

Creciendo en entornos adversos

telesites
INFORME ANUAL 2019





telesites

Telesites incorporó 1,207 sitios a su portafolio y sumó 198 rentas adicionales por co-ubicaciones, cerrando el año con un total de 1,621. La expansión de nuevas torres se debió tanto a mejoras en cobertura geográfica, como al incremento en la capacidad en algunas torres, presentándose en zonas urbanas y rurales. El crecimiento en el número de torres en nuestro portafolio, nos permite continuar mejorando nuestros márgenes dada la estructura de costos e incrementar la posibilidad de co-ubicar a más clientes.

Contenido

Semblanza de Telesites.....	3
A nuestros inversionistas.....	4
Innovación.....	6
Crecimiento.....	7
Alta rentabilidad.....	8
Resumen operativo.....	9
Gobierno corporativo.....	10
Consejo de Administración.....	12
Informe del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.....	13
Estados financieros consolidados.....	16
Información a inversionistas.....	51

Perfil corporativo

Telesites es una empresa mexicana dedicada a construir, instalar, mantener, operar y comercializar diversos tipos de infraestructura pasiva de telecomunicaciones – torres y estructuras de soporte, así como espacios físicos y demás elementos no electrónicos-. Con más de 17,000 torres distribuidas en las 9 regiones del país, así como en Costa Rica, se mantiene como la mayor torrera en México y la segunda más grande en América Latina.

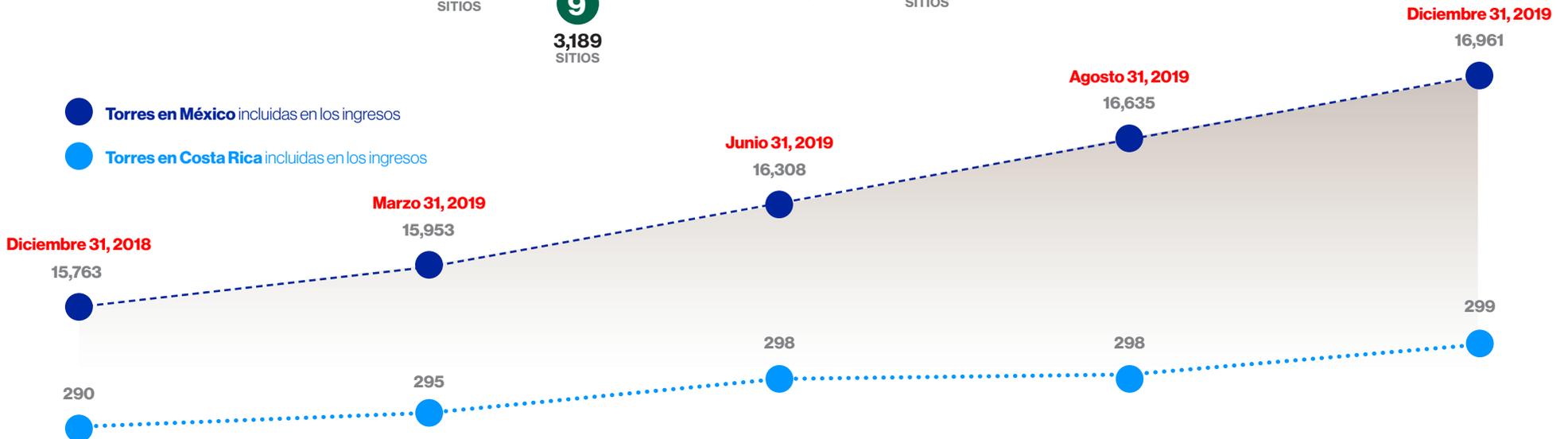
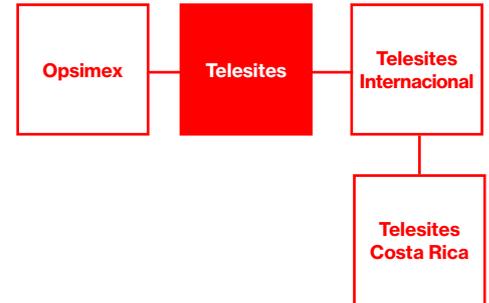
Ante una población que demanda constantemente mayor tráfico de datos, aunado a la rápida evolución de las tecnologías en telecomunicaciones y la necesidad de transferencia de información, los operadores de telefonía celular, así como compañías de televisión por cable y empresas de geolocalización, requieren mayor infraestructura para otorgar sus servicios, situación que encamina a un alto potencial de crecimiento hacia adelante para Telesites.



Semblanza de Telesites



Estructura Corporativa



A nuestros inversionistas

Ciudad de México, a 14 de abril de 2020.
Asamblea General de Accionistas
Consejo de Administración
TELESITES, S.A.B. de C.V.
Presente

En términos del artículo 44, fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, en correlación con el artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles y en mi carácter de Director General de Telesites, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad", la "Compañía" o "Telesites") por este medio tengo el agrado de presentar el informe correspondiente a la marcha de la Sociedad durante el ejercicio social que concluyó el 31 de diciembre de 2019.

Panorama económico

Durante 2019, el entorno económico mundial mostró un escenario de desaceleración, en parte por la incertidumbre en las tensiones comerciales entre Estados Unidos y China.

La economía estadounidense aumentó 2.3% impulsado por el consumo de bienes que se incrementó 3.7% y compensado desfavorablemente por un menor crecimiento en la inversión fija bruta de 1.8%, contra 5.1% que creció en el 2018. Ante este escenario, la Reserva Federal disminuyó la tasa de interés de referencia en 3 ocasiones para cerrar el año en un rango de 1.75% a 2.00%.

En México, el Producto Interno Bruto registró una caída del -0.1%, afectado por el decremento en la formación bruta de

capital fijo de -4.9%, el recorte en el consumo de gobierno -1.5% y la desaceleración del consumo privado, que creció 0.6%, cuando en 2018 aumentó 2.3%.

El peso mexicano cerró en \$18.93 contra el dólar, revaluándose 72 centavos durante el año, tocando un mínimo durante este periodo de \$18.75. El diferencial de tasas de interés entre los bonos libre de riesgo de México y Estados Unidos y la aceptación del TMEC por parte de la cámara de representantes durante el mes de diciembre contribuyeron a esta apreciación de la moneda.

La inflación en 2019 fue de 2.83% contra 4.83% mostrado el año anterior. La inflación no subyacente subió 0.59% principalmente por el ligero incremento del 0.2% en la gasolina de bajo octanaje, que se compara con el aumento del 15.4% del año anterior. La inflación subyacente creció 3.59%.

La balanza comercial mostró un superávit de \$5,820 MDD, contra un déficit del año anterior de 13,618 MDD. La balanza petrolera alcanzó un déficit de \$21,222 MDD, \$1,938 MDD menor que 2018 y la no petrolera incrementó su superávit \$17,500 MDD para finalizar en \$27,042 MDD. Dentro de las exportaciones, la manufactura, que es la que más peso tiene, subió 3.4% y en las importaciones disminuyeron todos los sectores destacando la caída de los bienes de capital del 8.9%, cuya caída se explica por la disminución de inversión en el país.

El Balance Público presentó un déficit de 398,356 MDP (-1.6% del PIB), los ingresos presupuestarios tuvieron un incremento del 1.6% real con respecto al año anterior, los gastos presupuestarios disminuyeron -0.1% en términos

11.04%

creció el EBITDA frente al proforma del año anterior





reales gracias al recorte del gasto corriente. El balance primario presentó un superávit del 1.1% del PIB. Durante el año se utilizaron 121,227 MDP (0.5% del PIB) del Fondo de Estabilización de los Ingresos Presupuestarios para compensar una menor recaudación tributaria por la desaceleración de la economía mexicana.

El inicio de 2020 se ha visto fuertemente impactado por la pandemia del COVID-19, iniciada en China y posteriormente expandiéndose en el resto del mundo, lo que ha provocado incertidumbre y nerviosismo en los mercados financieros y un freno a la economía global, con perspectivas de recesión. El dólar se ha apreciado considerablemente contra el resto de las monedas y el precio del petróleo ha caído a niveles no vistos hace 18 años.

Informe sobre los resultados operativos y financieros de la Sociedad.

A continuación, presento a ustedes algunos comentarios sobre las cifras sobresalientes que muestran los estados financieros de la Sociedad al cierre del ejercicio 2019, mismos que se adjuntan al presente informe, incluyendo el dictamen emitido por el Auditor Externo.

Telesites inició el ejercicio 2019 con un portafolio de 16,053 sitios generando ingresos. Durante este periodo, se integraron a los ingresos 1,198 nuevos sitios en México y 9 nuevos sitios en Costa Rica, alcanzando 17,260 sitios, lo que implicó un crecimiento en el portafolio de 7.52% frente al año anterior. Durante el año, se terminaron otros 611 sitios, mismos que al cierre de diciembre aún no empezaban a generar ingresos, principalmente por falta de conexión a la red eléctrica. Estos sitios se han ido incorporando a los ingresos durante los

primeros meses de 2020. Cabe señalar que de los sitios construidos durante 2019, 612 son sitios de bajo costo destinados a nuevas coberturas.

Durante el año 2019, se sumaron a los ingresos 188 contratos nuevos de co-ubicaciones, mientras que un cliente no significativo canceló la totalidad de sus contratos para 71 sitios. El año cerró con un incremento de 101 co-ubicaciones comparando con el año anterior.

La Compañía registró ingresos totales por 7.3 mil millones de pesos, implicando un crecimiento de 10.5% anual comparado contra el año previo. El EBITDA fue de 6.9 mil millones de pesos y creció 11.04% frente al proforma del año anterior, mejorando nuestro margen EBITDA a 94.7% como fruto de las inversiones realizadas en periodos anteriores y de la aplicación de la norma NIIF 16. A partir de la aplicación de esta norma se deja de registrar el gasto por renta de piso en el Estado de Resultados y se registran gastos adicionales por depreciación e intereses. Adicionalmente, el EBITDA incrementa gracias a las inversiones realizadas en construcción de torres en México y Costa Rica, que llegan a 2.1 mil millones invertidos.

La estrategia de nuestra compañía mantiene su enfoque en el crecimiento del negocio, sustentado en la demanda de sitios nuevos por parte de sus clientes, así como el potencial de co-ubicaciones que se incrementa con la adición de cada sitio a nuestro portafolio. Adicionalmente, Telesites se mantiene atento a oportunidades de crecimiento que se pudieran presentar, cuidando siempre que el aprovechamiento de todos sus recursos sea el óptimo, para lo que trabaja persistentemente en el fortalecimiento de relaciones con clientes, proveedores y empleados que, sin duda, son pilares que permiten su sólido crecimiento.

Señores accionistas:

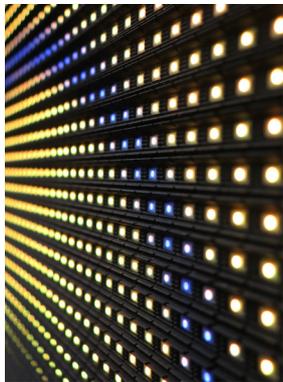
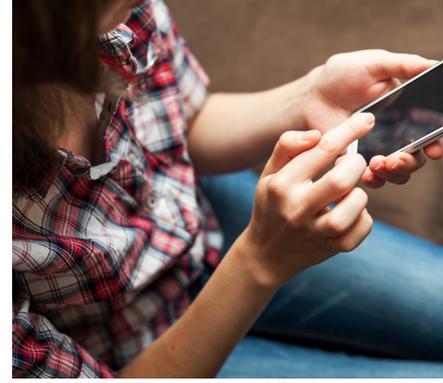
Agradezco la confianza que han depositado en nosotros, reitero el compromiso de todo el equipo de trabajo que integra Telesites y nuestro esfuerzo para mejorar el desempeño de las actividades de la Sociedad.

Ing. Gerardo Kuri Kaufmann

Director General
Telesites, S.A.B. de C.V.



La estrategia de nuestra compañía mantiene su enfoque en el crecimiento del negocio, sustentado en la demanda de sitios nuevos por parte de sus clientes.



Innovación

Torre de bajo costo

Telesites, al encontrarse en un entorno altamente competitivo, se mantiene a la vanguardia y en constante desarrollo de nuevas soluciones para lograr las exigencias de sus clientes. Al inicio del año 2019, se agregó como nueva opción de torre la denominada "Bajo Costo", que consiste en una estructura arriostrada, pero más esbelta. Con este nuevo modelo abrimos la oportunidad a la cobertura de zonas rurales alejadas que actualmente se encuentran fuera de la mancha de cobertura de los operadores.

Las torres de Bajo Costo han demostrado ser una solución efectiva y eficiente en costos para lograr los objetivos de los diferentes clientes en México. Durante el año 2019 se agregaron al portafolio un total de 635 torres con esta estructura, haciendo notar la eficiencia en tiempos de construcción y la baja inversión requerida, volviéndose una solución atractiva para nuestros clientes.

635

**Torres de bajo
costo en 2019**

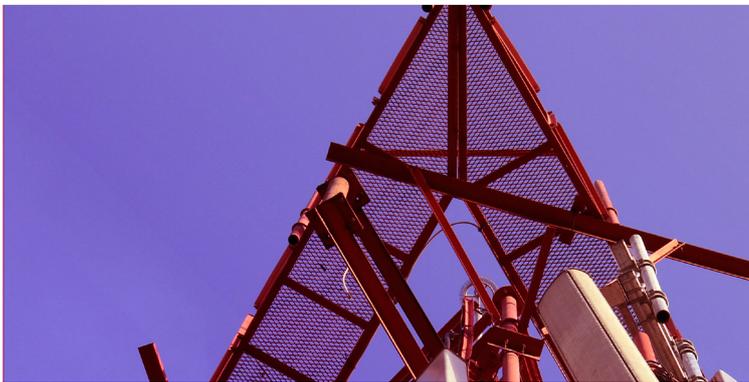


Crecimiento

Se agregaron 1,207 sitios al portafolio

Telesites ha demostrado en años anteriores, sólidos resultados de su proyecto Built to Suit (BTS), y nuevamente se demostró esta capacidad en 2019. Se agregaron un total de 1,207 sitios al portafolio de sitios incluidos en ingresos. Esto coloca a la compañía con un portafolio de 17,260 sitios generando ingresos.

El enfoque principal de la compañía es poder otorgar una red de infraestructura lo suficientemente robusta para satisfacer las necesidades de expansión de sus clientes, destacándose por sus niveles de servicio y la calidad, tanto en la entrega, como en los accesos. Se sabe que en México existe una brecha importante al comparar el número de suscriptores por torre frente a diversos países de Latinoamérica, ya que, en países como Chile, el número de suscriptores por torre es poco menos de la mitad que en México e incluso llega hasta una sexta parte en países desarrollados. Telesites ha concentrado sus esfuerzos para reducir dicha diferencia, al construir bajo demanda y a gran escala en todo el territorio nacional, con ello la compañía se ha consolidado como una de las de mayor crecimiento en la región.



17,260
sitios generando
ingresos





Alta rentabilidad

Eficiencia en costos

Desde su escisión, Telesites se ha concentrado en mantener altas tasas de rentabilidad, procurando un retorno mínimo sobre la inversión de cada sitio nuevo. Esta situación, permite que los márgenes continúen su expansión, apoyado en una estructura de costos, de los cuales alrededor del 85% son fijos.

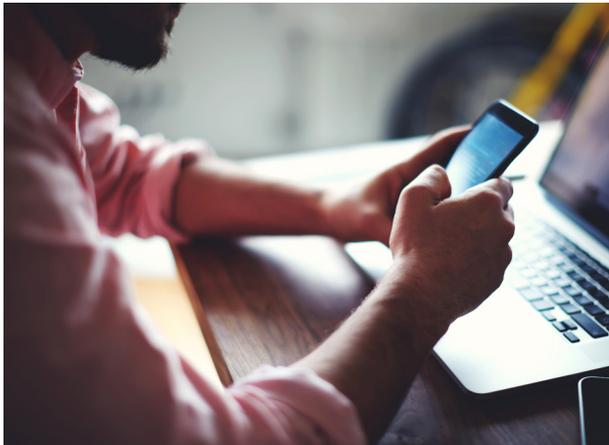
85%
de costos fijos

Resumen Operativo

RESULTADOS

Los ingresos totales de 2019 fueron de 7,296.7 millones de pesos, de los cuales, 5,062.4 millones de pesos, equivalentes al 69.4%, provinieron de la renta de torres. En cuanto a la renta de piso, que se traslada por completo al cliente y no representó ningún uso ni fuente de recursos, ascendió a 2,234.4 millones de pesos.

El EBITDA generado durante el año, resultó en un margen de 95.2% con un monto total de 6,911.6 millones de pesos. Al cierre del año que finalizó, la compañía presentó deuda por 33,399.65 millones de pesos con una posición en caja por 1,233.95 millones de pesos, con lo cual el resultado de la deuda neta es de 32,165.7 millones de pesos. La razón de apalancamiento Deuda Neta / EBITDA es equivalente a 4.65x.



7,296.7

Ingresos
(millones de pesos)

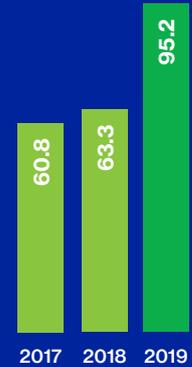
Ingresos
millones de pesos



95.2%

Margen EBITDA

Margen EBITDA
%



6,911.55

EBITDA
(millones de pesos)

EBITDA
millones de pesos



Gobierno Corporativo

Consejo de Administración

Nuestra administración está confiada a un Consejo de Administración el cual se encuentra integrado actualmente por un total de seis (6) consejeros propietarios sin designación de suplentes. De conformidad con nuestros estatutos sociales, el Consejo de Administración debe estar integrado por un mínimo de cinco y un máximo de veintiún consejeros propietarios y hasta el mismo número de suplentes. Los consejeros no necesitan ser accionistas, pero la mayoría de los consejeros propietarios y suplentes deben ser de nacionalidad mexicana y ser designados por accionistas mexicanos.

El nombramiento o la reelección de los consejeros propietarios y suplentes se llevan a cabo durante la asamblea general anual de accionistas. De conformidad con la LMV, la asamblea de accionistas debe calificar la independencia de los consejeros, pero la CNBV puede objetar dicha calificación. De conformidad con nuestros estatutos y la LMV, cuando menos el 25% de los consejeros deben ser independientes, actualmente contamos con un porcentaje del 50% de consejeros independientes, lo que supera el porcentaje requerido por las disposiciones legales. Para que el Consejo de Administración pueda sesionar válidamente deberán estar presentes la mayoría de sus miembros.

Además, nuestros estatutos disponen que los miembros del Consejo de Administración serán nombrados para ocupar su cargo durante un año. Sin embargo, de conformidad con la LGSM los consejeros permanecerán en funciones hasta por treinta (30) días tras el vencimiento de sus cargos cuando sus sustitutos no hayan sido designados o los sustitutos designados no hayan tomado posesión de dichos cargos. En algunos casos previstos en la LMV, el Consejo de Administración puede nombrar consejeros provisionales y la asamblea de accionistas puede ratificar dichos nombramientos o designar a los sustitutos respectivos.

A continuación se señalan los nombres de los miembros actuales del Consejo de Administración de TELESITES, su cargo, su experiencia en el negocio, incluyendo otra experiencia como consejero, los cuales fueron ratificados sus nombramientos por el período comprendido de abril de 2020 a abril de 2021, mediante asamblea general ordinaria anual de accionistas celebrada el 30 de abril de 2020.

Nombre	Cargo	Tipo de consejero	Años como consejero	Sexo
Juan Rodríguez Torres	Presidente	Independiente	4 años	Masculino
Gerardo Kuri Kaufmann	Consejero Propietario	No Independiente		Masculino
Daniel Goñi Díaz	Consejero Propietario	Independiente	4 años	Masculino
Daniel Díaz	Consejero Propietario	No Independiente	4 años	Masculino
Víctor Adrián Pandal González	Consejero Propietario	No Independiente	4 años	Masculino
Luis Ramos Lignan	Consejero Propietario	Independiente	4 años	Masculino

Por el momento el consejo de administración se encuentra integrado por el 100% del sexo masculino.

Los licenciados Verónica Ramírez Villela y Eriván Urióstegui Hernández fungen como secretario y prosecretario del Consejo de Administración de TELESITES, respectivamente, sin formar parte de dicho órgano social. Al contar con la participación de una mujer desde la constitución de la Compañía consideramos que impulsamos la inclusión sin distinción de sexos en la composición de los órganos de gobierno, adicionalmente.

Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias

La LMV impone la obligación de contar con un comité de auditoría, integrado por cuando menos tres miembros independientes nombrados por el consejo de administración (excepto en caso de sociedades controladas por una persona o grupo empresarial titular del 50% o más del capital social, en cuyo caso la mayoría de los miembros del Comité de Prácticas Societarias deberán ser independientes). El Comité de Auditoría (junto con el Consejo de Administración, que tiene obligaciones adicionales) sustituye al comisario que anteriormente se requería en términos de la LGSM.

En particular, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias debe:

- Proporcionar opiniones al Consejo de Administración sobre los asuntos que le competan conforme a la LMV;
- Convocar asambleas de accionistas y hacer que se inserten en el orden de día de las mismas los puntos que estime pertinentes;





- Informar al Consejo de Administración el estado que guarda el sistema de control interno, incluyendo los aspectos que requieran mejoría;
- Seleccionar a los auditores de la Compañía, revisar y aprobar preliminarmente el alcance y los términos de su contratación y determinar sus remuneraciones;
- Supervisar la gestión de los auditores y revisar los términos de su contratación;
- Recomendar el establecimiento de procedimientos para la preparación de los estados financieros y controles internos;
- Vigilar el cumplimiento de los controles internos y supervisar la forma en que se contabilizan ciertas partidas;
- Recomendar procedimientos para la preparación de estados financieros internos que sean consistentes con los estados financieros publicados;
- Apoyar al Consejo de Administración en la elaboración de los reportes previstos en la LMV;
- Discutir con los auditores los estados financieros anuales y los principios de contabilidad aplicados en los mismos y en los estados financieros por períodos parciales; y, con base en dichas discusiones, recomendar la aprobación de dichos estados financieros por el Consejo de Administración;
- Resolver las diferencias de opinión entre el Consejo de Administración y los auditores con respecto a los estados financieros;
- Solicitar la opinión de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente o la ley lo requiera;
- Aprobar los servicios que prestarán los auditores, o establecer políticas y procedimientos para la aprobación previa de dichos servicios;
- Obtener de los auditores un reporte que incluya una explicación de las principales políticas contables utilizadas por la Compañía, de cualquier tratamiento opcional respecto de las partidas más importantes que hayan sido discutidas por la administración con los auditores, y de cualesquiera otras comunicaciones por escrito entre los auditores y el Consejo de Administración;
- Presentar al Consejo de Administración un reporte sobre sus actividades;
- Desarrollar procedimientos para la recepción, la retención y el tratamiento de quejas con respecto a la contabilidad, los controles y las cuestiones relacionadas con la auditoría, incluyendo procedimientos para la presentación de reportes confidenciales sobre dichas cuestiones por parte de los empleados;
- Evaluar el desempeño de los auditores externos;
- Revisar y discutir los estados financieros de la Compañía y comunicar al Consejo de Administración las recomendaciones del comité con respecto a la aprobación de dichos estados financieros;
- Recibir y analizar las observaciones formuladas por los accionistas, consejeros y directivos relevantes; y realizar los actos que a su juicio resulten procedentes en relación con las mismas;
- Recomendar al Consejo de Administración los procedimientos para la selección y sustitución del Director General y el resto de los directivos relevantes de la Compañía;
- Proponer criterios para la evaluación del desempeño de los directivos relevantes;
- Analizar las propuestas del Director General con respecto a la estructura y el monto de las retribuciones de los directivos relevantes;
- Revisar cualesquiera nuevos programas de remuneración de los directivos relevantes y el funcionamiento de los programas existentes;
- Establecer políticas de contratación para evitar pagos excesivos a los directivos relevantes;
- Apoyar al Consejo de Administración en el desarrollo de políticas de personal adecuadas; y
- Realizar los demás actos que le encomiende el Consejo de Administración.

El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Compañía se encuentra integrado por las siguientes personas (todas ellas consejeros independientes en términos de la LMV):

Nombre	Cargo	Tipo de consejero
Luis Ramos Lignan	Presidente	Independiente
Juan Rodríguez Torres	Miembro	Independiente
Daniel Goñi Díaz	Miembro	Independiente

Todos los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias cuentan con amplia experiencia y trayectoria profesional, ya se acome empresarios, funcionarios públicos o del sector privado y, la mayoría de ellos, son o han sido consejeros en diversas empresas del sector financiero, bursátil, además de haber formado parte de la Administración Pública Federal y de órganos desconcentrados.

Consejo de Administración



Juan Rodríguez Torres

Es ingeniero civil y cuenta con el grado de Maestro en Ingeniería en Planeación e Investigación de Operaciones por la Universidad Nacional Autónoma de México. Tiene 80 años de edad. Es consejero de Procorp, S.A. de C.V., Sociedad de Inversión de Capitales, Grupo Sanborns, S.A.B. de C.V., Elementia, S.A. de C.V. y presidente de su Comité de Auditoría, consejero en Minera Frisco, S.A.B. de C.V. y presidente de su Comité de Auditoría y consejero consultivo de Grupo Financiero Banamex. Asimismo, es consejero en las siguientes sociedades españolas; Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y miembro de sus comités, consejero en Cementos Portland Valderrivas, S.A. y sus comités y Presidente no ejecutivo del grupo inmobiliario REALIA Business, S.A. También es presidente del consejo de administración de Red Nacional Última Milla, S.A.P.I. de C.V. y Red Última Milla del Noroeste, S.A.P.I. de C.V. Es fundador de diversas sociedades dedicadas al sector inmobiliario y del calzado.

Daniel Díaz Díaz

Es ingeniero civil por la Universidad Nacional Autónoma de México. Tiene 86 años de edad. En el sector público, ocupó el cargo de subsecretario de infraestructura y secretario de comunicaciones y transportes. De 1990 a 1997, fue miembro de la junta de gobierno de la Universidad Nacional Autónoma de México. El ingeniero Díaz fue director general del Instituto Mexicano del Transporte y de 2000 a 2001, fue director general de Caminos y Puentes Federales de Ingresos y Servicios Conexos. De 2003 a 2005, se desempeñó como asesor en proyectos de infraestructura de la Fundación del Centro Histórico de la Ciudad de México, A.C., y actualmente es miembro del consejo de administración de Carso Infraestructura y Construcción, S.A. de C.V., Impulsora del Desarrollo y el Empleo en América Latina, S.A.B. de C.V., Red Nacional Última Milla, S.A.P.I. de C.V. y Red Última Milla del Noroeste, S.A.P.I.

Luis Ramos Lignan

Es ingeniero civil con maestría en hidráulica por la Universidad Nacional Autónoma de México. Tiene 80 años de edad. Ha sido presidente del Colegio de Ingenieros Civiles de México, A.C., de la Cámara Nacional de Empresas de Consultoría, A.C., de la Asociación de Ingenieros y Arquitectos de México, A.C., del Instituto Mexicano de Auditoría Técnica, A.C., y del Comité Técnico del Fideicomiso Fondo para el Financiamiento de Estudios para Proyectos de Infraestructura. Actualmente es Presidente y Director General de Ingeniería y Procesamiento Electrónico, S.A. de C.V.

Daniel Goñi Díaz

Es licenciado en derecho por la Universidad Nacional Autónoma de México. Tiene 68 años de edad. Es notario público número 80 del Estado de México, se ha desempeñado como secretario, vicepresidente y presidente de la Cruz Roja Nacional en varias ocasiones. Asimismo, ha fungido como comisionado ciudadano en la Comisión Estatal Electoral del Estado de México. También es miembro del consejo de administración de Red Nacional Última Milla, S.A.P.I. de C.V. y Red Última Milla del Noroeste, S.A.P.I. de C.V.

Víctor Adrián Pandal González

Es licenciado de Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana. Tiene 46 años de edad. Maestro en administración de empresas por la Universidad de Boston. De abril de 2002 y hasta diciembre 2018 se desempeñó como Director General de la Fundación del Centro Histórico de la Ciudad de México, A.C. Actualmente funge como consultor independiente y es socio fundador de HAN Capital, fondo de inversión de bienes raíces.

Gerardo Kuri Kaufmann

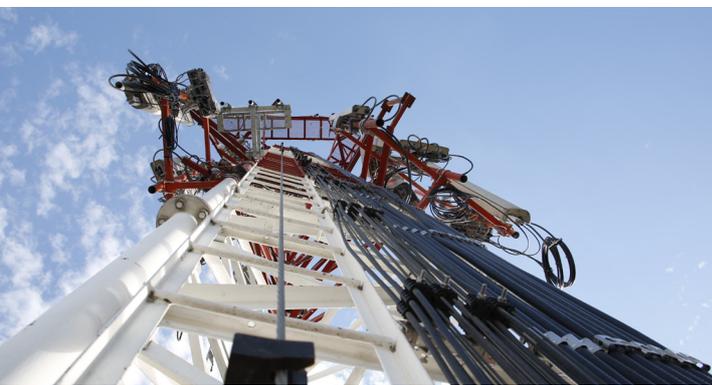
Es ingeniero industrial por la Universidad Anáhuac. Tiene 36 años de edad. De 2008 a 2010, fungió como director de compras de Carso Infraestructura y Construcción, S.A. de C.V. A partir de la constitución de Inmuebles Carso, S.A. de C.V., y hasta el mes de abril de 2016 fungió como director general de la misma, y actualmente forma parte de su Consejo de Administración, y de todas sus empresas subsidiarias. Adicionalmente, se desempeña como miembro de los consejos de administración de Elementia, S.A.B. de C.V., Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., Realía Business, S.A., Cementos Portland Valderrivas, S.A. y Carso Infraestructura y Construcción, S.A. de C.V. Además, fue recientemente nombrado Director General de Minera Frisco, S.A.B. de C.V. y es miembro de su consejo de administración.

No existe parentesco alguno por consanguinidad o afinidad entre los miembros del consejo de administración de la Compañía y sus directivos relevantes.

Los Consejeros recibirán la cantidad de \$36,750.00 (Treinta y seis mil setecientos cincuenta pesos 00/100 M.N.) por concepto de honorarios, por su asistencia a cada sesión del Consejo de Administración que se celebre en el ejercicio de 2020. Adicionalmente, a los Consejeros que tengan el carácter de miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias se les pagará un honorario adicional de \$12,000.00 (Doce mil pesos 00/100 M.N.) por cada junta de dicho Comité a la que asistan durante dicho ejercicio.

No existen planes de pensiones, retiro o similares en la Emisora para los miembros del Consejo de Administración, directivos relevantes e individuos que pudieran tener el carácter de personas relacionadas a la Emisora.

Informe del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias



CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN TELESITES, S.A.B. DE C.V. PRESENTE

En términos del artículo 43, fracciones I y II de la Ley del Mercado de Valores (“LMV”) y en cumplimiento a las recomendaciones contenidas en el Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo publicado por el Consejo Coordinador Empresarial, en nombre del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de TELESITES, S.A.B. de C.V. (la “Sociedad” o “TELESITES”), nos permitimos informar a ustedes sobre las actividades realizadas por este órgano social en el desempeño de sus funciones durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2019.

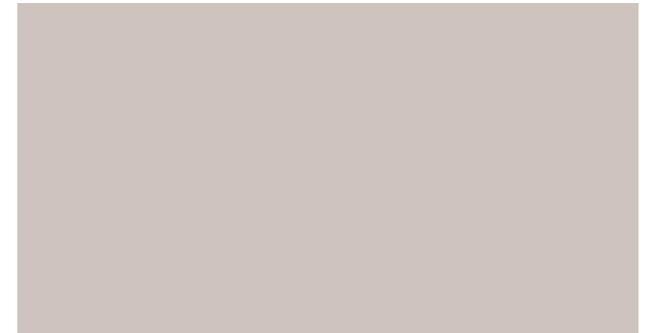
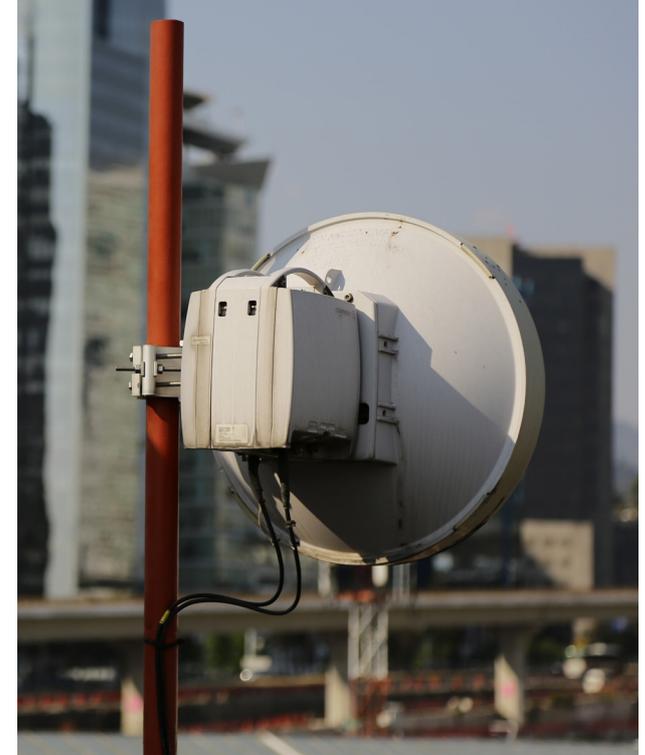
Cabe señalar que una de las responsabilidades fundamentales de la administración de la Sociedad es la emisión de estados financieros elaborados con base en las normas de información financiera aplicable. Dichos estados financieros deben reflejar de manera clara, suficiente y, en su caso, actualizada las operaciones de la Sociedad y las personas morales que ésta controla. Asimismo, la administración de la Sociedad está encargada de implementar sistemas adecuados de control interno y auditoría interna de la Sociedad y de revelar de manera adecuada y oportuna aquella información relevante para el público inversionista en términos de las disposiciones legales aplicables. Por su parte, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, en su carácter de órgano auxiliar del Consejo de Administración, tiene a su cargo la vigilancia de la gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Sociedad y de las personas morales que ésta controla, así como la verificación del cumplimiento de la Sociedad de diversos procedimientos operativos y en materia de control interno.

En el desempeño de sus funciones, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad también ha revisado los estados financieros consolidados de la Sociedad con cifras al 31 de diciembre de 2019 y la opinión del Auditor Externo Independiente de la Sociedad respecto de dicha información.

En cumplimiento de las principales funciones de Auditoría se llevaron a cabo las siguientes actividades:

- a). En las sesiones periódicas de este órgano social se nos informó de las operaciones realizadas por la Sociedad y las personas morales que ésta controla en ejecución de sus respectivos objetos sociales y los resultados esperados de dichos proyectos.
- b). Se evaluó el desempeño del Despacho Mancera, S.C., integrante de Ernst & Young Global Limited (“Mancera”), considerándolo aceptable, por lo cual se recomendó al Consejo de Administración la ratificación de su contratación como Auditor Externo Independiente para realizar la revisión a los estados financieros y la elaboración del correspondiente dictamen financiero de la Sociedad y las personas morales que ésta controla, por el ejercicio social de 2019. Para ello se verificó la adecuada elaboración y presentación de la información financiera intermedia de la Sociedad, corroborando que la misma fue clara, precisa y en cumplimiento de las normas internacionales de información financiera.
- c). Previo a la contratación de Mancera como Auditor Externo Independiente, se validó que dicho despacho; (i) cumpliera con los requisitos personales, profesionales y de independencia establecidos en las leyes aplicables y las disposiciones para la prestación de sus servicios, y (ii) presentará su manifestación sobre el cumplimiento con la norma de control de calidad correspondiente al ejercicio auditado. Además, se revisaron los términos del encargo de auditoría.
- d). Se recomendó al Consejo de Administración de la Sociedad, la aprobación de los honorarios pagaderos al Auditor Externo Independiente así como su programa de trabajo para la dictaminación de los estados financieros de la Sociedad y de las personas morales que ésta controla por el ejercicio social de 2019.

- e). Se mantuvo una comunicación efectiva con el Auditor Externo Independiente, lo cual permite informar que la calidad de su informe de auditoría, así como sus comunicados e informes se apegan a lo establecido en las leyes aplicables y las disposiciones para la prestación de sus servicios.
- f). No se presentaron casos relevantes por incumplimientos a los lineamientos y políticas de operación y de registros contables de la Sociedad o de sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2019. Por lo tanto, no hubo ningún plan de acción de medidas preventivas y correctivas que aplicar en la Sociedad.
- g). La Sociedad requirió la contratación de servicios distintos al de auditoría externa por parte del Auditor Externo Independiente. Dicha contratación se realizó previo análisis de su procedencia en términos de las disposiciones legales aplicables considerando el mantenimiento de la independencia del Auditor Externo.
- h). Se revisaron los estados financieros de la Sociedad y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2019, el informe del Auditor Externo Independiente, así como las políticas de contabilidad utilizadas en la elaboración de los estados financieros y se verificó que se revelara la información necesaria de acuerdo a la normatividad vigente aplicable.
- i). Después de haber discutido su contenido con las personas responsables de su elaboración y de haber escuchado los comentarios del Auditor Externo Independiente, quien es responsable de expresar su opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros y su conformidad con las normas de información financiera, se recomendó al Consejo de Administración de la Sociedad su aprobación con la finalidad de que dichos estados financieros sean presentados en la asamblea ordinaria anual de accionistas de la Sociedad, toda vez que consideramos reflejen razonablemente la situación financiera de la Sociedad a la fecha indicada.
- j). No se realizaron modificaciones respecto de las políticas contables de la Sociedad y sus subsidiarias para el ejercicio 2019. Asimismo se revisó la adecuada implementación de la norma contable para el reconocimiento de los contratos de arrendamiento de forma retrospectiva de conformidad con la IAS 8 “Políticas contables, cambios en estimaciones y errores”, así como el impacto de la adopción conforme a los lineamientos de la IFRS NIIF 16 “Arrendamientos”, la cual entró en vigor a partir del 1° de enero de 2019.
- k). Se dio seguimiento a la implementación de políticas y procesos de la Sociedad en materia de administración de riesgos, control interno y auditoría, así como al estado que guarda el sistema de control interno. Asimismo, este Comité fue informado acerca de diversas deficiencias o desviaciones no relevantes detectadas por el área de auditoría interna, y respecto de ellas la administración de la Sociedad también nos informó sobre las medidas implementadas para su corrección. Cabe mencionar que no se detectaron incumplimientos relevantes a las políticas de control interno establecidas por la Sociedad. De igual forma se revisó con el Auditor Externo su carta de sugerencias derivadas de la revisión del sistema de control interno de la Sociedad.
- l). Se aprobó el programa de trabajo del auditor interno para el ejercicio 2019 y se dio seguimiento y verificó su cumplimiento.
- m). Se apoyó al Consejo de Administración en la elaboración de los informes a que se refiere el artículo 28, fracción IV de la LMV.
- n). Se revisaron y se recomendó al Consejo de Administración la aprobación de las operaciones realizadas por la Sociedad en términos de lo establecido en el artículo 28 de la Ley del Mercado de Valores. En especial respecto a las operaciones realizadas con partes relacionadas, se verificó que se realizaran a valores de mercado y contando, en su caso, con los estudios de precios de transferencia correspondientes y se supervisó que dichas operaciones fueran revisadas por el Auditor Externo de la Sociedad como se desprende de las notas y referencias



correspondientes a las operaciones con partes relacionadas contenidas en el dictamen a los estados financieros consolidados de la Sociedad con cifras al 31 de diciembre de 2019.

- c). Se dio seguimiento a los acuerdos de la Asamblea de Accionistas y del Consejo de Administración de la Sociedad.

Asimismo, y en cumplimiento de las principales funciones en materia de Prácticas Societarias, se llevaron a cabo las siguientes actividades:

- a). Evaluamos el desempeño de los directivos relevantes de la Sociedad y sus subsidiarias.
- b). Se revisaron y se dio seguimiento a las operaciones con personas relacionadas de TELESITES y las personas morales que ésta controla, las cuales fueron realizadas dentro del giro ordinario de sus negocios y bajo condiciones de mercado.
- c). Se analizó el proceso de contratación y remuneración de los empleados de la Sociedad, así como también de los directivos relevantes de la misma, incluyendo la compensación de los miembros del Consejo de Administración.
- d). Con base en el análisis de los resultados de la Sociedad y las diversas reuniones sostenidas con los directivos relevantes, consideramos que su desempeño durante el ejercicio social ha sido satisfactorio.
- e). No se recibió solicitud alguna en relación con dispensas en términos de lo establecido en el artículo 28 fracción III, inciso f) de la LMV.
- f). Se mantuvo una supervisión respecto de la situación corporativa y legal de la Sociedad, verificando que se cumpla con la normatividad aplicable.

Cabe señalar que no se recibieron observaciones formuladas por los accionistas, consejeros, directivos relevantes, empleados o terceros respecto de la contabilidad, controles internos y temas relacionados con la auditoría interna o externa de la Sociedad ni se presentaron denuncias sobre hechos materiales que se estimen irregulares en la administración o hayan generado efectos adversos en la situación financiera de la Sociedad.

Hemos revisado los estados financieros consolidados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 y la opinión del Auditor Externo Independiente de la Sociedad y toda vez que los estados financieros referidos fueron elaborados conforme a las políticas, procedimientos y prácticas contables en términos de las normas de información financiera, estamos de acuerdo con su contenido dado que consideramos reflejan razonablemente la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019. Asimismo consideramos que la gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Sociedad durante el ejercicio social de 2019 ha sido realizada de forma adecuada por la administración de la Sociedad.

Manifestamos lo anterior con la finalidad de cumplir con las obligaciones a cargo de este órgano social previstas en la LMV, y con cualquier otra función que nos ha sido o que nos sea encomendada por el Consejo de Administración de la Sociedad, haciendo notar que para la elaboración del presente informe se escuchó a los directivos relevantes de TELESITES.

Atentamente

Ing. Luis Ramos Lignan
Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias
TELESITES, S.A.B. de C.V.





Estados Financieros **Consolidados**

Informe de los auditores independientes	17
Estados consolidados de la situación financiera	22
Estados consolidados de resultados integrales	23
Estados consolidados de cambios en el capital contable	24
Estados consolidados de flujos de efectivo	25
Notas a los estados financieros consolidados	26

Información a Inversionistas

Relación con Inversionistas

Héctor González Cramer

relacionconinversionistas@telesites.com.mx

Información sobre Acciones

La serie B1 de Telesites, S.A.B de C.V. se encuentra listada en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. bajo el símbolo **"SITES"**.

Dirección en Internet

<https://www.telesites.com.mx>

Oficinas Centrales

Av. Paseo de las Palmas N° 781, Piso 7 Oficina 703,
Col. Lomas de Chapultepec III Sección
C.P. 11000 Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

