

FECHA: 25/11/2022

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

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

**ASUNTO**

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

**EVENTO RELEVANTE**

## Resumen de la Acción de Calificación

El operador independiente de torres de telecomunicaciones, Operadora de Sites Mexicanos S.A.B., de C.V. (Opsimex), reportó un crecimiento de ingresos de 13.7% en lo que va del año al tercer trimestre de 2022, que concluyó el 30 de septiembre de 2022.

En nuestra opinión, el crecimiento de la cartera de sitios de la compañía debería seguir traducándose en una mayor generación de EBITDA y, dada la alta previsibilidad de las utilidades de Opsimex, consideramos que esto proporciona un mayor margen para los indicadores crediticios de la compañía.

Por ello, S&P Global Ratings confirmó sus calificaciones crediticias de emisor y de emisión de largo plazo en escala global de 'BB+' y en escala nacional -CaVal- de 'mxA-' de Opsimex. Al mismo tiempo, revisamos nuestros detonadores del escenario negativo de la perspectiva de calificación para Opsimex a un índice de deuda ajustada a EBITDA de 5.5x (veces), al tiempo que prevemos que mantendrá el apalancamiento por debajo de dicho nivel durante su expansión.

La perspectiva estable continúa reflejando nuestras expectativas de que la empresa mantenga sus eficiencias operativas, aumente su generación de flujo de efectivo, y continúe con un apalancamiento estable, así como una liquidez adecuada en los siguientes 12 meses.

## Fundamento de la Acción de Calificación

Opsimex tiene un historial de reducción gradual de su apalancamiento a través de la expansión de su red de sitios en México, a pesar de las inversiones en curso. Durante los últimos cinco años, Opsimex ha podido disminuir continuamente el apalancamiento por debajo de 5.5x (veces), al tiempo que mantiene altas inversiones de expansión para ampliar y mejorar su red de sitios en el país. Durante este periodo, el creciente EBITDA y la generación de fondos de operaciones (FFO) de la compañía a través de una creciente cartera de activos han compensado con creces los aumentos en la deuda financiera consolidada derivados de sus requerimientos de inversión, así como mayores arrendamientos, al tiempo que Opsimex también ha buscado fuentes de fondeo alternativas, como la oferta pública inicial (OPI) de su FIBRA, Fibra Sites (FSITES; no calificado) en 2020. Además, de acuerdo con nuestro escenario base, esperamos que la trayectoria de crecimiento actual de la compañía le permita mantener indicadores de apalancamiento estables en el largo plazo, así como una liquidez adecuada, a pesar de tener un gasto de capital (capex) considerable debido a su estrategia para expandir la cobertura en todo México.

La revisión de los detonadores de la perspectiva de la calificación refleja nuestra evaluación de los ingresos y utilidades estables y, en consecuencia, una alta previsibilidad de los indicadores crediticios de la empresa. Desde nuestro punto de vista, Opsimex se beneficia de su rol como líder de mercado entre los operadores independientes de torres en México, lo que da como resultado la capacidad para ejecutar escaladores de precios vinculados a la inflación y trasladar los costos a sus clientes inálámbricos, al tiempo que mantiene así una rentabilidad superior al promedio. Por ello, nuestro escenario base considera que incluso si Opsimex requiere deuda adicional para continuar invirtiendo en su expansión, su estructura de negocio le brinda un alto grado de visibilidad del crecimiento constante de EBITDA y flujos de operación (FFO) y, en consecuencia, indicadores crediticios estables sobre una base promedio ponderada a lo largo del ciclo económico.

Además, la revisión del umbral también está respaldada por la posición de liderazgo de la empresa como entidad establecida en el mercado mexicano de operadores independientes de torres a través de su considerable cartera de sitios regionales, el promedio de largo plazo de sus contratos y una estrecha relación con su principal cliente y líder del mercado entre los

FECHA: 25/11/2022

operadores de telecomunicaciones nacionales, América Móvil S.A.B. de C.V. (escala global, A-/Estable/--), lo que le permite beneficiarse del crecimiento de la demanda local de servicios de telecomunicaciones inalámbricas y evita un riesgo de potencial sustitución por otros operadores de torres independientes. Estos factores respaldan nuestra opinión sobre la previsibilidad de los indicadores crediticios de la compañía y, a su vez, nuestra decisión de proporcionar una mayor tolerancia de apalancamiento para la calificación.

### Perspectiva

La perspectiva estable refleja nuestra expectativa de que la empresa mantenga sus eficiencias operativas, aumente su generación de flujo de efectivo, y continúe con una liquidez adecuada en los próximos 12 meses, con una necesidad limitada de deuda para fundear su expansión. Por lo tanto, proyectamos que Opsimex mantendrá márgenes de EBITDA ajustados superiores a 90% durante los próximos dos años. También esperamos que la compañía mantenga un apalancamiento estable, lo que permitirá que el índice de deuda ajustada a EBITDA continúe por debajo de 5.0x.

### Escenario negativo

Podríamos bajar las calificaciones de Opsimex en los próximos 12 a 18 meses si sus indicadores de apalancamiento o su posición de liquidez empeora, debido a lo siguiente:

El índice de arrendamiento cae en torno a 1.0x y su estrategia de expansión se estanca debido a la menor demanda de servicios inalámbricos de sus clientes más grandes, especialmente América Móvil, lo que reduce los márgenes de EBITDA ajustados a 80% o menos.

Nuevas regulaciones en el mercado mexicano que podrían frenar la expansión de la empresa y, por lo tanto, limitar el crecimiento de los ingresos.

Salidas de capital de trabajo mayores a las esperadas, lo que reduciría los flujos de efectivo.

Un incremento inesperado de la deuda para fundear la expansión de la empresa, lo que aumentaría el apalancamiento por encima de las expectativas.

Estos escenarios llevarían el índice de deuda ajustada a EBITDA por encima de 5.5x o reducirían el flujo de efectivo discrecional (DCF, por sus siglas en inglés) a deuda por debajo de 2%. También podríamos bajar nuestras calificaciones de Opsimex si tales escenarios erosionan la liquidez, de tal modo que sus fuentes de liquidez y efectivo no superen los usos proyectados en al menos 20%.

### Escenario positivo

Podríamos subir la calificación de Opsimex en los próximos 12 a 18 meses si continúa aumentando el número de sites generadores de ingreso, con una necesidad mínima de deuda adicional para financiar la expansión, y logra incrementar su generación de flujo de efectivo discrecional. Esto daría como resultado un desapalancamiento más rápido de lo esperado y una generación de flujo de efectivo más amplia que compensaría el alto gasto de capital y la distribución de dividendos, en línea con los siguientes indicadores crediticios, que la empresa necesitaría mantener de manera consistente:

Deuda ajustada a EBITDA menor a 4.5x.

FFO a deuda mayor a 20%.

DCF a deuda superior a 5%.

Al mismo tiempo, un alza de las calificaciones requeriría una mayor diversificación de clientes, con una tasa de arrendamiento que tienda a 1.3x.

### Descripción de la empresa

Opsimex se creó después de que América Móvil escindiera sus activos de torres en 2015. Alrededor de 98.5% de las operaciones de Opsimex se concentra 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 1.5% restante está relacionado con las operaciones de torres en Costa Rica.

En julio de 2020, Opsimex completó la OPI de aproximadamente el 27.5% de su FIBRA: FSITES (no calificado). La empresa inicialmente asignó 6,500 torres al FIBRA y desde entonces ha transferido sites adicionales a este portafolio, así como la mayoría de las torres de nueva construcción. Al 30 de septiembre de 2022, se incorporaron 12,638 torres a FSITES; alrededor de 60% de los 21,053 sites de Opsimex.

### Nuestro escenario base

Nuestro escenario base considera los siguientes supuestos macroeconómicos y específicos de la empresa:

Crecimiento del producto interno bruto (PIB) de México en torno a 2.1% en 2022 y alrededor de 0.8% en 2023. Esperamos que la construcción de torres mantenga su impulso en 2022 y 2023, mientras que la demanda por los servicios de la compañía se mantendrá fuerte.

Crecimiento del PIB de Costa Rica en torno a 2.9% en 2022 y de 2.5% en 2023.

FECHA: 25/11/2022

Inflación promedio del índice de precios al consumidor en México y Costa Rica de 7.8% y 9.8%, respectivamente, en 2022, y luego de 6.1% y 6.5%, respectivamente, en 2023. En línea con años anteriores, esperamos que el precio de alquiler por torre aumente en consecuencia, mientras que la compañía mantiene su capacidad de transferir otros posibles aumentos de costos operativos, como los costos de energía, a sus clientes finales.

Sin exposiciones significativas al riesgo cambiario, ya que los ingresos (más de 99%) y la deuda en circulación (97.5%) de Opsimex están denominados en pesos mexicanos (MXN).

Los sitios que generan ingresos aumentarán en aproximadamente 1,199 en 2022. Suponemos que este año se construirán 1,000 torres, y que 199 torres construidas en 2021 comenzarán a operar este año. Además, esperamos que la adquisición de 958 torres en el cuarto trimestre de 2021 se traduzca por completo en una mayor generación de ingresos al cierre de 2022.

Para 2023-2024, entre 1,000 y 1,100 torres nuevas cada año, que se financiarán con los ingresos restantes de la oferta pública inicial de FSITES y el acceso de la empresa a los mercados de capital de deuda.

Estos efectos se traducirán en un aumento de ingresos de doble dígito de 19.5% en 2022 y de 12.2% en 2023.

Una mayor proporción de torres de bajo costo (menores costos de construcción) para inversiones de expansión, lo que representa alrededor de 50% de los sitios nuevos y permite una reducción en los gastos de desarrollo mientras se expande la red de torres.

La tasa de arrendamiento de Opsimex se mantendrá cerca de 1.25x-1.26x en 2022-2023 y tenderá a 1.30x en los años siguientes.

Capex de alrededor de MXN1,600 millones y MXN1,700 millones en 2022-2023, y en los años siguientes se mantendrá en alrededor de MXN1,400 millones.

Cerca de 95% de las torres de nueva construcción se incorporarán a FSITES, lo que aumentará su participación de torres en la cartera por encima de 60%. Esto continúa respaldando los beneficios fiscales y la política de dividendos del FIBRA, tanto para mejorar la posición de efectivo de Opsimex a través de su participación mayoritaria, como para la distribución de dividendos a los propietarios minoritarios.

Se refinanciará del bajo nivel de deuda a corto plazo relacionada con las líneas de capital de trabajo. Nuestro escenario base también considera la deuda incremental en 2023-2024 para financiar la expansión de sitios durante los siguientes tres años. Sin embargo, no esperamos que esto afecte significativamente los indicadores crediticios porque el crecimiento en los próximos años debería reducir gradualmente el apalancamiento de la empresa hacia 4.0x.

Distribuciones totales a los accionistas de alrededor de MXN3,300 millones, incluidos los dividendos trimestrales de FIBRA y las recompras de acciones no recurrentes. Proyectamos que la compañía continuará distribuyendo dividendos anuales en línea con la alta generación de flujo de efectivo de la FIBRA, con alrededor de MXN2,000 millones y MXN3,000 millones distribuidos cada año.

Con base en estos supuestos obtuvimos los siguientes indicadores crediticios para los próximos dos años:

Margen de EBITDA mayor a 95.0% para los próximos dos años.

Deuda a EBITDA de 4.0x en 2022 y de 4.4x en 2023.

FFO a deuda de 16.1% en 2022 y de 14.9% en 2023.

DCF a deuda por debajo de 5.0% en 2022 y con un aumento a alrededor de 6.3% en 2023.

### Liquidez

Evaluamos la liquidez de Opsimex como adecuada, dada nuestra proyección de que las fuentes de liquidez de la empresa superarán los usos en al menos 1.2x en los próximos 12 meses, incluso si el EBITDA proyectado disminuyera 15%. Nuestra evaluación de liquidez también incorpora la posición limitada de la compañía en los mercados crediticios, ya que solo tiene deuda emitida en la Bolsa Mexicana de Valores, 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 escasez de efectivo.

Principales fuentes de liquidez:

Efectivo y equivalentes a efectivo por MXN5,500 millones, de los cuales casi MXN4,300 millones corresponden a FSITES, al 30 de septiembre de 2022.

FFO en torno a MXN6,400 millones para los próximos 12 meses.

Principales usos de liquidez:

Vencimientos de deuda por MXN699.6 millones para los próximos 12 meses al 30 de septiembre de 2022.

Requerimientos de capital de trabajo por aproximadamente MXN300 millones en el corto plazo.

Capex para mantenimiento y expansión por hasta MXN1,700 millones para los próximos 12 meses.

Distribución de dividendos por un total de alrededor de MXN3,000 millones, incluidos los dividendos de FSITES.

FECHA: 25/11/2022

### Restricciones financieras (covenants)

Al 30 de septiembre de 2022, la empresa no estaba sujeta a ninguna restricción financiera (covenants) sobre su deuda en circulación, aparte de restricciones a la venta de activos.

### Indicadores Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo (ESG)

Indicadores crediticios ESG: E-2, S-2, G-2

Los factores ESG no han tenido una influencia significativa en nuestro análisis de la calificación crediticia de Opsimex.

### Calificación de emisión - Análisis de recuperación

#### Factores analíticos clave

La calificación de recuperación de '4' de las notas senior no garantizadas de Opsimex, OSM 15 y OSM 15U con vencimiento en 2025 y 2030, respectivamente, refleja nuestra expectativa de una recuperación promedio (30% a 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 2025 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 sites con respecto a los valores de transacciones recientes. Esto debilitaría la generación de EBITDA y limitaría la liquidez de la empresa en el corto plazo, lo que la llevaría a un incumplimiento de sus certificados OSM 15 con fecha de vencimiento el 23 de julio de 2025.

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: 2025

EBITDA al incumplimiento: alrededor de MXN1,400 millones

Múltiplo de EBITDA implícito de valor de la empresa: 6.0x.

Jurisdicción: México

#### Cascada simplificada

Valor bruto de la compañía al incumplimiento: alrededor de MXN8,500 millones

Valor neto de la empresa al incumplimiento (después de deducir costos administrativos de 5%): aproximadamente MXN8,100 millones.

Deuda senior no garantizada total y otros activos no garantizados: alrededor de MXN20,500 millones.

Expectativas de recuperación: 30%-50% (estimado redondeado: 40%).

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

#### Síntesis de los factores de calificación

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

Calificación crediticia de emisor BB+/Estable/--

Escala Nacional mxAA-/Estable/--

Riesgo del negocio Fuerte

Riesgo país Moderadamente elevado

Riesgo de la industria Intermedio

Posición competitiva Fuerte

Riesgo financiero Agresivo

Flujo de efectivo/apalancamiento Agresivo

Ancla bb+

Modificadores

Efecto de diversificación/cartera Neutral (sin impacto)

Estructura de capital Neutral (sin impacto)

Liquidez Adecuada (sin impacto)

Política financiera Neutral (sin impacto)

Administración y gobierno corporativo Satisfactorio (sin impacto)

Análisis comparativo de calificación Neutral (sin impacto)

Perfil crediticio individual (SACP) bb+

FECHA: 25/11/2022

### Detalle de las calificaciones

Clave de pizarra	Calificación actual	Calificación anterior	Perspectiva/Rev. Especial actual	Perspectiva/Rev. Especial anterior
OSM 15	mxAA-	mxAA-	N/A	N/A
OSM 15U	mxAA-	mxAA-	N/A	N/A

### Criterios y Artículos Relacionados

#### Criterios

Principios ambientales, sociales y de gobierno corporativo en las calificaciones crediticias, 10 de octubre de 2021.  
Metodología de calificaciones de grupo, 1 de julio de 2019.  
Metodología para calificar empresas: Índices y Ajustes, 1 de abril de 2019.  
Metodología para calificaciones crediticias en escala nacional y regional, 25 de junio de 2018.  
Criterios de calificaciones de recuperación (recupero) para emisores corporativos de grado especulativo, 7 de diciembre de 2016.  
Metodología y Supuestos: Descriptores de liquidez para emisores corporativos, 16 de diciembre de 2014.  
Factores Crediticios Clave para la Industria de telecomunicaciones y televisión por cable, 22 de junio de 2014.  
Metodología y supuestos para la evaluación de riesgo país, 19 de noviembre de 2013.  
Metodología: Riesgo de la industria, 19 de noviembre de 2013.  
Metodología para calificar empresas, 19 de noviembre de 2013.  
Metodología: Factores crediticios de la administración y gobierno corporativo para empresas, 13 de noviembre de 2012.  
Principios de las Calificaciones Crediticias, 16 de febrero de 2011.

#### Artículos Relacionados

Descripción general del Proceso de Calificación Crediticia.  
MÉXICO - Definiciones de calificación en Escala CaVal (Nacional).  
Definiciones de Calificaciones de S&P Global Ratings  
Panorama económico para América Latina en el cuarto trimestre de 2022: Se acerca un período de crecimiento por debajo de la tendencia, 26 de septiembre de 2022.  
Credit Conditions Emerging Markets Q4 2022: Clouds Are Gathering, 27 de septiembre de 2022.  
S&P Global Ratings baja calificaciones en escala global y nacional de Opsimex por disminución de apalancamiento más lenta de lo esperado; la perspectiva es estable, 27 de abril de 2018.  
Industry Top Trends 2022: Telecommunications, 25 de enero de 2022.  
BOLETÍN.-Fusión planeada de Operadora de Sites Mexicanos con su matriz no afectará sus indicadores crediticios, 12 de enero de 2022.  
Análisis Detallado: Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V., 19 de julio de 2022.  
ESG Credit Indicator Report Card: Telecoms, 9 de diciembre de 2021.

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. Consulte los criterios de calificación en [www.standardandpoors.com](http://www.standardandpoors.com) para obtener más información. Toda la información sobre calificaciones está disponible para los suscriptores de RatingsDirect en [www.capitaliq.com](http://www.capitaliq.com). Todas las calificaciones afectadas por esta acción de calificación se pueden encontrar en el sitio web público de S&P Global Ratings en [www.standardandpoors.com.mx](http://www.standardandpoors.com.mx). Use el campo de búsqueda de Calificaciones ubicado en la columna de la izquierda.

### INFORMACIÓN REGULATORIA ADICIONAL

- 1) Información financiera al 30 de septiembre de 2022.
- 2) La calificación se basa en información proporcionada a S&P Global 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



FECHA: 25/11/2022

---

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 Global 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 Global 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 Global 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.

#### Estatus de Refrendo Europeo

La calificación o calificaciones crediticias en escala global se han refrendado en Europa de acuerdo con las regulaciones aplicables a agencias de calificación crediticia. Nota: Los refrendos para las calificaciones crediticias en escala global de Finanzas Públicas de Estados Unidos se procesan a solicitud. Para revisar el estatus de refrendo por calificación crediticia, por favor visite el sitio web [spglobal.com/ratings](http://spglobal.com/ratings) y vaya a la página de la entidad calificada.

#### CONTACTO ANALÍTICO PRINCIPAL

Luis Fabricio Gómez  
Ciudad de México  
52 (55) 5081-4471  
[luis.fabricio.gomez](mailto:luis.fabricio.gomez@spglobal.com)  
[@spglobal.com](mailto:@spglobal.com)

#### CONTACTOS SECUNDARIOS

Fabiola Ortiz  
Ciudad de México  
52 (55) 5081-4449  
[fabiola.ortiz](mailto:fabiola.ortiz@spglobal.com)  
[@spglobal.com](mailto:@spglobal.com)

#### MERCADO EXTERIOR