

FECHA: 02/09/2026

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 revisó perspectiva de Operadora de Sites Mexicanos a positiva de estable y confirmó calificaciones de 'mxAA+'.

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

- * Proyectamos que el apalancamiento ajustado, considerando arrendamientos y otras obligaciones, de Operadora de Sites Mexicanos S.A.B. de C.V. (Opsimex) se ubicará por debajo de 3x (veces) en el corto plazo, desde 3.0x y 3.2x al cierre de 2025 y 2024, respectivamente.
- * Estimamos que, de acuerdo con su posición líder de mercado y las favorables condiciones de sus contratos, la compañía mantenga un crecimiento sostenido. Esto, en conjunto con una sólida generación de flujo, le permitirá seguir reduciendo su deuda financiera al repagar vencimientos con efectivo, lo que dará como resultado mejores indicadores crediticios. En consecuencia, es probable que el perfil de riesgo financiero de la compañía se fortalezca en los próximos 12 a 24 meses.
- * El 2 de septiembre de 2026, S&P National Ratings confirmó sus calificaciones crediticias de emisor y de deuda de largo plazo en escala nacional de 'mxAA+' de Opsimex, y, al mismo tiempo, revisamos la perspectiva a positiva de estable de la compañía. La calificación de recuperación de los certificados bursátiles OSM 15U se mantuvo en 'mx4'.
- * La perspectiva positiva refleja nuestra expectativa de que Opsimex consolide un apalancamiento debajo de 3x a través de márgenes de rentabilidad constantes y sin requerimientos de deuda incremental en los siguientes 12 a 24 meses, al tiempo que mantiene su consistente estrategia de crecimiento en México.

Fundamento de la acción de calificación

Proyectamos que el apalancamiento ajustado de Opsimex se ubicará por debajo de 3x en el corto plazo y que se mantenga por debajo de ese umbral en los siguientes 12 a 24 meses. Para los 12 meses que concluyeron el 30 de junio de 2026, estimamos que Opsimex alcanzó un índice de deuda a EBITDA ajustado de 2.9x. Con base en lo anterior, nuestro escenario de proyección actual contempla que la compañía continuaría reduciendo el apalancamiento por debajo del umbral de las 3x durante los siguientes tres años. Esto se explica fundamentalmente por las siguientes razones:

- * Un aumento sostenido del EBITDA, de acuerdo con los nuevos sitios incorporados a la red anualmente y con los escaladores de inflación considerados en los contratos de arrendamiento del 100% de los sitios del portafolio.
- * Una reducción en la deuda financiera, de acuerdo con los planes de repago en efectivo de la mayoría de la deuda de corto plazo en el balance de Opsimex. Esto reducirá la deuda neta ajustada, incluso considerando también los arrendamientos, obligaciones al retiro de activos, pensiones y contingencias fiscales, que ajustamos al cálculo.

Al mismo tiempo, esta mejora en el apalancamiento vendría acompañada de un aumento gradual de la cobertura de intereses con EBITDA, apoyada en los factores anteriores. En nuestra opinión, esto daría suficiente robustez al perfil de riesgo financiero de la compañía para mejorar en un nivel (notch) y que, por lo tanto, la calificación pueda alcanzar el grado más alto de nuestra escala nacional de 'mxAAA'.

Nuestro escenario base contempla una generación de flujo amplia y sostenible, que seguirá permitiendo el repago de deuda, incluso con un aumento en las distribuciones a los accionistas. Para mantener la capacidad de repago de deuda en efectivo mencionada anteriormente, la generación de flujo de efectivo de Opsimex es clave. En los últimos dos años, su flujo

FECHA: 02/09/2026

discrecional de efectivo (DCF, por sus siglas en inglés) promedió cerca de \$4,100 millones de pesos mexicanos (MXN) por año, lo que representa aproximadamente 10.5% de su deuda ajustada. Para los siguientes tres años, proyectamos que este indicador se mantenga por encima de 10%. Esto es, aun considerando el gasto de capital (capex) destinado a la expansión y las retribuciones a los accionistas, incluyendo el pago de los dividendos recurrentes de su fideicomiso de inversión en bienes raíces (FSITES, no calificada), dividendos extraordinarios, reembolsos de capital y recompras de acciones.

Esta fortaleza en la generación de flujo refleja una autosuficiencia de la compañía para continuar invirtiendo en su crecimiento, sin necesidad de recurrir a endeudamiento incremental. Esto es un diferenciador clave dentro de los operadores neutrales de torres de telecomunicaciones, que típicamente tienden a tener estructuras de capital más apalancadas. Asimismo, consideramos que la estrategia de Opsimex de aprovechar esta generación de flujo para reducir sus pasivos de deuda, como observamos en 2025 con el repago parcial de los certificados bursátiles y como esperamos que se concrete en 2026 -con una reducción de más de MXN1,000 millones en deuda bancaria de corto plazo-, exhibe una política financiera que beneficia el fortalecimiento continuo de su calidad crediticia. Lo cual, en nuestra opinión, muestra que Opsimex está comprometida con el fortalecimiento de los indicadores crediticios en el tiempo.

Pese a la desaceleración en la construcción de torres en el corto plazo, esperamos que los incentivos para continuar expandiendo el portafolio se mantengan. Adicionalmente, los ingresos continuarán impulsados por los aumentos anuales en los precios. Opsimex ha consolidado una posición de liderazgo en el mercado de torres de telecomunicaciones en México por poco más de una década. Estimamos que actualmente su participación se mantiene en torno al 53% de mercado, cuota que ha permanecido estable durante estos años. En ese contexto, estimamos que la compañía reduzca el ritmo de expansión de sitios en 2026, con alrededor de 310 sitios nuevos, lo cual contrasta con los más de 850 sitios desarrollados anualmente entre 2020 y 2025. No obstante, esto obedece a las prioridades de inversión de sus clientes, principalmente, de América Móvil S.A.B. de C.V. (AMX; mxAAA/Estable/mxA-1+) en el corto plazo; mientras que, en el mediano a largo plazo, no estimamos que esto implique una menor demanda por conectividad. Por el contrario, proyectamos que la demanda por sitios se mantendrá sólida, dadas las oportunidades persistentes de penetración y modernización de las redes de telecomunicaciones que persiste en el país. Actualmente, nuestra proyección considera la construcción de 500 torres nuevas para los siguientes años, este crecimiento más moderado, aunado a los mecanismos de traslado integral (pass-through) de costos e inflación en los contratos de Opsimex, generarán un crecimiento anual de los ingresos por encima del 5%. Esto debería apoyar no solamente para mantener la posición de liderazgo de la compañía en el mercado mexicano, sino para propiciar un crecimiento consistente del EBITDA y, por lo tanto, alcanzar los indicadores financieros anteriormente mencionados.

Perspectiva

La perspectiva positiva refleja nuestra expectativa de que, en los siguientes 12 a 24 meses, Opsimex consolidará un menor apalancamiento ajustado, con un índice de deuda a EBITDA por debajo de 3x, al tiempo que mantenga una sólida generación de flujo de efectivo que le permita disminuir su deuda financiera, incluso después de considerar las inversiones en capex, la distribución de dividendos y la recompra de acciones. De esta manera, la compañía alcanzaría un mejor perfil de riesgo financiero, lo que complementa su excelente posición competitiva en México y minimiza los riesgos de crédito para hacer frente a los únicos dos vencimientos de deuda significativos que quedarían en su balance, en 2028 y 2030, así como un vencimiento menor en 2032.

Escenario negativo

Podríamos revisar la perspectiva nuevamente a estable en los siguientes 12 a 24 meses si Opsimex retrasa o interrumpe nuestra expectativa de una reducción en el apalancamiento, de tal manera que el índice de deuda a EBITDA permanezca por encima de las 3x o el DCF a deuda se ubique por debajo de 7%, de manera consistente.

Además, podríamos bajar la calificación si, contrario a nuestras expectativas, la compañía incurre en mayores niveles de deuda, potencialmente, para fondear una adquisición de torres o una transacción de fusión y adquisición, de tal forma que su apalancamiento ajustado se incremente por encima de las 4x, sin que proyectemos que el EBITDA incremental derivado de esta estrategia hiciera regresar el indicador por debajo de ese umbral en los siguientes dos años.

De igual manera, podríamos bajar la calificación si la posición de liquidez se deteriora de tal manera que las fuentes proyectadas de efectivo para los siguientes 12 meses no excedan los usos proyectados en al menos 10%. Esto podría derivarse del escenario descrito anteriormente, o bien, de un aumento significativo retorno a accionistas en forma de dividendos o recompra de acciones.

Escenario positivo

Podríamos subir la calificación de Opsimex en los siguientes 12 a 24 meses si la compañía reduce su deuda financiera y continúa expandiendo su generación de EBITDA y flujos de efectivo de tal manera que su perfil de riesgo financiero se fortalezca. En este escenario, observaríamos un menor apalancamiento y una mayor cobertura de intereses, en línea con los

FECHA: 02/09/2026

siguientes indicadores financieros ajustados, de manera consistente:

- * Deuda a EBITDA por debajo de 3x.
- * Cobertura de intereses con EBITDA por encima de 5x.
- * DCF a deuda por encima de 7%.

?

Descripción de la empresa

Opsimex se creó después de que AMX escindiera sus activos de torres en 2015. Alrededor de 98.76% 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 1.23% restante de sus operaciones corresponde a las torres en Costa Rica.

En julio de 2020, Opsimex completó una oferta pública inicial (OPI) por alrededor del 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 2026, el FSITES incorporó 16,354 torres; alrededor del 65.1% de los 25,134 sitios de Opsimex.

Nuestro escenario base

Supuestos

Nuestros supuestos macroeconómicos principales para los siguientes dos años incluyen lo siguiente:

- * Crecimiento del producto interno bruto (PIB) de México en torno a 1.0% en 2026 y de 2.0% en 2027.
- * Crecimiento del PIB de Costa Rica en torno a 3.5% para ambos años.
- * Inflación promedio del índice de precios al consumidor (IPC) en México y Costa Rica de 4.2% y 2.0%, respectivamente, en 2026, y de 3.9% y 2.0% en 2027. En línea con los contratos de Opsimex vinculados a la inflación, esperamos que el precio de renta por torre aumente en consecuencia, mientras que la empresa también mantiene su capacidad para trasladar otros posibles aumentos en los costos operativos, tales como los costos de energía, a sus clientes finales.
- * No hay ninguna exposición significativa al riesgo cambiario, debido a que alrededor del 98% tanto de los ingresos, como de la deuda de Opsimex, están denominados en pesos mexicanos.
- * El ritmo de construcción de torres de telecomunicaciones durante el periodo 2026-2027 se desacelerará en línea con la menor inversión de los operadores móviles de telecomunicaciones en México. No obstante, la expansión se mantendrá, en línea con la fuerte demanda de servicios de telecomunicaciones y las continuas necesidades de cobertura.

Nuestros supuestos operativos para Opsimex incluyen los siguientes:

- * Los sitios que generan ingresos aumentarán en aproximadamente 310 en 2026. Para 2027-2028, proyectamos que la empresa construirá alrededor de 500 nuevas torres al año.
- * Como resultado, prevemos que los ingresos aumentarán por encima de 5% en los siguientes años.
- * La tasa de arrendamiento de Opsimex se mantendrá en torno a 1.23x-1.24x arrendatarios por sitio durante los próximos dos años.
- * Costos de administración en torno al 5% de los ingresos, anualmente.
- * Capex entre MXN450 millones y MXN500 millones en 2026 y alrededor de MXN800 millones para los dos años siguientes. Este supuesto asume que los costos de construcción por torre se mantendrán estables y solo crecerían conforme a la inflación.
- * Cerca de 95% de las torres de nueva construcción se incorporarán a FSITES, lo que aumentará su participación de torres en la cartera de Opsimex por encima de 65%. Esto continúa respaldando los beneficios fiscales y la política de dividendos del fideicomiso.
- * Estimamos que Opsimex repague en efectivo la mayor parte de su deuda de corto plazo, por MXN1,551 millones al 30 de junio de 2026, través de su balance de efectivo y flujo de efectivo. Además, consideramos que la empresa no necesitará contratar deuda adicional en los siguientes dos años al tiempo que la generación de flujo de efectivo estimada sería suficiente para afrontar sus inversiones de crecimiento, dividendos y recompras de acciones. En ese sentido, proyectamos que el apalancamiento ajustado se establezca por debajo de las 3.0x, de manera sostenida.
- * Las retribuciones totales a los accionistas alcanzarán unos MXN5,800 millones en 2026, incluidos los dividendos trimestrales del fideicomiso, los pagos de dividendos no recurrentes, los reembolsos de capital y la recompra de acciones. Para los próximos años, proyectamos que estas distribuciones podrían aumentar a los MXN7,000 millones, sin que esto afecte la generación de flujo de efectivo positivo de Opsimex.

Con base en estos supuestos, llegamos a los siguientes indicadores crediticios:

Indicadores Principales

Operadora de Sites Mexicanos S.A.B. de C.V. - Proyecciones de los indicadores principales

FECHA: 02/09/2026

Millones de MXN	2024r	2025r	2026e	2027p	2028p
Ingresos	12,989	13,932	14,563	15,386	16,157
EBITDA	12,456	13,374	13,836	17,618	15,352
Fondos de operaciones (FFO)	11,130	11,828	10,769	11,413	11,974
Gasto por intereses	3,529	3,324	3,018	3,148	3,323
Flujo de efectivo de operaciones (CFO)	10,504	9,793	11,819	11,867	12,399
Gasto de capital (capex)	1,922	938	469	785	811
Flujo de efectivo operativo libre (FOCF)	8,582	8,855	11,351	11,082	11,588
Dividendos	2,869	2,960	4,000	5,000	5,300
Recompra de acciones	1,800	2,000	2,100	2,250	2,500
Flujo de efectivo discrecional (DCF)	4,785	3,510	5,551	4,082	4,188
Deuda	39,238	39,626	39,427	40,297	41,047
Índices ajustados					
Crecimiento anual de los ingresos (%)	10.5	6.5	5.3	5.6	5.0
Margen de EBITDA (%)	95.9	96.7	95.0	95.0	95.0
Deuda/EBITDA (x)	3.2	3.0	2.8	2.8	2.7
Cobertura de intereses con EBITDA (x)	3.8	4.0	4.6	4.6	4.6
CFO/deuda (%)	26.8	24.7	30.0	29.4	30.2
FOCF/deuda (%)	21.9	22.3	28.8	27.5	28.2
DCF/deuda (%)	12.2	8.9	14.1	10.1	10.2

Todas las cifras ajustadas por S&P National Ratings. R-Real. E-Estimación. P-Proyección. *MXN: Pesos mexicanos.

Liquidez

Evaluamos la liquidez de Opsimex como 'Suficiente'. Esto se fundamenta en nuestra proyección de que las fuentes de liquidez de la empresa superarán los usos en al menos 1.1x en los próximos 12 meses, incluso si el EBITDA proyectado disminuyera 15%. Nuestra evaluación de liquidez también incorpora la posición de la compañía en los mercados de crédito, ya que ha emitido varios instrumentos a lo largo del tiempo; su acceso a financiamiento bancario; su capacidad para soportar eventos de baja probabilidad y de alto impacto con una necesidad limitada de refinanciamiento, y su capacidad para reducir el gasto de capital durante ciclos económicos adversos para prevenir la escasez de efectivo.

Fuentes proyectadas de liquidez:

- * Efectivo y equivalentes de efectivo por MXN1,231.6 millones al 30 de junio de 2026, a nivel de la tenedora (excluyendo el balance de efectivo en FSITES).

- * Fondos de operaciones (FFO, por sus siglas en inglés) en efectivo proyectado de MXN10,832 millones en los próximos 12 meses.

Usos proyectados de liquidez:

- * Vencimientos de deuda de corto plazo por MXN1,551.4 millones al 30 de junio de 2026.

- * Flujo negativo por capital de trabajo de hasta MXN1,125 millones, incluyendo necesidades intraanuales, en el corto plazo.

- * Gasto de capital (capex) esperado en torno a MXN627 millones para los próximos 12 meses.

- * Pago de dividendos y reembolsos de capital por alrededor de MXN2,900 millones en los siguientes 12 meses, incluyendo los dividendos de FSITES a los accionistas minoritarios.

- * Recompras de acciones por hasta MXN1,900 millones en los próximos 12 meses.

Restricciones financieras (covenants)

Al 30 de junio de 2026, la compañía no tenía restricciones financieras (covenants) en su deuda, más que restricciones a la venta de activos.

Factores Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo (ESG)

Los factores ESG no tienen una influencia significativa en nuestro análisis de calificación crediticia de Opsimex.

Calificación de emisión - Análisis de recuperación

Factores analíticos clave

- * La calificación de recuperación de 'mx4' de las notas senior no garantizadas de Opsimex, OSM 15U, con vencimiento en 2030, refleja nuestra expectativa de una recuperación promedio (de 30%-50%; estimado redondeado de 40%) de los acreedores en caso de incumplimiento de pago.

- * Nuestro escenario de incumplimiento simulado contempla un incumplimiento durante el segundo semestre de 2030, al vencimiento de los certificados bursátiles, debido a una combinación de una rápida y menos rentable expansión de torres, una política financiera más agresiva, y un cambio en la tecnología que aumente la competencia, lo que disminuiría el valor de los

FECHA: 02/09/2026

sites con respecto a los valores de transacciones recientes. Esto debilitaría el EBITDA y limitaría la liquidez de la empresa a corto plazo, lo que llevaría a Opsimex a un incumplimiento de sus certificados bursátiles OSM 15U con fecha de vencimiento el 17 de julio de 2030.

* Valuamos a la empresa como negocio en marcha utilizando un múltiplo de 6.0x para nuestro EBITDA proyectado a la salida del incumplimiento. En nuestra opinión, el EBITDA tendría que caer considerablemente para que la empresa incumpliera.

* Consideramos que, si Opsimex incumpliera, seguiría teniendo un modelo de negocio viable dada la experiencia de la empresa y el liderazgo de mercado en la industria de las torres de telecomunicaciones en México, así como sus relaciones estratégicas clave con sus principales clientes.

Supuestos de incumplimiento simulado

* Año de incumplimiento simulado: 2030

* Múltiplo de valuación de EBITDA: 6.0x

Cascada simplificada

* Valor bruto de la empresa en el incumplimiento simulado: MXN6,183 millones

* Valor neto de la empresa después de reducir costos administrativos de 5%: MXN5,874 millones

* Deuda senior no garantizada total al momento del incumplimiento simulado: MXN14,927 millones

* Expectativa de recuperación: Recuperación promedio entre 30%-50% (redondeada a 40%)

* Todos los montos de deuda incluyen seis meses de intereses previos a la solicitud de bancarrota

Clasificaciones de los componentes de las calificaciones

Calificación crediticia de emisor en escala nacional de México mxAA+/Positiva/--

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

Liquidez Suficiente

Administración y gobierno corporativo Neutral

Ajuste holístico Neutral

Perfil crediticio individual mxaa+

Detalle de las calificaciones

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

OSM 15U 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

* 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, 1 de septiembre de 2025.

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

FECHA: 02/09/2026

Información Regulatoria Adicional

1) Información financiera al 30 de junio de 2026.

2) La calificación se basa en información proporcionada a S&P National Ratings por el emisor y/o sus agentes y asesores. Tal 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 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 la información regulatoria refleja una versión actualizada del Modelo para Calificaciones en uso a la fecha de la última Acción de Calificación Crediticia aunque la utilización del Modelo para 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 para Calificaciones. Obsérvese que, de acuerdo con los requerimientos regulatorios aplicables, S&P National Ratings evalúa el impacto de los cambios materiales a los Modelos para Calificaciones y, cuando corresponde, emite Calificaciones Crediticias revisadas cuando lo requiera el Modelo para Calificaciones actualizado.

Contactos

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

MERCADO EXTERIOR