodologías para calificar empresas en escala nacional en México. Dicha actualización tiene como objetivo reflejar de manera más precisa las características específicas del mercado mexicano.

* El 23 de julio de 2025, Operadora de Sites Mexicanos S.A.B. de C.V. (Opsimex) concretó el repago de sus certificados bursátiles OSM15 por \$10,000 millones de pesos mexicanos (MXN). Para ello, la empresa completó la emisión de nuevos certificados bursátiles por MXN6,000 millones en dos tramos (tranches) con vencimientos en 2028 y 2032, respectivamente y pagó aproximadamente MXN4,000 millones en efectivo.

* Proyectamos que, tras esta reducción en la deuda financiera, Opsimex pueda mantener un apalancamiento ajustado estable en torno a las 3.0x, sin mayores necesidades de deuda incremental. En este sentido, y en el marco de nuestra metodología actualizada, observamos un fortalecimiento en su perfil de riesgo financiero. Al mismo tiempo, consideramos que el riesgo de refinanciamiento disminuyó con la transacción y fortaleció la posición de liquidez para los siguientes tres años.

* El 1 de septiembre de 2025, S&P National Ratings subió a 'mxAA+' de 'mxAA-' sus calificaciones crediticias de emisor de largo plazo en escala nacional de Opsimex, así como la calificación de emisión de sus certificados bursátiles OSM15U, con vencimiento en 2030. La calificación de recuperación se mantiene en 'mx4' (40%).

* La perspectiva estable refleja nuestra expectativa de que la empresa mantenga un endeudamiento estable en los siguientes 12 a 24 meses, al tiempo que la generación de flujo es suficiente para cubrir las inversiones para expandir su portafolio de sitios, cubrir sus necesidades de capital de trabajo y los pagos de dividendos a los accionistas.

Fundamento de la Acción de Calificación

El refinanciamiento de Opsimex consolida su posición de liquidez y fortalece la expectativa de un apalancamiento estable a futuro ante una reducción en la deuda financiera. Al 30 de junio de 2025, los certificados bursátiles OSM 15 representaban alrededor del 47% de la deuda financiera de Opsimex y 25% de nuestro cálculo de deuda neta ajustada, considerando arrendamientos, obligaciones para el retiro de activos, pensiones y contingencias fiscales. Si bien nuestra opinión de la liquidez de Opsimex ya consideraba una generación de fondos de operaciones y un acceso a los mercados de crédito suficiente para afrontar este refinanciamiento, la transacción redujo la deuda en MXN4,000 millones, que se pagaron en efectivo y elimina cualquier riesgo de refinanciamiento hasta el 2028 (MXN4,105 millones del primer tramo; los MXN1,895 millones del segundo tramo tendrán un vencimiento en 2032). Incluso entonces, la empresa afrontará vencimientos manejables para los niveles de caja y flujos de efectivo proyectados.

La transacción refleja el compromiso de la empresa de no incrementar (e incluso en este caso reducir) sus pasivos de deuda. En este sentido, consideramos que el apalancamiento proyectado en nuestro escenario base, de 3x en promedio para los

FECHA: 01/09/2025

siguientes años, es sostenible, y puede reducirse conforme la expansión del portafolio de sitios de Opsimex continúe aumentando la generación de EBITDA.

El alza de la calificación refleja la actualización de nuestra metodología para calificar empresas en escala nacional de México y el fortalecimiento del perfil de riesgo financiero de la empresa. Aunado a nuestras expectativas de apalancamiento, proyectamos un flujo de efectivo discrecional a deuda, por encima de 11% para cada uno de los siguientes tres años. En nuestra opinión, esto demuestra la estabilidad de los indicadores de Opsimex en adelante, aun considerando el gasto de capital y la distribución de dividendos. En consecuencia, evaluamos el perfil de riesgo financiero de Opsimex como 'Intermedio', de acuerdo con nuestra metodología actualizada, lo cual, en última instancia, respalda el alza de la calificación.

Consideramos que Opsimex se seguirá beneficiando de una fuerte generación de flujo para financiar sus inversiones de expansión, lo que protegerá su posición competitiva sin necesidad incrementar su deuda. Nuestro escenario base considera 750 torres nuevas, en promedio, para cada uno de los siguientes tres años, por debajo de los años anteriores. No obstante, esperamos que esta expansión, en conjunto con los escaladores de precios atados a la inflación y los mecanismos contractuales que pasan los costos de energía y arrendamiento a los clientes, promuevan un constante fortalecimiento de la generación de flujo de Opsimex. En este sentido, prevemos que la empresa pueda hacer frente al gasto de capital de alrededor de MXN1,200 millones anuales sin necesidad de incurrir en deuda incremental.

De igual forma, estimamos que estas inversiones continuarán fortaleciendo la posición líder de mercado de Opsimex, con una participación de mercado superior al 50% y una rentabilidad por encima del promedio. Las necesidades de expansión de cobertura y modernización de la red de su principal cliente, Telcel, el operador móvil de América Móvil, S.A.B. de C.V. (AMX; mxAAA/Estable/mxA-1+) impulsarán el crecimiento esperado de Opsimex. Bajo el marco de la actualización de nuestra metodología, evaluamos el perfil de riesgo como 'Excelente'.

Perspectiva

La perspectiva estable refleja nuestra expectativa de que Opsimex consolide un apalancamiento en torno a 3x a través de márgenes de rentabilidad constantes y sin requerimientos de deuda incremental en los siguientes 12 a 18 meses, al tiempo que mantiene su consistente estrategia de crecimiento en México. También esperamos que la empresa preserve una posición de liquidez suficiente, con flujo de efectivo positivo que exceda las salidas de capex y retribuciones a los accionistas.

Escenario negativo

Podríamos bajar las calificaciones de Opsimex en los siguientes 12 a 18 meses si los indicadores de apalancamiento o la posición de liquidez se deteriora como resultado de lo siguiente:

- * La caída constante del índice de arrendamiento hacia 1.0x y el estancamiento de la estrategia de expansión debido a una menor demanda de servicios de conectividad de sus principales clientes, especialmente AMX, y esto reduce los márgenes de EBITDA ajustados a 80% o menos;
- * Nuevas regulaciones en el mercado mexicano que puedan desacelerar la expansión de la empresa, y esto limita el crecimiento de los ingresos;
- * Salidas de capital de trabajo mayores que las esperadas, y esto dificulta la generación de efectivo, e
- * Incrementos inesperados en la deuda para fondar la expansión, con un aumento en el apalancamiento por encima de nuestras expectativas.

Estos escenarios podrían elevar el índice de deuda a EBITDA por encima de 4x y reducir la cobertura de interés con EBITDA por debajo de 4x. También podríamos bajar las calificaciones de Opsimex si estos escenarios erosionan la liquidez, de manera que las fuentes de liquidez no excedan a sus usos en al menos 10%.

Escenario positivo

Podríamos subir las calificaciones de Opsimex en los siguientes 12 a 18 meses si aumenta el número de sitios generadores de ingresos, con una limitada necesidad de deuda adicional para fondar la expansión. Esto sería el resultado de un desapalancamiento más rápido de lo esperado y un flujo de efectivo más alto que compense el capex y las distribuciones de dividendos, en línea con los siguientes indicadores de crédito ajustados:

- * Deuda a EBITDA por debajo de 3x;

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 01/09/2025

- * Cobertura de intereses con EBITDA por arriba de 7x, y
- * Flujo de efectivo discrecional a deuda por encima de 3%.

Descripción de la empresa

Opsimex se creó después de que AMX escindiera sus activos de torres en 2015. Alrededor de 98.7% de las operaciones de Opsimex se concentran en México, donde construye, instala, da mantenimiento, opera y comercializa diversos tipos de torres, estructuras de soporte, espacio físico para la colocación de torres y componentes no electrónicos, los cuales se utilizan para instalar equipos de transmisión de comunicaciones inalámbricas. El 1.3% restante de sus operaciones corresponde a las torres en Costa Rica. En julio de 2020, Opsimex completó una oferta pública inicial (OPI) de alrededor de 27.5% de su fideicomiso de inversión en bienes raíces (FSITES; no calificada). La empresa asignó inicialmente 8,391 torres al fideicomiso, y, desde entonces, ha transferido sitios adicionales a esta cartera, así como la mayoría de las torres de nueva construcción. Al 30 de junio de 2025, el FSITES incorporó 15,816 torres; alrededor del 64% de los 24,559 sitios de Opsimex.

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

Calificación crediticia de emisor mxAA+/Estable/--

Riesgo del negocio Excelente

Riesgo de la industria Bajo

Posición competitiva Excelente

Riesgo financiero Intermedio

Flujo de efectivo/apalancamiento Intermedio

Ancla mxaa+

Modificadores

Estructura de capital Neutral (sin impacto)

Liquidez Suficiente (sin impacto)

Administración y gobierno corporativo Neutral (sin impacto)

Ajuste holístico Neutral (sin impacto)

Perfil crediticio individual (SACP) mxaa+

Detalle de las calificaciones

Clave de pizarra Calificación actual Calificación anterior Perspectiva/Rev. Especial actual Perspectiva/Rev. Especial anterior

OSM15U mxAA+ mxAA- N/A N/A

Criterios

* Metodología para calificar empresas en escala nacional en México, 1 de septiembre de 2025.

* Metodología: Consideraciones complementarias para calificaciones en escala nacional en México, 1 de septiembre de 2025.

Artículos Relacionados

* Descripción General del Proceso de Calificación Crediticia

* Definiciones de Calificaciones en Escala Nacional para México, 1 de septiembre de 2025.

* S&P Global Ratings confirmó calificaciones en escala global y nacional de Operadora de Sites Mexicanos; revisamos los detonadores de la perspectiva de la calificación por elevada previsibilidad de indicadores estables, 25 de noviembre de 2022.

Algunos términos utilizados en este reporte, en particular algunos adjetivos usados para expresar nuestra opinión sobre factores de calificación importantes, tienen significados específicos que se les atribuyen en nuestros criterios y, por lo tanto, se deben leer junto con los mismos. Para obtener más información, consulte nuestros Criterios de Calificación en nuestro sitio de Escala Nacional para México. Encontrará la descripción de cada una de las categorías de calificación de S&P National Ratings en "Definiciones de calificaciones en escala nacional para México" Toda la información sobre calificaciones está disponible para los suscriptores de RatingsDirect en www.capitaliq.com. Todas las calificaciones a las que se hace referencia en este documento se pueden encontrar en el sitio web público de S&P National Ratings de México, en mexico.ratings.spglobal.com

Información Regulatoria Adicional

1) Información financiera al 30 de junio de 2025.

2) La calificación se basa en información proporcionada a S&P National Ratings por el emisor y/o sus agentes y asesores. Tal

FECHA: 01/09/2025

información puede incluir, entre otras, según las características de la transacción, valor o entidad calificados, la siguiente: términos y condiciones de la emisión, prospecto de colocación, estados financieros anuales auditados y trimestrales, estadísticas operativas -en su caso, incluyendo también aquellas de las compañías controladoras-, información prospectiva -por ejemplo, proyecciones financieras-, informes anuales, información sobre las características del mercado, información legal relacionada, información proveniente de las entrevistas con la dirección e información de otras fuentes externas, por ejemplo, CNBV, Bolsa Mexicana de Valores.

La calificación se basa en información proporcionada con anterioridad a la fecha de este comunicado de prensa; consecuentemente, cualquier cambio en tal información o información adicional, podría resultar en una modificación de la calificación citada.

3) La información regulatoria (PCR, por sus siglas en inglés) de S&P National Ratings se publica en relación con una fecha específica, y está vigente a la fecha de la Acción de Calificación Crediticia que se haya publicado más recientemente. S&P National Ratings actualiza la información regulatoria para una determinada Calificación Crediticia a fin de incluir los cambios en tal información solamente cuando se publica la siguiente Acción de Calificación Crediticia. Por consiguiente, la información regulatoria contenida aquí puede no reflejar los cambios en la misma que pudieran ocurrir durante el periodo posterior a la publicación de tal información regulatoria pero que de otra manera no están asociados con una Acción de Calificación Crediticia. Por favor considere que puede haber casos en los que el PCR refleja una versión actualizada del Modelo de Calificaciones en uso a la fecha de la última Acción de Calificación Crediticia aunque la utilización del Modelo de Calificaciones actualizado se consideró innecesaria para arribar a esa Acción de Calificación Crediticia. Por ejemplo, esto podría ocurrir en el caso de las revisiones impulsadas por un evento (event-driven) en las que se considera que el evento que se está evaluando no es relevante para correr la versión actualizada del Modelo de Calificaciones. Obsérvese que, de acuerdo con los requerimientos regulatorios aplicables, S&P National Ratings evalúa el impacto de los cambios materiales a los Modelos de Calificaciones y, cuando corresponde, emite Calificaciones Crediticias revisadas cuando lo requiera el Modelo de Calificaciones actualizado.

Luis Fabricio Gómez, Ciudad de México, +52 (55) 5081-4471, luis.fabricio.gomez@spglobal.com

Santiago Cajal, Ciudad de México, +52 (55) 5081-4521, santiago.cajal@spglobal.com

Antonio Zellek, CFA, Ciudad de México, +52 (55) 5081-4484, antonio.zellek@spglobal.com

MERCADO EXTERIOR