

# INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

## A la Asamblea General de Accionistas de Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V. y subsidiarias

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos de Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (antes Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V.), ("la Compañía") que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, y los estados consolidados de resultados integrales, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (antes Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V.) al 31 de diciembre de 2021, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales

de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el "Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores" ("Código de Ética del IESBA") junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México por el "Código de Ética Profesional del Instituto Mexicano de Contadores Públicos" ("Código de Ética del IMCP") y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido los más significativos en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre

dichos asuntos. Para cada asunto clave de auditoría, describimos cómo se abordó el mismo en el contexto de nuestra auditoría.

Hemos cumplido las responsabilidades descritas en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados" de nuestro informe, incluyendo las relacionadas con los asuntos clave de auditoría. Consecuentemente, nuestra auditoría incluyó la aplicación de procedimientos diseñados a responder a nuestra evaluación de los riesgos de desviación material de los estados financieros consolidados adjuntos. Los resultados de nuestros procedimientos de auditoría, incluyendo los procedimientos aplicados para abordar los asuntos clave de la auditoría descritos más adelante, proporcionan las bases para nuestra opinión de auditoría de los estados financieros consolidados adjuntos.

### 1. Propiedad y equipo

#### Descripción del asunto clave de auditoría

Hemos considerado la infraestructura pasiva dentro del rubro de propiedad y equipo como un asunto clave para nuestra auditoría, debido al uso de supuestos que involucran subjetividad y complejidad en el cálculo de la valuación y determinación de dichos activos, al requerir el involucramiento tanto de especialistas de la Administración de la Compañía como de especialistas de auditoría para el desarrollo de nuestros procedimientos.

### Forma en la cual abordamos el asunto clave en nuestra auditoría

Evaluamos los supuestos utilizados respecto al registro y la valuación de la propiedad y equipo mediante la revisión del “Fair Value” con base en lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 16 y la NIIF 13. Consideramos y evaluamos la conciliación del saldo inicial y final de la propiedad y equipo. Con base en muestras de auditoría, analizamos los incrementos en este rubro a través de la revisión de las partidas significativas y las comparamos con el soporte documental correspondiente. Probamos la depreciación de los activos mediante la verificación de los cálculos aritméticos y realizamos procedimientos sustantivos analíticos. Para evaluar el posible deterioro de estos activos, también involucramos especialistas y asimismo evaluamos la presentación y revelación de la infraestructura pasiva, conforme a los requisitos de las NIIF.

En las Notas 2.h y 7 de los estados financieros consolidados adjuntos, se pueden observar las revelaciones de la Compañía sobre sus operaciones de construcción y operación de su propiedad y equipo.

### 2. Deuda a largo plazo

#### Descripción del asunto clave de auditoría

Hemos considerado la deuda a largo plazo, como un asunto clave para nuestra auditoría debido al juicio profesional requerido para la determinación de la valuación de estos pasivos financieros los cuales se presentan a su costo amortizado y al requerir el involucramiento de especialistas de la Administración así como especialistas de auditoría para el desarrollo de nuestros procedimientos.

### Forma en la cual abordamos el asunto clave en nuestra auditoría

Evaluamos el cálculo de la determinación de la deuda elaborado por la Administración, realizamos pruebas analíticas sobre los intereses devengados y los comparamos con la conciliación de los intereses por pagar. Analizamos la determinación del valor de mercado de la deuda y los cálculos de intereses y los comparamos con los términos establecidos en los contratos de deuda correspondientes. Comparamos los saldos contables de la deuda contra el saldo según nuestras confirmaciones recibidas directamente de las instituciones financieras con las que la Compañía tiene contratadas dichas deudas. Evaluamos los riesgos por fluctuaciones en tasas de interés considerando las deudas correspondientes. Involucramos a especialistas de valuación para evaluar el saldo de la deuda registrada a su costo amortizado. También evaluamos la presentación y revelación de la deuda bursátil a largo plazo, conforme a los requisitos de las NIIF.

En las Notas 2.e y 9 de los estados financieros consolidados adjuntos, se pueden observar las revelaciones realizadas por la Administración.

### 3. Provisión para el retiro de activos

#### Descripción del asunto clave de auditoría

Hemos considerado la provisión para el retiro de activos como un asunto clave para nuestra auditoría, debido al juicio profesional requerido para su determinación, así como por el uso de supuestos que involucran subjetividad y complejidad en el cálculo y determinación de dicha provisión, al requerir el involucramiento de especialistas de la Administración, así como especialistas de auditoría para el desarrollo de nuestros procedimientos.

### Forma en la cual abordamos el asunto clave en nuestra auditoría

Revisamos el cálculo de la provisión para el retiro de activos, y nos cercioramos de la adecuada valuación de los principales elementos que integran la provisión con base en lo establecido en la NIC 37. Por medio de muestras de auditoría, llevamos a cabo una revisión de contratos de arrendamiento, para verificar la vigencia de la obligación. Asimismo, involucramos a especialistas en valuación con el objeto de verificar la razonabilidad de dicha provisión y evaluamos la presentación y revelación de la provisión para el retiro de activos, conforme a los requisitos de las NIIF.

En las Notas 2.n y 8 de los estados financieros consolidados adjuntos, se pueden observar las revelaciones de la Compañía sobre la provisión para el retiro de activos.

### Otra información

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”), pero no incluye los estados financieros consolidados ni nuestro informe de auditoría correspondiente. Esperamos disponer de la otra información después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer y considerar la otra información que identificamos anteriormente

cuando dispongamos de ella y, al hacerlo, considerar si existe una inconsistencia material entre la otra información y los estados financieros consolidados o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una desviación material en la otra información por algún otro motivo.

Cuando leamos y consideremos el Reporte Anual presentado a la CNBV, si concluimos que contiene una desviación material, estamos obligados a comunicar el asunto a los responsables del gobierno de la Compañía y emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV, en la cual se describirá el asunto.

#### Otros asuntos:

Sin que ello modifique nuestra opinión de auditoría, como se menciona en la Nota 20. “Eventos subsecuentes”, mediante resolución de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el 20 de Enero de 2022 los accionistas acordaron fusionar a la Compañía en calidad de “fusionante” con “Telesites, S.A.B. de C.V.” (“Fusionada”). La fusión surtió efecto a partir del 15 de marzo de 2022, por lo que a partir de esa fecha la Compañía dejó de tener personalidad jurídica y como resultado de dicha fusión, la Fusionante asumió todos los derechos y obligaciones de la Fusionada, con ello se inscribió en el registro nacional de valores como “Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V.” La Compañía se encuentra en proceso de recibir de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores la autorización necesaria para dar por cancelada la inscripción en el Registro Nacional de Valores de las acciones representativas del capital social de Telesites, S.A.B. de C.V., mientras tanto sus acciones ya fueron dadas de baja del listado de la Bolsa Mexicana de Valores (BMV).

Nuestra opinión sobre los estados financieros consolidados no cubre la otra información y no expresaremos ninguna forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad sobre esta.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer y considerar la otra información que identificamos anteriormente cuando dispongamos de ella y, al hacerlo, considerar si existe una inconsistencia material entre la otra información y los estados financieros consolidados o el conocimiento obtenido por nosotros en la auditoría o si parece que existe una desviación material en la otra información por algún otro motivo.

Cuando leamos y consideremos el Reporte Anual presentado a la CNBV, si concluimos que contiene una desviación material, estamos obligados a comunicar el asunto a los responsables del gobierno de la Compañía y emitir la declaratoria sobre el Reporte Anual requerida por la CNBV, en la cual se describirá el asunto.

#### Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la Compañía en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

#### Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debido a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada.

Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de continuar como negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la misma.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Compañía, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos dichos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe cuando se espera razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían a los beneficios de interés público de dicho asunto.

El socio responsable de la auditoría es quién suscribe este informe.

**Mancera, S.C.**  
**Integrante de**  
**Ernst & Young Global Limited**

**C.P.C. Sergio Rodolfo García Guerrero**

Ciudad de México  
12 de abril de 2022

# INFORME DEL COMISARIO

## A la Asamblea General de Accionistas de Operadora de Sitios Mexicanos, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias

### Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos de Operadora de Sitios Mexicanos, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias (la Compañía), que comprenden el estado consolidado de situación financiera al 31 de diciembre de 2021, los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Operadora de Sitios Mexicanos, S.A.B. de C.V. y Subsidiarias, al 31 de diciembre de 2021, así como sus resultados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS" por sus siglas en inglés).

### Fundamento de la opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del comisario en relación con la auditoría de los estados financieros" de este informe. Soy independiente de la Compañía de conformidad con el *Código de Ética Profesional*

del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. (Código de Ética Profesional), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a mi auditoría de los estados financieros en México, y he cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética Profesional.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

### Asuntos clave de la auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según el juicio profesional, han sido los más significativos en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de la auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de la opinión sobre estos, y no se expresa una opinión por separado sobre dichos asuntos. Para cada asunto clave de auditoría, se describe cómo se abordó el mismo en el contexto de la auditoría.

#### 1. Propiedad y equipo

##### Descripción del asunto clave de auditoría

Se ha considerado la infraestructura pasiva dentro del rubro de propiedad y equipo como un asunto clave para la auditoría, debido al uso de supuestos que involucran subjetividad y complejidad en el cálculo de la valuación y determinación de dichos activos, al requerir el involucramiento tanto de especialistas de la Administración de la Compañía como de especialistas de auditoría para el desarrollo de los procedimientos.

### Forma en la cual se abordó el asunto clave en la auditoría

Se evaluó los supuestos utilizados respecto al registro y la valuación de la propiedad y equipo mediante la revisión del "Fair Value" con base en lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 16 y la NIIF 13. Se consideró y se evaluó la conciliación del saldo inicial y final de la propiedad y equipo. Con base en muestras de auditoría, se analizó los incrementos en este rubro a través de la revisión de las partidas significativas y se compararon con el soporte documental correspondiente. Se probó la depreciación de los activos mediante la verificación de los cálculos aritméticos y se realizó procedimientos sustantivos analíticos. Para evaluar el posible deterioro de estos activos, también se involucraron a especialistas y asimismo se evaluó la presentación y revelación de la infraestructura pasiva, conforme a los requisitos de las NIIF.

En las Notas 2 h) y 7 de los estados financieros consolidados adjuntos, se pueden observar las revelaciones de la Compañía sobre sus operaciones de construcción y operación de su propiedad y equipo.

#### 2. Deuda a largo plazo

##### Descripción del asunto clave de auditoría

Hemos considerado la deuda a largo plazo, como un asunto clave para nuestra auditoría debido al juicio profesional requerido para la determinación de la valuación de estos pasivos financieros los cuales se presentan a su costo amortizado y al requerir el involucramiento de

especialistas de la Administración así como especialistas de auditoría para el desarrollo de nuestros procedimientos.

#### **Forma en la cual se abordó el asunto clave en la auditoría**

Se evaluó el cálculo de la determinación de la deuda elaborado por la Administración, se realizó pruebas analíticas sobre los intereses devengados y se comparó con la conciliación de los intereses por pagar. Se analizó la determinación del valor de mercado de la deuda y los cálculos de intereses y se comparó con los términos establecidos en los contratos de deuda correspondientes. Se compararon los saldos contables de la deuda contra el saldo según las confirmaciones recibidas directamente de las instituciones financieras con las que la Compañía tiene contratadas dichas deudas. Se evaluaron los riesgos por fluctuaciones en tasas de interés considerando las deudas correspondientes. Se involucró a especialistas de valuación para evaluar el saldo de la deuda registrada a su costo amortizado. También se evaluó la presentación y revelación de la deuda bursátil a largo plazo, conforme a los requisitos de las NIIF.

En las Notas 2 e) y 9 de los estados financieros consolidados adjuntos, se pueden observar las revelaciones realizadas por la Administración.

#### **3. Provisión para el retiro de activos** **Descripción del asunto clave de auditoría**

Se ha considerado la provisión para el retiro de activos como un asunto clave para la auditoría, debido al juicio profesional requerido para su determinación, así como por el uso de supuestos que involucran subjetividad y complejidad en el cálculo y determinación de dicha provisión, al requerir el involucramiento de especialistas de la Administración, así como especialistas de auditoría para el desarrollo de los procedimientos.

#### **Forma en la cual se abordó el asunto clave en la auditoría**

Se revisó el cálculo de la provisión para el retiro de activos, y se revisó la adecuada valuación de los principales elementos que integran la provisión con base en lo establecido en la NIC 37. Por medio de muestras de auditoría, se llevó a cabo una revisión de contratos de arrendamiento, para verificar la vigencia de la obligación. Asimismo, se involucró a especialistas en valuación con el objeto de verificar la razonabilidad de dicha provisión y se evaluó la presentación y revelación de la provisión para el retiro de activos, conforme a los requisitos de las NIIF.

En las Notas 2 m) y 8 de los estados financieros consolidados adjuntos, se pueden observar las revelaciones de la Compañía sobre la provisión para el retiro de activos.

#### **Otra información**

La Administración es responsable de la otra información. La otra información comprende la información incluida en el Reporte Anual presentado a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV"), pero no incluye los estados financieros consolidados ni el informe de auditoría correspondiente. Se espera disponer de la otra información después de la fecha de este informe de auditoría.

#### **Otros asuntos:**

Sin que ello modifique mi opinión, como se menciona en la Nota 20. "Eventos relevantes" con fecha 15 de marzo de 2022 la Compañía hizo efectiva su fusión en calidad de "fusionante" con la empresa "Telesites, S.A.B. de C.V." ("Fusionada"), por lo que a partir de esta fecha Telesites deja de tener personalidad jurídica y como resultado de dicha fusión, la Compañía asumió todos los derechos y obligaciones de la Fusionada, con ello se inscribió en el registro nacional de valores como "Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V."

#### **Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados, de conformidad con las NIIF y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de desviación material debida a fraude o error. En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, en su caso, las cuestiones relativas al negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

#### **Responsabilidades del comisario en relación con la auditoría de los estados financieros**

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.



Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

También: Identifiqué y valoré los riesgos de desviación material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñé y apliqué procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía

Evalué lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluí sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluyera que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mis

conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo; hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha. ·

Evalué en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable. Comunicué a los responsables del gobierno de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiqué en el transcurso de la auditoría.

También proporcioné a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que he cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a mi independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determiné las que han sido más significativas en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describí esas cuestiones en mi informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determiné que una cuestión no se debería comunicar en mi informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público.

## **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

En mi carácter de comisario de Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V. (la Sociedad), rindo a ustedes mi informe sobre la veracidad, razonabilidad y suficiencia de la información financiera consolidada que ha presentado a ustedes el Consejo de Administración, por el año terminado el 31 de diciembre de 2021.

He asistido a las asambleas de accionistas y juntas del Consejo de Administración a las que he sido convocado y he obtenido de los directores y administradores toda la información sobre las operaciones, documentación y demás evidencia comprobatoria que consideré necesario examinar.

En mi opinión, los criterios, políticas contables y de información seguidos por la Sociedad y considerados por los administradores para preparar la información financiera consolidada presentada por los mismos a esta Asamblea, son adecuados y suficientes y se aplicaron en forma consistente con el ejercicio anterior; por lo tanto, dicha información financiera consolidada refleja en forma veraz, suficiente y razonable la situación financiera consolidada de Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V., al 31 de diciembre de 2021, así como sus resultados y sus flujos de efectivo, por los años terminados en esa fecha de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

**C.P.C. Sergio Rodolfo García Guerrero**  
**Comisario**

Ciudad de México  
12 de abril de 2022

# ESTADOS CONSOLIDADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

Al 31 de diciembre de

|                                                                          | 2021          | 2020          |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Activos</b>                                                           |               |               |
| Activos corrientes:                                                      |               |               |
| Efectivo y equivalentes (Nota 4)                                         | \$ 5,686,292  | \$ 9,285,755  |
| Cuentas por cobrar                                                       | 433,651       | 129,157       |
| Partes relacionadas (Nota 6)                                             | 112,489       | 24,136        |
| Impuestos por recuperar                                                  | 2,968,459     | 5,396,567     |
| Otros activos porción corriente (Nota 5)                                 | 146,370       | 195,545       |
| Total de activos corrientes                                              | 9,347,261     | 15,031,160    |
| Activos no corrientes:                                                   |               |               |
| Propiedad y equipo, neto (Nota 7)                                        | 72,674,121    | 60,591,949    |
| Activos por derecho de uso (Nota 11)                                     | 17,127,493    | 11,942,618    |
| Licencias y software, neto                                               | 14,286        | 12,558        |
| Activos por impuestos diferidos (Nota 16)                                | 58,276        | 25,464        |
| Otros activos porción no corriente (Nota 5)                              | 145,991       | 89,650        |
| Total de activos                                                         | \$ 99,367,428 | \$ 87,693,399 |
| Pasivos y capital contable                                               |               |               |
| Deuda a corto plazo (Nota 9)                                             | \$ 450,258    | \$ 2,995,501  |
| Intereses por pagar de la deuda (Nota 9)                                 | 531,840       | 517,671       |
| Cuentas por pagar y pasivos acumulados (Nota 14)                         | 231,667       | 289,436       |
| Impuestos y contribuciones por pagar                                     | 222,524       | 672,402       |
| Partes relacionadas (Nota 6)                                             | 23,125        | 27,380        |
| Beneficios directos a empleados (Nota 13)                                | 43,844        | 21,416        |
| Total de pasivos corrientes                                              | 1,503,258     | 4,523,806     |
| Pasivos no corrientes:                                                   |               |               |
| Deuda a largo plazo (Nota 9)                                             | 19,586,566    | 18,374,060    |
| Pasivos por impuestos diferidos (Nota 16)                                | 4,325,335     | 6,216,920     |
| ISR diferido por enajenación de certificados bursátiles (Nota 1.b)       | 11,636,971    | 8,693,107     |
| Pasivo por arrendamiento (Nota 11)                                       | 18,262,010    | 12,555,935    |
| Beneficios al retiro (Nota 12)                                           | 13,380        | 10,638        |
| Provisión para el retiro de activos (Nota 8)                             | 1,056,581     | 1,012,080     |
| Total de pasivos                                                         | 56,384,101    | 51,386,546    |
| <b>Capital contable (Nota 15):</b>                                       |               |               |
| Capital social                                                           | 10,050        | 10,000        |
| Otras partidas de capital                                                | (16,203,640)  | (16,203,640)  |
| Superávit por revaluación de activos                                     | 11,480,589    | 14,054,041    |
| Superávit por emisión de certificados bursátiles inmobiliarios (Nota 1b) | 26,635,921    | 20,015,684    |
| Resultados acumulados                                                    | 4,673,159     | 5,706,024     |
| <b>Capital atribuible a los propietarios de la controladora</b>          | 26,596,079    | 23,582,109    |
| Participación no controladora                                            | 16,387,248    | 12,724,744    |
| <b>Total de capital contable</b>                                         | 42,983,327    | 36,306,853    |
| Total de pasivos y capital contable                                      | \$ 99,367,428 | \$ 87,693,399 |

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.



# ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

|                                             | Por los años terminados el<br>31 de diciembre de |              |
|---------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------|
|                                             | 2021                                             | 2020         |
| Ingresos de operación:                      |                                                  |              |
| Rentas de infraestructura                   | \$ 8,688,509                                     | \$ 7,979,840 |
| Ingresos por servicios de adecuación        | 160,257                                          | 96,974       |
| Otros ingresos (Nota 2t)                    | 102,381                                          | 20,658       |
|                                             | 8,951,147                                        | 8,097,472    |
| Costos y gastos de operación:               |                                                  |              |
| Depreciación y amortización (Nota 7)        | 3,425,212                                        | 2,665,337    |
| Depreciación por derecho de uso (Nota 11)   | 1,660,574                                        | 1,770,087    |
| Costos por servicios de adecuación          | 70,836                                           | 92,126       |
| Gastos de operación                         | 458,254                                          | 377,705      |
| Otros gastos                                | 22,301                                           | 18,215       |
|                                             | 5,637,177                                        | 4,923,470    |
| Utilidad de operación                       | 3,313,970                                        | 3,174,002    |
| Resultado de financiamiento:                |                                                  |              |
| Intereses devengados a favor                | 592,197                                          | 219,953      |
| Intereses devengados a cargo                | (2,790,486)                                      | (2,600,789)  |
| Pérdida cambiaria, neta                     | (665,875)                                        | (274,049)    |
|                                             | (2,864,164)                                      | (2,654,885)  |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad   | 449,806                                          | 519,117      |
| Impuestos a la utilidad (Nota 16)           | 224,543                                          | 430,025      |
| Utilidad neta del año                       | \$ 225,263                                       | \$ 89,092    |
| Atribuible a:                               |                                                  |              |
| Los propietarios de la entidad controladora | \$ 163                                           | \$ 63,984    |
| Participación no controladora               | 225,100                                          | 25,108       |
|                                             | \$ 225,263                                       | \$ 89,092    |

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

# ESTADOS CONSOLIDADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

|                                                                                                              | Por los años terminados el<br>31 de diciembre de |               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------|
|                                                                                                              | 2021                                             | 2020          |
| Utilidad neta del año                                                                                        | \$ 225,263                                       | \$ 89,092     |
| <b>Otros resultados integrales:</b>                                                                          |                                                  |               |
| Otro resultado integral que no podrá reclasificarse a resultados en periodos posteriores, neto de impuestos: |                                                  |               |
| Revaluación de activos, neto de impuestos                                                                    | (2,573,452)                                      | (9,286,568)   |
| Superávit por emisión de certificados bursátiles Inmobiliarios                                               | 6,620,237                                        | 20,015,684    |
| Superávit participación no controladora                                                                      | 579,898                                          | -             |
| Efecto de conversión                                                                                         | (292)                                            | -             |
| Obligaciones laborales, neto de impuestos                                                                    | 2,311                                            | 66            |
| Total de otros resultados integrales                                                                         | 4,628,702                                        | 10,729,182    |
| Utilidad integral del año                                                                                    | \$ 4,853,965                                     | \$ 10,818,274 |
| <b>Atribuible a:</b>                                                                                         |                                                  |               |
| Los propietarios de la entidad controladora                                                                  | \$ 3,519,125                                     | \$ 7,769,457  |
| Participación no controladora                                                                                | 1,334,840                                        | 3,048,817     |
|                                                                                                              | \$ 4,853,965                                     | \$ 10,818,274 |

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

# ESTADOS CONSOLIDADOS DE CAMBIOS EN EL CAPITAL CONTABLE

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

(Nota 15)

|                                                            | Atribuible a los propietarios de la controladora |                           |               |                        |              |                                               |                      |                                      |                                                                |                               |                        |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------|---------------|------------------------|--------------|-----------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------|
|                                                            | Resultados acumulados                            |                           |               |                        |              | Otros resultados integrales                   |                      |                                      |                                                                |                               |                        |
|                                                            | Capital social                                   | Otras partidas de capital | Reserva legal | Resultados por aplicar | Total        | Efecto por medición de obligaciones laborales | Efecto de conversión | Superávit por revaluación de activos | Superávit por emisión de certificados bursátiles inmobiliarios | Participación no controladora | Total capital contable |
| Saldos al 31 de diciembre de 2019                          | \$ 10,000                                        | \$ (16,203,640)           | \$ 19,813     | \$ 4,499,916           | \$ 4,519,729 | \$ (1,912)                                    | \$ -                 | \$ 23,340,609                        | \$ -                                                           | \$ -                          | \$ 11,664,786          |
| Utilidad del ejercicio                                     | -                                                | -                         | -             | 63,984                 | 63,984       | -                                             | -                    | -                                    | -                                                              | 25,108                        | 89,092                 |
| Otros resultados integrales                                | -                                                | -                         | -             | -                      | -            | 66                                            | -                    | (9,286,568)                          | 20,015,684                                                     | -                             | 10,729,182             |
| Total utilidad integral                                    | -                                                | -                         | -             | 63,984                 | 63,984       | 66                                            | -                    | (9,286,568)                          | 20,015,684                                                     | 25,108                        | 10,818,274             |
| Traspaso de revaluación de activos, neto de impuestos      | -                                                | -                         | -             | 1,124,157              | 1,124,157    | -                                             | -                    | -                                    | -                                                              | -                             | 1,124,157              |
| Emisión de certificados bursátiles Inmobiliarios (Nota 1b) | -                                                | -                         | -             | -                      | -            | -                                             | -                    | -                                    | -                                                              | 12,728,643                    | 12,728,643             |
| Dividendos en efectivo                                     | -                                                | -                         | -             | -                      | -            | -                                             | -                    | -                                    | -                                                              | (29,007)                      | (29,007)               |
| Saldos al 31 de diciembre de 2020                          | 10,000                                           | (16,203,640)              | 19,813        | 5,688,057              | 5,707,870    | (1,846)                                       | -                    | 14,054,041                           | 20,015,684                                                     | 12,724,744                    | 36,306,853             |
| Utilidad del ejercicio                                     | -                                                | -                         | -             | 163                    | 163          | -                                             | -                    | 225,100                              | 225,263                                                        | -                             | -                      |
| Otros resultados integrales                                | -                                                | -                         | -             | -                      | -            | 2,311                                         | (292)                | (2,573,452)                          | 6,620,237                                                      | 579,899                       | 4,628,702              |
| Total utilidad integral                                    | -                                                | -                         | -             | 163                    | 163          | 2,311                                         | (292)                | (2,573,452)                          | 6,620,237                                                      | 804,999                       | 4,853,965              |
| Traspaso de revaluación de activos, neto de impuestos      | -                                                | -                         | -             | 635,847                | 635,847      | -                                             | -                    | -                                    | -                                                              | -                             | 635,847                |
| Emisión de certificados bursátiles Inmobiliarios (Nota 1b) | -                                                | -                         | -             | -                      | -            | -                                             | -                    | -                                    | -                                                              | 2,964,090                     | 2,964,090              |
| Efectos de fusión de las compañías                         | -                                                | -                         | -             | 29,106                 | 29,106       | -                                             | -                    | -                                    | -                                                              | -                             | 29,106                 |
| Dividendos pagados                                         | -                                                | -                         | -             | (1,700,000)            | (1,700,000)  | -                                             | -                    | -                                    | -                                                              | -                             | (1,700,000)            |
| Aumento de capital                                         | 50                                               | -                         | -             | -                      | -            | -                                             | -                    | -                                    | -                                                              | -                             | 50                     |
| Dividendos en efectivo                                     | -                                                | -                         | -             | -                      | -            | -                                             | -                    | -                                    | -                                                              | (106,584)                     | (106,584)              |
| Saldos al 31 de diciembre de 2021                          | \$ 10,050                                        | \$ (16,203,640)           | \$ 19,813     | \$ 4,653,173           | \$ 4,672,986 | \$ 465                                        | \$ (292)             | \$ 11,480,589                        | \$ 26,635,921                                                  | \$ 16,387,248                 | \$ 42,983,327          |

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

# ESTADOS CONSOLIDADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

Por los años terminados el  
31 de diciembre de

|                                                                                  | 2021         | 2020         |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Actividades de operación</b>                                                  |              |              |
| Utilidad antes de impuestos a la utilidad                                        | \$ 449,806   | \$ 519,117   |
| Partidas en resultados que no afectaron el efectivo:                             |              |              |
| Depreciación y amortización                                                      | 5,111,337    | 4,432,337    |
| ISR efectivamente pagado                                                         | (474,535)    | (628,834)    |
| Intereses devengados a favor                                                     | (592,197)    | (219,953)    |
| Intereses devengados a cargo                                                     | 2,790,485    | 2,600,789    |
| Pérdida cambiaria, neta                                                          | 666,167      | 274,049      |
| Costo neto del periodo                                                           | 2,350        | 1,770        |
|                                                                                  | 7,953,413    | 6,979,275    |
| Cambios en activos y pasivos de operación:                                       |              |              |
| Cuentas por cobrar                                                               | (304,494)    | (84,881)     |
| Partes relacionadas                                                              | (92,608)     | (9,211)      |
| Impuestos por recuperar                                                          | 2,428,108    | -            |
| Otros activos porción corriente y no corriente                                   | (11,085)     | (771,834)    |
| Cuentas por pagar y pasivos acumulados                                           | 683,907      | (865,634)    |
| Pago de beneficios al retiro                                                     | (354)        | -            |
| Impuestos y contribuciones por pagar                                             | (907,336)    | (3,504,710)  |
| Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación                  | 9,749,551    | 1,743,005    |
| <b>Actividades de inversión</b>                                                  |              |              |
| Incremento de capital social                                                     | 50           | -            |
| Préstamos otorgados a partes relacionadas                                        | -            | (18,452)     |
| Intereses cobrados por préstamos a partes relacionadas                           | -            | 880          |
| Licencias y software                                                             | -            | (3,566)      |
| Propiedad y equipo                                                               | (10,859,562) | (1,077,198)  |
| Intereses cobrados                                                               | 592,197      | 219,953      |
| Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión                  | (10,267,315) | (878,383)    |
| <b>Actividades de financiamiento</b>                                             |              |              |
| Deuda bursátil a largo plazo obtenida                                            | 495,346      | 3,266,460    |
| Deuda bancaria a corto plazo obtenida                                            | 1,250,000    | -            |
| Deuda bursátil pagada                                                            | (3,000,000)  | (4,500,000)  |
| Deuda bancaria pagada                                                            | (800,000)    | -            |
| Emisión de certificados bursátiles inmobiliario                                  | 2,967,990    | 12,728,643   |
| Dividendos pagados                                                               | (135,591)    | (29,007)     |
| Intereses pagados por deuda a largo plazo                                        | (1,303,389)  | (1,471,550)  |
| Pago de arrendamientos                                                           | (2,556,055)  | (2,773,359)  |
| Flujos netos de efectivo (utilizados) generados en actividades de financiamiento | (3,081,699)  | 7,221,187    |
| (Decremento) incremento neto de efectivo y equivalentes                          | (3,599,463)  | 8,085,809    |
| Efectivo y equivalentes al principio del año                                     | 9,285,755    | 1,199,946    |
| Efectivo y equivalentes al final del año                                         | \$ 5,686,292 | \$ 9,285,755 |

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020

(Cifras en miles de pesos mexicanos, excepto que se indique otra denominación)

## 1. INFORMACIÓN CORPORATIVA

Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V. y subsidiarias (antes Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V.) (en lo sucesivo “Opsimex” o “la Compañía”), fue constituida en la Ciudad de México, el 5 de enero de 2015, como resultado de la escisión de Radiomóvil Dipsa, S.A. de C.V. (Telcel). Tiene como objeto social otorgar el arrendamiento de infraestructura pasiva colocada en espacios físicos tales como espacios abiertos, pisos, techos y azoteas para la instalación de equipos de transmisión y recepción y equipos auxiliares (tales como plantas de luz o baterías de respaldo, sistemas de aire acondicionado, alarmas y otros aparatos) de telecomunicaciones.

Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V. (antes Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V.) y subsidiarias. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 y hasta el 15 de marzo de 2022 fue subsidiaria al 99.99% de Telesites, S.A.B. de C.V. (Telesites), debido a la fusión entre estas compañías.

El periodo de operaciones considerado en los estados financieros consolidados de la Compañía y el ejercicio fiscal 2021, comprenden del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021.

La Compañía se encuentra domiciliada en la Ciudad de México, en avenida Paseo de las Palmas, No. 781, piso 7 oficinas 703 y 704, Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, Miguel Hidalgo, código postal 11000.

Los estados financieros consolidados adjuntos fueron aprobados para su emisión y publicación por el Consejo de Administración el 06 de abril de 2022.

### b) Eventos relevantes

Con fecha 1 de junio de 2020, en la Ciudad de México se creó el Fideicomiso inmobiliario Irrevocable No. 4594 (Banco ACTINVER, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero ACTINVER) (el “Fideicomiso” o la “FIBRA OPSIMEX”), celebrado entre Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V. con el carácter de Fideicomitente (“OPSIMEX”) y Administrador, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver en su calidad de Fiduciario y con la comparecencia de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple en su carácter de representante común de los Tenedores.

### Superávit por emisión de certificados bursátiles inmobiliarios

El 20 de abril de 2021, Opsimex, aportó activos y pasivos, que incluyeron 2,800 torres, distribuidas en las 32 entidades del país, al Fideicomiso. A cambio de la aportación Opsimex recibió el 72.5% de participación en el Fideicomiso, mientras que el 27.5% del Fideicomiso se colocó entre el público inversionista.

El 23 de julio y el 29 de diciembre de 2020, Opsimex, aportó activos y pasivos, que incluyeron 6,500 y 480 torres, respectivamente, distribuidas en las 32 entidades del país, al Fideicomiso. A cambio de la aportación Opsimex recibió el 72.5% de participación en el Fideicomiso, mientras que el 27.5% del Fideicomiso se colocó entre el público inversionista.

Los montos de los activos y pasivos que se transfirieron a partir de la fecha antes mencionada derivado de esta operación fueron los siguientes:

|                                                                                           | <b>Importes</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Aportación infraestructura pasiva al Fideicomiso:</b>                                  |                 |
| Aportación por 6,500 sitios                                                               | \$ (4,895,425)  |
| Aportación por 480 sitios                                                                 | (233,362)       |
|                                                                                           | (5,128,787)     |
| Valor razonable de certificados bursátiles inmobiliarios recibidos                        | 33,557,332      |
|                                                                                           | \$ 28,428,545   |
| <b>Otros movimientos de la operación</b>                                                  |                 |
| ISR diferido por enajenación de certificados bursátiles                                   | (8,693,107)     |
| Baja de arrendamientos por NIIF 16                                                        | 280,246         |
| Superávit por emisión de certificados bursátiles inmobiliarios al 31 de diciembre de 2020 |                 |
|                                                                                           | \$ 20,015,684   |
| <b>Aportación infraestructura pasiva al Fideicomiso 2021:</b>                             |                 |
| Aportación por 2,800 sitios                                                               | \$ (1,194,708)  |
| Valor razonable de certificados bursátiles inmobiliarios recibidos                        | 10,640,000      |
|                                                                                           | \$ 29,460,976   |
| <b>Otros movimientos de la operación</b>                                                  |                 |
| ISR diferido por enajenación de certificados bursátiles                                   | (2,943,864)     |
| Baja de arrendamientos por NIIF 16                                                        | 118,809         |
| Superávit por emisión de certificados bursátiles inmobiliarios al 31 de diciembre de 2021 | \$ 26,635,921   |

Las transacciones anteriores generaron un Superávit por emisión de certificados bursátiles inmobiliarios que al 31 de diciembre de 2021 asciende a \$26,635,921, reconocido en el capital contable.

Los activos y pasivos transferidos incluyen saldos por concepto de Activo por Derecho de Uso y Pasivos por arrendamiento que para el ejercicio 2021 ascienden a \$1,891,476 y \$2,010,285, y para el ejercicio 2020 \$5,168,194 y \$5,448,441 respectivamente, que hasta la fecha antes mencionada fueron reconocidos bajo las disposiciones de la NIIF 16, Arrendamientos. Dichos importes fueron reconocidos en el Fideicomiso y remedidos de acuerdo con las condiciones contractuales respecto a plazos a que fueron sujetos a partir de dicha fecha.

De acuerdo con las disposiciones de la NIIF 16, la terminación total de un arrendamiento se reconocerá en el resultado del periodo por el importe neto de los saldos del Activo por Derecho de Uso y Pasivos por arrendamiento a la fecha de su terminación. No obstante, lo anterior, los saldos por estos conceptos fueron traspasados al Fideicomiso y por consiguiente se encuentran reconocidos en estos estados financieros consolidados, por lo que no constituyen en esencia una terminación total de dichos contratos, sino la continuación de estos mismos en estos estados financieros consolidados. Con el objeto de reflejar la sustancia económica sobre la forma legal de estos contratos de arrendamientos transferidos, la utilidad por el importe neto para el ejercicio 2021 y 2020 ascendió a \$118,809 y \$280,246 respectivamente, que se menciona anteriormente, se presenta como parte del Superávit por emisión de certificados bursátiles inmobiliarios en estos estados financieros consolidados.

El Fideicomiso tiene como objeto la adquisición o construcción de Activos Elegibles en México que se destinen al arrendamiento o para su explotación comercial, a través de la prestación del servicio de acceso y uso compartido de Infraestructura Pasiva, para su uso, operación, explotación, funcionamiento y aprovechamiento como emplazamiento para Infraestructura Activa e Infraestructura Pasiva, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Activos Elegibles o de la prestación de dicho servicio, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los Activos Elegibles, en todo caso realizado directamente por el Fideicomiso o a través de fideicomisos, conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces ("FIBRAs").

El Impuesto Sobre la Renta ("ISR") aplicable a la enajenación de dichos Activos Elegibles se puede diferir, pero en última instancia será pagado por el enajenante de dichos activos en el supuesto de que la Compañía los enajene o de que dichos inversionistas enajenen los CBFIs recibidos como contraprestación por la aportación de los Activos Elegibles, dicho ISR por estas transacciones ascendió a \$11,636,971.

Opsimex tiene control sobre el Fideicomiso constituido, por lo que sus activos, pasivos y resultados se consolidaron a partir de la fecha en la cual Opsimex adquirió el control.



Fusión de las compañías Demonsa y Telesites Internacional

Mediante asambleas generales extraordinarias de accionistas celebradas el 21 de junio 2021, se llevó a cabo la fusión de las compañías Demonsa y Telesites Internacional con Opsimex subsistiendo esta última, misma que surtió efectos a partir del 31 de julio de 2021.

Derivado de la fusión de las compañías Opsimex y Demonsa, subsistiendo Opsimex.

Compra de infraestructura pasiva

Con fecha 30 de noviembre de 2021 mediante contrato de compraventa de activos se adquirió de Teléfonos de México, S.A.B. de C.V. (en adelante “Telmex”) un portafolio de 958 torres de telecomunicaciones incluidos sus derechos y obligaciones, el valor de la transacción ascendió a \$6,993,400 cuya razonabilidad de mercado está fundamentada en las condiciones de mercado en las que fueron adquiridas.

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS Y POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

a) Bases de preparación

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo Internacional de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2021.

La preparación de los presentes estados financieros consolidados conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones y supuestos críticos que afectan los montos reportados de ciertos activos y pasivos, así como también ciertos ingresos y gastos. También exige a la administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

Se ha utilizado el peso mexicano como la moneda funcional y de reporte.

b) Consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen las cuentas de Opsimex y las de sus subsidiarias sobre la que ejerce control. Los estados financieros de sus subsidiarias fueron preparados para el mismo periodo en el que reporta Opsimex, aplicando políticas contables consistentes. Las compañías operan en el ramo de Telecomunicaciones o prestan sus servicios a empresas en el ramo de Telecomunicaciones. Los saldos y operaciones con partes relacionadas han sido eliminados en los estados financieros consolidados.

Los resultados de operación de sus subsidiarias fueron incorporados en los estados financieros de la Compañía a partir del mes en el que fueron constituidas.

La subsidiaria Demonsa, S.A. de C.V consolidó hasta el 31 de julio de 2021, ya que en esa fecha surtió efecto la fusión de Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V. con carácter de fusionante con Demonsa, S.A. de C.V., con carácter de fusionada.

La inversión en las subsidiarias al 31 de diciembre de 2021 y 2020, es como sigue:

| Razón social                                  | % de participación<br>al 31 de diciembre de |       | País       | Fecha en que<br>empezó a<br>consolidar | Tipo de operación |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|-------|------------|----------------------------------------|-------------------|
|                                               | 2021                                        | 2020  |            |                                        |                   |
| Demonsa, S.A. de C.V. (Demonsa)               |                                             | 100%  | México     | Enero 2015                             | Servicios         |
| Fideicomiso Irrevocable 4594, Banco Actinver, |                                             |       |            |                                        |                   |
| Institución de Banca Múltiple                 | 72.5%                                       | 72.5% | México     | Julio 2021                             | Infraestructura   |
| Telesites Costa Rica, S.A. (TLC)              | 100%                                        | 100%  | Costa Rica | Agosto 2021                            | Infraestructura   |
| Telesites Colombia, S.A.S. (TCO)              | 100%                                        | 100%  | Colombia   | Agosto 2021                            | Infraestructura   |

## **c) Reconocimiento de ingresos**

### **Ingresos por rentas y servicios de adecuación**

La actividad principal de la Compañía es la renta de infraestructura pasiva y servicios de adecuación para los operadores telefónicos.

Los ingresos derivados de contratos con clientes se reconocen en el momento en que el control de los bienes o servicios se transfiere al cliente por un monto que refleje la contraprestación a la cual la Compañía espera tener derecho a cambio de dichos bienes y servicios. La Compañía ha concluido que actúa como principal en sus contratos de ingresos conforme la NIIF 15. Las rentas son revisadas e incrementadas en función al comportamiento que tenga el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) y son establecidas en función a las características de los espacios arrendados en donde se encuentra la infraestructura pasiva.

## **d) Uso de estimaciones**

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere el uso de estimaciones en la valuación de algunos de sus renglones. Los resultados que finalmente se obtengan pueden diferir de las estimaciones realizadas. La Compañía basó sus estimaciones en parámetros disponibles cuando los estados financieros consolidados fueron preparados. Sin embargo, las circunstancias e hipótesis existentes sobre hechos futuros pueden sufrir alteraciones debido a cambios en el mercado o a circunstancias que están fuera del control de Opsimex. Dichos cambios son reflejados en las estimaciones y sus efectos en los estados financieros cuando ocurren.

Estas estimaciones se refieren principalmente a:

- Estimación de vidas útiles de propiedad y equipo
- Estimación de pérdidas crediticias esperadas
- Deterioro de activos de larga duración
- Valor razonable de instrumentos financieros
- Beneficios directos a empleados
- Provisión para el retiro de activos

## **e) Activos y pasivos financieros**

### **i. Activos financieros**

#### **Reconocimiento inicial y valuación**

Los activos financieros se clasifican en su reconocimiento inicial, activos financieros valuados a su costo amortizado (instrumentos para cobrar principal e interés "IFCPI"), a valor razonable con cambios en ORI (IFCV) y a valor razonable con cambios en resultados (IFN).

La clasificación de los activos financieros al momento de su reconocimiento inicial depende de las características contractuales de los flujos de efectivo del activo financiero y el modelo de negocio de la Compañía para administrar dichos activos. Con excepción de las cuentas por cobrar que no contienen un componente importante de financiamiento, la Compañía inicialmente valúa un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no estén medidos al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción. Las cuentas por cobrar que no contienen un componente importante de financiamiento se valúan al precio de la transacción determinado de conformidad con la NIIF 15. Ver la política contable en la Nota 2.c "Reconocimiento de ingresos".

Para que un activo financiero pueda clasificarse y valuarse a su costo amortizado o a valor razonable con cambios en ORI, dicho activo debe dar lugar a flujos de efectivo que sean exclusivamente pagos de principal e intereses (IFCPI) respecto del monto de capital pendiente. Dicha evaluación se conoce como la prueba de instrumento financiero para cobrar principal e interés y se realiza a nivel de instrumento.

El modelo de negocio de la Compañía para administrar sus activos financieros se refiere a la forma como administra sus activos financieros para generar flujos de efectivo para el negocio al llevar a cabo sus actividades y no en una intención particular de tenencia de un instrumento. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo se derivarán de obtener flujos de efectivo contractuales, de la venta de activos financieros, o de ambos.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro de un marco de tiempo establecido por una regulación o convenio del mercado (regular-way trades, como se conocen en inglés) se reconocen en la fecha de negociación; es decir, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o a vender el activo.

## Reconocimiento posterior

Para fines de su reconocimiento posterior, los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Activos financieros a costo amortizado (instrumentos de deuda)
- b) Activos financieros a valor razonable con cambios en ORI con reciclaje en resultados acumulados
- c) Activos financieros a valor razonable con cambios en ORI sin reciclaje en resultados acumulados
- d) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

## Baja de activos financieros

Un activo financiero (o una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja principalmente (es decir, se elimina del estado de situación financiera de la Compañía) cuando:

- Los derechos para recibir los flujos de efectivo del activo han expirado, o
- La Compañía ha transferido sus derechos para recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido la obligación de pagar los flujos de efectivo recibidos en su totalidad sin demora material para el tercero bajo un acuerdo “de transferencia” y (a) la Compañía ha transferido prácticamente todos los riesgos y beneficios del activo, o (b) la Compañía no ha transferido ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero ha transferido el control del activo

Cuando la Compañía ha transferido sus derechos a recibir los flujos de efectivo de un activo o ha asumido la obligación de transferirlos bajo un acuerdo de transferencia, evalúa si han retenido los riesgos y beneficios de la propiedad y en qué medida los ha retenido. Cuando no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo ni tampoco ha transferido el control del mismo, la Compañía sigue reconociendo el activo transferido en la medida de su involucramiento continuo en el mismo. En ese caso, la Compañía también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se valúan sobre una base que refleje los derechos y obligaciones que la Compañía haya retenido.

La participación continua que toma la forma de garantía sobre el activo transferido se valúa al menor entre el valor neto en libros original del activo y el monto máximo de la contraprestación que la Compañía estaría requerida a volver a pagar.

## Deterioro de activos financieros

La Compañía reconoce una estimación por pérdidas crediticias esperadas (PCE) para todos los instrumentos de deuda que no sean mantenidos a su valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales por pagar bajo el contrato y todos los flujos de efectivo que la Compañía espera obtener, descontados con base en una aproximación de la tasa de interés efectiva original. Los flujos de efectivo esperados incluirán los flujos de efectivo derivados de la venta de la garantía colateral mantenida u otras mejoras crediticias que sean integrales para las condiciones contractuales.

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en etapas. Para exposiciones crediticias en las cuales no ha habido un aumento significativo del riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial, se reconoce una provisión de pérdidas crediticias esperadas para las pérdidas crediticias que resulten de los eventos de incumplimiento que sean posibles dentro de los siguientes 12 meses (una pérdida crediticia esperada por 12 meses). Para exposiciones a riesgo de crédito en las cuales ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial, se debe reconocer una provisión por las pérdidas crediticias esperadas durante la vida restante de la exposición al riesgo, sin importar en qué fecha suceda el incumplimiento (una pérdida crediticia esperada por toda la vida de los instrumentos).

Para cuentas por cobrar comerciales, la Compañía aplica un enfoque simplificado para calcular las pérdidas crediticias esperadas. Por lo tanto, la Compañía no monitorea los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce una estimación para pérdidas con base en las pérdidas crediticias esperadas por toda la vida de los deudores en cada fecha de reporte. La Compañía ha establecido una matriz de provisiones la cual se basa en la experiencia histórica de pérdidas crediticias, ajustada para reconocer factores pronosticados específicos de los deudores y el entorno económico.

La Compañía considera que un activo financiero se encuentra en incumplimiento de pago cuando los pagos contractuales tienen saldos vencidos de más de 90 días. Sin embargo, en ciertos casos, la Compañía puede considerar que un activo financiero está en incumplimiento de pago cuando exista información interna o externa que indique que es poco probable que la Compañía reciba los montos contractuales pendientes en su totalidad antes de tomar en cuenta las mejoras crediticias mantenidas por la Compañía.

## **ii. Pasivos financieros**

### **Reconocimiento inicial y valuación**

Los pasivos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, deuda a largo plazo, cuentas por pagar y pasivos acumulados.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable, y la deuda a largo plazo se presenta incluyendo los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar y pasivos acumulados, deuda a largo plazo y préstamos a partes relacionadas.

### **Reconocimiento posterior**

La valuación de los pasivos financieros depende de su clasificación como se indica a continuación:

#### **• Pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados**

Los pasivos financieros valuados a su valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros para fines de negociación y pasivos financieros valuados al momento del reconocimiento inicial a su valor razonable con cambios en resultados.

#### **• Deuda a largo plazo**

Después del reconocimiento inicial, la deuda a largo plazo que devenga intereses se valúan posteriormente a su costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. Se reconocen en los resultados del ejercicio cuando los pasivos se dejan de reconocer, así como a través del proceso de amortización de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula tomando en consideración cualquier descuento o prima sobre la adquisición y las cuotas y costos que son una parte integral de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce bajo el rubro de intereses devengados a cargo en el estado de resultados.

#### **• Baja de pasivos financieros**

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación se cumple, se cancela o expira. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo acreedor en condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente son sustancialmente modificadas, dicho intercambio o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los valores netos en libros respectivos se reconoce en resultados.

## **iii. Compensación de instrumentos financieros**

La compensación de un activo financiero y un pasivo financiero para su presentación en el estado de situación financiera procede sólo cuando:

- (i) la Compañía tiene un derecho y una obligación legal de cobrar o pagar un importe compensado, por lo que la entidad tiene, de hecho, un activo financiero compensado o un pasivo financiero compensado; y
- (ii) el monto resultante de compensar el activo financiero con el pasivo financiero refleja los flujos de efectivo esperados de la Compañía, al liquidar dos o más instrumentos financieros.

## **iv. Valor razonable de los instrumentos financieros**

A cada fecha de presentación de información, el valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en los mercados activos se determina considerando los precios cotizados en el mercado, o a los precios cotizados por los intermediarios financieros (precio de compra para las posiciones activas y precio de venta para las posiciones pasivas), sin deducción alguna de los costos de transacción.

Para los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo, el valor razonable se determina utilizando las técnicas de valuación generalmente aceptadas. Dichas técnicas pueden incluir el uso de transacciones de mercado bajo el principio de plena competencia, referencias al valor razonable actual de otro instrumento financiero que sea esencialmente similar, análisis de los flujos de efectivo descontados u otros modelos de valuación.

La jerarquía utilizada para determinar los valores razonables es como sigue:

Nivel 1. Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos;

Nivel 2. Variables distintas a los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, directamente (precios) o indirectamente (derivadas de precios) y;

Nivel 3. Variables utilizadas para el activo o pasivo que no estén con base en datos observables de mercado (variables no observables).

En la Nota 10 se proporciona un análisis de los valores razonables de los instrumentos financieros.

**f) Efectivo y equivalentes**

Los saldos en bancos devengan intereses a tasas variables sobre la base de tasas diarias de depósitos bancarios. Los equivalentes de efectivo están representados por depósitos a corto plazo que se realizan por períodos variables de entre uno y tres días, y devengan intereses a las tasas de depósitos a corto plazo aplicables. Tales inversiones se presentan a su costo de adquisición más intereses devengados, importe que es similar a su valor de mercado.

**g) Clasificación corriente y no corriente**

La Compañía presenta los activos y pasivos en el Estado de Situación Financiera con base a la clasificación de corrientes o no corrientes. Un activo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa.
- Es efectivo o equivalente de efectivo, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses a partir de la fecha del ejercicio sobre el que se informa.
- La Compañía clasifica el resto de sus activos como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

- Deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa.
- No tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa.

La Compañía clasifica el resto de sus pasivos como no corrientes.

**h) Propiedad y equipo, neto**

La propiedad, que se encuentra conformada por la infraestructura pasiva, corresponde a elementos no electrónicos al servicio de las redes de telecomunicaciones que incluyen, mástiles, torres, postes, etc., incorporados a la infraestructura pasiva, se registra a su *Fair Value*, bajo el modelo de valor revaluado de conformidad con la opción establecida en la NIC 16, “Propiedades, Planta y Equipo”. Dicho valor es revisado periódicamente en el momento en que la Compañía considera que existe una variación significativa entre el valor en libros y su *Fair Value*. La depreciación es calculada sobre el *Fair Value* de los activos utilizando el método de línea recta con base en la vida útil estimada, desde el momento en que están disponibles para su uso.

El equipo se registra a su valor de adquisición, neto de su depreciación acumulada de conformidad con la NIC 16, “Propiedades, Planta y Equipo”. La depreciación es calculada sobre el costo atribuido de los activos utilizando el método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos, a partir del mes siguiente en que se encuentran disponibles para su uso.

La Compañía evalúa periódicamente los valores residuales, las vidas útiles y métodos de depreciación de la propiedad y equipo y en su caso el efecto de este cambio en estimación contable es reconocido prospectivamente, a cada cierre de ejercicio, de acuerdo con la NIIF 8, “Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores”.

El monto del superávit por revaluación es reciclado a los resultados acumulados en la misma proporción de la depreciación contable durante la vida del activo, y en el caso de que el activo revaluado se dé de baja, el monto del superávit se transfiere a los resultados acumulados, sin afectar los resultados del periodo.

El valor neto en libros de una partida de la propiedad y equipo se deja de reconocer al momento de la venta o cuando ya no se esperen beneficios económicos futuros de su uso o venta. Las ganancias o pérdidas que surjan de la venta de una partida de propiedad y equipo representa la diferencia entre los ingresos netos provenientes de la venta, si los hubiese, y el valor neto en libros de la partida y se reconoce como otros ingresos de operación u otros gastos de operación cuando se deja de reconocer la partida

Las tasas de depreciación anuales para 2021 y 2020 son las siguientes:

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Infraestructura pasiva | De 3.33% a 6.67% |
| Equipo de cómputo      | 30%              |
| Equipo de transporte   | 25%              |
| Otros equipos          | 10%              |

## **i) Licencias y software**

Las licencias y software adquiridos son activos intangibles de vida definida que se reconocen a su valor de adquisición. La amortización es calculada sobre el valor de adquisición bajo el método de línea recta con base en su vida útil.

La tasa de amortización anual de las licencias adquiridas es del 15%.

## **j) Deterioro de activos de larga duración**

Se tiene la política de evaluar la existencia de indicios de deterioro sobre el valor de los activos de larga duración. Si existen tales indicios, o cuando se trata de activos cuya naturaleza exige un análisis de deterioro anual, se estima el valor recuperable del activo, siendo este mayor que el valor razonable, deducidos de costos de enajenación, y su valor en uso. Dicho valor en uso se determina mediante el descuento de los flujos de efectivo futuros estimados, aplicando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja el valor del dinero en el tiempo y considerando los riesgos específicos asociados al activo. Cuando el valor recuperable de un activo está por debajo de su valor neto contable, se considera que existe deterioro del valor. En este caso, el valor en libros se ajusta al valor recuperable, registrando la pérdida en los resultados del ejercicio de que se trate.

Los cargos por depreciación y/o amortización de periodos futuros se ajustan al nuevo valor contable durante la vida útil remanente. Se analiza el deterioro de cada activo individualmente considerado, excepto cuando se trata de activos que generan flujos de efectivo que son interdependientes con los generados por otros activos (unidades generadoras de efectivo).

El valor de la propiedad y equipo se revisa anualmente para verificar que no existen indicios de deterioro. Cuando el valor de recuperación, que es el mayor entre el precio de venta y su valor de uso (el cual es el valor presente de los flujos de efectivo futuros), es inferior al valor neto en libros, la diferencia se reconoce como una pérdida por deterioro.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la propiedad y equipo no presentó indicios de deterioro razón por la cual no se determinaron pérdidas por este concepto.

## **k) Arrendamientos**

La determinación de si un contrato es o contiene un arrendamiento se basa en el fondo económico del acuerdo a la fecha de inicio del arrendamiento. El contrato es, o contiene, un arrendamiento si el cumplimiento del mismo depende del uso de un activo (o activos), aunque dicho activo (o activos) no esté explícitamente en el contrato.

Al comienzo de un contrato, la Compañía debe evaluar si el contrato es, o contiene, un arrendamiento. Es decir, si el contrato transfiere el derecho de uso de un activo identificado durante un periodo de tiempo determinado a cambio de una contraprestación. En caso contrario, se trata de un contrato de servicios.

La Compañía como arrendatario

La Compañía aplica un único enfoque para el reconocimiento y valuación de todos los arrendamientos, con excepción de los arrendamientos a corto plazo y los arrendamientos en los que el activo subyacente es de bajo valor (con base en su importancia relativa). La Compañía reconoce pasivos por arrendamiento para realizar los pagos de arrendamiento y activos por derecho de uso que representan su derecho a utilizar los activos subyacentes.

## **i) Activos por derecho de uso**

La Compañía reconoce activos por derecho de uso en la fecha de comienzo del arrendamiento (es decir, la fecha en que el activo subyacente está disponible para su uso). Los activos por derecho de uso se valúan a su costo de adquisición, menos la depreciación o amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, y se ajustan para reflejar cualquier remediación de los pasivos por arrendamiento. El costo de los activos por derecho de uso incluye el importe de la valuación inicial de los pasivos por arrendamiento reconocidos, los pagos por arrendamiento realizados antes o en la fecha de comienzo del arrendamiento menos cualquier incentivo de arrendamiento que se reciba y los costos directos iniciales incurridos por el arrendatario. Los activos por derecho de uso se deprecian o amortizan sobre la base de línea recta durante el plazo más corto entre el periodo del arrendamiento, como se muestra a continuación:

- Arrendamientos de inmuebles 5 a 10 años  
Vehículos y oficinas 1 a 4 años.

Los activos por derecho de uso también están sujetos a pruebas de deterioro. Véase la política 2.j sobre el deterioro del valor de activos no financieros.

## **ii) Pasivos por arrendamiento**

En la fecha de comienzo del arrendamiento, la Compañía reconoce pasivos por arrendamiento valuados al valor presente de los pagos futuros por arrendamiento que se realizarán durante el periodo del arrendamiento. Los pagos por arrendamiento incluyen pagos fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar, pagos variables por arrendamiento que dependen de un índice o una tasa, y los importes que se espera pagar como garantías de valor residual. Los pagos por arrendamiento también incluyen el precio de ejercicio de una opción de compra si la Compañía tiene certeza razonable de que la ejercerá y los pagos de penalizaciones por rescisión del contrato de arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que la Compañía ejercerá una opción para terminar el arrendamiento.

Los pagos variables por arrendamiento que no dependen en un índice o tasa se reconocen como gastos (salvo que se hayan incurrido para producir inventarios) en el periodo en el cual ocurre el evento o condición que genera el pago.

Para calcular el valor presente de los pagos por arrendamiento, la Compañía descuenta a valor presente los flujos futuros de efectivo por aquellos arrendamientos que se encuentran dentro del alcance de la norma, utilizando una tasa de descuento incremental, la cual es una estimación de la tasa que la Compañía obtendría por un préstamo, a un periodo similar a las obligaciones por arrendamiento actuales y con una garantía similar, para obtener un activo de similar al activo arrendado. Después de la fecha de comienzo del arrendamiento, el monto de los pasivos por arrendamiento se incrementa para reflejar la acumulación de intereses devengados y se reduce en proporción a los pagos por arrendamiento realizados. Adicionalmente, el valor en libros de los pasivos por arrendamiento se vuelve a medir cuando se presenta una modificación, un cambio en el plazo del arrendamiento, un cambio en los pagos por arrendamiento (p. ej., cambios a pagos futuros que resulten de cambios en un índice o tasa utilizados para calcular dichos pagos), o una modificación a la evaluación de una opción para comprar el activo subyacente.

Los pasivos por arrendamiento de la Compañía se presentan por separado de los demás pasivos en el estado de situación financiera.

## **l) Pasivos, provisiones, pasivos contingentes y compromisos**

Los pasivos por provisiones se reconocen cuando (i) existe una obligación presente (legal o asumida) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación, y (iii) la obligación puede ser estimada razonablemente.

Cuando el efecto del valor del dinero a través del tiempo es significativo, el importe de la provisión es el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación. La tasa de descuento aplicada en estos casos es antes de impuestos, y refleja las condiciones de mercado a la fecha del estado de situación financiera y, en su caso, el riesgo específico del pasivo correspondiente. En estos casos, el incremento en la provisión se reconoce como un gasto por intereses.

Las provisiones por pasivos contingentes se reconocen solamente cuando es probable la salida de recursos para su extinción. Asimismo, las contingencias solamente se reconocen cuando generan una pérdida.

## **m) Provisión para el retiro de activos**

La Compañía reconoce una provisión por los costos de desmantelamiento de los sitios en donde tiene arrendada su infraestructura pasiva. Los costos de desmantelamiento se determinan como el valor actual de los costos esperados para cancelar la obligación usando flujos de efectivo estimados y se reconocen como parte del costo del activo. Los flujos de efectivo se descuentan a una tasa de descuento antes de impuestos que refleja los riesgos específicos del pasivo por desmantelamiento. La reversión del descuento se reconoce en el estado de resultados como un gasto financiero a medida que se produce.

Los costos estimados futuros del desmantelamiento se revisan anualmente y se ajustan según corresponda. Los cambios en los costos estimados futuros o en la tasa de descuento aplicada se suman o restan al costo del activo.

## **n) Beneficios a empleados**

Los costos de primas de antigüedad se reconocen anualmente con base en cálculos efectuados por actuarios independientes, mediante el método de crédito unitario proyectado utilizando hipótesis financieras netas de inflación. La última valuación actuarial se efectuó al 31 de diciembre de 2021.

Los costos derivados de ausencias compensadas, como lo son las vacaciones, se reconocen de forma acumulativa por la que se crea la provisión respectiva.

## **o) Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU)**

El 1 de septiembre de 2021, con motivo de la reforma de subcontratación laboral, la Compañía contrató a los empleados que fueron transferidos de Demonsa, S.A. de C.V. ("la transferente"), asumiendo ante los empleados, las obligaciones de pago por servicios pasados, por lo tanto, la Compañía reconoció el pasivo por obligaciones de beneficios definidos (OBD), así como cualquier otro pasivo laboral, con efecto en los resultados del año.

La Compañía sólo está obligada al pago de PTU causada sobre sus propios resultados.



Con motivo de la reforma de subcontratación laboral, durante 2021 se modificó la forma de calcular el pago de la participación de los trabajadores en la utilidad (PTU). Se establecieron limitantes, las cuales establecen que el monto asignado de PTU a cada empleado no podrá superar el equivalente a tres meses de su salario actual, o el promedio de PTU recibida por el empleado en los tres años anteriores (PTU asignada), el que sea mayor.

Si la PTU causada que se determinó aplicando la tasa del 10% sobre la utilidad fiscal base resulta mayor a la suma de la PTU asignada a todos y cada uno de los empleados, esta última debe ser considerada la PTU causada del periodo, y con base en la Ley Federal del Trabajo (LFT) se considera que la diferencia entre ambos importes no genera obligaciones del pago actual ni en los futuros.

Si la PTU determinada aplicando la tasa del 10% sobre la utilidad fiscal base resulta menor o igual a la suma de la PTU asignada a todos y cada uno de los empleados, la PTU causada será la que se determine aplicando el 10% a la utilidad fiscal base.

#### **p) Impuestos a la utilidad**

El impuesto a la utilidad causado en el año se presenta como un pasivo a corto plazo neto de los anticipos efectuados durante el mismo.

La Compañía determina los impuestos a la utilidad diferidos con base en el método de activos y pasivos, mencionado en la NIC 12 "Impuesto a las Ganancias".

El impuesto sobre la renta diferido se determina utilizando el método de activos y pasivos, con base en las diferencias temporales entre los valores fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha de presentación de información.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden con base en las tasas fiscales que estarán vigentes en el ejercicio cuando el activo se materialice o el pasivo se liquide, con base en las tasas fiscales (y legislación fiscal) que estén aprobadas o cuyo procedimiento de aprobación se encuentre próximo a completarse en la fecha de presentación de información.

El valor neto en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha de presentación de información y se reduce en la medida en que ya no sea probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes para permitir que se apliquen todos o una parte de los activos por impuestos diferidos. Los activos por impuestos diferidos no reconocidos se revalúan en cada fecha de presentación de información y se comienzan a reconocer en la medida en que sea probable que haya utilidades fiscales futuras suficientes para permitir la recuperación del activo por impuestos diferidos.

Los impuestos diferidos relacionados con partidas reconocidas fuera de las utilidades o pérdidas, se reconocen en correlación con la transacción subyacente, ya sea en otras partidas de utilidad integral o directamente en el patrimonio.

#### **q) Posición fiscales inciertas.**

La Compañía evalúa periódicamente las posiciones tomadas en declaraciones de impuestos con respecto a situaciones en las que las leyes fiscales aplicables están sujeta a interpretación y considera si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto. La Compañía mide sus saldos fiscales en base a la cantidad más probable o al valor esperado, dependiendo de qué método proporcione una mejor predicción de la resolución de la incertidumbre.

#### **r) Estado de flujos de efectivo**

El estado de flujos de efectivo muestra las entradas y salidas de efectivo que ocurrieron durante el año. Adicionalmente, el estado de flujos de efectivo inicia con la utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad, presentando en primer lugar los flujos de efectivo de las actividades de operación, después los de inversión y finalmente, los de financiamiento.

El estado de flujos de efectivo por los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020, fueron preparados bajo el método indirecto.

#### **s) Concentración de riesgo**

Los principales instrumentos financieros de financiamiento de las operaciones de la Compañía, están compuestos por préstamos bancarios, líneas de crédito, cuentas por pagar y cuentas por pagar a partes relacionadas. La Compañía posee varios activos financieros tales como efectivo y equivalentes, cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otros activos que provienen directamente de su operación.

Los principales riesgos a los que se encuentran expuestos los instrumentos financieros de la Compañía son riesgos en el flujo de efectivo, riesgo de liquidez, riesgo de mercado y riesgo de crédito. La Compañía utiliza análisis de sensibilidad para medir las pérdidas potenciales en sus resultados basados en un incremento teórico de 100 puntos base en tasas de interés. El Consejo de Administración aprueba las políticas que le son presentadas por la administración de la Compañía para manejar estos riesgos.

El riesgo de crédito representa la pérdida que sería reconocida en caso de que las contrapartes no cumplieran de manera integral las obligaciones contratadas. También la Compañía está expuesta a riesgos de mercado provenientes de cambios en tasas de interés.

Los activos financieros que potencialmente ocasionarían concentraciones de riesgo crediticio, son el efectivo y equivalentes y depósitos a corto plazo e instrumentos financieros de deuda. La política de la Compañía está diseñada para no limitar su exposición a una sola institución financiera.

La Compañía realiza evaluaciones de crédito continuas y una parte de los excedentes de efectivo se invierte en depósitos a plazo en instituciones financieras con buenas calificaciones crediticias.

La tabla siguiente resume el perfil de vencimiento de los pasivos financieros de la Compañía con base en los pagos contractuales no descontados:

| <b>Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021</b> | <b>Exigible</b> | <b>Menos de 3 meses</b> | <b>De 3 a 12 meses</b> | <b>Entre 1 y 5 años</b> | <b>Más de 5 años</b> | <b>Total</b>  |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|---------------|
| Préstamos y créditos que devengan intereses           | -               | \$ 982,098              | -                      | \$ 541,880              | \$19,044,686         | \$ 20,568,664 |
| Cuentas por pagar y otros acreedores comerciales      | -               | 231,667                 | -                      | -                       | -                    | 231,667       |
|                                                       | -               | \$ 1,213,765            | -                      | \$ 541,880              | \$19,044,686         | \$ 20,800,331 |

| <b>Ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020</b> | <b>Exigible</b> | <b>Menos de 3 meses</b> | <b>De 3 a 12 meses</b> | <b>Entre 1 y 5 años</b> | <b>Más de 5 años</b> | <b>Total</b>  |
|-------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|----------------------|---------------|
| Préstamos y créditos que devengan intereses           | -               | \$ 3,513,172            | -                      | \$ 526,727              | \$18,374,060         | \$ 22,413,959 |
| Cuentas por pagar y otros acreedores comerciales      | -               | 289,436                 | -                      | -                       | -                    | 289,436       |
|                                                       | -               | \$ 3,802,608            | -                      | \$ 526,727              | \$18,374,060         | \$ 22,703,395 |

#### **t) Presentación del estado de resultados**

Los costos y gastos mostrados en los estados consolidados de resultados integrales de la Compañía se presentan de manera combinada (entre función y naturaleza), lo que permite conocer sus niveles de utilidad de operación, ya que esta clasificación permite su comparabilidad de acuerdo con la industria en que opera la Compañía.

La utilidad de operación se presenta ya que es un indicador importante en la evaluación de los resultados de la Compañía. La utilidad de operación comprende a los ingresos ordinarios, y costos y gastos de operación.

El rubro de otros ingresos se integra como sigue:

|                                       | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Recuperación de gastos                | \$ 1,413    | \$ 16,346   |
| Ingresos por rentas anticipadas       | 1,841       | 3,240       |
| Terminación anticipada de contratos   | 2,804       | -           |
| Baja por valuación de contratos       | 8,610       | -           |
| Actualización de saldo a favor de IVA | 86,466      | -           |
| Otros                                 | 1,247       | 1,072       |
|                                       | \$ 102,381  | \$ 20,658   |

### 3. NUEVOS PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

A continuación, se describen las normas e interpretaciones nuevas y modificadas que ya fueron emitidas pero que aún no entran en vigor a la fecha de publicación de los estados financieros. La Compañía tiene la intención de adoptar estas normas e interpretaciones nuevas y modificadas, si corresponde, cuando estas entren en vigor.

#### a) Normas emitidas que todavía no entran en vigor

##### NIIF 17 Contratos de seguro

En mayo de 2017, el IASB emitió la NIIF 17 Contratos de seguro (NIIF 17), una nueva norma contable integral para los contratos de seguro que cubre el reconocimiento y la medición, la presentación y la divulgación. Una vez que inicie su vigencia, la NIIF 17 reemplazará la NIIF 4 Contratos de seguro (NIIF 4) que se emitió en 2005. La NIIF 17 se aplica a todos los tipos de contratos de seguro (es decir, de vida, no vida, seguro directo y reaseguro), independientemente del tipo de entidades que los emiten, así como a determinadas garantías e instrumentos financieros con características de participación discrecional. Se aplicarán algunas excepciones al alcance. El objetivo general de la NIIF 17 es proporcionar un modelo de contabilidad para los contratos de seguro que sea más útil y coherente para las aseguradoras. A diferencia de los requisitos de la NIIF 4, que se basan en gran medida en la protección de políticas contables locales anteriores, la NIIF 17 proporciona un modelo integral para los contratos de seguro, que cubre todos los aspectos contables relevantes. El núcleo de la NIIF 17 es el modelo general, complementado por:

- Una adaptación específica para contratos con características de participación directa (el enfoque de tarifa variable)
- Un enfoque simplificado (el enfoque de asignación de primas) principalmente para contratos de corta duración.

La NIIF 17 es efectiva para los períodos de presentación de informes que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, y se requieren cifras comparativas. Se permite la aplicación anticipada, siempre que la entidad también aplique la NIIF 9 y la NIIF 15 en o antes de la fecha en que aplique por primera vez la NIIF 17.

##### Enmiendas a la NIC 1: Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes

En enero de 2021, el IASB emitió modificaciones a los párrafos 69 a 76 de la NIC 1 para especificar los requerimientos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. Las enmiendas aclaran:

- ¿Qué se entiende por derecho a aplazar la liquidación?
- Que debe existir un derecho a diferir al final del período sobre el que se informa

Esa clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de diferimiento.

Que solo si un derivado implícito en un pasivo convertible es en sí mismo un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no afectarían su clasificación.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023 y deben aplicarse retroactivamente. La Compañía está evaluando actualmente el impacto que tendrán las modificaciones en la práctica actual y si los acuerdos de préstamo existentes pueden requerir renegociación.

##### Referencia al marco conceptual - Modificaciones a la NIIF 3

En mayo de 2021, el IASB emitió Enmiendas a la NIIF 3 Combinaciones de negocios - Referencia al marco conceptual. Las modificaciones están destinadas a reemplazar una referencia al Marco para la Preparación y Presentación de Estados Financieros, emitido en 1989, con una referencia al Marco Conceptual para la Información Financiera emitido en marzo de 2018 sin cambiar significativamente sus requisitos.

El Consejo también añadió una excepción al principio de reconocimiento de la NIIF 3 para evitar el problema de las posibles ganancias o pérdidas del “día 2” que surgen de los pasivos y pasivos contingentes que estarían dentro del alcance de la NIC 37 o la CINIIF 21 Gravámenes, si se incurrieran por separado.

Al mismo tiempo, el Consejo decidió aclarar las guías existentes en la NIIF 3 para los activos contingentes que no se verían afectados al reemplazar la referencia al Marco para la Preparación y Presentación de Estados Financieros.

Las modificaciones son efectivas para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022 y se aplican de forma prospectiva.

No se espera que las modificaciones tengan un impacto material en los estados financieros de la Compañía.

##### Contratos onerosos - Costos de cumplir un contrato - Enmiendas a la NIC 37

En mayo de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 37 para especificar qué costos debe incluir una entidad al evaluar si un contrato es oneroso o genera pérdidas.

Las enmiendas aplican un “enfoque de costos directamente relacionado”. Los costos que se relacionan directamente con un contrato para proporcionar bienes o servicios incluyen tanto costos incrementales como una asignación de costos directamente relacionados con las actividades del contrato. Los costos generales y administrativos no se relacionan directamente con un contrato y están excluidos a menos que sean explícitamente imputables a la contraparte en virtud del contrato.

Las modificaciones son efectivas para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2022. El Grupo aplicará estas modificaciones a los contratos para los que aún no haya cumplido con todas sus obligaciones al comienzo del periodo anual sobre el que aplique por primera vez las modificaciones.

No se espera que las modificaciones tengan un impacto material en los estados financieros de la Compañía.

#### **NIIF 9 - Instrumentos Financieros**

En julio de 2014, el IASB emitió la versión final de la NIIF 9, Instrumentos Financieros que sustituye a la NIC-39, Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición y todas las versiones anteriores de la NIIF 9. La nueva NIIF 9, reúne tres aspectos de la contabilidad de los instrumentos financieros: clasificación y medición, el deterioro y la contabilidad de cobertura.

La NIIF 9, es efectiva para periodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2020, permitiéndose la aplicación anticipada. A excepción de la contabilidad de cobertura, la aplicación retrospectiva es requerida sin embargo no es obligatorio presentar información comparativa. Para la contabilidad de cobertura, los requisitos se aplican generalmente de forma prospectiva, con algunas excepciones limitadas.

La aplicación de la NIIF 9 no tuvo un impacto material en los estados financieros consolidados de la Compañía.

#### **Modificaciones a la NIC 7 – Estado de flujos de efectivo: Iniciativa sobre información a revelar**

Las modificaciones requieren a las entidades que desglosen los cambios en pasivos producidos por actividades de financiamiento, incluyendo tanto los derivados de flujos de efectivo como los que no implican flujos de efectivo (tales como las ganancias o pérdidas por diferencias de cambio). La Compañía no ha tenido efectos en los estados financieros no consolidados derivados de la aplicación de estas modificaciones.

#### **b) Normas e interpretaciones nuevas y modificadas para 2020**

La Compañía aplicó por primera vez algunas normas e interpretaciones que entran en vigor para los ejercicios que inicien a partir el 1 de enero de 2020. La compañía no ha adoptado de manera anticipada ninguna otra norma, interpretación o modificación que se haya publicado pero que no está vigente.

#### **Cambios en políticas contables y revelaciones**

##### **Modificaciones a la NIIF 7, NIIF 9 y NIC 39 Reforma de la Tasa de Interés de Referencia**

Las modificaciones a la NIIF 9 y la NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición proporcionan una serie de exenciones que se aplican a todas las relaciones de cobertura que se ven directamente afectadas por la reforma de la tasa de interés de referencia. Una relación de cobertura se ve afectada si la reforma da lugar a incertidumbre sobre el momento y o el importe de los flujos de efectivo basados en índices de referencia de la partida cubierta o del instrumento de cobertura. Estas modificaciones no tienen impacto en los estados financieros consolidados de la Compañía al no tener relaciones de cobertura de tipos de interés.

##### **Modificaciones a las Concesiones de alquiler relacionadas con COVID-19**

El 28 de mayo de 2020, el IASB emitió concesiones de alquiler relacionadas con Covid-19 - Modificación a la NIIF 16 Arrendamientos.

Las modificaciones tienen como fin eximir a los arrendatarios de la aplicación de los lineamientos de la NIIF 16 relacionados con el reconocimiento de modificaciones a los arrendamientos en el caso de concesiones de alquiler derivadas como consecuencia directa de la pandemia de Covid-19. Como parte de la solución práctica, el arrendatario puede optar por no evaluar si una concesión de alquiler otorgada por el arrendador en relación con el Covid-19 constituye una modificación de arrendamiento. El arrendatario que opte por esta opción deberá reconocer cualquier cambio en los pagos por arrendamiento que resulten de la concesión de alquiler relacionada con el Covid-19 de la misma manera en la que reconocería el cambio de conformidad con la NIIF 16, si dicho cambio no constituyera una modificación de arrendamiento.

Una entidad deberá aplicar las modificaciones para periodos anuales que comienzan en o después del 1 de julio de 2020, permitiéndose su aplicación anticipada. La aplicación de estas modificaciones no tuvo efectos en los estados financieros consolidados de la Compañía.

#### 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el efectivo y equivalentes se integra como sigue:

|                                      | 2021         | 2020         |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| Caja                                 | \$ 5         | \$ 5         |
| Bancos                               | 94,186       | 1,291,602    |
| Inversiones de realización inmediata | 5,592,101    | 7,994,148    |
|                                      | \$ 5,686,292 | \$ 9,285,755 |

#### 5. OTROS ACTIVOS PORCIÓN CORRIENTE Y NO CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los otros activos porción corriente y no corriente se integran como sigue:

|                                          | 2021       | 2020       |
|------------------------------------------|------------|------------|
| Anticipo a proveedores                   | \$ 21,680  | \$ 25,682  |
| IVA pendiente de acreditar, neto         | 31,140     | 75,547     |
| Seguros pagados por anticipado           | 24,115     | 14,691     |
| Cuotas y suscripciones                   | 69,435     | 79,625     |
| Total otros activos porción corriente    | \$ 146,370 | \$ 195,545 |
| Depósitos en garantía                    | \$ 145,991 | \$ 89,650  |
| Total otros activos porción no corriente | \$ 145,991 | \$ 89,650  |

## 6. PARTES RELACIONADAS

a) A continuación se presenta un análisis de los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2021 y 2020. Todas las compañías son consideradas como asociadas o afiliadas de la Compañía ya que sus principales accionistas son directa o indirectamente accionistas de las partes relacionadas.

|                                                                 | 2021              | 2020             |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Por cobrar:</b>                                              |                   |                  |
| Radiomóvil Dipsa, S.A. de C.V. <sup>(i)</sup>                   | \$ 58,071         | \$ 3,975         |
| Telesites, S.A.B. de C.V.                                       | 29,519            | 18,452           |
| Teléfonos de México, S.A.B. de C.V. <sup>(viii)</sup>           | 24,201            | -                |
| Otras partes relacionadas                                       | 698               | 1,709            |
|                                                                 | <b>\$ 112,489</b> | <b>\$ 24,136</b> |
| <b>Por pagar:</b>                                               |                   |                  |
| Operadora Cicsa, S.A. de C.V. <sup>(iii)</sup>                  | \$ 14,604         | \$ 19,003        |
| PC Industrial, S.A. de C.V. <sup>(v)</sup>                      | 506               | 2,949            |
| Radiomovil Dipsa, S.A. de C.V. <sup>(i)</sup>                   | 2,051             | 2,047            |
| Seguros Inbursa, S.A., Grupo Financiero Inbursa <sup>(iv)</sup> | 3,311             | 3,315            |
| Otras partes relacionadas                                       | 2,653             | 66               |
|                                                                 | <b>\$ 23,125</b>  | <b>\$ 27,380</b> |

b) Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2021 y 2020, se realizaron las siguientes operaciones con partes relacionadas.

|                                                 |                                 | 2021         | 2020         |
|-------------------------------------------------|---------------------------------|--------------|--------------|
| <b>Ingresos:</b>                                |                                 |              |              |
| Radiomóvil Dipsa, S.A. de C.V.                  | Arrendamiento <sup>(i)</sup>    | \$ 7,718,877 | \$ 7,343,577 |
| Servicios de adecuación <sup>(i)</sup>          |                                 | 160,257      | 96,974       |
| Claro Costa Rica, S.A de C.V.                   | Arrendamiento <sup>(vii)</sup>  | 124,186      | 127,067      |
| Teléfonos de México, S.A.B. de C.V.             | Arrendamiento <sup>(viii)</sup> | 6,213        | 6,143        |
| Teléfonos del Noreste, S.A. de C.V.             | Arrendamiento <sup>(ix)</sup>   | 1,704        | 1,649        |
| Carso energy, S.A. de C.V.                      | Asesorías <sup>(xv)</sup>       | -            | 4,000        |
| Telesites S.A.B. de C.V.                        | Intereses                       | 1,146        | -            |
| <b>Egresos:</b>                                 |                                 |              |              |
| Operadora Cicsa, S.A. de C.V.                   | Construcción <sup>(ii)</sup>    | 138,590      | 89,908       |
| Radiomóvil Dipsa, S.A. de C.V.                  | Arrendamiento <sup>(iii)</sup>  | 52,810       | 92,126       |
| Seguros Inbursa, S.A., Grupo Financiero Inbursa | Seguros <sup>(iv)</sup>         | 37,700       | 40,388       |
| PC Industrial, S.A. de C.V.                     | Mantenimiento <sup>(v)</sup>    | 20,490       | 16,399       |
| Consortio Red Uno, S.A. de C.V.                 | Arrendamiento <sup>(x)</sup>    | 160          | 98           |
| Grupo Sanborns, S.A. de C.V.                    | Arrendamiento <sup>(vi)</sup>   | 1,327        | 937          |
| Fianzas Guardiania Inbursa, S.A.                | Seguros <sup>(xiv)</sup>        | -            | 72           |
| Acolman, S.A.                                   | Arrendamiento <sup>(xii)</sup>  | 8,349        | 8,828        |
| Administradora Carso Palmas, A.C.               | Arrendamiento <sup>(xi)</sup>   | 715          | 38           |
| Teléfonos de México, S.A.B. de C.V.             | Activo fijo <sup>(viii)</sup>   | 6,993,400    | -            |
|                                                 | Arrendamiento <sup>(viii)</sup> | 819          | -            |
| Teléfonos del Noroeste, S.A. de C.V.            | Arrendamiento <sup>(ix)</sup>   | 621          | -            |
| Sanborns Hermanos, S.A. de C.V.                 | Arredramiento <sup>(xvi)</sup>  | 1,742        | -            |
| Industrial Afiliada, S.A. de C.V.               | Arrendamiento <sup>(xiii)</sup> | 5,930        | -            |
| Varios                                          | Arrendamiento                   | 1,554        | -            |

- (i) La Compañía celebra mes con mes diversos contratos de arrendamiento con Telcel al amparo de la Oferta vigente para cada ejercicio, por el uso de su infraestructura pasiva, además pueden incluir servicios de adecuación, cada contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 10 años, para el primer contrato de arrendamiento se realizan modificaciones para extender la vigencia de cada sitio en particular, por lo anterior, las fechas de terminación de los contratos de arrendamiento abarcan hasta el 2030 con opción de renovación por periodos iguales. El arrendamiento de estructura pasiva corresponde a elementos no electrónicos al servicio de las redes de telecomunicaciones que incluyen, de forma enunciativa más no limitativa, mástiles, torres, postes, sitios, predios y espacios físicos; los servicios de adecuación corresponden a todas aquellas modificaciones a la infraestructura pasiva solicitada por el cliente. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el importe cargado a resultados por concepto de arrendamiento de infraestructura pasiva y servicios de adecuaciones ascendió a \$7,718,877 y \$7,343,577, respectivamente, el importe de la cuenta por cobrar a Telcel, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, ascendió a \$58,071 y \$3,975, respectivamente.
- (ii) Durante los ejercicios de 2021 y 2020, la Compañía realizó operaciones para la construcción de infraestructura pasiva con Operadora Cicsa, S.A. de C.V. (CICSA), el importe cargado a resultados por concepto de mantenimiento ascendió a \$138,590 y \$89,908, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el importe de la cuenta por pagar a CICSA, ascendió a \$14,604 y \$19,003, respectivamente.
- (iii) Durante los ejercicios de 2021 y 2020, la Compañía celebró operaciones por arrendamiento de locales y terrenos, para la infraestructura pasiva con Telcel, el importe cargado a resultados por concepto de arrendamiento ascendió a \$52,810 y \$92,126, respectivamente.
- (iv) Durante los ejercicios de 2021 y 2020, la Compañía celebró contratos de seguros descritos en los contratos de arrendamiento de infraestructura pasiva con Seguros Inbursa, S.A., Grupo Financiero Inbursa (Inbursa), el importe cargado a resultados por concepto de seguros ascendió a \$37,700 y \$40,388, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 el saldo de la cuenta por pagar ascendió a \$3,311 y \$3,315, respectivamente.
- (v) Durante los ejercicios de 2021 y 2020, la Compañía realizó operaciones para el mantenimiento preventivo de la infraestructura pasiva con PC Industrial, S.A. de C.V. (PCIS), el importe cargado a resultados por concepto de mantenimiento ascendió a \$20,490 y \$16,399 y respectivamente. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el importe de la cuenta por pagar a PCIS, ascendió a \$506 y \$2,949.
- (vi) Durante el ejercicio de 2021, la Compañía celebró operaciones por arrendamiento de locales para la infraestructura pasiva con Grupo Sanborns, S.A. de C.V. (Sanborns), el importe cargado a resultados por dicho concepto ascendió a \$1,327 y \$937, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el importe de la cuenta por pagar ascendió a \$516 y \$63, respectivamente.
- (vii) Durante los ejercicios de 2021 y 2020, la Compañía realizó operaciones por servicios de arrendamiento con Claro Costa Rica, S.A. (Claro), el importe cargado a resultados por dicho concepto ascendió a \$124,186 y \$127,067 respectivamente. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el importe de la cuenta por cobrar a Claro ascendió a \$698 y \$1,202 respectivamente.
- (viii) Durante los ejercicios de 2021 y 2020, la Compañía realizó operaciones por servicios de arrendamiento con Teléfonos de México, S.A.B. de C.V. (Telmex), el importe cargado a resultados por dicho concepto ascendió a \$6,213 y \$6,143, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2021, el importe de la cuenta por cobrar a Claro ascendió a \$24,201.
- Derivado de la operación por la compra del portafolio de torres a Telmex, el importe al 31 de diciembre de 2021 ascendió a \$6,993,400.
- (ix) Durante los ejercicios de 2021 y 2020, la Compañía realizó operaciones por servicios de arrendamiento con Teléfonos del Noreste, S.A. de C.V. (Telnor), el importe cargado a resultados por dicho concepto ascendió a \$1,704 y \$1,649, respectivamente. Asimismo, se cargó un importe a resultados por concepto de telecomunicaciones en importe de \$621.
- (x) Durante los ejercicios de 2021 y 2020, la Compañía realizó operaciones por arrendamiento con Consorcio Red Uno, el importe cargado a resultados por dicho concepto ascendió a \$160 y \$98, respectivamente.
- (xi) Durante el ejercicio de 2021 y 2020, la Compañía realizó operaciones por servicios de arrendamiento con Administradora Carso Palmas, A.C. (Administradora), el importe cargado a resultados por dicho concepto ascendió a \$715 y \$38. Al 31 de diciembre de 2021, el importe de la cuenta por pagar a Administradora ascendió a \$4.
- (xii) Durante el ejercicio de 2021 y 2020, la Compañía realizó operaciones por servicios de arrendamiento con Acolman, S.A. (Acolman), el importe cargado a resultados por dicho concepto ascendió a \$8,349 y \$8,828, respectivamente.
- (xiii) Durante el ejercicio de 2021, la Compañía realizó operaciones por servicios de arrendamiento con Industrial Afiliada, S.A., el importe cargado a resultados por dicho concepto ascendió a \$5,930.
- (xiv) Durante el ejercicio de 2020, la Compañía realizó operaciones por servicios de arrendamiento con Fianzas Guardiana Inbursa, S.A. (Guardiana), el importe cargado a resultados por dicho concepto ascendió a \$72.
- (xv) Durante el ejercicio de 2020, la Compañía realizó operaciones por servicios de asesorías con Carso Energy (Carso), el importe cargado a resultados por dicho concepto ascendió a \$4,000.
- (xvi) Durante el ejercicio de 2021, la Compañía realizó operaciones por servicios arrendamiento con Sanborns Hermanos, S.A. de C.V., el importe cargado a resultados por dicho concepto ascendió a \$1,742.

## 7. PROPIEDAD Y EQUIPO, NETO

La Compañía cuenta principalmente con dos tipos distintos de torres: las ubicadas en azoteas (rooftops), y las que están en campo abierto (greenfield). La mayoría de las torres greenfield tienen la capacidad para acomodar hasta tres clientes, salvo aquellas torres que tienen una altura superior a 45 metros que tienen capacidad para acomodar hasta cinco clientes. Las torres rooftops pueden acomodar más clientes mediante la instalación de mástiles adicionales, si hay suficiente área de piso disponible en el sitio. Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía tiene un total de 18,046 torres (16,935 torres al 31 de diciembre de 2020) que conforman el renglón de infraestructura pasiva.

La infraestructura pasiva está ubicada dentro de la República Mexicana, distribuida en nueve regiones celulares definidas en la regulación del sector de telecomunicaciones.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la propiedad y equipo se integra como sigue:

| Concepto                                    | Infraestructura pasiva | Equipo de transporte | Otros equipos | Construcción en proceso | Terrenos  | Total         |
|---------------------------------------------|------------------------|----------------------|---------------|-------------------------|-----------|---------------|
| <b>Inversión:</b>                           |                        |                      |               |                         |           |               |
| Al 31 de diciembre de 2019                  | \$ 55,707,717          | \$ 10,541            | \$ 59,831     | \$ 290,116              | \$ 41,406 | \$ 56,109,611 |
| Altas                                       | 34,369,844             | 4,256                | 20,028        | 1,047,219               | 5,695     | 35,447,042    |
| Altas revaluación de activos (Nota 2h)      | 1,726,211              | -                    | -             | -                       | -         | 1,726,211     |
| Bajas revaluación de activos (Nota 2h)      | (12,698,384)           | -                    | -             | -                       | -         | (12,698,384)  |
| Bajas                                       | (5,658,972)            | -                    | -             | (1,116,903)             | -         | (6,775,875)   |
| Al 31 de diciembre de 2020                  | 73,446,416             | 14,797               | 79,859        | 220,432                 | 47,101    | 73,808,605    |
| Altas                                       | 20,206,626             | 9,666                | 29,854        | 1,145,040               | 3,440     | 21,394,626    |
| Altas revaluación de activos (Nota 2h)      | 2,370,360              | -                    | -             | -                       | -         | 2,370,360     |
| Bajas revaluación de activos (Nota 2h)      | (4,613,610)            | -                    | -             | -                       | -         | (4,613,610)   |
| Bajas                                       | (2,810,318)            | -                    | -             | (854,815)               | -         | (3,665,133)   |
| Al 31 de diciembre de <b>2021</b>           | \$ 88,599,474          | \$ 24,463            | 109,713       | \$ 510,657              | \$ 50,541 | \$ 89,294,848 |
| <b>Depreciación:</b>                        |                        |                      |               |                         |           |               |
| Al 31 de diciembre de 2019                  | \$ 11,039,764          | \$ 7,409             | \$ 17,046     | \$ -                    | \$ -      | \$ 11,064,219 |
| Depreciación del periodo                    | 2,620,014              | 2,352                | 6,716         | -                       | -         | 2,629,082     |
| Bajas                                       | -                      | -                    | -             | -                       | -         | -             |
| Al 31 de diciembre de 2020                  | 13,659,778             | 9,761                | 23,762        | -                       | -         | 13,693,301    |
| Depreciación del periodo                    | 3,402,087              | 5,759                | 15,175        | -                       | -         | 3,423,021     |
| Bajas                                       | -                      | -                    | -             | -                       | -         | -             |
| Al 31 de diciembre de <b>2021</b>           | \$ 17,061,865          | \$ 15,520            | \$ 38,937     | \$ -                    | \$ -      | \$ 17,116,322 |
| <b>Provisión para el retiro de activos:</b> |                        |                      |               |                         |           |               |
| Al 31 de diciembre de 2018                  | \$ 442,111             | \$ -                 | \$ -          | \$ -                    | \$ -      | \$ 442,111    |
| Cancelación                                 | -                      | -                    | -             | -                       | -         | -             |
| Amortización                                | (29,050)               | -                    | -             | -                       | -         | (29,050)      |
| Aumento del año                             | 63,584                 | -                    | -             | -                       | -         | 63,584        |
| Al 31 de diciembre de 2020                  | 476,645                | -                    | -             | -                       | -         | 476,645       |
| Cancelación                                 | -                      | -                    | -             | -                       | -         | -             |
| Amortización                                | (25,551)               | -                    | -             | -                       | -         | (25,551)      |
| Aumento del año                             | 44,501                 | -                    | -             | -                       | -         | 44,501        |
| Al 31 de diciembre de <b>2021</b>           | \$ 495,595             | -                    | -             | -                       | -         | \$ 495,595    |
| <b>Valor en libros:</b>                     |                        |                      |               |                         |           |               |
| Al 31 de diciembre de <b>2021</b>           | \$ 72,033,204          | \$ 8,943             | \$ 70,776     | \$ 510,657              | \$ 50,541 | \$ 72,674,121 |
| Al 31 de diciembre de 2020                  | \$ 60,263,283          | \$ 5,036             | \$ 56,097     | \$ 220,432              | \$ 47,101 | \$ 60,591,949 |

El gasto por depreciación de propiedad y equipo y amortización de licencias y software al 31 de diciembre de 2021 y 2020, ascendió a \$3,425,212 y \$2,665,337, respectivamente.



## 8. PROVISIÓN PARA EL RETIRO DE ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la provisión para el retiro de activos se integra como sigue:

|                                                | 2021         | 2020         |
|------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Saldo al 1 de enero de                         | \$ 1,012,080 | \$ 948,496   |
| Incremento por altas de infraestructura pasiva | 44,501       | 63,584       |
| Aplicaciones                                   | -            | -            |
| Saldos al 31 de diciembre                      | \$ 1,056,581 | \$ 1,012,080 |

Al 31 de diciembre de 2021, la revisión a la estimación de flujos de efectivo y tasa de descuento no tuvo como resultado un cambio en estas variables, respecto al periodo anterior.

## 9. DEUDA A CORTO Y A LARGO PLAZO

### a) Integración de la deuda a largo plazo:

#### Integración de la deuda

|                                    |             | 2021          | 2020          |
|------------------------------------|-------------|---------------|---------------|
| Préstamos bancarios                | Largo plazo | \$ 542,166    | \$ -          |
| Costo amortizado                   |             | (286)         | -             |
|                                    |             | 541,880       | -             |
| Emisión de certificados bursátiles | Largo plazo | 19,071,751    | 18,404,815    |
| Costo amortizado                   |             | (27,065)      | (30,755)      |
|                                    |             | 19,044,686    | 18,374,060    |
| Total de deuda a largo plazo       |             | \$ 19,586,566 | \$ 18,374,060 |

### b) Integración de la deuda e intereses a corto plazo:

#### Integración de la deuda

|                                              |             | 2021       | 2020         |
|----------------------------------------------|-------------|------------|--------------|
| Emisión de certificados bursátiles           | Corto plazo | \$ -       | \$ 3,000,000 |
| Costo amortizado                             |             | -          | (4,499)      |
|                                              |             | -          | 2,995,501    |
| Deuda bancaria                               | Corto plazo | \$ 450,000 | -            |
| Intereses por pagar préstamos bancarios      | Corto plazo | 258        | -            |
|                                              |             | 450,258    | -            |
| Intereses por pagar CB's                     | Corto plazo | 529,096    | 517,671      |
| Intereses por pagar préstamos bancarios BOFA | Corto plazo | 2,744      | -            |
| Total de intereses por pagar                 |             | 531,840    | \$ 517,671   |
| Total de deuda e intereses a corto plazo     |             | \$ 982,098 | \$ 3,513,172 |

### c) Emisión de Certificados Bursátiles

El 17 de julio de 2015, con base en el programa de CB's constituido con Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa Grupo Financiero Inbursa (Inversora), Opsimex suscribió el prospecto de Bolsa por un monto de hasta \$22,000,000 o su equivalente en UDIS con una vigencia de cinco años, mediante el cual se llevaron a cabo las siguientes colocaciones de CB's:

- i) El 5 de agosto de 2015, se llevó a cabo la colocación de CB's de la serie 1 OSM-15 en pesos con valor de \$3,500,000, con vencimiento el 23 de julio de 2025. A partir de su fecha de emisión y en tanto no sean amortizados, los CB's generarán un interés bruto anual de 7.97% anual.
- ii) El 23 de septiembre de 2015, se llevó a cabo la reapertura de la serie 1 OSM-15R en pesos, con valor de \$3,710,000, con vencimiento el 23 de julio de 2025. A partir de su fecha de emisión y en tanto no sean amortizados, los CB's generarán un interés bruto anual de 7.97% anual.
- iii) El 5 de agosto de 2015, se llevó a cabo la colocación de CB's de la serie 2 OSM-152 en pesos con valor de \$4,500,000, con vencimiento el 29 de julio de 2021. A partir de su fecha de emisión y en tanto no sean amortizados, los CB's generarán un interés bruto anual de 0.5% más TIE a 28 días. Al 31 de diciembre de 2021, dichos CB's fueron liquidados en su totalidad con fecha 29 de julio de 2021.
- iv) El 5 de agosto de 2015, se llevó a cabo la colocación de CB's de la serie 3 OSM-15U en UDIS con valor de \$7,000,000 (1,324,169 UDIS), con vencimiento el 17 de julio de 2030. A partir de su fecha de emisión y en tanto no sean amortizados, los CB's generarán un interés bruto anual de 4.75%.
- v) El 18 de febrero de 2016, se llevó a cabo la segunda reapertura de la serie 1 OSM-15 2R en pesos, con valor de \$2,500,000, con vencimiento el 23 de julio de 2025. A partir de su fecha de emisión y en tanto no sean amortizados, los CB's generarán un interés bruto de 7.97% anual.
- vi) El 28 de febrero de 2020, se llevó a cabo la colocación de CB's serie OSM-00217 y OSM-00117 en pesos, con valor de \$350,000 y \$505,000, respectivamente, con vencimiento a 28 días a una tasa de interés bruto de 7.06% anual. Al 31 de diciembre de 2020, dichos CB's fueron liquidados en su totalidad.
- vii) El 4 de abril de 2020, se llevó a cabo la colocación de CB's de la serie OSM-00317 en pesos con valor de \$300,000, con vencimiento a 15 días, y una tasa de interés del 7.22% anual. Al 31 de diciembre de 2020, dichos CB's fueron liquidados en su totalidad.
- viii) El 27 de julio de 2021, se llevó a cabo la colocación de CB's a corto plazo de la serie OSM-0120 en pesos con valor de \$1,000,000, con vencimiento al 26 de enero de 2021, y una tasa de interés del 6.70% anual. Al 31 de diciembre de 2021, dichos CB's fueron liquidados en su totalidad, con fecha 26 de enero del mencionado año.
- vix) El 27 de julio de 2021, se llevó a cabo la colocación de CB's a corto plazo de la serie OSM-0220 en pesos con valor de \$2,000,000, con vencimiento al 27 de julio de 2021, y una tasa de interés del 6.70% anual. Al 31 de diciembre de 2021, dichos CB's fueron liquidados en su totalidad, con fecha 27 de julio del mencionado año.

Al 31 de diciembre de 2021, los CB's a largo plazo reconocidos a su valor histórico y los intereses devengados pendientes de pago, se integran como sigue:

| Serie                   | Vigencia            | Deuda a largo plazo | Intereses por pagar |
|-------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| OSM-15 pesos serie 1    | 23 de julio de 2025 | \$ 3,500,000        | \$ 120,878          |
| 4OSM-15R pesos serie 1  | 23 de julio de 2025 | 3,710,000           | 128,131             |
| OSM-15 2R pesos serie 1 | 23 de julio de 2025 | 2,500,000           | 86,342              |
| OSM-15U UDIS serie 3    | 17 de julio de 2030 | 9,361,751           | 193,745             |
|                         |                     | \$ 19,071,751       | \$ 529,096          |

Al 31 de diciembre de 2020, los CB's a largo plazo reconocidos a su valor histórico y los intereses devengados pendientes de pago, se integran como sigue:

| Serie                   | Vigencia            | Deuda a largo plazo | Intereses por pagar |
|-------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| OSM-15 pesos serie 1    | 23 de julio de 2025 | \$ 3,500,000        | \$ 119,756          |
| 4OSM-15R pesos serie 1  | 23 de julio de 2025 | 3,710,000           | 124,924             |
| OSM-15 2R pesos serie 1 | 23 de julio de 2025 | 2,500,000           | 85,788              |
| OSM-15U UDIS serie 3    | 17 de julio de 2030 | 8,694,815           | 178,270             |
|                         |                     | \$ 18,404,815       | \$ 508,738          |

Al 31 de diciembre de 2020, los CB's a corto plazo reconocidos a su valor histórico y los intereses devengados pendientes de pago, se integran como sigue:

| Serie    | Vigencia            | Deuda a largo plazo | Intereses por pagar |
|----------|---------------------|---------------------|---------------------|
| OSM 0120 | 26 de enero de 2021 | \$ 1,000,000        | \$ 2,978            |
| OSM 0220 | 27 de julio de 2021 | 2,000,000           | 5,956               |
|          |                     | \$ 3,000,000        | \$ 8,933            |

Al 31 de diciembre 2021 y 2020, el valor de la Udi fue de \$7.1082 y \$6.4402, respectivamente. Al 12 de abril de 2022, fecha de emisión de los estados financieros, el valor de la Udi es de \$7.2702.

#### Amortizaciones

Las emisiones serie 1 (OSM-15, OSM-15R, OSM-15 2R) en pesos, serie 2 (OSM-152) en pesos y serie 3 (OSM-15U) en UDIS, así como las deudas OSM0120 y OSM0220 a corto plazo en pesos no tienen establecidas amortizaciones de capital durante el periodo de la deuda, el capital será pagado a su vencimiento.

#### d) Préstamos bancarios

Al 31 de diciembre de 2021, los préstamos bancarios a largo plazo se integran como sigue:

| Moneda           | Concepto                              | Tasa  | Vencimiento           | Deuda a largo plazo | Intereses por pagar |
|------------------|---------------------------------------|-------|-----------------------|---------------------|---------------------|
| Pesos mexicanos: | Bank of America, N.A. <sup>(i)</sup>  | 4.52% | 23 de febrero de 2023 | \$ 490,732          | \$ 2,468            |
|                  | Bank of America, N.A. <sup>(ii)</sup> | 4.52% | 23 de febrero de 2023 | 51,148              | 277                 |
|                  | Deuda total                           |       |                       | \$ 541,880          | \$ 2,744            |

(i) El 23 de febrero de 2018, la Compañía renovó su crédito con BOFA, hasta por la cantidad de 24,000 miles de USD, con vencimiento al 23 de febrero de 2023. El crédito genera intereses corrientes sobre el saldo de capital adeudado a una tasa equivalente a 4.52%. Al 31 de diciembre de 2021 la Compañía adeudaba el importe de \$490,732, y un importe de intereses por pagar de \$2,468.

(ii) El 24 de mayo de 2018, la Compañía renovó su crédito con BOFA, hasta por la cantidad de 2,500 miles de USD, con vencimiento al 23 de febrero de 2023. El crédito genera intereses corrientes sobre el saldo de capital adeudado a una tasa equivalente a 4.52%. Al 31 de diciembre de 2021 la Compañía adeudada el importe de \$51,148, y un importe de intereses por pagar de \$277.

Al 31 de diciembre de 2021, los préstamos bancarios a corto plazo se integran como sigue:

| Moneda           | Concepto                             | Tasa  | Vencimiento         | Deuda a largo plazo | Intereses por pagar |
|------------------|--------------------------------------|-------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Pesos mexicanos: | Banco Santander, S.A. <sup>(i)</sup> | 6.36% | 26 de enero de 2022 | \$ 350,000          | \$ 186              |
|                  | Banco Inbursa, S.A. <sup>(ii)</sup>  | 6.51% | 26 de abril de 2022 | 100,000             | 72                  |
|                  | Deuda total                          |       |                     | \$ 450,000          | \$ 258              |

(i) El 8 de enero de 2021, la Compañía celebró un contrato de cuenta corriente en moneda nacional con Banco Santander, S.A. Institución de Banca Múltiple, hasta por la cantidad de \$500,000 a un plazo de 12 meses. El crédito generó intereses corrientes sobre el saldo del capital adeudado a una tasa equivalente a TIE 28 días más 6 puntos base. Con fecha 28 de octubre de 2021 la compañía obtuvo una disposición de crédito en importe de \$100,000 con vencimiento a un mes, los cuales fueron liquidados en su totalidad con fecha 26 de noviembre de 2021.

Con fecha 28 de diciembre de 2021, la Compañía realizó una disposición del crédito corriente en importe de \$350,000 con fecha de vencimiento a un mes, el cual generó intereses a tasa TIE a 28 días más 6 puntos. Al 31 de diciembre de 2021 el saldo de la cuenta por pagar ascendió a \$350,000 y un importe de intereses por pagar de \$186.

(ii) El 28 de octubre de 2021 la Compañía celebró un contrato de cuenta corriente con Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple, mediante el cual se le otorgó un préstamo en importe de \$100,000 con fecha de vencimiento al 26 de abril de 2022. El crédito generó intereses corrientes sobre el saldo del capital adeudado a una tasa equivalente a TIE 28 días más .80 puntos. Al 31 de diciembre de 2021 el saldo de la cuenta por pagar ascendió a \$100,000 y un importe de intereses por pagar de \$72.

(iii) El 26 de enero de 2021 la Compañía celebró un contrato de cuenta corriente con BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, mediante el cual se le otorgó un préstamo en importe de \$700,000 con fecha de vencimiento al 25 de enero de 2022. El crédito generó intereses corrientes sobre el saldo del capital adeudado a una tasa equivalente a TIE 28 días más .60 puntos. El saldo de la deuda con Bancomer fue liquidada con fecha 7 de julio de 2021.

## 10. ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, los activos y pasivos financieros se integran como sigue:

|                     | 2021               |                    | 2020               |                    |
|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                     | Valor<br>en libros | Valor<br>razonable | Valor<br>en libros | Valor<br>razonable |
| Deuda a largo plazo | \$ 19,586,656      | \$ 19,200,241      | \$ 18,900,787      | \$ 20,712,751      |

El valor razonable de los activos financieros y de los pasivos financieros se determina con base al importe al que el instrumento podría ser intercambiado en una transacción entre partes interesadas, distintas a una venta forzada o por liquidación.

Para el efectivo y equivalentes, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y pasivos acumulados el valor razonable corresponde con el valor en libros de la Compañía, debido en gran parte a los vencimientos a corto plazo de los instrumentos.

## 11. ARRENDAMIENTOS

La Compañía tiene celebrados contratos de arrendamiento de inmuebles, vehículos y oficinas utilizados en sus operaciones. Los arrendamientos de inmuebles generalmente tienen plazos de arrendamiento de entre 5 y 10 años, mientras que los vehículos y oficinas generalmente tienen plazos de arrendamiento de entre 1 y 4 años. Las obligaciones de la Compañía bajo sus arrendamientos están garantizados sobre los activos arrendados. La Compañía al 31 de diciembre de 2021 aplicó una tasa promedio a sus arrendamientos en pesos mexicanos la tasa del 8.22% y de 4.52% a los arrendamientos en dólares.

A continuación, se detallan los valores netos en libros de los activos por derecho de uso reconocidos y los movimientos durante el periodo

|                            | Arrendamiento<br>de inmuebles | Otros<br>arrendamientos | Total         |
|----------------------------|-------------------------------|-------------------------|---------------|
| Al 1 de enero de 2021      | \$ 9,543,519                  | \$ 3,930                | \$ 9,547,449  |
| Adiciones y modificaciones | 4,164,490                     | 766                     | 4,165,256     |
| Depreciación               | (1,766,981)                   | (3,106)                 | (1,770,087)   |
| Al 31 de diciembre de 2021 | 11,941,028                    | 1,590                   | 11,942,618    |
| Adiciones y modificaciones | 6,160,904                     | 684,545                 | 6,845,449     |
| Depreciación               | (1,494,517)                   | (166,057)               | (1,660,574)   |
| Al 31 de diciembre de 2021 | \$ 16,607,415                 | \$ 520,078              | \$ 17,127,493 |

A continuación, se detallan los valores netos en libros de los pasivos por arrendamiento y los movimientos durante el periodo

|                            | 2021          | 2020          |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Al 1 de enero de 2020      | \$ 12,555,935 | \$ 10,046,905 |
| Adiciones                  | 6,845,449     | 4,165,256     |
| Intereses devengados       | 1,416,680     | 1,117,133     |
| Pagos de arrendamiento     | (2,556,054)   | (2,773,359)   |
| Al 31 de diciembre de 2021 | \$ 18,262,010 | \$ 12,555,935 |

A continuación, se presentan los montos reconocidos en resultados:

|                                                        | 2021         | 2020         |
|--------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Depreciación de los activos por derecho de uso         | \$ 1,660,574 | \$ 1,770,087 |
| Intereses por arrendamiento                            | 1,416,680    | 1,117,133    |
| Total reconocido en el estado de resultados integrales | \$ 3,077,254 | \$ 2,887,220 |

## 12. BENEFICIOS AL RETIRO

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el costo neto del periodo, las obligaciones por beneficios definidos, relacionados con los planes post-empleo (prima de antigüedad y los beneficios por indemnización legal por despido), se integran como sigue:

### a) Costo neto del periodo

|                                                | 2021     |             |          |
|------------------------------------------------|----------|-------------|----------|
|                                                | Retiro   | Terminación | Total    |
| <b>Integración del costo neto del periodo:</b> |          |             |          |
| Costo laboral de servicio actual               | \$ 666   | \$ 614      | \$ 1,280 |
| Costo financiero                               | 620      | 451         | 1,070    |
| Costo neto del periodo                         | \$ 1,286 | \$ 1,064    | \$ 2,350 |

|                                                | 2020     |             |          |
|------------------------------------------------|----------|-------------|----------|
|                                                | Retiro   | Terminación | Total    |
| <b>Integración del costo neto del periodo:</b> |          |             |          |
| Costo laboral de servicio actual               | \$ 618   | \$ 304      | \$ 922   |
| Costo financiero                               | 475      | 192         | 667      |
| Costo neto del periodo                         | \$ 1,156 | \$ 614      | \$ 1,770 |

b) Los cambios en el pasivo neto por beneficios definidos se integran como sigue:

|                                                     | Retiro   | Terminación | Total     |
|-----------------------------------------------------|----------|-------------|-----------|
| <b>Pasivo neto por beneficios definidos (PNBD):</b> |          |             |           |
| PNBD al 31 de diciembre de 2019                     | \$ 6,517 | \$ 2,684    | \$ 9,201  |
| Remediaciones del periodo                           |          |             |           |
| Costo laboral del servicio actual                   | 618      | 304         | 922       |
| Costo financiero                                    | 475      | 192         | 667       |
| Pagos con cargo a la provisión                      | -        | (59)        | (59)      |
| Ganancia actuarial                                  | (452)    | 359         | (93)      |
| PNBD al 31 de diciembre de 2020                     | 7,158    | 3,480       | 10,638    |
| Remediaciones del periodo                           | 615      | 327         | 942       |
| Costo laboral del servicio actual                   | -        | -           | -         |
| Costo financiero                                    | 566      | 427         | 993       |
| Pagos con cargo a la provisión                      | -        | (354)       | (354)     |
| Ganancia actuarial                                  | (641)    | 1,803       | 1,162     |
| PNBD al 31 de diciembre de 2021                     | \$ 7,698 | \$ 5,682    | \$ 13,380 |

c) El pasivo neto por beneficios definidos se integra de la siguiente forma:

|                                            | 2021     |             |           |
|--------------------------------------------|----------|-------------|-----------|
|                                            | Retiro   | Terminación | Total     |
| <b>Provisiones para:</b>                   |          |             |           |
| Obligación por beneficios adquiridos (OBA) | \$ 7,698 | \$ 5,682    | \$ 13,380 |
| Pasivo neto por beneficios definidos       | \$ 7,698 | \$ 5,682    | \$ 13,380 |

  

|                                            | 2020     |             |           |
|--------------------------------------------|----------|-------------|-----------|
|                                            | Retiro   | Terminación | Total     |
| <b>Provisiones para:</b>                   |          |             |           |
| Obligación por beneficios adquiridos (OBA) | \$ 7,158 | \$ 3,480    | \$ 10,638 |
| Pasivo neto por beneficios definidos       | \$ 7,158 | \$ 3,480    | \$ 10,638 |

d) Las hipótesis significativas utilizadas en el estudio actuarial, en términos absolutos, fueron las siguientes:

|                                      | 2021                | 2020       |
|--------------------------------------|---------------------|------------|
| <b>Hipótesis financieras</b>         |                     |            |
| Tasa de descuento                    | 8.05%               | 7.52%      |
| Tasa de incremento salarial esperado | 7.00%               | 7.00%      |
| Tasa de inflación                    | 3.50%               | 3.50%      |
| <b>Hipótesis biométricas</b>         |                     |            |
| Mortalidad                           | EMSSA 2009 Dinámica | EMSSA 2021 |
| Invalidez                            | IMSS 97             | IMSS 97    |

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Compañía no tiene pasivos contingentes importantes por beneficios a los empleados.

### 13. BENEFICIOS DIRECTOS A EMPLEADOS

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Compañía ha reconocido provisiones acumulativas relativas a los beneficios directos a empleados, las cuales son:

|                                                     | Al 31 de diciembre de 2019 | Incrementos del año | Aplicaciones (pagos) | Al 31 de diciembre de 2020 | Incrementos del año | Aplicaciones (pagos) | Al 31 de diciembre de 2021 |
|-----------------------------------------------------|----------------------------|---------------------|----------------------|----------------------------|---------------------|----------------------|----------------------------|
| Vacaciones                                          | \$ 1,738                   | 3,483               | (3,104)              | \$ 2,117                   | \$ 4,484            | \$ (3,464)           | \$ 3,137                   |
| Prima vacacional                                    | 3,240                      | 5,092               | (4,510)              | 3,822                      | 4,431               | (6,026)              | 2,227                      |
| Gratificación                                       | 12,251                     | 15,051              | (14,026)             | 13,276                     | 13,100              | (15,129)             | 11,247                     |
| Participación de los trabajadores en las utilidades | 2,685                      | 2,116               | (2,600)              | 2,201                      | 27,233              | (2,201)              | 27,233                     |
|                                                     | \$ 19,914                  | \$ 25,742           | \$ (24,240)          | \$ 21,416                  | \$ 49,248           | \$ (26,820)          | \$ 43,844                  |

## 14. CUENTAS POR PAGAR Y PASIVOS ACUMULADOS

Las cuentas por pagar y pasivos acumulados se integran como sigue:

|                                  | 2021       | 2020       |
|----------------------------------|------------|------------|
| Proveedores y cuentas por pagar  | \$ 142,403 | \$ 254,844 |
| Provisiones y pasivos acumulados | 89,264     | 45,429     |
| Total                            | \$ 231,667 | \$ 300,273 |

Las provisiones anteriores representan gastos devengados durante 2021 y 2020, o servicios contratados atribuibles al ejercicio, los cuales se espera sean liquidados en un plazo no mayor a un año. Los montos finales pagados, así como el calendario de las salidas de los recursos económicos, conllevan una incertidumbre por lo que podrían variar.

## 15. CAPITAL CONTABLE

a) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el capital social se integra como sigue:

| Serie | Capital      | 2021       |           | 2020       |           |
|-------|--------------|------------|-----------|------------|-----------|
|       |              | Acciones   | Importe   | Acciones   | Importe   |
| A     | Mínimo, fijo | 50,000     | \$ 50     | 50,000     | \$ 50     |
| B     | Mínimo, fijo | 35,124,997 | \$ 10,000 | 34,950,000 | \$ 9,950  |
|       | Total        | 35,174,997 | \$ 10,050 | 35,000,000 | \$ 10,000 |

- b) Al 31 de diciembre de 2021, la Compañía cuenta con un capital social de \$10,050, representado por 35,174,997 acciones (50,000 acciones de la serie "A", ordinarias, nominativas, y sin expresión de valor nominal y 35,124,997, acciones de la serie "B", ordinarias, nominativas y sin expresión de valor nominal) íntegramente suscrito y pagado.
- c) De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM), la Compañía debe de separar de la utilidad neta de cada año por lo menos el 5% para incrementar la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social. La reserva legal se incluye en el renglón de resultados acumulados. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la reserva legal asciende a \$19,813.
- d) Las utilidades que se distribuyan en exceso a los saldos de la cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN), estarán sujetas al pago de ISR corporativo a la tasa vigente al momento de su distribución. El pago de dicho impuesto podrá ser acreditado contra el ISR.
- e) Durante el ejercicio 2021 se decretaron dividendos en efectivo a los accionistas de la Compañía por un importe de \$1,700,000, el cual fue pagado en el ejercicio 2021 con cargo a la cuenta de utilidades provenientes de la cuenta de utilidad fiscal neta.
- f) Derivado de la Reforma fiscal 2014, los dividendos que se paguen a personas físicas y a personas morales residentes en el extranjero sobre utilidades generadas a partir de 2014, estarán sujetas a una retención de un impuesto adicional del 10%.

## 16. IMPUESTOS A LA UTILIDAD

### a) Impuesto Sobre la Renta (ISR)

El 30 de octubre de 2020, el Congreso de la Unión, aprobó la Reforma Fiscal 2021 aplicable en todo el país, la cual entró en vigor el 1 de enero de 2021. Entre otros aspectos, ésta reforma establece para efectos del Impuesto Sobre la Renta, una limitación en la deducción de los intereses netos del ejercicio, equivalente al monto que resulte de multiplicar la utilidad fiscal ajustada del contribuyente por el 30%. Existe una excepción con un límite de 20 millones de pesos para intereses deducibles a nivel de Grupo en México. La Reforma Fiscal 2021 no tuvo efectos contables en los estados financieros consolidados.

Para el ejercicio fiscal 2021, conforme a la Ley de Impuesto Sobre la Renta la tasa corporativa del ISR es del 30%.

### b) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el ISR registrado en el estado consolidado de resultados se integra como sigue:

|                                  | 2021       | 2020       |
|----------------------------------|------------|------------|
| ISR causado                      | \$ 663,643 | \$ 905,447 |
| ISR diferido                     | (439,100)  | (475,422)  |
| Total de impuestos a la utilidad | \$ 224,543 | \$ 430,025 |

### c) A continuación se presenta una conciliación de los activos y pasivos netos por impuestos diferidos:

|                                                      | 2021           | 2020            |
|------------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Al 1 de enero                                        | \$ (6,191,456) | \$ (10,253,751) |
| ISR diferido en el resultado del ejercicio           | 439,100        | 475,422         |
| ISR diferido en otras partidas de resultado integral | (716,392)      | (517,862)       |
| ISR diferido reclasificado a resultados acumulados   | 2,201,689      | 4,104,735       |
| Al 31 de diciembre                                   | \$ (4,267,059) | \$ (6,191,456)  |

### d) A continuación se presenta una conciliación entre la tasa del impuesto establecida por la ley y la tasa efectiva de ISR reconocida contablemente por la Compañía:

|                                        | 2021 | 2020 |
|----------------------------------------|------|------|
| Tasa legal de ISR                      | 30%  | 30%  |
| Impacto de las partidas a conciliar:   |      |      |
| Efectos inflacionarios fiscales        | 99   | 41   |
| Propiedad y equipo, neto               | (52) | (18) |
| Partidas no deducibles                 | 1    | 2    |
| Arrendamientos                         | 12   | 26   |
| Participación en resultado fideicomiso | (40) | 3    |
| Otras partidas                         | -    | (1)  |
| Tasa efectiva                          | 50%  | 83%  |



e) Los efectos de las diferencias temporales que integran los activos y pasivos por impuestos diferidos, se listan a continuación:

|                                                 | 2021                | 2020                |
|-------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>Activos por impuestos diferidos:</b>         |                     |                     |
| Provisiones y pasivos acumulados                | \$ 34,892           | \$ 21,568           |
| Costo amortizado                                | -                   | 45                  |
| Intereses artículo 28 fr XXXII                  | 5,269               | -                   |
| Beneficios directos a empleados                 | 14,101              | 660                 |
| Beneficios al retiro                            | 4,014               | 3,191               |
| <b>Total de activos por impuestos diferidos</b> | <b>58,276</b>       | <b>25,464</b>       |
| <b>Pasivos por impuestos diferidos:</b>         |                     |                     |
| Propiedad y equipo, neto                        | 57,089              | 708,810             |
| Superávit por revaluación de activos            | 4,265,045           | 5,505,297           |
| Costo amortizado                                | 395                 | -                   |
| Pagos anticipados                               | 2,806               | 2,813               |
| <b>Total de pasivos por impuestos diferidos</b> | <b>4,325,335</b>    | <b>6,216,920</b>    |
| <b>Impuesto diferido pasivo, neto</b>           | <b>\$ 4,267,059</b> | <b>\$ 6,191,456</b> |

f) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la Compañía determinó una utilidad fiscal consolidada de \$2,212,143 y \$3,018,157, respectivamente, que generó ISR por un importe de \$663,643 y \$905,447, respectivamente.

g) Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, se tienen los siguientes saldos fiscales:

|                                 | 2021       | 2020       |
|---------------------------------|------------|------------|
| Cuenta de capital de aportación | \$ 13,505  | \$ 11,297  |
| Cuenta de utilidad fiscal neta  | 18,958,239 | 17,992,399 |

h) Régimen Fiscal FIBRA Inmobiliaria

El Fideicomiso está sujeta al tratamiento fiscal previsto en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS ("Régimen Fiscal de FIBRAS"), aplicable a los fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, debiendo cumplir con los requisitos establecidos en dichas disposiciones, de tal forma que el Fideicomiso y los Tenedores deberán cumplir con las obligaciones fiscales que les correspondan por las actividades que realicen a través del Fideicomiso, conforme al Régimen Fiscal de FIBRAS.

El Fideicomiso no es contribuyente del ISR, no obstante, el Fideicomiso deberá determinar su Resultado Fiscal en los términos de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS y distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los Tenedores de los CBFIs.

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021, el Fideicomiso de conformidad con el Régimen Fiscal de FIBRAS, determinó un resultado fiscal de \$322,973.

Ahora bien, de conformidad el artículo 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, las reglas 3.21.2.2. y 3.21.2.3. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2021 ("RMF") y demás disposiciones fiscales aplicables ("Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra"), el Fideicomiso debe cumplir con ciertos requisitos los cuales se enlistan a continuación:

- Que el fin primordial del Fideicomiso sea la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes.
- Por lo menos el 70% del Patrimonio debe estar invertido en bienes inmuebles, y el remanente deberá estar invertido en valores a cargo del gobierno federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda.

- c) Que los bienes inmuebles que se construyan o adquieran se destinen al arrendamiento y no se enajenen antes de haber transcurrido al menos cuatro años contados a partir de la terminación de su construcción o de su adquisición, respectivamente. Los bienes inmuebles que se enajenen antes de cumplirse dicho plazo no tendrán el tratamiento fiscal preferencial establecido en el artículo 188 de esta Ley.
- d) Que la fiduciaria emita certificados de participación por los bienes que integren el patrimonio del fideicomiso y que dichos certificados se coloquen en el país entre el gran público inversionista.
- e) Que la fiduciaria distribuya entre los tenedores de los certificados de participación cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los bienes integrantes del patrimonio del fideicomiso.
- f) Las torres de telecomunicaciones móviles se destinen exclusivamente para su explotación comercial, a través de contratos para la prestación del servicio de acceso y uso compartido de infraestructura, para su uso, operación, explotación, funcionamiento y aprovechamiento como emplazamiento para infraestructura activa y pasiva de radiocomunicaciones.
- g) Para efectos de la regla 3.21.3.5., el valor de las torres de telecomunicaciones móviles que formen parte del patrimonio del fideicomiso de que se trate se determinará conforme al procedimiento establecido para actualizar el costo comprobado de adquisición de los bienes muebles a que se refiere el artículo 124 de la Ley del ISR, salvo que el bien inmueble en donde sean instaladas dichas torres también forme parte del patrimonio del fideicomiso, en cuyo caso el valor de las torres referidas se calculará como parte del costo de construcción de dicho bien inmueble.

En cumplimiento a los requisitos señalados en el artículo 187 de la LISR, el Fideicomiso estará a los términos del artículo 188 de la LISR, siguientes:

- a) El fiduciario determinará en los términos del Título II de esta Ley, el resultado fiscal del ejercicio derivado de los ingresos que generen los bienes, derechos, créditos o valores que integren el patrimonio del fideicomiso.
- b) El resultado fiscal del ejercicio se dividirá entre el número de certificados de participación que haya emitido el fiduciario por el fideicomiso para determinar el monto del resultado fiscal correspondiente a cada uno de los referidos certificados en lo individual.
- c) El fiduciario deberá retener a los tenedores de los certificados de participación el impuesto sobre la renta por el resultado fiscal que les distribuya aplicando la tasa del artículo 9 de esta Ley, sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los tenedores que los reciban estén exentos del pago del impuesto sobre la renta por ese ingreso.
- d) Los tenedores de los certificados de participación causarán el impuesto sobre la renta por la ganancia que obtengan en la enajenación de dichos certificados.
- e) Cuando los fideicomitentes aporten bienes inmuebles al fideicomiso que sean arrendados de inmediato a dichos fideicomitentes por el fiduciario, podrán diferir el pago del impuesto sobre la renta causado por la ganancia obtenida en la enajenación de los bienes hasta el momento en que termine el contrato de arrendamiento, siempre y cuando no tenga un plazo mayor a diez años, o el momento en que el fiduciario enajene los bienes inmuebles aportados, lo que suceda primero.

### **Reforma de subcontratación laboral (“outsourcing”)**

En abril 2021, el gobierno mexicano modificó la Ley Federal de Trabajo, el Código Fiscal y otras leyes que regulan los beneficios laborales para, entre otras cosas, prohibir la subcontratación de personal, excepto en determinadas algunas circunstancias. Como consecuencia de esta reforma tributaria, se prohíbe la deducción de gastos relacionados con la tercerización así como la posibilidad de acreditar el impuesto al valor agregado generado por los gastos relacionados con la tercerización y en casos extremos, la subcontratación de personal puede calificar como fraude fiscal. Esta reforma entró en vigencia el 1 de septiembre de 2021.

Con motivo de la reforma de subcontratación laboral, la Compañía realizó transferencias de empleados entre compañías del grupo, junto con todas las obligaciones relacionadas con los servicios prestados en el pasado. Lo anterior no tuvo efectos en los estados financieros consolidados.

### **Participación de los trabajadores en las utilidades (PTU)**

Derivado de la reforma de subcontratación laboral, durante 2021 se modificó la forma de calcular el pago de la participación de los trabajadores en la utilidad (PTU). Se establecieron limitantes, las cuales establecen que el monto asignado de PTU a cada empleado no podrá superar el equivalente a tres meses de su salario actual, o el promedio de PTU recibida por el empleado en los tres años anteriores (PTU asignada), el que sea mayor.

Si la PTU causada que se determinó aplicando la tasa del 10% sobre la utilidad fiscal base resulta mayor a la suma de la PTU asignada a todos y cada uno de los empleados, esta última debe ser considerada la PTU causada del periodo, y con base en la Ley Federal del Trabajo (LFT) se considera que la diferencia entre ambos importes no genera obligaciones del pago actual ni en los futuros.

Si la PTU determinada aplicando la tasa del 10% sobre la utilidad fiscal base resulta menor o igual a la suma de la PTU asignada a todos y cada uno de los empleados, la PTU causada será la que se determine aplicando el 10% a la utilidad fiscal base.

## 17. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

A partir de 2013, en México se desarrolló un nuevo marco legal para la regulación de telecomunicaciones y radiodifusión. Ese marco legal se basó en un paquete de reformas constitucionales aprobadas en junio de 2013 e implementadas en julio de 2014, estableciendo una nueva Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión y una Ley del Sistema Público de Radiodifusión del Estado Mexicano, que reemplazó al marco legal vigente hasta ese momento.

Como consecuencia de dichas reformas constitucionales, se creó el Instituto Federal de Telecomunicaciones (“IFT”), con el objetivo de, entre otras cosas, promover y regular el acceso a la infraestructura en telecomunicaciones y radiodifusión (incluyendo infraestructura pasiva).

El IFT también tiene las facultades de regular el marco competitivo en los sectores de telecomunicaciones y radiodifusión, por ende, dicho Organismo cuenta con atribuciones para imponer regulación asimétrica en aquellos participantes del sector que el IFT determine que tienen poder sustancial de mercado o determinar la constitución de un “agente económico preponderante”, en alguno de los 2 sectores.

En marzo de 2014, el IFT publicó una resolución (la “Resolución”) declarando que América Móvil y Telcel, entre otros, comprendían un “grupo de interés económico” que constituye un agente económico preponderante en el sector de las telecomunicaciones. Desde esa fecha, el IFT ha impuesto medidas específicas a América Móvil y Telcel, algunas de las cuales establecen la obligación del otorgamiento de acceso y compartición de la infraestructura pasiva. En el caso de Opsimex y Fideicomiso, la infraestructura pasiva comprende los elementos no electrónicos al servicio de las redes de telecomunicaciones que incluyen, de forma enunciativa más no limitativa, los derechos de vía, conductos, mástiles, zanjas, torres, postes, instalaciones de equipo y de alimentaciones conexas, seguridad, equipos auxiliares, predios, espacios físicos, ductos y canalizaciones.

La Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión promulgada en julio de 2014 establece que el IFT promoverá los acuerdos entre clientes y dueños de la infraestructura pasiva para el uso de dicha infraestructura. Si un acuerdo no se puede alcanzar, el IFT, en algunos casos podrá determinar precios y términos relacionados al acuerdo comercial. El IFT también está autorizado para regular los términos de los acuerdos para el uso de la infraestructura pasiva en los que entren clientes y dueños de esta misma, puede evaluar el impacto en competencia y tomar medidas para asegurar que los términos en los que se proveen los servicios del uso y compartimiento de la infraestructura pasiva sean no discriminatorios.

En febrero de 2017, el IFT publicó una “Resolución Bienal a través de la cual se modificaron, suprimieron y adicionaron medidas” a la Resolución de Preponderancia, asimismo, en diciembre de 2020, se publicó una segunda “Resolución Bienal mediante la cual el pleno del IFT suprimió, modificó y adicionó medidas impuestas al agente económico preponderante en el sector de las telecomunicaciones (“la Resolución Bienal”), modificaciones que, en el caso de la infraestructura pasiva, son consideradas como menores o de poca relevancia.

### Oferta de Referencia

En términos del marco legal vigente y de la Resolución, la cual fue modificada mediante la Segunda Resolución Bienal, se ha elaborado y/o actualizado la Oferta de Referencia (la “Oferta”), dicha Oferta estará vigente hasta al 31 de diciembre de cada año y así sucesivamente para cada año, por lo anterior Opsimex como causahabiente de Telcel y el Fideicomiso como cesionario de Opsimex, ambos titulares de infraestructura pasiva han dado cumplimiento a la Resolución.

En términos de la Resolución Bienal, actualmente se encuentra vigente una nueva Oferta, la cual fue debidamente aprobada por el IFT en diciembre de 2021, misma que estará vigente durante el periodo comprendido del 1º de enero al 31 de diciembre de 2022, . En ese sentido, los operadores interesados en la Infraestructura Pasiva de Opsimex y Fideicomiso, deben firmar un Acuerdo Marco, así como también acuerdos individuales por sitio, estos últimos, se firmarán por un plazo mínimo forzoso de 10 años. Cabe mencionar que, de acuerdo la Resolución Bienal, el Fideicomiso en conjunto con Opsimex presentarán en el mes de julio de cada año, para aprobación del IFT, una nueva propuesta de Oferta, misma que entrará en vigor el 1 de enero del año siguiente a su presentación, con independencia a lo anterior, los operadores podrán acordar la firma de la Oferta con una duración mayor a la vigencia de la Oferta respectiva.

### Torres y Antenas

El Fideicomiso está sujeta a requerimientos regulatorios con respecto al registro, zonificación, construcción, alumbrado, demarcación, mantenimiento e inspección de torres, y restricciones de uso de suelo en donde se encuentran localizadas las torres. El incumplimiento de dichas regulaciones podrá resultar en prevenciones o sanciones. El Fideicomiso considera que está en cumplimiento sustancial de toda regulación aplicable.

## 18. SEGMENTOS

La Compañía tiene infraestructura pasiva instalada principalmente en los distintos estados de la república mexicana y en localidades en el extranjero. Su principal segmento de negocio es el arrendamiento de dicha infraestructura, a la fecha de los estados financieros consolidados el segmento de negocio de la Compañía se encuentra dividido geográficamente en las siguientes regiones y localidades:

| Región                                    | Estados de la República Mexicana                                   | 2021                                  |                                            |                                     | 2020                                  |                                            |                                     |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------|
|                                           |                                                                    | Ingresos por renta de infraestructura | Depreciación de Activos por derecho de uso | Depreciación Infraestructura pasiva | Ingresos por renta de infraestructura | Depreciación de activos por derecho de uso | Depreciación infraestructura pasiva |
| 1                                         | Baja California Sur y Baja California                              | \$ 399,685                            | \$ 94,084                                  | \$ 155,464                          | \$ 382,470                            | \$ 93,957                                  | \$ 122,498                          |
| 2                                         | Sinaloa y Sonora                                                   | 587,573                               | 127,863                                    | 228,148                             | 549,198                               | 110,047                                    | 197,159                             |
| 3                                         | Chihuahua y Durango                                                | 430,491                               | 95,748                                     | 170,792                             | 384,777                               | 65,583                                     | 154,282                             |
| 4                                         | Nuevo León, Tamaulipas y Coahuila                                  | 1,023,973                             | 211,693                                    | 337,692                             | 944,958                               | 175,012                                    | 297,960                             |
| 5                                         | Jalisco, Michoacán, Colima y Nayarit                               | 1,071,156                             | 231,614                                    | 395,739                             | 964,986                               | 202,867                                    | 327,990                             |
| 6                                         | Querétaro, Guanajuato, San Luis Potosí, Aguascalientes y Zacatecas | 1,021,248                             | 227,376                                    | 383,929                             | 932,843                               | 214,096                                    | 310,317                             |
| 7                                         | Puebla, Veracruz, Oaxaca y Guerrero                                | 1,374,145                             | 297,634                                    | 485,058                             | 1,247,431                             | 266,970                                    | 421,203                             |
| 8                                         | Yucatán, Campeche, Tabasco, Chiapas y Quintana Roo                 | 968,774                               | 226,323                                    | 314,367                             | 877,400                               | 195,874                                    | 297,871                             |
| 9                                         | Hidalgo, Morelos y Ciudad de México                                | 1,687,277                             | 122,681                                    | 904,356                             | 1,695,777                             | 445,681                                    | 490,805                             |
|                                           | Total República Mexicana                                           | \$ 8,564,322                          | \$ 1,635,016                               | \$ 3,059,838                        | \$ 7,979,840                          | \$ 1,770,087                               | \$ 2,620,085                        |
| <b>Otras localidades en el extranjero</b> |                                                                    |                                       |                                            |                                     |                                       |                                            |                                     |
| 1                                         | Costa Rica                                                         | \$ 124,187                            | \$ 25,558                                  | \$ 26,542                           | \$ 127,067                            | \$ 28,271                                  | \$ 28,983                           |
|                                           | Total localidades en el extranjero                                 | 124,187                               | 25,558                                     | 26,542                              | 127,067                               | 28,271                                     | 28,983                              |
|                                           | Total                                                              | \$ 8,688,509                          | \$ 1,660,674                               | \$ 3,402,087                        | \$ 8,106,907                          | \$ 1,798,358                               | \$ 2,649,068                        |

## 19. EVENTOS SUBSECUENTES

- Durante los meses de enero y febrero de 2022, la Compañía pagó intereses correspondientes a la serie 1 OSM-15 en pesos, serie 2 OSM-152 en pesos, serie 3 OSM-15U UDIS por un importe de \$391,243 y \$226,252 pesos, respectivamente.
- Con fecha 14 de marzo de 2022, obtuvo la autorización por parte de la CNBV de Inscribir en el Registro Nacional de Valores (el RNV), bajo el número 3495-1.00-2022-001, las 3,300'000,000 (tres mil trescientos millones) de acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, Serie A-1, representativas del capital mínimo fijo sin derecho a retiro (las Acciones), representativas del capital social de Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V. (la Emisora), con motivo de las resoluciones adoptadas en la asamblea general extraordinaria y ordinaria de accionistas de la Emisora, celebrada el 20 de enero de 2022. La Fusión surtió efecto a partir del 15 de marzo de 2022 entre: Telesites como sociedad fusionada que se extingue y OPSIMEX como sociedad fusionante que subsiste y sus respectivos accionistas.
- Con fecha 26 de enero de 2022, se liquidó la deuda bancaria que se tenía celebrada a corto plazo con Banco Inbursa, S.A. de C.V., por \$1,000,000 la cual fue liquidada en su totalidad más los intereses correspondientes.
- Con fecha 26 de enero de 2022, se liquidó la deuda bancaria que se tenía celebrada a corto plazo con Banco Santander, S.A. de C.V., por \$3,500,000 la cual fue liquidada en su totalidad más los intereses correspondientes.
- Durante el período del informe financiero y hasta la fecha de este informe, la Compañía ha llevado a cabo sus operaciones comerciales de acuerdo con sus actividades principales sin impactos significativos como resultado de la pandemia Covid-19.

A medida que continúan evolucionando los impactos de la pandemia Covid-19 y las consiguientes alteraciones del mercado global, a la fecha de este informe el alcance del impacto sigue siendo incierto y difícil de rededir. Dicho entorno operativo tiene el potencial de tener un impacto adverso en las operaciones de la Compañía y su situación financiera futura.