

## [411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

<b>Reporte Anual:</b>	Anexo N
<b>Oferta pública restringida:</b>	No
<b>Tipo de instrumento:</b>	Acciones,Deuda LP
<b>Emisora extranjera:</b>	No
<b>Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:</b>	NO
<b>En su caso, detallar la dependencia parcial o total:</b>	No

**telesites**

**OPERADORA DE SITES MEXICANOS, S.A.B. DE C.V.**

**PASEO DE LAS PALMAS NÚMERO 781, PISO 7, OFICINAS 703-704, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC III  
SECCIÓN, CÓDIGO POSTAL 11000, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, CIUDAD DE MÉXICO.**

Serie [Eje]	A-1
<b>Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]</b>	
Clase	N/A
Serie	A-1
Tipo	Ordinaria
Número de acciones	3,300,000,000
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores
Clave de pizarra de mercado origen	SITES1
Tipo de operación	N/A
Observaciones	N/A

## Clave de cotización:

SITES1

## La mención de que los valores de la emisora se encuentran inscritos en el Registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

## Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

## Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

## Periodo que se presenta:

2025-12-31

Serie [Eje]	OSM 15-2	OSM 15U	OSM 15	OSM 15 (PRIMER REAPERTURA)
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>				
Serie de deuda	OSM 15-2	OSM 15U	OSM 15	OSM 15 (PRIMER REAPERTURA)
Fecha de emisión	2015-08-05	2015-08-05	2015-05-08	2015-08-05
Fecha de vencimiento	2020-07-29	2030-07-17	2025-07-23	2025-07-23
Plazo de la emisión en años	Cada 1,820 días equivalente a cinco (5) años	5,640 días equivalente a quince (15) años	3,640 días equivalente a (10) años	3,591 días
Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo	Tasa de Interés Bruto Anual Aplicable para el Primer Período de Interés: 3.81%.	Tasa de Interés Bruto Anual Aplicable para el Primer Período de Interés: 4.75%.	Tasa de Interés Bruto Anual Aplicable para el Primer Período de Interés: 7.97%.	Tasa de Interés Bruto Anual Aplicable para el Primer Período de Interés: 7.97%.
Lugar, periodicidad y forma de pago de intereses / Redimientos periodicidad en el pago de intereses / rendimientos	Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles serán pagaderos cada 28 días durante la vigencia de la emisión, de conformidad con el siguiente calendario de pago de intereses, o	Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles serán pagaderos cada 182 días durante la vigencia de la emisión, de conformidad con el siguiente calendario de pago de intereses, o	Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles serán pagaderos cada 182 días durante la vigencia de la emisión, de conformidad con el siguiente calendario de pago de intereses, o	Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles serán pagaderos cada 182 días durante la vigencia de la emisión, de conformidad con el siguiente calendario de pago de intereses, o

Serie [Eje]	OSM 15-2	OSM 15U	OSM 15	OSM 15 (PRIMER REAPERTURA)
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>				
	si fuere inhábil, el siguiente día hábil. El primer pago de intereses se efectuará precisamente el 2 de septiembre de 2015.	si fuere inhábil, el siguiente día hábil. El primer pago de intereses se efectuará precisamente el 3 de febrero de 2016.	si fuere inhábil, el siguiente día hábil. El primer pago de intereses se efectuará precisamente el 3 de febrero de 2016.	si fuere inhábil, el siguiente día hábil. El primer pago de intereses se efectuará precisamente el 3 de febrero de 2016.
Lugar y forma de pago de intereses o rendimientos y principal	El lugar de amortización y pago de principal e intereses ordinarios será a través de Indeval, cuyas oficinas se ubican en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, Ciudad de México, Distrito Federal, México, mediante transferencia electrónica de fondos, contra la entrega del presente título o las constancias que para tal efecto expida Indeval, según corresponda. En caso de mora, el pago se realizará en las oficinas de la Emisora ubicadas en el conjunto denominado "Plaza Carso", ubicado en la Calle Lago Zürich 245, Edificio Presa Falcón, Piso 14, Colonia Ampliación Granada, C.P. 11529, Ciudad de México, Distrito Federal, Teléfono 5125-0270.	El lugar de amortización y pago de principal e intereses ordinarios será a través de Indeval, cuyas oficinas se ubican en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, Ciudad de México, Distrito Federal, México, mediante transferencia electrónica de fondos, contra la entrega del presente título o las constancias que para tal efecto expida Indeval, según corresponda. En caso de mora, el pago se realizará en las oficinas de la Emisora ubicadas en el conjunto denominado "Plaza Carso", ubicado en la Calle Lago Zürich 245, Edificio Presa Falcón, Piso 14, Colonia Ampliación Granada, C.P. 11529, Ciudad de México, Distrito Federal, Teléfono 5125-0270.	El lugar de amortización y pago de principal e intereses ordinarios será a través de Indeval, cuyas oficinas se ubican en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, Ciudad de México, Distrito Federal, México, mediante transferencia electrónica de fondos, contra la entrega del presente título o las constancias que para tal efecto expida Indeval, según corresponda. En caso de mora, el pago se realizará en las oficinas de la Emisora ubicadas en el conjunto denominado "Plaza Carso", ubicado en la Calle Lago Zürich 245, Edificio Presa Falcón, Piso 14, Colonia Ampliación Granada, C.P. 11529, Ciudad de México, Distrito Federal, Teléfono 5125-0270.	El lugar de amortización y pago de principal e intereses ordinarios será a través de Indeval, cuyas oficinas se ubican en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, Ciudad de México, Distrito Federal, México, mediante transferencia electrónica de fondos, contra la entrega del presente título o las constancias que para tal efecto expida Indeval, según corresponda. En caso de mora, el pago se realizará en las oficinas de la Emisora ubicadas en el conjunto denominado "Plaza Carso", ubicado en la Calle Lago Zürich 245, Edificio Presa Falcón, Piso 14, Colonia Ampliación Granada, C.P. 11529, Ciudad de México, Distrito Federal, Teléfono 5125-0270.
Subordinación de los títulos, en su caso	N/A	N/A	N/A	N/A
Amortización y amortización anticipada / vencimiento anticipado, en su caso	Amortización de Principal: En un solo pago en la fecha de vencimiento contra la entrega del título correspondiente a la presente emisión. Amortización anticipada: N/A	Amortización de Principal: En un solo pago en la fecha de vencimiento contra la entrega del título correspondiente a la presente emisión. Amortización anticipada: N/A	Amortización de Principal: En un solo pago en la fecha de vencimiento contra la entrega del título correspondiente a la presente emisión. Amortización anticipada por razones fiscales: La Emisora únicamente podrá realizar una amortización total anticipada de los Certificados Bursátiles, si como resultado de un cambio en, o una modificación a, las leyes, reglamentos u otras disposiciones generales en materia fiscal vigentes en México, o cualquier cambio en, o una modificación a la interpretación oficial o aplicación de dichas leyes, reglamentos u otras disposiciones generales por parte de alguna autoridad competente, resulte que la tasa de retención aplicable a los pagos de interés que se realicen a los tenedores, residentes en el extranjero, de los Certificados Bursátiles que sean liquidados a través de Euroclear Bank S.A./N.V., como operador de Euroclear Clearance System plc ("Euroclear"), Clearstream Banking, société anonyme ("Clearstream"), u otros sistemas de liquidación similares que operen fuera de México, sea mayor al 4.9% (cuatro punto nueve por ciento). En dicho caso, la Emisora podrá realizar la amortización total anticipada en cualquier momento antes de la fecha de vencimiento y siempre que se realice en una fecha de pago de intereses conforme al presente suplemento y al título correspondiente a la presente emisión, después de notificar por escrito a Indeval o a través de los medios que éste determine, al representante común y a la BMV (a través de los medios que se determinen), en un plazo no menor a treinta (30) días y no mayor a sesenta (60) días de anticipación a la fecha de la amortización total anticipada seleccionada, amortizándose los Certificados Bursátiles a un precio igual a la	Amortización de Principal: En un solo pago en la fecha de vencimiento contra la entrega del título correspondiente a la presente emisión. Amortización anticipada por razones fiscales: La Emisora únicamente podrá realizar una amortización total anticipada de los Certificados Bursátiles, si como resultado de un cambio en, o una modificación a, las leyes, reglamentos u otras disposiciones generales en materia fiscal vigentes en México, o cualquier cambio en, o una modificación a la interpretación oficial o aplicación de dichas leyes, reglamentos u otras disposiciones generales por parte de alguna autoridad competente, resulte que la tasa de retención aplicable a los pagos de interés que se realicen a los tenedores, residentes en el extranjero, de los Certificados Bursátiles que sean liquidados a través de Euroclear Bank S.A./N.V., como operador de Euroclear Clearance System plc ("Euroclear"), Clearstream Banking, société anonyme ("Clearstream"), u otros sistemas de liquidación similares que operen fuera de México, sea mayor al 4.9% (cuatro punto nueve por ciento). En dicho caso, la Emisora podrá realizar la amortización total anticipada en cualquier momento antes de la fecha de vencimiento y siempre que se realice en una fecha de pago de intereses conforme al presente suplemento y al título correspondiente a la presente emisión, después de notificar por escrito a Indeval o a través de los medios que éste determine, al representante común y a la BMV (a través de los medios que se determinen), en un plazo no menor a treinta (30) días y no mayor a sesenta (60) días de anticipación a la fecha de la amortización total anticipada seleccionada, amortizándose los Certificados Bursátiles a un precio igual a la

Serie [Eje]	OSM 15-2	OSM 15U	OSM 15	OSM 15 (PRIMER REAPERTURA)
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>				
			suma de (a) 100% (cien por ciento) del monto principal de los Certificados Bursátiles vigentes; (b) los intereses que se hayan devengado pero no pagado hasta, pero no incluyendo, la fecha en que se pretenda hacer el pago de dicha amortización anticipada; y (c) cualquier otra cantidad adicional que se deba a los tenedores hasta, pero sin incluir, la fecha de pago de dicha amortización. El aviso señalado anteriormente que sea presentado a Indeval deberá contener, entre otras características, la fecha en que se llevará a cabo la amortización total anticipada, el importe de la amortización, y los demás datos necesarios para el cobro de los Certificados Bursátiles. En todo caso, la amortización total anticipada se llevará a cabo mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, México, Distrito Federal.	suma de (a) 100% (cien por ciento) del monto principal de los Certificados Bursátiles vigentes; (b) los intereses que se hayan devengado pero no pagado hasta, pero no incluyendo, la fecha en que se pretenda hacer el pago de dicha amortización anticipada; y (c) cualquier otra cantidad adicional que se deba a los tenedores hasta, pero sin incluir, la fecha de pago de dicha amortización. El aviso señalado anteriormente que sea presentado a Indeval deberá contener, entre otras características, la fecha en que se llevará a cabo la amortización total anticipada, el importe de la amortización, y los demás datos necesarios para el cobro de los Certificados Bursátiles. En todo caso, la amortización total anticipada se llevará a cabo mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, México, Distrito Federal.
Garantía, en su caso	No cuentan con garantía alguna	No cuentan con garantía alguna	No cuentan con garantía alguna	No cuentan con garantía alguna
Fiduciario, en su caso	N/A	N/A	N/A	N/A
<b>Calificación de valores [Sinopsis]</b>				
<b>Otro [Miembro]</b>				
Calificación				
Significado de la calificación				
Nombre				
<b>Moodys de México S.A. de C.V. [Miembro]</b>				
Calificación	N/A	N/A	N/A	N/A
Significado de la calificación	N/A	N/A	N/A	N/A
<b>HR Ratings de México, S.A. de C.V. [Miembro]</b>				
Calificación	N/A	N/A	N/A	N/A
Significado de la calificación	N/A	N/A	N/A	N/A
<b>DBRS Ratings México, S.A. de C.V. [Miembro]</b>				
Calificación	N/A	N/A	N/A	N/A
Significado de la calificación	N/A	N/A	N/A	N/A
<b>A.M. Best América Latina, S.A. de C.V. [Miembro]</b>				
Calificación	N/A	N/A	N/A	N/A
Significado de la calificación	N/A	N/A	N/A	N/A
<b>Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. [Miembro]</b>				
Calificación	N/A	N/A	N/A	N/A
Significado de la calificación	N/A	N/A	N/A	N/A
<b>Standard and Poors, S.A. de C.V. [Miembro]</b>				
Calificación	"mxAA+" en escala nacional,	"mxAA+" en escala nacional,	"mxAA+" en escala nacional,	"mxAA+" en escala nacional,
Significado de la calificación	Indica que la capacidad de pago del emisor para cumplir con sus compromisos financieros sobre la obligación es muy fuerte en relación con otros emisores del mercado nacional. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de la agencia calificadora.	Indica que la capacidad de pago del emisor para cumplir con sus compromisos financieros sobre la obligación es muy fuerte en relación con otros emisores del mercado nacional. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de la agencia calificadora.	Indica que la capacidad de pago del emisor para cumplir con sus compromisos financieros sobre la obligación es muy fuerte en relación con otros emisores del mercado nacional. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de la agencia calificadora.	Indica que la capacidad de pago del emisor para cumplir con sus compromisos financieros sobre la obligación es muy fuerte en relación con otros emisores del mercado nacional. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de la agencia calificadora.
<b>Fitch México S.A. de C.V. [Miembro]</b>				
Calificación	"AA (mex)" en escala nacional y "BBB-" en escala global.	"AA (mex)" en escala nacional y "BBB-" en escala global.	"AA (mex)" en escala nacional y "BBB-" en escala global.	"AA (mex)" en escala nacional y "BBB-" en escala global.
Significado de la calificación	La calificación nacional indica una expectativa de muy bajo riesgo de	La calificación nacional indica una expectativa de muy bajo riesgo de	La calificación nacional indica una expectativa de muy bajo riesgo de	La calificación nacional indica una expectativa de muy bajo riesgo de

Serie [Eje]	OSM 15-2	OSM 15U	OSM 15	OSM 15 (PRIMER REAPERTURA)
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>				
	incumplimiento en relación a otros emisores u obligaciones en el mismo país. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de la agencia calificadoradora	incumplimiento en relación a otros emisores u obligaciones en el mismo país. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de la agencia calificadoradora	incumplimiento en relación a otros emisores u obligaciones en el mismo país. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de la agencia calificadoradora	incumplimiento en relación a otros emisores u obligaciones en el mismo país. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de la agencia calificadoradora
Representante común	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero
Depositario	S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.	S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.	S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.	S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Régimen fiscal	Régimen Fiscal: La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles. La Emisora no asume la obligación de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. (i) Personas físicas y personas morales residentes en México para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se fundamenta en lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2015 y en otras disposiciones legales complementarias, es decir, a la tasa del 0.60% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; y (ii) para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales: la tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se fundamenta en lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y en otras disposiciones legales complementarias y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses. Recomendamos a todos los inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en los Certificados Bursátiles.	Régimen Fiscal: La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles. La Emisora no asume la obligación de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. (i) Personas físicas y personas morales residentes en México para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se fundamenta en lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2015 y en otras disposiciones legales complementarias, es decir, a la tasa del 0.60% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; y (ii) para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales: la tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se fundamenta en lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y en otras disposiciones legales complementarias y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses. Recomendamos a todos los inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en los Certificados Bursátiles.	Régimen Fiscal: La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles. La Emisora no asume la obligación de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. (i) Personas físicas y personas morales residentes en México para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se fundamenta en lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2015 y en otras disposiciones legales complementarias, es decir, a la tasa del 0.60% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; y (ii) para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales: la tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se fundamenta en lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y en otras disposiciones legales complementarias y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses. Recomendamos a todos los inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en los Certificados Bursátiles.	Régimen Fiscal: La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles. La Emisora no asume la obligación de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. (i) Personas físicas y personas morales residentes en México para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se fundamenta en lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2015 y en otras disposiciones legales complementarias, es decir, a la tasa del 0.60% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; y (ii) para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales: la tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se fundamenta en lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y en otras disposiciones legales complementarias y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses. Recomendamos a todos los inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en los Certificados Bursátiles.
Observaciones				

Serie [Eje]	OSM 15 (SEGUNDA REAPERTURA)	SITES1 25	SITES1 25-2
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>			
Serie de deuda	OSM 15 (SEGUNDA REAPERTURA)	SITES1 25	SITES1 25-2

Serie [Eje]	OSM 15 (SEGUNDA REAPERTURA)	SITES1 25	SITES1 25-2
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>			
Fecha de emisión	2015-08-05	2025-10-07	2025-10-07
Fecha de vencimiento	2025-07-23	2028-06-07	2032-01-07
Plazo de la emisión en años	3,443 días	1,092 días equivalente a 3 (tres) años	2,548 días (dos mil quinientos cuarenta y ocho) días equivalentes aproximadamente a 7 (siete) años
Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo	Tasa de Interés Bruto Anual Aplicable para el Primer Período de Interés: 7.97%,	Tasa de Interés Bruto Anual Aplicable para el Primer Período de Interés: 0.49%,	Tasa de Interés Bruto Anual Aplicable para el Primer Período de Interés: 9.58%,
Lugar, periodicidad y forma de pago de intereses / Redimientos periodicidad en el pago de intereses / rendimientos	Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles serán pagaderos cada 182 días durante la vigencia de la emisión, de conformidad con el siguiente calendario de pago de intereses, o si fuere inhábil, el siguiente día hábil. El primer pago de intereses se efectuará precisamente el 3 de febrero de 2016.	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días en las fechas señaladas en el calendario de pago de intereses, o si cualquiera de dichas fechas fuera un día inhábil, el pago se realizará el siguiente día hábil sin que lo anterior se considere como un incumplimiento.	Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 182 (ciento ochenta y dos) días en las fechas señaladas en el calendario de pago de intereses, o si cualquiera de dichas fechas fuera un día inhábil, el pago se realizará el siguiente día hábil sin que lo anterior se considere como un incumplimiento,
Lugar y forma de pago de intereses o rendimientos y principal	El lugar de amortización y pago de principal e intereses ordinarios será a través de Indeval, cuyas oficinas se ubican en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, Ciudad de México, Distrito Federal, México, mediante transferencia electrónica de fondos, contra la entrega del presente título o las constancias que para tal efecto expida Indeval, según corresponda. En caso de mora, el pago se realizará en las oficinas de la Emisora ubicadas en el conjunto denominado "Plaza Carso", ubicado en la Calle Lago Zúrich 245, Edificio Presa Falcón, Piso 14, Colonia Ampliación Granada, C.P. 11529, Ciudad de México, Distrito Federal, Teléfono 5125-0270.	El pago de principal e intereses ordinarios respecto de la Emisión de los Certificados Bursátiles, será entregado por la Emisora en la Fecha de Vencimiento y/o en las fechas establecidas para el pago de intereses, de conformidad con el calendario de pago de intereses previsto en el título, en las oficinas de S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06500, Ciudad de México, mediante transferencia electrónica,	El pago de principal e intereses ordinarios respecto de la Emisión de los Certificados Bursátiles, será entregado por la Emisora en la Fecha de Vencimiento y/o en las fechas establecidas para el pago de intereses, de conformidad con el calendario de pago de intereses previsto en el título, en las oficinas de S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06500, Ciudad de México, mediante transferencia electrónica
Subordinación de los títulos, en su caso	N/A	N/A	N/A
Amortización y amortización anticipada / vencimiento anticipado, en su caso	Amortización de Principal: En un solo pago en la fecha de vencimiento contra la entrega del título correspondiente a la presente emisión. Amortización anticipada por razones fiscales: La Emisora únicamente podrá realizar una amortización total anticipada de los Certificados Bursátiles, si como resultado de un cambio en, o una modificación a, las leyes, reglamentos u otras disposiciones generales en materia fiscal vigentes en México, o cualquier cambio en, o una modificación a la interpretación oficial o aplicación de dichas leyes, reglamentos u otras disposiciones generales por parte de alguna autoridad competente, resulte que la tasa de retención aplicable a los pagos de interés que se realicen a los tenedores, residentes en el extranjero, de los Certificados Bursátiles que sean liquidados a través de Euroclear Bank S.A./N.V., como operador de Euroclear Clearance System plc ("Euroclear"), Clearstream Banking, société anonyme ("Clearstream"), u otros sistemas de liquidación similares que operen fuera de México, sea mayor al 4.9% (cuatro punto nueve por ciento). En dicho caso, la Emisora podrá realizar la amortización total anticipada en cualquier momento antes de la fecha de vencimiento y siempre que se realice en una fecha de pago de intereses conforme al presente suplemento y al título correspondiente a la presente emisión, después de notificar por escrito a Indeval o a través de los medios que éste determine, al representante común y a la BMV (a través de los medios que se determinen), en un plazo no menor a treinta (30) días y no mayor a sesenta (60) días de anticipación a la fecha de la amortización total anticipada seleccionada, amortizándose los Certificados Bursátiles a un precio igual a la suma de (a) 100% (cien por ciento) del monto principal de los Certificados Bursátiles vigentes; (b) los	Amortización: En un solo pago en la Fecha de Vencimiento de la Emisión contra la entrega del Título correspondiente o de la constancia emitida por INDEVAL. Amortización Anticipada: La Emisora tendrá derecho a amortizar de manera anticipada, total o parcial los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha, antes de la Fecha de Vencimiento de la Emisión, a un precio por Certificado Bursátil igual a lo que sea mayor entre (el "Precio de Amortización Anticipada"): (a) el valor nominal de los Certificados Bursátiles, o (b) el "precio limpio" calculado mediante el promedio aritmético de los últimos 30 (treinta) días previos a la fecha de notificación de la amortización anticipada proporcionado por el Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP) y Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V. (VALMER). La fuente pública en la que los inversionistas podrán verificar los precios proporcionados por Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. y Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V., son www.piplatam.com y www.valmer.com.mx respectivamente. La amortización anticipada se llevará a cabo conforme al precio establecido en el párrafo anterior, más los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada y cualesquiera otras sumas adeudadas respecto de los Certificados Bursátiles, si las hubiere. Para ello (i) la Emisora, informará por escrito su decisión de ejercer dicho derecho de amortización anticipada al Representante Común y al INDEVAL, así como a la CNBV, a través de los medios que esta determine, y a la BMV y a los Tenedores, a través del SED) (o cualquier otro medio que la BMV determine), cuando menos con 6 (seis) días hábiles de anticipación a la fecha en que el Emisor tenga la intención de amortizar	Amortización: En un solo pago en la Fecha de Vencimiento de la Emisión contra la entrega del Título correspondiente o de la constancia emitida por INDEVAL. Amortización Anticipada: La Emisora tendrá derecho a amortizar de manera anticipada, total o parcial los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha, antes de la Fecha de Vencimiento, a un precio igual al Precio de Amortización Anticipada (según se define más adelante) más los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles objeto de la amortización total o parcial, según sea el caso, a la fecha de la amortización anticipada. El Precio de Amortización Anticipada en ningún caso será menor al 100% (cien por ciento) del Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles objeto de la amortización a la fecha de amortización anticipada. En caso de que la Emisora ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, pagará a los Tenedores una prima por prepago, que será distribuida proporcionalmente a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, igual al monto que resulte mayor entre: (a) el 100% (cien por ciento) del Valor Nominal de los Certificados Bursátiles objeto de la amortización total o parcial, según sea el caso, y (b) la suma del valor presente de cada uno de los pagos pendientes de principal objeto de la amortización total o parcial de conformidad con el calendario de pagos que aparece en la sección denominada "Periodicidad en el Pago de Intereses" al amparo de los Certificados Bursátiles (excluyendo los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada),

Serie [Eje]	OSM 15 (SEGUNDA REAPERTURA)	SITES1 25	SITES1 25-2
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>			
	intereses que se hayan devengado pero no pagado hasta, pero no incluyendo, la fecha en que se pretenda hacer el pago de dicha amortización anticipada; y (c) cualquier otra cantidad adicional que se deba a los tenedores hasta, pero sin incluir, la fecha de pago de dicha amortización. El aviso señalado anteriormente que sea presentado a Indeval deberá contener, entre otras características, la fecha en que se llevará a cabo la amortización total anticipada, el importe de la amortización, y los demás datos necesarios para el cobro de los Certificados Bursátiles. En todo caso, la amortización total anticipada se llevará a cabo mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, México, Distrito Federal.	anticipadamente la totalidad de los Certificados Bursátiles, y (ii) la amortización total anticipada se llevará a cabo en las oficinas de INDEVAL, ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, o, de no ser posible, en las oficinas del Emisor. El Representante Común, el día hábil inmediato anterior a la fecha que se hubiera establecido para llevar a cabo la amortización anticipada, calculará y publicará el valor al que se vayan a amortizar los Certificados Bursátiles, a través del SEDI que mantiene la BMV e informará por escrito a INDEVAL y a la CNBV, o a través de los medios que estas determinen de tal circunstancia. Para más información ver la sección "Amortización Anticipada" del Suplemento.	descontados a la Tasa M Bono más 15 (Quince) puntos base, (i) en el caso del principal, con base en el número de días comprendidos entre la Fecha de Vencimiento y la fecha de amortización anticipada (sobre una base de periodos de 182 días y un año de 360, y (ii) en el caso de intereses, en base al número de días comprendidos entre cada Fecha de Pago de Intereses posterior y la fecha de amortización anticipada, respectivamente, (sobre una base de periodos de 182 días y un año de 360 días (dicho monto, el "Precio de Amortización Anticipada"). En cualquier caso, además del Precio de Amortización Anticipada, la Emisora pagará a los Tenedores los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles objeto de la amortización total o parcial, según sea el caso, a la fecha de la amortización anticipada. Si la Emisora ejerce su derecho para amortizar anticipadamente la totalidad de los Certificados Bursátiles y dicha amortización ocurre en o después del 10 de julio de 2025, el Precio de Amortización Anticipada será igual al 100% (cien por ciento) del Valor Nominal de los Certificados Bursátiles. Para mayor información ver la sección "Amortización Anticipada" del Suplemento.
Garantía, en su caso	No cuentan con garantía alguna	No cuentan con garantía alguna	No cuentan con garantía alguna
Fiduciario, en su caso	N/A	N/A	N/A
<b>Calificación de valores [Sinopsis]</b>			
<b>Otro [Miembro]</b>			
Calificación			
Significado de la calificación			
Nombre			
<b>Moodys de México S.A. de C.V. [Miembro]</b>			
Calificación	N/A	N/A	N/A
Significado de la calificación	N/A	N/A	N/A
<b>HR Ratings de México, S.A. de C.V. [Miembro]</b>			
Calificación	N/A	"HR AAA	"HR AAA
Significado de la calificación	N/A	El emisor o emisión con esta calificación se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantienen mínimo riesgo crediticio	El emisor o emisión con esta calificación se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantienen mínimo riesgo crediticio
<b>DBRS Ratings México,S.A. de C.V. [Miembro]</b>			
Calificación	N/A	N/A	N/A
Significado de la calificación	N/A	N/A	N/A
<b>A.M. Best América Latina, S.A. de C.V. [Miembro]</b>			
Calificación	N/A	N/A	N/A
Significado de la calificación	N/A	N/A	N/A
<b>Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. [Miembro]</b>			
Calificación	N/A	N/A	N/A
Significado de la calificación	N/A	N/A	N/A
<b>Standard and Poors, S.A. de C.V. [Miembro]</b>			
Calificación	"mxAA+" en escala nacional,	N/A	N/A
Significado de la calificación	Indica que la capacidad de pago del emisor para cumplir con sus compromisos financieros sobre la obligación es muy fuerte en relación con otros emisores del mercado nacional. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de la agencia calificadora.	N/A	N/A
<b>Fitch México S.A. de C.V. [Miembro]</b>			
Calificación	"AA (mex)" en escala nacional y "BBB-" en escala global.	"AAA (mex)" en escala nacional.	"AAA (mex)" en escala nacional.
Significado de la calificación	La calificación nacional indica una expectativa de muy bajo riesgo de	La calificación más alta asignada por la calificadora en su escala de calificación	La calificación más alta asignada por la calificadora en su escala de calificación

Serie [Eje]	OSM 15 (SEGUNDA REAPERTURA)	SITES1 25	SITES1 25-2
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>			
	incumplimiento en relación a otros emisores u obligaciones en el mismo país. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de la agencia calificadora	nacional para ese país. Esta calificación se otorga a los emisores u obligaciones con la expectativa de riesgo de incumplimiento más baja en relación con todos los otros emisores u obligaciones en el mismo país o con la misma unión monetaria	nacional para ese país. Esta calificación se otorga a los emisores u obligaciones con la expectativa de riesgo de incumplimiento más baja en relación con todos los otros emisores u obligaciones en el mismo país o con la misma unión monetaria
Representante común	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero
Depositario	S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.	S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.	S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Régimen fiscal	<p>Régimen Fiscal: La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles. La Emisora no asume la obligación de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. (i) Personas físicas y personas morales residentes en México para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se fundamenta en lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2015 y en otras disposiciones legales complementarias, es decir, a la tasa del 0.60% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; y (ii) para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales: la tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se fundamenta en lo previsto en los 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y en otras disposiciones legales complementarias y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses. Recomendamos a todos los inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en los Certificados Bursátiles.</p>	<p>Régimen Fiscal: La presente sección contiene una breve descripción de ciertos impuestos aplicables en México a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles por inversionistas residentes y no residentes en México para efectos fiscales, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes a la decisión de adquirir o disponer de Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones legales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles antes de realizar cualquier inversión en los mismos.</p>	<p>Régimen Fiscal: La presente sección contiene una breve descripción de ciertos impuestos aplicables en México a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles por inversionistas residentes y no residentes en México para efectos fiscales, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes a la decisión de adquirir o disponer de Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones legales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles antes de realizar cualquier inversión en los mismos.</p>
Observaciones			

## Política que seguirá la emisora en la toma de decisiones relativas a cambios de control durante la vigencia de la emisión:

La Emisora no cuenta con políticas en la toma de decisiones relativas a cambios de control durante la vigencia de la emisión.

## **Política que seguirá la emisora en la toma de decisiones respecto de estructuras corporativas:**

---

La Emisora no cuenta con políticas en la toma de decisiones respecto de estructuras corporativas.

## **Política que seguirá la emisora en la toma de decisiones sobre la venta o constitución de gravámenes sobre activos esenciales:**

---

### *Restricciones en gravámenes*

La Emisora no podrá, y no permitirá a ninguna de sus *Subsidiarias Restringidas* (según dicho término se define en la presente sección), constituir, incurrir o asumir gravamen alguno sobre *Propiedad Restringida* (según dicho término se define en la presente sección) a efecto de garantizar deuda, exclusivamente en los casos que la deuda garantizada en comento, más el monto total de la *Deuda Atribuible* (según dicho término se define en la presente sección) de la Emisora y de sus Subsidiarias Restringidas relacionada con operaciones de venta con compromiso de arrendamiento (*Sale and Leaseback*) (según dicho término se define en la presente sección) celebradas por la Emisora o alguna de sus Subsidiarias Restringidas, excediera el equivalente al 15% de los *Activos Tangibles Netos Consolidados* (según dicho término se define en la presente sección) de la Emisora salvo que los Certificados Bursátiles objeto de la emisión estén de la misma manera o previamente garantizados a la deuda garantizada por dichos gravámenes.

No obstante lo anterior, esta limitación no aplicará en los siguientes casos: (i) gravámenes constituidos sobre Propiedad Restringida existentes en la fecha de adquisición de dicha propiedad o que hayan sido constituidos sobre la misma con posterioridad a la fecha de adquisición, derivados de obligaciones contractuales adquiridas con antelación a dicha adquisición; (ii) gravámenes sobre cualquier Propiedad Restringida que garanticen deuda incurrida o asumida con la finalidad de financiar la compra, construcción, mejora o mantenimiento de dicha propiedad, siempre y cuando dichos gravámenes (1) hayan sido constituidos dentro de los doce (12) meses siguientes a la fecha de adquisición, construcción, mejora o mantenimiento, y (2) no se constituyan sobre cualquier otra Propiedad Restringida; (iii) gravámenes existentes que hayan sido constituidos sobre Propiedad Restringida de cualquiera de las Subsidiarias Restringidas con antelación a la fecha en que dicha subsidiaria haya pasado a ser subsidiaria de la Emisora o que hayan sido constituidos posteriormente, derivados de compromisos contractuales celebrados con anterioridad y que no se hayan celebrado anticipando dicho evento; (iv) gravámenes sobre cualquier Propiedad Restringida con el propósito de garantizar deuda de alguna de las subsidiarias de la Emisora, siempre y cuando el acreedor de dicha deuda sea la Emisora u otra de sus subsidiarias; y (v) gravámenes que hayan sido constituidos como resultado del refinanciamiento, prorroga, renovación o reembolso de la deuda en comento, siempre y cuando (1) el monto total del principal no sea aumentado; y (2) dicho gravamen no se extienda a Propiedades Restringidas adicionales.

“Activos Tangibles Netos Consolidados” significa el total de los activos consolidados menos (1) todos los pasivos existentes, (2) el crédito mercantil (comúnmente conocido como “goodwill”); (3) todos los nombres comerciales, marcas, patentes y otros activos de propiedad intelectual; y (4) todas las licencias, como se indican en el balance general consolidado más reciente de la Emisora elaborado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

“Propiedad Restringida” significa (1) cualquier Infraestructura de Sitios (según dicho término se define en el prospecto de colocación del programa), ya sean propiedad de la Emisora a la fecha de la emisión de Certificados Bursátiles o

adquiridos con posterioridad o de cualquiera de sus Subsidiarias Restringidas y (2) cualquier acción representativa del capital social de cualquier Subsidiaria Restringida.

“Subsidiarias Restringidas” significa cualquier subsidiaria de la Emisora que sea propietaria de Propiedad Restringida.

Restricciones en operaciones de venta con compromiso de arrendamiento (*Sale and Leaseback*) La Emisora no podrá, y no permitirá a ninguna de sus Subsidiarias Restringidas, celebrar operaciones de venta con compromiso de arrendamiento (*Sale and Leaseback*), sin antes acordar que a la fecha o previamente a la operación en comento, los Certificados Bursátiles objeto de la emisión estarán igual y proporcionalmente garantizados a la operación de venta con compromiso de arrendamiento (*Sale and Leaseback*), salvo que: (i) El monto total del principal de toda la deuda que se encuentre pendiente de pago garantizada por cualquier gravamen sobre cualquier Propiedad Restringida que no garantice a prorrata los Certificados Bursátiles objeto de la emisión (excluyendo cualquier endeudamiento garantizado permitido al tenor del inciso anterior) más el monto total de la deuda atribuible de Emisora y la deuda atribuible de sus Subsidiarias Restringidas con relación a operaciones de venta con compromiso de arrendamiento (*Sale and Leaseback*) que se encuentren pendientes (distintas a las operaciones de venta con compromiso de arrendamiento (*Sale and Leaseback*) permitidas conforme al siguiente párrafo), no supere un importe igual al 15% de los Activos Tangibles Netos Consolidados de la Emisora; o (ii) La Emisora, o alguna de sus Subsidiarias Restringidas, dentro de los doce (12) meses siguientes a la operación de venta con compromiso de arrendamiento (*Sale and Leaseback*), retire un monto de la deuda garantizada de la Emisora que no esté subordinada a los Certificados Bursátiles objeto de la emisión en un monto equivalente a lo que resulte mayor de (1) los recursos netos obtenidos de la venta o transferencia de la propiedad o de otros activos que estén sujetos a la operación de venta con compromiso de arrendamiento (*Sale and Leaseback*) y (2) el precio de mercado de la Propiedad Restringida arrendada.

“Operaciones de venta con compromiso de arrendamiento (*Sale and Leaseback*)” significa un contrato entre la Emisora o alguna de sus Subsidiarias Restringidas y un banco, compañía aseguradora u otro acreedor o inversionista medio el cual la Emisora o alguna de sus Subsidiarias Restringidas arrienden una Propiedad Restringida por un plazo inicial de tres (3) o más años la cual fue o será vendida por la Emisora o alguna de sus Subsidiarias Restringidas a dicho acreedor o inversionista por un precio de venta equivalente o superior a EUA\$1,000,000.00.

“Deuda Atribuible” significa, con respecto a cualquier operación de venta con compromiso de arrendamiento (*Sale and Leaseback*), lo que resulte menor de (1) el precio de mercado del activo sujeto a la operación de venta con compromiso de arrendamiento (*Sale and Leaseback*) en comento y (2) el valor presente, descontado a una tasa anual equivalente a la tasa de descuento de una obligación de arrendamiento capitalizable con un término acorde a las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIFS”), de las obligaciones netas de pago del arrendador durante el plazo del arrendamiento (excluyendo monto derivados de mantenimiento, reparación, seguros, impuestos u otros gastos similares).

---

## Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual .....	1
[412000-N] Portada reporte anual.....	2
[413000-N] Información general .....	14
Glosario de términos y definiciones:.....	14
Resumen ejecutivo:.....	20
Factores de riesgo:.....	31
Otros Valores: .....	44
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: .....	45
Destino de los fondos, en su caso: .....	45
Documentos de carácter público:.....	46
[417000-N] La emisora.....	47
Historia y desarrollo de la emisora:.....	47
Descripción del negocio: .....	50
Actividad Principal: .....	50
Canales de distribución: .....	57
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	58
Principales clientes:.....	58
Legislación aplicable y situación tributaria:.....	60
Recursos humanos: .....	64
Desempeño ambiental:.....	65
Información de mercado:.....	65
Estructura corporativa:.....	66
Descripción de los principales activos:.....	67
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales: .....	68
Acciones representativas del capital social: .....	68
Dividendos:.....	69

[424000-N] Información financiera .....	71
Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación: .....	73
Informe de créditos relevantes: .....	74
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora: .....	79
Resultados de la operación: .....	80
Situación financiera, liquidez y recursos de capital: .....	83
Control Interno: .....	87
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas: .....	87
[427000-N] Administración .....	92
Auditores externos de la administración: .....	92
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: .....	93
Información adicional administradores y accionistas: .....	94
Estatutos sociales y otros convenios: .....	103
[429000-N] Mercado de capitales.....	107
Estructura accionaria: .....	107
Comportamiento de la acción en el mercado de valores: .....	107
[432000-N] Anexos .....	115

## [413000-N] Información general

### Glosario de términos y definiciones:

---

Los términos utilizados con mayúscula inicial y que no estén expresamente definidos en el presente Reporte Anual, tendrán los significados en singular o plural que a continuación se les atribuye.

"Activos Elegibles"	Significa, conjuntamente, los activos que cumplan los requisitos previstos en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs, incluyendo: (a) los derechos y obligaciones de arrendatario, subarrendatario o bajo cualquier otro título legal, derivados de los contratos de arrendamiento u otros convenios o acuerdos por medio de los cuales se otorgan derechos de posesión, paso, uso, goce o disfrute de los bienes inmuebles (o fracciones de bienes inmuebles) sobre los que se encuentran ubicadas las Torres de Telecomunicaciones; (b) las Torres de Telecomunicaciones; y (c) todos los derechos y obligaciones derivados de los Acuerdos de Sitio.
Acciones AMX	Significa todas o cualquiera de las acciones representativas del capital social de América Móvil, indistinto de su serie.
Acciones SITES1	Significa todas o cualquiera de las acciones representativas del capital social de la Sociedad, indistinto de su serie.
"Agencia" o "ATDT"	Significa Agencia de Transformación Digital y Telecomunicaciones
"América Móvil o AMX"	Significa América Móvil, S.A.B. de C.V.
"BMV" o "Bolsa"	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
"Certificados Bursátiles"	Significa los certificados bursátiles emitidos por la Emisora al amparo del Programa.
"CFE"	Significa Comisión Federal de Electricidad.

“Circular Única” o “CUE”	Significa las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, así como sus modificaciones.
“Circular Única Auditores Externos” o “CUAE”	Significa disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, así como sus modificaciones.
“CNBV”	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Contrato de Fideicomiso” o el “Fideicomiso” o el “Fideicomiso 4594”	Significa el Fideicomiso OPSIMEX 4594.
“CRT”	Significa Comisión Reguladora de Telecomunicaciones.
“Demonsa”	Significa Demonsa, S.A. de C.V.
Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS	Significa los artículos 187 y 188 de la LISR, las reglas 3.21.2.1., 3.21.2.2., 3.21.2.4., 3.21.2.5., 3.21.2.6., 3.21.2.7., 3.21.2.10., 3.21.2.11., 3.21.2.12, 3.21.2.13, y 3.21.2.14 de la RMF, según sean aplicables, y cualquier otra disposición fiscal aplicable a los fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de bienes inmuebles o a las partes de dichos fideicomisos, o cualesquier otras disposiciones que resulten aplicables y/o las sustituyan en cualquier momento.
“Emisora” o “Sociedad” o “Compañía”	Significa Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V.
“Escisión de América Móvil”	Significa aquella escisión mediante la cual América Móvil traspasó activos, pasivos y capital a una sociedad anónima bursátil de capital variable de nueva creación (“TELESITES”).
“Escisión de Sercotel”	Significa aquella escisión mediante la cual Sercotel traspasó activos, pasivos y capital a una sociedad anónima de capital variable de nueva creación.
“Escisión de Telcel”	Significa aquella escisión mediante la cual Telcel traspasó activos, pasivos y capital a la Sociedad.

“Estados Unidos”	Significa los Estados Unidos de América.
“Familia Slim”	Significa el ingeniero Carlos Slim Helú y sus hijos e hijas, los cuales son considerados como un grupo de personas en términos de lo establecido en la LMV (como dicho término se define más adelante).
Fideicomiso de Control	Significa el Fideicomiso F/0126 de Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa, División Fiduciaria que, de acuerdo a la información pública disponible, es titular de acciones de la Serie “A-1” de la Sociedad en beneficio de la Familia Slim.
Fusión	Significa la fusión de la Sociedad como sociedad fusionante que subsiste, con Telesites como sociedad fusionada que se extingue.
“INDEVAL”	Significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“Infraestructura de Sitios” o “Infraestructura Pasiva”	Significa los elementos no electrónicos de las redes de telecomunicaciones compuestos fundamentalmente por: (i) los espacios físicos en inmuebles (o fracciones de los mismos) poseídos bajo cualquier título legal; (ii) las torres, mástiles y demás estructuras que proporcionan soporte a las antenas de radiocomunicación; y (iii) la obra civil, así como las canalizaciones, bastidores, ductos, elementos para delimitar y restringir el acceso, así como demás aditamentos con que cuente el sitio que resulten útiles para la instalación y operación de equipos de radiofrecuencia.
“Instituto” o “IFT”	Significa el Instituto Federal de Telecomunicaciones.
“ISR”	Significa el Impuesto sobre la Renta.
“IVA”	Significa el Impuesto al Valor Agregado
“LFTR”	Significa la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión.
“LISR”	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
“LMTR”	Significa la Ley en Materia de Telecomunicaciones y Radiodifusión.
“LMV”	Significa la Ley del Mercado de Valores

“México”	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
“MM”	Millones.
“NIIFs”	Significa las Normas Internacionales de Información Financiera (por sus siglas en inglés, “IFRS”), emitidas por el <i>International Accounting Standards Board</i> (por sus siglas en inglés, “IASB”).
“Oferta de Referencia de Torres 2015”	Significa la oferta de referencia para la prestación del servicio de acceso y uso compartido de infraestructura pasiva aprobada a Telcel por el IFT mediante resolución P/IFT/051114/376 de fecha 5 de noviembre de 2014, vigente hasta el 31 de diciembre de 2015.
“Oferta de Referencia de Torres 2016-2017”	Significa la oferta de referencia para la prestación del servicio de acceso y uso compartido de infraestructura pasiva aprobada a Telcel por el IFT mediante resolución P/IFT/EXT/241115/173 de fecha 24 de noviembre de 2015, vigente entre el 1° de enero de 2016 y hasta el 31 de diciembre de 2017.
“Oferta de Referencia de Torres 2018”	Significa la oferta de referencia para la prestación del servicio de acceso y uso compartido de infraestructura pasiva aprobada a la Sociedad por el IFT mediante resolución P/IFT/131217/908 de fecha 13 de diciembre de 2017, entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2018.
“Oferta de Referencia de Torres 2019”	Significa la oferta de referencia para la prestación del servicio de acceso y uso compartido de infraestructura pasiva aprobada a la Sociedad por el IFT mediante resolución P/IFT/EXT/051018/10 de fecha 5 de octubre de 2018, que estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2019.
Oferta de Referencia de Torres 2020”	Significa la oferta de referencia para la prestación del servicio de acceso y uso compartido de infraestructura pasiva aprobada a la Sociedad por el IFT mediante resolución P/IFT/EXT/051018/10 de fecha 5 de octubre de 2018, que estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2020.,
“Oferta de Referencia de Torres 2021”	Significa la oferta de referencia para la prestación del servicio de acceso y uso compartido de infraestructura pasiva aprobada a la Sociedad por el IFT mediante resolución P/IFT/021220/491 de fecha 2 de diciembre de 2020, vigente entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2021.

“Oferta de Referencia de Torres 2022”	Significa la oferta de referencia para la prestación del servicio de acceso y uso compartido de infraestructura pasiva aprobada a la Sociedad por el IFT mediante resolución P/IFT/011221/678 de fecha 1° de diciembre de 2021, vigente entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2022.
“Oferta de Referencia de Torres 2023”	Significa la oferta de referencia para la prestación del servicio de acceso y uso compartido de infraestructura pasiva aprobada a la Sociedad por el IFT mediante resolución P/IFT/231122/680 de fecha 23 de noviembre de 2022.
“Oferta de Referencia de Torres 2024”	Significa la oferta de referencia para la prestación del servicio de acceso y uso compartido de infraestructura pasiva aprobada a la Sociedad por el IFT mediante resolución P/IFT/231123/592 de fecha 22 de noviembre de 2023, vigente entre el 1° de enero al 31 de diciembre de 2024.
“Oferta de Referencia de Torres 2025”	Significa la oferta de referencia para la prestación del servicio de acceso y uso compartido de infraestructura pasiva aprobada a la Sociedad por el IFT mediante resolución P/IFT/271124/579 de fecha 27 de noviembre de 2024, vigente entre el 1° de enero al 31 de diciembre de 2025, misma que puede ser consultada ingresando a la siguiente dirección electrónica de Internet: <b><a href="https://www.telesites.com.mx/oferta-AUCIP.html">https://www.telesites.com.mx/oferta-AUCIP.html</a></b>
“Oferta de Referencia de Torres 2026”	Significa la oferta de referencia para la prestación del servicio de acceso y uso compartido de infraestructura pasiva aprobada a la Sociedad por la CRT mediante resolución P/CRT/EXT/10122025 de fecha 10 de diciembre de 2025, vigente entre el 1° de enero al 31 de diciembre de 2026, misma que puede ser consultada ingresando a la siguiente dirección electrónica de Internet: <b><a href="https://www.telesites.com.mx/oferta-AUCIP.html">https://www.telesites.com.mx/oferta-AUCIP.html</a></b>
“Oferta de Referencia de Torres”	Indistintamente la Oferta de Referencia de Torres 2015 y la Oferta de Referencia de Torres 2016-2017, la Oferta Referencia de Torres 2018, la Oferta de Referencia de Torres 2019, la Oferta de Referencia de Torres 2020, la Oferta de Referencia de Torres 2021, la Oferta de Referencia de Torres 2022, la Oferta de Referencia de Torres 2023, la Oferta de Referencia de Torres 2024, la Oferta de Referencia de Torres 2025 y la Oferta de Referencia de Torres 2026.

“Programa”	Significa el programa de emisión de Certificados Bursátiles de la Sociedad, autorizado por la CNBV mediante oficio número 153/5540/2015 de fecha 17 de julio de 2015.
“Promotora de Sites, S.A. de C.V.”	Promotora.
“Ps.”, “\$” o “Pesos”	Significa Pesos Mexicanos, moneda de curso legal en México.
“Reporte Anual”	Significa el presente Reporte Anual de Certificados Bursátiles, elaborado en términos del anexo N de la Circular Única.
“RNV”	Significa el Registro Nacional de Valores.
“SAT”	Significa el Servicio de Administración Tributaria.
“Sercotel”	Significa Sercotel, S.A. de C.V., una subsidiaria de América Móvil.
“Telcel”	Significa Radiomóvil Dipsa, S.A. de C.V., una subsidiaria de América Móvil.
“Telesites”	Significa Telesites, S.A.B. de C.V.
“Telesites Internacional”	Significa Telesites Internacional, S.A. de C.V.
“Telmex”	Significa Teléfonos de México, S.A.B. de C.V., una subsidiaria de América Móvil.
“Telnor”	Significa Teléfonos del Noroeste, S.A. de C.V.
“UDIS”	Significa Unidades de Inversión. Unidades de cuenta utilizadas para neutralizar el impacto de la inflación en operaciones financieras y comerciales. Su valor es constante y su precio se ajusta diariamente de conformidad al Índice Nacional de Precios al Consumidor que publica el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

*Términos tales como “Sociedad”, la “Emisora”, “nosotros” y “nuestros” hacen referencia a Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V., a menos que en el contexto se indique lo contrario.*

## Resumen ejecutivo:

---

La Emisora es una sociedad anónima bursátil de capital variable, constituida (i) mediante escritura pública número 53,674 de fecha 5 de enero de 2015, pasada ante la fe del licenciado Patricio Garza Bandala, notario público número 18 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), actuando como asociado de la licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, entonces Notaria Pública número 195 de ésta Ciudad, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad bajo el folio mercantil número 528402-1 con fecha 16 de enero de 2015 y (ii) que, mediante las resoluciones adoptadas por sus accionistas en la Asamblea de Accionistas de la Sociedad en la que se aprobó la Fusión, y por virtud de ésta, la Sociedad reformó sus estatutos sociales en su totalidad para adoptar la modalidad de sociedad anónima bursátil de capital variable, según consta en la escritura pública 66,445 de fecha 21 de febrero de 2022, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad bajo el folio mercantil número 528402-1 con fecha 11 de marzo de 2022.

La Sociedad fue constituida como resultado de la Escisión de Telcel como una nueva unidad de negocio, la cual permite que la Infraestructura de Sitios de la Sociedad sea accedida y utilizada por todos los operadores de servicios de radiocomunicación en México, constituyendo una opción para financiar las inversiones de capital en el desarrollo de sus respectivas redes y/o servicios de radiocomunicaciones. Al igual que diversas empresas en el sector de las telecomunicaciones móviles, Telcel siguió en el pasado una política basada en una estrategia de desarrollo de su propia Infraestructura de Sitios. Sin embargo, derivado de la revisión operativa y de negocios que realizó el consejo de administración de América Móvil, se determinó que en el mediano y largo plazo Telcel podía ofrecer mayor rentabilidad a sus accionistas mediante la segmentación de sus negocios a través de la creación de una nueva compañía que operase la Infraestructura de Sitios y que dicha infraestructura sea utilizada por cualquier tercero. El entorno de las telecomunicaciones está cambiando y cada negocio enfrenta diferentes retos y oportunidades.

Consideramos que las principales fortalezas de la Emisora son:

- **Independencia:** La Emisora es una compañía, que opera de manera autónoma con objetivos administrativos, comerciales y financieros independientes y cuenta con una capitalización adecuada a las necesidades del negocio, asimismo mejora su posición competitiva al enfocar sus esfuerzos y recursos al fortalecimiento de su posición en la industria;
- **Relaciones de mercado:** El valor de la Infraestructura de Sitios de la Emisora mejora toda vez que permite su mejora y desarrollo mediante una gestión independiente que permite ponerla a disposición de todos los operadores de telecomunicaciones en México, entablando relaciones comerciales y de negocios en condiciones de mercado con éstos y con Telcel a través de la celebración de acuerdos operativos de largo plazo en igualdad de condiciones.

Durante los últimos años la tendencia global en la industria de las telecomunicaciones era la expansión simultánea de clientes y redes. En particular, se consideraba que el desarrollo de una infraestructura propia era una actividad estratégica para las empresas participantes, puesto que se estaba en los inicios del despliegue de redes móviles, y la cobertura era el gran factor diferenciador. Sin embargo, la evolución en el mercado de las telecomunicaciones móviles ha llevado a que, tanto en países desarrollados como en países en vías de desarrollo, los operadores de telecomunicaciones redefinan su estrategia hacia diferenciación en servicio y despliegue de Infraestructura de Sitios.

Dichas condiciones, aunadas a los crecientes requerimientos de inversión para atender el volumen de tráfico de datos, han requerido adecuaciones a las estrategias de las compañías de telecomunicaciones, las cuales han recurrido a (i) la compartición de torres y los sitios donde éstas se ubican o (ii) la venta a un tercero para que éste los comercialice y explote con mayor eficiencia.

Este cambio de paradigma ha sido especialmente importante en América Latina y el Caribe pues la penetración de la telefonía fija en la región es relativamente baja cuando se compara con la del resto de América del Norte o Europa, haciendo más relevante el despliegue de redes de telefonía móvil. Por esto, se estima que la telefonía móvil continuará jugando un papel cada vez más relevante en América Latina y el Caribe dada la demanda de servicios de banda ancha; particularmente el despliegue de la tecnología de quinta generación “5G”, así como la continuación del despliegue de cuarta generación long-term evolution que ha impulsado la necesidad de introducir nuevas redes e incrementar cobertura. Compañías como Oi, Nextel y Millicom, entre otras, han adoptado modelos de negocios basados en lo descrito en el párrafo anterior, habiendo vendido más de 30 mil torres para telefonía móvil a lo largo de los últimos años.

En 2025, las fusiones y adquisiciones en los sectores de telecomunicaciones y tecnología tomaron un nuevo impulso como respuesta a un mercado global en constante transformación. La necesidad de ampliar servicios, reducir costos, incorporar nuevas tecnologías como Inteligencia Artificial o Centros de Datos y atender una demanda digital en crecimiento, llevó a las empresas a acelerar sus movimientos corporativos para preservar su competitividad.

En este contexto, la consolidación se convirtió en una estrategia recurrente. Sin embargo, la incertidumbre macroeconómica, las tensiones geopolíticas y la presión por sostener el liderazgo tecnológico provocaron que las decisiones de compra y fusión se ejecutarán con mayor celeridad.

En el sector de las telecomunicaciones en América Latina, Telefónica avanzó en su proceso de desinversión en Hispanoamérica al concretar la venta de sus operaciones en Argentina, Colombia, Perú, Ecuador, Venezuela y Uruguay. Esta salida estratégica abrió oportunidades para la consolidación de Millicom, que amplió su presencia en América del Sur. Simultáneamente, en Chile, América Móvil anunció un acuerdo para adquirir las operaciones de Telefónica, reforzando su posición dominante en el Cono Sur.<sup>[1]</sup>

Asimismo, la adquisición total de Movistar por parte de Tigo, que inició formalmente el 04 de febrero de 2026, marca el inicio de un proceso de integración empresarial que transformará de fondo el panorama de las telecomunicaciones en Colombia. La operación desemboca de Movistar como actor independiente en el país y sitúa al nuevo grupo como uno de los dos competidores dominantes, junto con Claro, dentro de un mercado que hasta ahora contaba con tres grandes operadores móviles.<sup>[2]</sup>

Mientras tanto, América Móvil reportó un sólido desempeño al cuadruplicar sus ganancias durante el cuarto trimestre 2025, tras registrar un alza del 369.6% de utilidad neta, impulsado principalmente por el crecimiento en los segmentos de pospago y banda ancha sumando 2,8 millones de clientes netos de pospago, con un sólido desempeño en Centroamérica, junto con 524.000 nuevos clientes de banda ancha.

<sup>[3]</sup>

Mientras que Telcel, propiedad de América Móvil, ha consolidado su posición destacada en el mercado, AT&T y Movistar están realizando ajustes estratégicos. La transición de Movistar a un operador móvil virtual (OMV), el cierre de su red 2G y la recuperación del espectro reflejan cambios operativos significativos que plantean nuevos desafíos para las empresas de torres de telecomunicaciones.

En este sentido los OMV han ganado terreno, siendo Bait (propiedad de Walmart) uno de los casos más relevantes: la empresa ha experimentado un rápido crecimiento, superando a Movistar en número de líneas y acercándose a AT&T como la segunda marca en usuarios móviles, además de anunciar la apertura de más de 100 nuevos centros de experiencia en todo el país para potenciar la portabilidad y atención al cliente. Esta dinámica refleja una diversificación del mercado móvil en México, con Telcel manteniendo el primer lugar, AT&T consolidando su nicho de pospago, Movistar bajo presión y en incertidumbre por su desinversión en México y Bait marcando un cambio estructural en la competencia.<sup>[4]</sup>

En paralelo, la Comisión Federal de Electricidad (CFE) de México reforzó su estrategia digital mediante la compra del 49% de Altán Redes, operador de la Red Compartida, marcando un paso relevante en la participación del Estado en las telecomunicaciones.

[5]

Europa también registró movimientos clave. En Reino Unido, Vodafone y Three completaron su fusión para dar origen a VodafoneThree, una entidad cuya propiedad se divide entre Vodafone (51%) y CK Hutchison Group Telecom Holdings Limited (49%).

[6]

2025 dejó claro que la consolidación es una dinámica permanente en los sectores digital, de tecnología y telecomunicaciones. Para 2026, se prevé un despliegue relevante de capital, tanto financiero como estratégico, a medida que las empresas busquen transformarse para adaptarse a un entorno económico, tecnológico y regulatorio en constante cambio, con el fin de sostener su competitividad en el mercado digital.

El panorama de las telecomunicaciones en México continúa evolucionando, con importantes empresas de torres como American Tower y Phoenix Tower International expandiendo activamente sus portafolios

El mercado mexicano está en constantes consultas regulatorias en torno a las subastas de espectro 5G multibanda, lo cual pone de relieve el dinamismo de la industria. A pesar de las complejidades que plantean la consolidación del mercado y los desafíos regulatorios, México sigue siendo un mercado crucial para la inversión en telecomunicaciones, ofreciendo oportunidades de crecimiento ante la creciente demanda de conectividad mejorada y servicios digitales. Si bien la dinámica política y las preocupaciones sobre seguridad siguen planteando desafíos para el despliegue de infraestructura y las estrategias operativas, los acuerdos de compartición de redes cobran cada vez más importancia para optimizar recursos y reducir costos en el diverso panorama de México.

A pesar de estos obstáculos, el potencial de crecimiento sigue siendo considerable, especialmente en la expansión de la conectividad rural y la mejora de la confiabilidad del servicio. Con un estimado de 43,818 torres de telecomunicaciones que dan servicio a más de 127 millones de personas, el país se encuentra en la antesala de una importante transformación tecnológica, impulsada por importantes empresas de torres como American Tower, Mexico Tower Partners, Centennial Towers, Phoenix Tower International y otras. Se espera que el sector prospere a medida que el 5G se convierta en una piedra angular de su futuro, atrayendo más inversiones y expandiendo la infraestructura digital de México.

Con base en información compilada por DPL News podemos saber que:

a) En relación a las compañías que se dedican a la construcción de torres de telecomunicaciones:

*“...Aunque las compañías de torres de telecomunicaciones –torreras o towercos- han existido desde hace al menos 20 años, es en los últimos cinco años cuando los operadores de telecomunicaciones han acelerado sus planes para vender o rentar estos activos, a la vez que surgen nuevos competidores especializados en la administración e instalación, en conjunto con nuevas modalidades de propiedad y operación.*

*También se pueden clasificar las towercos acorde a su estructura de capital y servicios que ofrecen. Se tienen las compañías completamente independientes (sin participación accionaria de operadores móviles) como American Tower, Crown Castle o Cellnex; las compañías que pertenecen parcial o totalmente a operadores tales como China Tower, Indus Tower o Telxius y, según la Unión Internacional de Telecomunicaciones (UIT), se puede abrir una categoría para compañías que ofrecen energía (Power-as-a-Service) y torres como IHSTowers o Helios Towers.*

*Al segundo trimestre de 2024, TowerXchange estimaba que cerca de 72.2 por ciento del total de torres instaladas en el mercado alrededor del mundo eran administradas por towercos, lo cual representaba cerca de 4.07 millones de torres y azoteas de las 5.63 millones disponibles para la instalación de redes móviles.*

*China Tower Corporation, con 2.1 millones de torres, representa poco más de una tercera parte de torres de la industria, si bien el sitio especializado señala que existe aún una gran escala entre towercos más pequeñas. Sin*

*embargo, lo anterior también significa que 51.9 por ciento de estos activos continúan bajo la administración de towercos propiedad de los operadores móviles, lo cual permite una mejor valuación de los activos en el mercado. A partir de las operaciones en 2020, cuando se han reportado múltiples movimientos de escisión de torres por parte de los operadores móviles, además de la compra e instalación de activos por parte de las towercos independientes, es de esperar que su porcentaje de participación continuará incrementándose en el futuro...*

*...En los últimos años, diversas compañías de torres han aprovechado la oportunidad para incrementar su huella en los mercados que atienden, ya sea mediante un trabajo conjunto con los operadores incumbentes para administrar la renta de los espacios o mediante la adquisición directa de los activos.*

*Entre los últimos movimientos realizados por los principales competidores, se encuentra la adquisición de Highline do Brasil de 100 sitios a Global Sites por R\$55 millones, pagaderos en efectivo, además de un acuerdo de exclusividad para negociar un portafolio adicional con el vendedor.*

*ATIS Group anunció un acuerdo definitivo para adquirir Lati Paraguay a Millicom (Tigo), subsidiaria propietaria de aproximadamente 300 torres en Paraguay, incluyendo un arrendamiento de largo plazo para seguir prestando servicio a Tigo Paraguay.*

*En Colombia, otra transacción relevante en 2025 fue la compra en efectivo por parte de Andean Telecom Partners (ATP) de menos de 200 sitios a SBA Communications, operación que implicó la salida de SBA del mercado colombiano.*

Una de las formas en las que estas empresas han aparecido es a partir de la venta por parte de operadores de radiocomunicaciones de ciertos activos que formaban parte de su Infraestructura Pasiva.

Esto se debe a que han considerado que es más eficiente y competitivo compartir esta infraestructura y aprovechar los recursos obtenidos para financiar su negocio principal. Por otra parte, existen también múltiples ejemplos de operadores de telecomunicaciones que han escindido sus negocios de Infraestructura Pasiva para tener dos negocios distintos y especializados, como son el caso de Telxius Telecom y Sitio Latinoamérica que fueron constituidas por Telefónica y América Móvil, respectivamente, como empresas independientes que se dedican a administrar la Infraestructura Pasiva.

En México, la industria de acceso y uso compartido de Infraestructura Pasiva y servicios conexos se inició hace más de 20 años aproximadamente y se ha acelerado significativamente en los últimos años con la venta de portafolios de torres por parte de algunos operadores de telecomunicaciones móviles. Actualmente operan en este segmento del mercado mexicano más de diez compañías que en su conjunto superan las 40 mil torres. Actualmente uno de los principales operadores es American Tower Corporation, pero está también presente México Tower Partners, IIMT, Torrecom, Phoenix Tower International, entre otros competidores.

La Emisora genera importantes beneficios, tal y como lo han logrado hacer otras empresas que ofrecen de manera independiente el servicio de Infraestructura de Sitios. Esta rentabilidad se genera por el hecho de que las torres de telefonía pasen a ser utilizadas por más operadores.

Como una empresa especializada, la Emisora puede aprovechar importantes ventajas al operar este negocio de forma separada, incluyendo:

1. Modelo de negocios enfocado en rentabilidad. La Emisora está enfocada en un negocio, lo que traerá los siguientes beneficios:

a) *Incremento en rentabilidad.* Dado que la mayoría de las empresas de telefonía móvil consideran ventajoso compartir la Infraestructura de Sitios en lugar de asumir individualmente los costos de instalación y administración de ese segmento de la industria, se abren las puertas para que los activos de la Emisora sean comercializados a dos o más clientes, incrementando así la rentabilidad de las inversiones;

- b) *Oportunidad de crecimiento.* Al distribuir los costos e inversiones entre un mayor número de participantes, la Emisora tiene la capacidad de extender su infraestructura en localidades en las que actualmente no se cuenta con cobertura de redes;
- c) *Negocio diferenciado por estabilidad.* La Sociedad opera en un negocio con mayor estabilidad, pues típicamente este tipo de empresas son capaces de prever sus ingresos y costos a largo plazo con mayor precisión que los operadores de telecomunicaciones, ya que los nuevos contratos por espacio en torres tienen una duración de un plazo no menor a 10 (diez) años. El resultado es un vehículo idóneo para inversionistas que buscan mayor estabilidad en la generación y distribución de utilidades;
- d) *Beneficio en competencia.* Dado que los nuevos operadores y los competidores actuales de Telcel en México pueden aprovechar la Infraestructura de Sitios previamente desplegada, dichos competidores pueden desarrollar y escalar sus negocios de manera más rápida, beneficiando a su vez a los operadores de infraestructura de radiocomunicaciones como a la Emisora, toda vez que el incremento en el número y tamaño de operadores de telecomunicaciones en la industria incrementará a su vez los índices de ocupación de su Infraestructura de Sitios, fortaleciendo la demanda de los servicios ofrecidos e incrementando la tasa de retorno sobre sus activos;
- e) *Mejora de operaciones.* La creación de una empresa enfocada en la operación de un servicio útil al sector de las telecomunicaciones hace que la administración y empleados de la Emisora puedan dedicar sus esfuerzos a desarrollar una empresa que se distinga por su calidad de operación, que se traduzca en beneficios para sus clientes y, finalmente, para los usuarios finales; y
- f) *Diversidad de estrategias.* Son previsibles diversas estrategias para incrementar la rentabilidad del negocio que la Sociedad opera, incluyendo el hacer énfasis en (i) la reducción en costos mediante una eficiente administración de recursos, (ii) la operación y mantenimiento óptimo de sus sitios, (iii) la mejor planeación de los requerimientos de nuevos sitios, la demanda de los operadores móviles y sus requerimientos tecnológicos, (iv) la administración de sus relaciones contractuales con clientes y proveedores, (v) incorporación de nuevas plataformas para mejorar la atención a nuestros arrendadores y (vi) mejora continua en nuestros procesos de construcción.

La Sociedad tiene una estructura de capitalización que refleja con mayor precisión sus operaciones, mediante el apalancamiento a largo plazo de sus contratos.

2. Mercado en crecimiento. Diversos analistas anticipan que la explosión en el tráfico de datos para equipos terminales inteligentes continuará impulsando la demanda de mayor infraestructura de radiocomunicaciones. Los operadores móviles tendrán que seguir invirtiendo en la ampliación de la capacidad de sus redes para mantener el paso con el incremento en la demanda de planes de datos, así como con la migración de usuarios a la plataforma LTE. Ejemplo de ello son la Red Compartida que solamente operará en la red 4G y que buscará creación de nuevos modelos de negocios, así como también la llegada de la red 4.5G que sienta las bases para la plataforma de nueva generación 5G, lo que confirma el crecimiento y dinamismo de este mercado que sin lugar a duda beneficia a la Sociedad.

Actualmente el Gobierno de México, a través de CFE y Altán Redes ofrecen servicios de internet y telefonía, a un precio accesible y con cobertura nacional a través del programa “Internet para el Bienestar” a comunidades en la que habitan entre 250 y 5,000 personas, donde difícilmente llegan las empresas de telecomunicaciones, entre enero de 2019 y enero de 2025 han instalado 11,383 torres, con dicho despliegue han beneficiado a 82,178 localidades, que concentran más de 24 millones de habitantes. A partir de marzo 2026, CFE continuó con la entrega masiva de chips de internet y llamadas sin costo a grupos vulnerables, como medida diseñada para reducir drásticamente la brecha digital.

b) En relación al despliegue de las redes 5G:

*“...Ante la llegada del 5G, los operadores celulares han restringido un monto importante de su capital a la tarea de enfrentar los crecientes costos para el despliegue, modernización y densificación de las redes móviles, a la vez que buscan nuevas formas de aprovechar su infraestructura pasiva como las torres, ya sea para la reducción de costos, para la generación de capital o como un nuevo flujo de ingresos.*

*Los operadores celulares han encontrado que la tercerización de estos activos, mediante una compañía independiente o una propia para su administración, puede representar nuevos beneficios como compartición de infraestructura, reducción de costos y de riesgos, una operación más enfocada en el servicio o incluso una mejor valuación en los mercados financieros.*

*“...En 2022 se registraron importantes avances en la asignación de espectro para acelerar el despliegue de las redes 5G. Los operadores que ya lanzaron servicios están acelerando despliegues, mientras que en otros países ya arrancaron con el encendido.*

*En América Latina, Chile, Brasil y República Dominicana lanzaron licitaciones de espectro para servicios 5G. Mientras que Colombia, México, Costa Rica, Argentina y Uruguay se preparan para avanzar en 2023 con una licitación de espectro para servicios 5G.*

*...En México la cobertura 5G de Telcel llega a 56 millones de mexicanos en 40 ciudades, mientras que AT&T amplió el despliegue de sus servicios de la red a 31 ciudades en el país. Movistar comenzó la comercialización de su red 5G para sus clientes de prepago, postpago y empresariales en la Ciudad de México, Culiacán, Hermosillo, Monterrey y Guadalajara...*

No obstante que, dos subastas de espectro para servicios 5G que se realizaron al inicio de 2025, pusieron a Costa Rica en el liderazgo latinoamericano en cuanto de espectro para uso en Internet, y a Venezuela la acercaron a una mejor experiencia de los servicios móviles, en tanto que México no ha consolidado la infraestructura necesaria para el despliegue completo de 5G, sin embargo, CRT analiza llevar a cabo una subasta de espectro en 2027 para acelerar el despliegue de 5G, misma que potencializará la cobertura y habilitará una mayor oferta de servicios industriales y comerciales.

Mientras tanto, se prevee que en América Latina la penetración de 5G alcanzará el 14% y se estima que llegue a 68% para el año 2031.

3. Contexto regulatorio. El sector de telecomunicaciones y de radiodifusión en México enfrentó en 2025 una serie de retos, en un contexto marcado por cambios regulatorios, avances tecnológicos y una persistente brecha de conectividad.

Con la creación del IFT el 11 de junio de 2013, como un organismo autónomo con personalidad jurídica y patrimonio propio, con el objetivo de regular, promover supervisar el uso, aprovechamiento y explotación del espectro radioeléctrico, las redes y la prestación de los servicios de radiodifusión y telecomunicaciones, además de ser la autoridad en materia de competencia económica en dichos sectores.

El IFT mediante resolución de fecha 7 de marzo de 2014, determinó la existencia de un grupo de interés económico del cual forman parte América Móvil y Telcel en el sector de las telecomunicaciones, como “agente económico preponderante”, imponiéndole medidas específicas entre las cuales se establece, entre otras, la obligación de otorgar el acceso y uso compartido de la Infraestructura de Sitios (la “Resolución de Preponderancia”).

De acuerdo con la Resolución de Preponderancia, las obligaciones ahí establecidas serán aplicables igualmente a las personas que sean causahabientes o cesionarios de sus derechos o que resulten de reestructuraciones corporativas o modificaciones accionarias derivadas de concentraciones de cualquier tipo a agentes vinculados con el “agente económico preponderante”, para lo cual deberán disponer los términos y condiciones necesarios para ello, a satisfacción del Instituto.

Por lo anterior, la Sociedad, como titular de la Infraestructura de Sitios está obligada al cumplimiento de la Resolución de Preponderancia en lo concerniente al acceso y uso compartido de la Infraestructura de Sitios. Sin embargo, dicha entidad tiene un incentivo natural económico para incrementar el acceso a más operadores y otro tipo de prestadores de servicios de radiocomunicación.

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, asimismo, el 04 de noviembre de 2024 el IFT, publicó una tercer “Resolución Bienal mediante el cual el pleno suprimió, modificó y adicionó medidas impuestas al agente económico preponderante en el sector de las telecomunicaciones.

Derivado de lo anterior, y en los términos de la entonces Resolución de Preponderancia y del marco legal aplicable en cada caso, se elaboraron la (i) Oferta de Referencia de Torres 2015, misma que tuvo una vigencia hasta el 31 de diciembre de 2015, (ii) la Oferta de Referencia de Torres 2016-2017 que estuvo vigente del 1° de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2017, (iii) la Oferta de Referencia de Torres 2018, que estuvo vigente hasta el 31 de diciembre de 2018, (iv) la Oferta de Referencia de Torres 2019, que estuvo vigente hasta el 31 de diciembre de 2019, (v) la Oferta de Referencia de Torres 2020, que estuvo vigente hasta el 31 de diciembre de 2020, (vi) la Oferta de Referencia de Torres 2021, que estuvo vigente hasta el 31 de diciembre de 2021, (vii) la Oferta de Referencia de Torres 2022, que estuvo vigente hasta el 31 de diciembre de 2022, (viii) la Oferta de Referencia de Torres 2023, que estuvo vigente hasta el 31 de diciembre de 2023, (ix) la Oferta de Referencia de Torres 2024, que estuvo vigente hasta el 31 de diciembre de 2024 y (x) la Oferta de Referencia de Torres 2025. De igual forma en términos de la Resolución Bienal, actualmente se encuentra vigente una nueva Oferta de Referencia, la cual fue debidamente aprobada por la CRT el 10 de diciembre de 2025, misma que estará vigente durante el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2026. Bajo los términos de la Oferta de Referencia de Torres 2026 vigente, los operadores interesados deben firmar un Convenio Marco de Prestación de Servicios para el Acceso y Uso Compartido de Infraestructura Pasiva (el “Convenio Marco”), así como también acuerdos individuales por sitio, la duración de los cuales podrá tener una vigencia diferente a la del Convenio Marco. Cabe mencionar que, de acuerdo con la Resolución Bienal, la Compañía presentará en el mes de julio de cada año, para aprobación de la CRT, una nueva propuesta de Oferta de Referencia de Torres, 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 de Referencia de Torres respectiva.

De conformidad a las modificaciones realizada a las medidas establecidas por la CRT, éste realizará cada año una evaluación del impacto de éstas en términos de competencia y, en su caso, podrá determinar, suprimir o modificar o establecer nuevas medidas.

Igualmente, las disposiciones de la LFTR (actualmente abrogada) establecían que el agente económico preponderante dejará de tener tal carácter, cuando el IFT (actualmente extinto) determine que su participación nacional, considerando la variable utilizada para declararlo como preponderante, se redujeron por debajo del cincuenta por ciento.

Cabe mencionar que, el 28 de noviembre de 2024 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, mediante el cual se definieron las Secretarías de Estado responsables del despacho de los asuntos administrativos del Poder Ejecutivo, dentro de las cuales se destaca la creación de la ATDT (cómo órgano regulador en materia de telecomunicaciones y competencia económica, sin autonomía constitucional) con la finalidad de unificar las capacidades tecnológicas del Gobierno de México y que inició funciones el 01 de enero de 2025. Las atribuciones de política en telecomunicaciones también pasaron a la ATDT la cual formaba parte de la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes.

Con fecha 20 de diciembre de 2024, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de simplificación orgánica, por el cual se determina la extinción del IFT en términos de sus artículos transitorios y posteriormente, con la publicación de la nueva Ley en Materia de Telecomunicaciones y Radiodifusión (“LMTR”) el 16 de julio de 2025 en el Diario Oficial de la Federación, la cual entró en vigor el 17 de julio de 2025, quedó abrogada la LFRT.

Finalmente, el IFT se extinguió y cesó sus funciones oficialmente el 17 de octubre de 2025, por lo que la CRT inició desde esa fecha, sus funciones de regulación técnica y operativa del sector, incluyendo la asignación y supervisión del espectro radioeléctrico, gestión de concesiones y permisos, supervisión de la calidad y continuidad de los servicios de telecomunicaciones y radiodifusión, y emisión de lineamientos técnicos para operadores. Con estos cambios, el marco regulatorio del sector se reconfiguró para coordinar políticas públicas, la supervisión técnica y la gestión de concesiones bajo un nuevo modelo institucional en México.

### **Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores**

A continuación, se presenta un cuadro informativo en el que se muestra el comportamiento de la acción en la BMV con datos al 31 de marzo de 2026.

<b>Periodicidad</b>	<b>Fecha</b>	<b>Último Precio</b>	<b>Precio Mínimo</b>	<b>Precio Máximo</b>	<b>Volumen</b>
Mensual	mar-23	17.82	17.16	19.33	73,113,530
Mensual	abr-23	17.45	16.67	18.22	32,919,310
Mensual	may-23	15.60	13.81	17.54	40,811,424
Mensual	jun-23	16.29	15.62	17.45	27,919,277
Mensual	jul-23	16.97	15.70	17.10	23,480,459
Mensual	ago-23	15.92	15.16	17.31	23,934,222
Mensual	sep-23	14.48	14.30	16.65	25,458,348
Mensual	oct-23	15.33	13.18	15.65	42,440,494
Mensual	nov-23	21.83	15.35	22.78	32,705,351
Mensual	dic-23	23.94	21.56	24.85	18,463,788
Mensual	ene-24	18.70	18.56	24.40	19,998,824
Mensual	feb-24	19.81	18.32	21.47	21,455,705
Mensual	mar-24	20.20	18.52	20.80	25,826,073
Mensual	abr-24	19.28	18.31	21.24	22,821,147
Mensual	may-24	17.67	17.29	21.79	25,151,029
Mensual	jun-24	16.49	16.18	19.47	36,148,733
Mensual	jul-24	16.16	15.10	18.23	22,914,330
Mensual	ago-24	16.32	15.28	17.99	20,024,542
Mensual	sep-24	15.47	15.25	17.20	31,013,916
Mensual	oct-24	17.53	15.26	18.49	25,192,892
Mensual	nov-24	13.53	13.31	18.24	32,141,139
Mensual	dic-24	12.39	11.96	14.70	54,433,089
Mensual	ene-25	9.86	9.69	13.79	43,549,402
Mensual	feb-25	11.56	8.71	15.30	173,469,790
Mensual	mar-25	14.52	10.50	14.62	49,361,587
Mensual	abr-25	16.13	14.32	20.25	22,360,071

<b>Mensual</b>	may-25	18.57	16.04	23.29	12,956,187
<b>Mensual</b>	jun-25	17.13	16.20	19.60	7,496,079
<b>Mensual</b>	jul-25	16.54	16.05	18.46	6,457,451
<b>Mensual</b>	ago-25	16.98	16.13	17.45	8,179,474
<b>Mensual</b>	sep-25	17.24	15.92	19.75	18,848,114
<b>Mensual</b>	oct-25	16.69	15.88	18.20	23,893,080
<b>Mensual</b>	nov-25	14.91	13.24	17.07	85,463,394
<b>Mensual</b>	dic-25	15.27	14.52	15.94	10,151,607
<b>Mensual</b>	ene-26	16.25	14.70	16.54	19,268,715
<b>Mensual</b>	feb-26	15.30	15.05	16.75	15,643,650
<b>Mensual</b>	mar-26	17.16	14.02	17.38	44,654,056

<b>Periodicidad</b>	<b>Fecha</b>	<b>Último Precio</b>	<b>Precio Mínimo</b>	<b>Precio Máximo</b>	<b>Volumen</b>
<b>Trimestral</b>	1T22	25.32	20.21	27.05	172,815,328
<b>Trimestral</b>	2T22	23.31	21.51	28.05	125,778,401
<b>Trimestral</b>	3T22	16.74	16.35	25.00	82,862,537
<b>Trimestral</b>	4T22	19.17	16.10	24.60	76,367,713
<b>Trimestral</b>	1T23	17.82	16.75	24.22	130,365,029
<b>Trimestral</b>	2T23	16.29	13.81	18.22	101,650,011
<b>Trimestral</b>	3T23	14.48	14.30	17.31	72,873,029
<b>Trimestral</b>	4T23	23.94	13.18	24.85	93,609,633
<b>Trimestral</b>	1T24	20.20	18.32	24.40	67,280,602
<b>Trimestral</b>	2T24	16.49	16.18	21.79	84,120,909
<b>Trimestral</b>	3T24	15.47	15.10	18.23	73,952,788
<b>Trimestral</b>	4T24	12.39	11.96	18.49	111,767,120
<b>Trimestral</b>	1T25	14.52	8.71	15.30	266,361,587
<b>Trimestral</b>	2T25	17.13	14.32	23.29	42,812,337
<b>Trimestral</b>	3T25	17.24	15.92	19.75	33,485,039
<b>Trimestral</b>	4T25	15.27	13.24	18.20	119,508,081
<b>Trimestral</b>	1T26	17.16	14.02	17.38	79,566,421

<b>Periodicidad</b>	<b>Fecha</b>	<b>Último Precio</b>	<b>Precio Mínimo</b>	<b>Precio Máximo</b>	<b>Volumen</b>
<b>Anual</b>	2022	19.17	16.10	28.05	457,823,979
<b>Anual</b>	2023	23.94	13.18	24.85	398,497,702
<b>Anual</b>	2024	12.39	11.96	24.40	337,121,419
<b>Anual</b>	2025	15.27	8.71	23.29	439,992,363

Las siguientes tablas muestran la información financiera de la Sociedad:

### **OPERADORA DE SITES MEXICANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**

#### **Estados consolidados de situación financiera**

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(Cifra en miles de pesos mexicanos)

<b>Activo</b>	<b>Nota</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
---------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Activo corriente:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 2,007,210	\$ 5,901,515	\$ 4,485,838
Cuentas por cobrar	6	112,677	345,887	279,398
Impuestos por recuperar		404,090	518,261	520,828
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14	535	32,851	45,622
Otros activos	7	<u>87,738</u>	<u>104,754</u>	<u>111,063</u>
Total de activos corrientes		2,612,250	6,903,268	5,442,749
Activos no corrientes:				
Propiedad y equipo, neto	9	97,822,251	82,017,436	80,576,456
Activos por derecho de uso	8	16,558,011	17,059,723	18,408,516
Cuentas por cobrar a largo plazo	6	352,903	352,903	352,903
Licencias y software, neto		16,036	16,029	18,227
Otros activos porción a largo plazo	7	<u>227,134</u>	<u>228,082</u>	<u>231,876</u>
Total del activo no corriente		<u>114,976,335</u>	<u>99,674,173</u>	<u>99,587,978</u>
Total activos		<u>\$ 117,588,585</u>	<u>\$ 106,577,441</u>	<u>\$ 105,030,727</u>
<b>Pasivo y capital contable</b>				
Pasivo corriente:				
Deuda a corto plazo e intereses	11	\$ 839,634	\$ 10,628,846	\$ 562,022
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	15	173,588	178,121	282,305
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14	23,865	36,182	105,414
Impuestos y contribuciones por pagar	16	1,129,923	1,248,664	470,047
Pasivo por arrendamiento	8	<u>3,490,994</u>	<u>3,641,041</u>	<u>3,544,934</u>
Total del pasivo corriente		5,658,004	15,732,854	4,964,722
Pasivo no corriente:				
Deuda a largo plazo	11	17,734,429	11,365,427	20,604,110
Pasivo por arrendamiento	8	17,118,510	17,290,174	18,063,116
Beneficios a los empleados	12	22,515	16,693	14,434
Impuesto sobre la renta diferido por enajenación de certificados bursátiles	19	11,636,971	11,636,971	11,636,971
Impuestos a la utilidad diferidos	19	8,039,988	3,546,250	3,776,214
Provisión para el retiro de activos	10	<u>1,122,041</u>	<u>1,287,761</u>	<u>1,240,224</u>
Total del pasivo no corriente		<u>55,674,454</u>	<u>45,143,276</u>	<u>55,335,069</u>
Total de pasivos		<u>61,332,458</u>	<u>60,876,130</u>	<u>60,299,791</u>
<b>Capital contable</b>				
		<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Capital social	17	\$ 21,805	22,953	23,358
Otras partidas de capital		(16,203,640)	(16,203,640)	(16,203,640)
Superávit por emisión de certificados bursátiles inmobiliarios		26,611,830	26,611,830	26,611,830
Resultados acumulados		(2,532,488)	(219,697)	1,061,080
Superávit revaluación de activos y otros resultados integrales		<u>31,436,443</u>	<u>18,583,897</u>	<u>16,621,459</u>
Total del capital contable controlador		39,333,950	28,795,343	28,114,087
Total del capital contable no controlador		<u>16,922,177</u>	<u>16,905,968</u>	<u>16,616,849</u>
Total capital contable		<u>56,256,127</u>	<u>45,701,311</u>	<u>44,730,936</u>
Total		<u>\$ 117,588,585</u>	<u>\$ 106,577,441</u>	<u>\$ 105,030,727</u>

**OPERADORA DE SITES MEXICANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**  
**Estados consolidados de resultados integrales**  
 Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023  
 (Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Nota	2025	2024	2023
Ingresos:				
Rentas infraestructura	22	\$ 13,831,578	\$ 12,989,167	\$ 11,751,680
Ingresos por servicios de adecuación		58,250	193,005	119,822
Otros ingresos		<u>176,829</u>	<u>12,879</u>	<u>20,239</u>
		14,066,657	13,195,051	11,891,741
Costo y gastos de operación:				
Depreciación y amortización		4,577,187	4,431,187	4,185,828
Depreciación por derecho de uso		2,118,443	2,383,150	2,307,878
Costos por servicios de adecuación		128,884	144,807	128,201
Gastos de operación y administración	20	565,295	522,656	533,254
Otros gastos	20	<u>1,229,318</u>	<u>73,139</u>	<u>8,164</u>
		<u>8,619,127</u>	<u>7,554,939</u>	<u>7,163,325</u>
Utilidad de operación		5,447,530	5,640,112	4,728,416
Resultado integral de financiamiento:				
Ingreso por intereses		400,460	460,737	454,684
Gasto por intereses		(3,322,598)	(3,256,895)	(3,167,402)
Pérdida cambiaria, neto		<u>(429,622)</u>	<u>(475,866)</u>	<u>(444,523)</u>
		(3,351,760)	(3,272,024)	(3,157,241)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		2,095,770	2,368,088	1,571,175
Impuestos a la utilidad		<u>834,403</u>	<u>1,510,204</u>	<u>748,526</u>
Utilidad neta		<u>\$ 1,261,367</u>	<u>\$ 857,884</u>	<u>\$ 822,649</u>
Atribuible a:				
Participación controladora		\$ 665,997	\$ 340,917	\$ 425,552
Participación no controladora		<u>595,370</u>	<u>516,967</u>	<u>397,097</u>
Utilidad neta		<u>\$ 1,261,367</u>	<u>\$ 857,884</u>	<u>\$ 822,649</u>

<sup>(1)</sup> [Teléfono acelera su desinversión en Hispanoamérica | Diario Economía](#)

<sup>(2)</sup> [Tigo anunció la fecha en que tomará el control de Movistar y aclaró el futuro de los usuarios - Infobae](#)

<sup>(3)</sup> [América Móvil supera expectativas y cuadruplica ganancias al cuarto trimestre del 2025](#)

<sup>(4)</sup> [El efecto Walmart: cómo Bait impulsó a los OMV frente a Telcel y AT&T](#)

<sup>(5)</sup> [Portal CFE](#)

<sup>(6)</sup> [Vodafone y Three culminan su fusión en Reino Unido y anuncian una inversión de 13.000 millones en redes 5G | Empresas | Cinco Días](#)

## Factores de riesgo:

---

### Riesgos relacionados con las operaciones de la Sociedad.

La disminución en la demanda de la Infraestructura de Sitios de la Sociedad podría tener un efecto adverso en sus resultados de operación y la Sociedad no pueda controlar dicha demanda.

Factores que afectan la demanda de la Infraestructura de Sitios de la Sociedad podrían causar un efecto material adverso en sus resultados de operación. Algunos de esos factores son:

- Incremento del uso compartido de redes, roaming de proveedores de servicios de radiocomunicación;
- Fusiones o agrupaciones entre los proveedores de servicios de radiocomunicación;
- El otorgamiento de licencias gubernamentales del espectro radioeléctrico o la restricción o revocación de dichas licencias;
- Regulación ambiental, de zonificación, de salud u otras regulaciones o cambios excesivos en su aplicación y cumplimiento;
- La disminución en la demanda de servicios de radiocomunicación por parte de los consumidores debido a las condiciones económicas u otros factores, incluyendo la inflación;
- La capacidad y disposición de los proveedores de servicios de radiocomunicación para mantener o incrementar gastos de capital en infraestructura de redes;
- El crecimiento de la competencia actual y la entrada de nuevos participantes en el mercado;
- Costos de desarrollo de infraestructura de radiocomunicaciones;
- Nuestra habilidad para satisfacer eficientemente las solicitudes de servicios por parte de nuestros clientes;
- La condición financiera y la estrategia de crecimiento de Telcel, nuestro principal cliente a la fecha, y la situación financiera de nuestros clientes futuros;
- Demoras o cambios en el despliegue de tecnologías de nueva generación, incluyendo aquellos relativos a: (i) el número o tipo de infraestructura de radiocomunicaciones u otros centros de comunicación necesarios para proveer comunicaciones o servicios de radiocomunicaciones en determinados lugares, o (ii) el desgaste de las redes inalámbricas existentes;
- Cambios tecnológicos difíciles de predecir; y
- Constantes cambios regulatorios y la falta de claridad de estos.

Cualquier recesión económica o alteración en los mercados financieros y crediticios podría tener un impacto en la demanda de los clientes de servicios móviles. Si los suscriptores de servicios móviles reducen en forma significativa sus minutos de uso o consumen aplicaciones de datos en niveles menores a los esperados, los clientes de la Sociedad podrían reducir sus planes de gasto de capital, disminuyendo con ello su demanda de sitios, lo cual podría

tener un efecto material adverso en el negocio, resultados de operación y situación financiera de la Sociedad.

***Los clientes, posibles clientes, proveedores y otras personas con quienes la Sociedad establezca relaciones de negocio podrían necesitar garantías de que su estabilidad financiera como compañía independiente es suficiente para satisfacer sus requerimientos para hacer o continuar haciendo negocios con ellos.***

Algunos de los clientes, posibles clientes, proveedores y otras personas con quienes la Sociedad o el Fideicomiso mantienen relaciones comerciales podrían requerir garantías de que su estabilidad financiera como compañía independiente es suficiente para satisfacer sus requerimientos para hacer o continuar haciendo negocios con ellos. Adicionalmente, podrían preferir trabajar con otras compañías. Cualquier incumplimiento que sufran respecto de la estabilidad financiera de la Sociedad o del Fideicomiso, podría tener un efecto material adverso sobre su negocio, resultados de operación, situación financiera y flujos de efectivo.

***Nuestros negocios actualmente dependen principalmente de un solo cliente y esperamos que continúen dependiendo de un número limitado de clientes en el futuro.***

Nuestros ingresos dependen principalmente de nuestra afiliada Telcel. Aun si somos capaces de aumentar nuestro número de clientes, gran parte de nuestro ingreso dependería de ésta y se concentraría en un número reducido de clientes. En consecuencia, la disminución en la demanda de acuerdos para el uso compartido de la Infraestructura de Sitios y la reducción de inversiones por parte de nuestros clientes en el futuro, así como el concurso mercantil o concentración de cualquiera de ellos, podrían tener un efecto material adverso sobre el negocio, los resultados de operación, la situación financiera y las expectativas de crecimiento de la Sociedad. Inclusive, Telcel podría en el futuro terminar su relación con la Sociedad o con el Fideicomiso, decidir competir en el mismo sector desarrollando su propia Infraestructura Pasiva, o contratar sitios con nuestros competidores.

***Si los clientes de la Sociedad comparten Infraestructura de Sitios en un grado importante o si se agrupan o fusionan, el crecimiento, ingresos y capacidad de la Sociedad para generar flujos de efectivo positivos podrían verse afectados materialmente.***

La posibilidad de que proveedores de servicios de radiocomunicación compartan Infraestructura Pasiva o celebren acuerdos de roaming con proveedores de servicios de radiocomunicación como alternativa a contratar servicios de la Sociedad, podría tener un efecto material adverso sobre el crecimiento e ingresos de la Sociedad si dichos proveedores deciden compartir Infraestructura Pasiva en lugar de desplegar sus propias redes. Por ejemplo, en los Estados Unidos, compañías recientemente fusionadas han reevaluado o anunciado planes para reducir segmentos duplicados de sus redes. Esperamos que algo similar suceda en México si ciertos proveedores de radiocomunicaciones se agrupan. Asimismo, algunas compañías fusionadas han modernizado o se encuentran modernizando sus redes y junto a otros clientes podrían decidir no renovar los contratos celebrados con la Sociedad. Los ingresos de la Sociedad provenientes de contratos en curso y sus resultados futuros podrían verse afectados de manera negativa si un número importante de esos contratos no son renovados.

***La Sociedad podría no tener la capacidad suficiente para reconocer los beneficios de las torres que adquiera.***

Un elemento clave en la estrategia de crecimiento de la Sociedad será aumentar su portafolio de torres. La Sociedad dependerá de su análisis de los inmuebles y registros financieros de los arrendadores y terceras partes para establecer anticipos de utilidades y gastos, así como de la capacidad de las torres integradas para cumplir con sus políticas internas. Asimismo, la Sociedad podría no tener en todo momento la capacidad para analizar y verificar toda la información respecto a títulos, acceso y otras cuestiones del terreno bajo las torres.

***Nuestras operaciones pudieran verse adversamente afectadas si nuestros clientes experimentan una baja en sus negocios y si su condición financiera se debilita y su capacidad para cumplir en tiempo con las obligaciones adquiridas se vería afectada, lo cual pudiera tener un efecto adverso en sus negocios, situación financiera y resultados de operación.***

Nuestro desempeño depende sustancialmente de nuestra habilidad para cobrar en forma exitosa las tarifas de acceso y uso compartido de Infraestructura Pasiva de nuestros clientes, quienes, como operadores móviles están sujetos a ciertos riesgos relacionados con la industria, incluyendo, en forma enunciativa más no limitativa, los siguientes:

- Un intenso entorno competitivo;
- La intervención gubernamental o regulatoria en la industria de las comunicaciones móviles, incluyendo el desarrollo de un nuevo marco legal regulatorio para los servicios de telecomunicaciones en México;
- La existencia de regulaciones para operadores preponderantes o dominantes;
- La constante necesidad de modernizar sus redes, así como la adquisición de espectro radioeléctrico adicional que les permita expandir su base de suscriptores y mantener la calidad de sus servicios móviles;
- La existencia de términos fijos en concesiones y licencias, sin flexibilidad para negociar la imposición de términos específicos para su renovación;
- Cambios en la tecnología que afecten la manera en que ellos operan;
- Fallas en sus sistemas que pueden causar demoras o interrupción en sus servicios; y
- Ataques cibernéticos o violaciones a los sistemas de seguridad de sus redes.

En la medida que cualquiera de nuestros clientes experimente una baja en sus negocios o que su condición financiera se debilite, su capacidad para cumplir en tiempo con las obligaciones adquiridas con la Sociedad se vería afectada, lo cual pudiera tener un efecto adverso en sus negocios, situación financiera y resultados de operación.

***Si no somos capaces de renovar los acuerdos de sitio o celebrar nuevos acuerdos de sitio respecto del espacio disponible en nuestra Infraestructura de Sitios, o si no somos capaces de mantener las tarifas, nuestras utilidades podrían verse adversamente afectadas.***

No podemos asegurar que todos los acuerdos de sitio serán renovados cuando su vigencia concluya y/o que la Sociedad pueda celebrar nuevos Acuerdos de Sitio en términos favorables, o en lo absoluto. Adicionalmente, continuaremos desarrollando y adquiriendo sitios como parte de nuestra estrategia de crecimiento. En la medida en que la capacidad de nuestra Infraestructura de Sitios para albergar clientes se mantenga sin ocupar por largos periodos de tiempo, podríamos recibir ingresos menores o no recibir ingresos de dichos sitios, lo que podría afectar nuestra situación financiera y resultados de operación.

Nuestros Acuerdos de Sitio pueden causar que no recibamos ingresos en el evento en que los sitios se encuentren dañados, en todo o en parte. En el supuesto en que algunos o todos nuestros sitios sufrieren daño alguno, en todo o en parte, como resultado de diversas circunstancias, incluyendo desastres naturales, podríamos no ser capaces de seguir percibiendo ingresos, lo cual podría tener un efecto material adverso en nuestra situación financiera y resultados de operación.

***La Sociedad podría enfrentar dificultades en obtener los recursos necesarios para financiar sus necesidades de capital de trabajo, gasto de inversión o su estrategia de crecimiento.***

La Sociedad depende de su capacidad de financiamiento para hacer frente a sus necesidades de capital de trabajo, gasto de inversión o su estrategia de crecimiento. La Sociedad podría necesitar recursos adicionales para implementar sus planes de expansión. En adición a los recursos que se obtengan de colocaciones de Certificados Bursátiles, la Sociedad planea disponer del flujo de efectivo que generen sus operaciones y, si fuere necesario, podría

incurrir en deuda bursátil o bancaria. No podemos garantizar que la Sociedad estará en posibilidad de generar el flujo de efectivo suficiente de sus operaciones o que estará en posibilidad de continuar recibiendo financiamiento de fuentes actuales o de otras fuentes, en términos comparables con aquellos aplicables a sus acuerdos actuales de financiamiento. Cambios adversos en los mercados de crédito en México o en otros países, incluyendo la existencia de tasas de interés más altas, menor liquidez y una preferencia por financiamientos de largo plazo por parte de instituciones financieras, pudieran incrementar los costos para acceder a nuevos fondos o para refinanciar los compromisos existentes. La imposibilidad de obtener acceso a capital adicional en términos aceptables para que la Sociedad puede incrementar sus costos de financiamiento y restringir su habilidad para implementar su plan de expansión, lo cual pudiera afectar seriamente sus negocios, situación financiera y resultados de operación.

***Estamos expuestos a riesgos relacionados con el desarrollo de nuevos sitios.***

Estamos expuestos a riesgos relacionados con nuestras actividades de desarrollo de Infraestructura de Sitios, las cuales podrían afectar adversamente nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación, incluyendo, entre otros:

- La exploración de oportunidades de desarrollo podría abandonarse y las inversiones relacionadas con la investigación y valuación de dichas oportunidades podrían no materializarse;
- Podríamos no ser capaces de instalar nuestros sitios en ubicaciones adecuadas;
- Debido al incremento en el costo de uso del suelo, licencias y/o permisos nuestras actividades podrían no ser redituables como se esperaba;
- Podríamos no ser capaces de obtener o modificar, o podríamos tener retrasos y costos adicionales en la obtención o modificación de las instalaciones necesarias, así como de autorizaciones y permisos correspondientes;
- Los estudios de factibilidad para el desarrollo de nuevos sitios podrían resultar incorrectos al implementarlos;
- Los costos de desarrollo podrían ser mayores a lo esperado;
- Los sitios o su construcción podrían verse afectadas por desastres naturales, lo que no nos permitiría completarlos de acuerdo con nuestras estimaciones;
- Podríamos no ser capaces de encontrar clientes para nuevos sitios;
- El entorno político municipal, puede complicar el proceso de despliegue de nuevos sitios, dependiendo de los tiempos electorales y de la afiliación política del gobierno en turno, respecto de la afiliación del gobierno anterior o de otros niveles de gobierno (estatales o federales);
- La oposición de grupos vecinales a la construcción de sitios nuevos; y
- Podríamos no ser capaces de cobrar el pago de tarifas por parte de nuevos clientes.

Estos riesgos podrían dar lugar a gastos o retrasos sustanciales e inesperados y, bajo ciertas circunstancias, podrían evitar que se terminen los proyectos iniciados, pudiendo cualquiera de estas causas afectar adversamente nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación.

***Podríamos no ser capaces de ejecutar exitosamente nuestra estrategia de crecimiento, o de conducir efectivamente nuestro crecimiento.***

Nuestro éxito en el futuro depende de nuestra habilidad para mantener el crecimiento de nuestro negocio a través del desarrollo de nuevos sitios, la expansión de nuestra base de clientes y el incremento en el porcentaje de ocupación de nuestra Infraestructura de Sitios. La implementación exitosa de nuestra estrategia de expansión requerirá gastos e inversiones aun antes de que se generen ingresos significativos, los cuales dependerán de una serie de factores, incluyendo nuestra habilidad para detectar y asegurar ubicaciones idóneas para nuestros sitios al mismo nivel de la competencia actual y futura, la disponibilidad de capital adicional, un mercado financiero favorable, las condiciones macroeconómicas en México y el resto del mundo, así como de la percepción favorable de nuestra relación con Telcel. No podemos asegurar que tendremos éxito en la materialización de cualquier oportunidad de inversión que identifiquemos, o que una o más inversiones que hagamos generen el ingreso, flujo o utilidad esperados. Incluso si lo logramos, no podemos asegurar que conduzcamos con éxito nuestras operaciones ni que podamos satisfacer el incremento de la demanda. Las utilidades obtenidas de nuestras inversiones podrían ser menores a lo esperado o resultar en pérdidas que afecten adversamente nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación.

***Nuevas tecnologías o cambios en los modelos de negocio de los clientes de la Sociedad podrían hacer menos atractivo y rentable el negocio de Infraestructura de Sitios, resultando en una disminución de sus utilidades.***

El desarrollo e implementación de nuevas tecnologías diseñadas para incrementar la eficiencia de redes de radiocomunicación o los cambios en los modelos de negocio de los clientes de la Sociedad podrían reducir la necesidad de recurrir a la Infraestructura de Sitios de la Sociedad, reduciendo la demanda de espacio en torres y disminuyendo las tasas de ocupación esperadas. Además, los operadores de telecomunicaciones podrían reducir su presupuesto para celebrar acuerdos para el uso compartido de Infraestructura de Sitios.

***Retrasos o cambios en la implementación o adopción de nuevas tecnologías o una disminución en la adopción de las mismas por parte de los consumidores podrían tener un efecto material adverso en el crecimiento de la Sociedad.***

No existe certeza de que las nuevas tecnologías móviles de cuarta, quinta generación u otras serán implementadas o adoptadas con la rapidez que sea haya proyectado o que estas tecnologías serán implementadas en forma anticipada por la Sociedad. Asimismo, la demanda de los consumidores respecto de la adopción de estas tecnologías una vez que sean implementadas podría ser menor o más lenta de lo planeado. Estos factores podrían causar un efecto material adverso en el crecimiento de la Sociedad.

***Si la Sociedad es incapaz de proteger sus derechos sobre los inmuebles en donde se sitúa su Infraestructura de Sitios, podría tener un efecto material adverso sobre su negocio y resultados de operación.***

Los derechos sobre los inmuebles en donde se encuentra situada la Infraestructura de Sitios de la Sociedad consisten principalmente en contratos de arrendamiento y subarrendamiento de inmuebles, así como usufructos, que están pactados en su mayoría en moneda nacional. La pérdida de estos derechos sobre una cantidad significativa de inmuebles e infraestructura en donde se ubica la Infraestructura de Sitios podría interferir con la capacidad para operar las torres y demás elementos de la Infraestructura de Sitios, afectando adversamente los ingresos de la Sociedad.

Por diversas razones, la Sociedad no siempre será capaz de tener acceso, analizar y verificar toda la información relativa a los títulos de propiedad o posesión antes de celebrar un arrendamiento o cualquier otro convenio por el que se constituya un derecho sobre un inmueble en donde situará una torre, lo cual puede generar incertidumbre sobre la suficiencia y seguridad del derecho de la Sociedad sobre el inmueble correspondiente, así como afectar los derechos para ingresar y operar en ese predio. La Sociedad pudiera enfrentar controversias con los propietarios de los inmuebles y/o con las autoridades en relación con los contratos de arrendamiento y/o con los terrenos en donde se ubica la Infraestructura de Sitios, lo cual puede resultar en una afectación de su capacidad para ingresar y operar ciertos sitios e incluso dar lugar a en una desposesión del inmueble en donde haya situado Infraestructura de Sitios.

Asimismo, los derechos sobre los inmuebles podrían no ser oponibles a terceros y la Sociedad podría ser incapaz de

mantenerlos ante reclamaciones de personas que tengan un mejor derecho sobre los inmuebles. Por diversas razones, los propietarios pueden decidir no honrar o renovar los contratos de arrendamiento que celebraron con la Sociedad. El plazo promedio al que se celebran los arrendamientos es de 10 (diez) años y cada vez se busca aumentar esa vigencia. La incapacidad de la Sociedad para proteger sus derechos sobre los inmuebles pudiera tener un efecto material adverso sobre su negocio, resultados de operación o situación financiera.

***La inversión en nuestros sitios podría no ser líquida y, por tanto, nuestra habilidad para disponer de nuestros sitios en términos favorables o en cualquier otro término dependería de factores que están fuera de nuestro control.***

La inversión en nuestros sitios podría resultar no líquida. Esto podría afectar nuestra flexibilidad para ajustar nuestra Infraestructura de Sitios a cambios en las condiciones del mercado. En caso de que sea necesario vender cualquiera de nuestras torres pertenecientes a la Infraestructura de Sitios para obtener liquidez, podría ser necesario que dispongamos de las mismas a precios debajo del mercado y estar sujetos al pago de impuestos y gastos diversos, los cuales podrían afectar adversamente nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación.

Nuestra capacidad para vender nuestros sitios en términos favorables o en cualquier otro término depende de factores que están fuera de nuestro control, incluyendo la competencia, demanda de posibles compradores, acceso de los compradores a fuentes de financiamiento a tasas atractivas y los precios correspondientes a la ubicación geográfica en donde se ubican nuestros sitios. No podemos predecir las condiciones de mercado que prevalecerán en una época determinada y que pudieran afectar nuestras inversiones en nuestros sitios. Debido a la incertidumbre de las condiciones de mercado que pueden afectar la venta de nuestros sitios en el futuro, no podemos garantizar, que, de llegarse a requerirlo, seamos capaces de vender dichos activos y obtener utilidad o hacerlo en un corto plazo.

***Los derechos sobre los inmuebles en donde se encuentra situada la Infraestructura de Sitios de la Sociedad podrían tener un plazo de vencimiento menor al de los acuerdos para el uso compartido de la Infraestructura de Sitios.***

Algunos de los derechos sobre los inmuebles en donde se encuentra situada la Infraestructura de Sitios de la Sociedad podrían tener plazos de vencimiento más cortos que los plazos de vencimiento de los acuerdos para el uso compartido de la Infraestructura de Sitios que haya celebrado con sus clientes. En esos casos, la Sociedad hará sus mejores esfuerzos para renovar esos acuerdos o, en su caso, podría ofrecer a sus clientes una reubicación del acceso a la Infraestructura de Sitios. No podemos asegurar que los proveedores o clientes estarán de acuerdo con la Sociedad y sus clientes podrían dar por terminado de manera anticipada los contratos de acceso de sitio que celebraron con la Sociedad, lo cual podría causar un efecto material adverso, una disminución en sus resultados de operación y una afectación a su situación financiera.

***Los costos podrían incrementarse y los ingresos disminuirse debido a las percepciones sobre los riesgos a la salud derivados de las emisiones radioeléctricas, especialmente si esas percepciones de riesgos resultan fundadas.***

La percepción pública acerca de los posibles riesgos a la salud asociados a la telefonía celular y otras comunicaciones inalámbricas podría obstaculizar el crecimiento de las empresas de servicios de radiocomunicaciones. En particular, la percepción negativa pública sobre los riesgos a la salud, así como la regulación relacionada con tales riesgos podrían comprometer la aceptación en el mercado de las comunicaciones inalámbricas e incrementar la oposición al desarrollo de Infraestructura de Sitios. La potencial relación entre la emisión de frecuencias de radio y ciertos efectos negativos sobre la salud o el medio ambiente han sido objeto de estudios por la comunidad científica en años recientes y numerosas demandas en materia de daños a la salud han sido interpuestas contra los portadores inalámbricos y fabricantes de los equipos correspondientes. Si un estudio científico o una decisión judicial ponen en evidencia que las frecuencias de radio generan riesgos para la salud de los consumidores, podrían afectar de manera negativa a los operadores de telecomunicaciones y a los mercados de servicios inalámbricos o conexos a las telecomunicaciones, lo cual causaría un efecto material adverso sobre el negocio, los

resultados de operación y la situación financiera de la Sociedad.

***El aumento de la competencia en la industria de infraestructura al servicio de las radiocomunicaciones podría tener un efecto material y adverso sobre la Sociedad.***

La Sociedad podría enfrentarse a un aumento en la competencia, lo que podría causar que la adquisición de activos de alta calidad se haga notablemente más costosa e impacte su capacidad de crecimiento, así como causar una disminución de sus precios y márgenes operativos. Algunos de los posibles competidores de la Sociedad, como proveedores de Infraestructura Pasiva que permiten el acceso a sus torres, pudieran ser de mayor tamaño y tener mayores recursos financieros.

La industria de las telecomunicaciones es altamente competitiva y los clientes de la Sociedad pudieran encontrar numerosas alternativas para arrendar elementos de Infraestructura Pasiva. Los precios favorables que los competidores ofrezcan a sus clientes podrían tener un efecto material adverso sobre las tasas de arrendamiento e ingresos por servicios de la Sociedad. Además, la Sociedad pudiera no ser capaz de renovar los actuales contratos operativos con sus clientes cuando su vigencia concluya o celebrar nuevos contratos, lo cual tendría un efecto material adverso sobre nuestros resultados de operación y tasa de crecimiento. Adicionalmente, ciertos proveedores de servicios de telecomunicaciones pudieran optar por desarrollar su propia Infraestructura de Sitios sin recurrir a los servicios de la Sociedad.

Los precios de los activos, junto con la presión que representa la competitividad de precios sobre los contratos de arrendamiento de Infraestructura de Sitios, podrían obstaculizar el retorno sobre inversión de la Sociedad.

***La LMTR y la Resolución de Preponderancia pudieran afectar los ingresos sobre las inversiones de capital de la Sociedad.***

Conforme a la LMTR, la CRT fomentará la celebración de convenios entre concesionarios para la co-ubicación y el uso compartido de la Infraestructura de Sitios. A falta de acuerdo entre los concesionarios respecto a dichos acuerdos, la CRT podrá, cuando considere que sea insumo esencial para la prestación del servicio y no existan sustitutos, establecer las condiciones de uso, la compartición del espacio físico, así como la contraprestación correspondiente. Asimismo, la CRT podrá verificar, en cualquier momento, las condiciones de los convenios de compartición a fin de valorar su impacto sobre la competencia efectiva en el sector de que se trate y podrá establecer medidas para que dicha compartición se realice y se otorgue el acceso a cualquier concesionario bajo condiciones no discriminatorias, así como aquellas que se requieran para prevenir o remediar efectos contrarios al proceso de competencia.

Adicionalmente, de acuerdo con la Resolución de Preponderancia modificada y actualizada mediante la Resolución Bional, estamos obligados a permitir a otros operadores el acceso y uso compartido de nuestra Infraestructura Pasiva sobre bases no exclusivas y/o discriminatorias. Las tarifas de acceso y uso compartido de Infraestructura Pasiva deberán ser negociadas con el operador que solicite dichos servicios. Si las partes no llegan a un acuerdo, la CRT podrá determinar las tarifas de acceso usando para ello una metodología de costos incrementales promedio de largo plazo, las cuales deberán ofrecerse en términos no discriminatorios y podrán diferenciarse por zonas geográficas y solo en aquellas localidades donde no está ninguna otra Infraestructura Pasiva.

No podemos garantizar que las tarifas que determine la CRT como resultado de este proceso, generarán suficientes ingresos para hacer frente a nuestras necesidades de inversión presentes o futuras, si serán suficientes para cubrir nuestros costos, generar el ingreso proyectado o si serán similares a aquellas tarifas cobradas en otros sitios.

***La extinción del IFT y la creación de la ATDT y de la CRT, genera incertidumbre en la manera en cómo se va a regular en materia de telecomunicaciones y radiodifusión.***

En el marco de la transformación del sector de telecomunicaciones en México, el IFT fue oficialmente extinguido el 17 de octubre de 2025, y con la entrada en vigor de la nueva Ley en Materia de Telecomunicaciones y Radiodifusión el

17 de julio de 2025, que abrogó la anterior LFTR, se establecieron nuevos órganos institucionales: la ATDT, encargada de coordinar políticas públicas y estrategias de conectividad, misma que inició funciones el 01 de enero de 2025 y la CRT, responsable de la regulación técnica, supervisión de concesiones, administración del espectro y lineamientos operativos del sector, quien inició funciones el 17 de octubre de 2025. Si bien estas medidas buscan un modelo regulatorio más eficiente, la transición y concentración de facultades en nuevos organismos puede generar riesgos, ya que a la fecha resulta incierta la forma en que la CRT y la ATDT ejercerán sus facultades de supervisión, vigilancia y regulación en materia de telecomunicaciones, así como los mecanismos mediante los cuales emitirán disposiciones y lineamientos aplicables al sector. Lo anterior deriva de que dichos organismos son de reciente creación y aún se encuentra en proceso la consolidación de su marco normativo y operativo. En consecuencia, existe incertidumbre respecto de los criterios regulatorios, los procesos de supervisión y eventuales obligaciones que pudieran establecerse en el futuro, lo cual podría generar riesgos como: retrasos en la asignación de espectro, menor supervisión de la calidad de los servicios, incertidumbre en los derechos de usuarios y potenciales conflictos de interés en la regulación del sector.

***Si la Sociedad incurre en un alto nivel de endeudamiento, su negocio y su capacidad para aprovechar oportunidades de negocio podrían tener un efecto material adverso.***

La Sociedad podría incurrir en endeudamiento adicional, lo cual podría tener, de manera directa o indirecta, los siguientes efectos:

- Limitar su capacidad para cumplir con las obligaciones bajo los instrumentos que representan su deuda, incluyendo los Certificados Bursátiles;
- Limitar su capacidad para pagar dividendos;
- Incrementar su vulnerabilidad a condiciones adversas económicas, geográficas, regionales, o de la industria;
- Requerir que dedique una porción de su flujo de efectivo proveniente de sus operaciones para el pago de su deuda, lo que la pondría en situación de desventaja competitiva frente a otros competidores con menores niveles de deuda;
- Limitar su flexibilidad en la planeación para reaccionar a cambios en el negocio y la industria en que opera la Sociedad;
- Limitar su capacidad para aprovechar las oportunidades de mercado;
- Limitar además de las restricciones derivadas de su endeudamiento, su capacidad para obtener financiamiento adicional; e
- Incrementar el costo de financiamiento adicional.

La capacidad de la Sociedad para generar efectivo suficiente para satisfacer sus obligaciones de pago presentes y futuras dependerá de su desempeño operativo, que puede verse afectado por las condiciones económicas, financieras y de negocios prevalecientes, además de otros factores, muchos de los cuales están fuera del control de la Sociedad. Si la Sociedad no es capaz de solventar su nivel de endeudamiento, se vería forzada a adoptar una estrategia alternativa que podría incluir medidas tales como la reducción o retraso en los gastos de capital, la venta de activos, la reestructuración o refinanciamiento de su deuda o buscar la emisión de acciones. Estas estrategias podrían no ser implementadas en términos satisfactorios, o en lo absoluto.

En el futuro, de tiempo en tiempo, la Sociedad podría incurrir en endeudamiento adicional de forma sustancial. Si la Sociedad incurre en deuda adicional, los riesgos que enfrentaría como consecuencia de lo anterior podrían verse intensificados.

***Si la Sociedad no cumple con las leyes y regulaciones aplicables a su operación, las cuales pueden cambiar en cualquier momento, podría ser sancionada e, incluso, perder algunos derechos dentro de ciertos ámbitos de su negocio.***

El negocio de la Sociedad se encuentra regulado por distintas leyes y disposiciones normativas, tanto a nivel federal, estatal y municipal, incluyendo, sin limitar, aquellas relacionadas con la celebración de contratos de arrendamiento, construcción y uso de suelo. Cualquier incumplimiento por parte de la Sociedad a la regulación podría resultar en la imposición de sanciones e indemnizaciones. No podemos asegurar que la legislación y regulación actual o futura, incluyendo aquella en materia fiscal, no restringirá el negocio de la Sociedad o hará que incurra en costos adicionales. Estos factores podrían tener un efecto material adverso en la Sociedad.

***La Infraestructura de Sitios de la Sociedad podría verse afectada por desastres naturales y otros eventos inesperados respecto de los cuales los seguros no ofrezcan una cobertura adecuada.***

La Infraestructura de Sitios de la Sociedad está sujeta a riesgos asociados con desastres naturales, tales como tormentas, tornados, inundaciones, huracanes, sismos, terremotos e incendios, así como otros eventos inesperados. Cualquier daño o pérdida en elementos de la Infraestructura de Sitios de la Sociedad, podrían afectar su capacidad de proveer servicios a clientes. A pesar de que la Sociedad cuenta con seguros con cobertura para desastres naturales, estos pudieran resultar insuficientes o no ser adecuados para cubrir los costos de reparación o reconstrucción en eventos de fuerza mayor.

***La demora, falta o negativa de distintos niveles de gobierno en otorgar a la Sociedad los permisos y licencias para la operación y expansión de su red de Infraestructura de Sitios pudiera afectar adversamente la situación financiera, resultados de operación y tener un efecto materialmente adverso en la Sociedad.***

En México no existe un régimen que confiera certidumbre con respecto a los permisos, autorizaciones y licencias necesarios para la instalación de sitios de radiocomunicaciones y la determinación de los respectivos costos. Debido a que las autoridades municipales, estatales y federales establecen de tiempo en tiempo requisitos distintos para la obtención de autorizaciones específicas, muchas veces concurrentes en un mismo lugar, la Sociedad pudiera no tener la capacidad para ejecutar sus planes de expansión en los tiempos contemplados o en lo absoluto si no obtiene las autorizaciones requeridas por los distintos niveles de gobierno. El retraso, falta o negativa de las autorizaciones necesarias para mantener y expandir la red de la Sociedad pudiera afectar adversamente su capacidad para instalar o mantener sitios de radiocomunicaciones, resultando en un efecto material adverso, una disminución en los resultados de operación y una afectación de su situación financiera.

***Conflictos con grupos locales o comunidades que se rigen por sus usos y costumbres.***

Cambios, daños o retiro total o parcial de la Infraestructura de Sitios derivados de la presión de grupos locales o de aquellas comunidades que se rigen por sus usos y costumbres en zonas o comunidades donde tenemos instalada nuestra infraestructura de Sitios, podrían generar un impacto adverso sobre el negocio de la Sociedad.

***La disminución en el valor real de nuestros inmuebles y equipo podría tener un efecto adverso en nuestra situación financiera y resultados de operación.***

La determinación del valor de mercado, en especial para activos inmuebles, involucra un gran componente de análisis. Nuestra valuación de propiedad y equipos pudiera no corresponder con el valor real de venta de dichos activos. Los avalúos pueden ser subjetivos en ciertos aspectos y se basan en una serie de suposiciones y condiciones que pudieran cambiar sustancialmente después de que se lleven a cabo.

***Nuestra relación de negocio con Telcel pudiera crear potenciales conflictos de interés y resultar en términos***

***desfavorables para nosotros.***

Creemos que las transacciones con nuestro principal cliente, Telcel, se realizan en el curso ordinario de nuestros negocios. Sin embargo, estas operaciones pudieran crear potenciales conflictos de interés y resultar en términos menos favorables para nosotros que aquéllos que podríamos obtener de una parte no relacionada.

***Cambios en las políticas contables podrían afectar negativamente el desempeño y proyecciones de la Sociedad.***

Los Estados Financieros de la Sociedad cumplen con las IFRS y presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, su posición financiera. Sin embargo, existe la posibilidad que en el futuro existan cambios en las políticas contables, incluyendo nuevas normas o modificaciones a las existentes, cuya aplicación podría afectar negativamente el desempeño financiero y proyecciones de la Sociedad.

***No podemos asegurar que seremos capaces de distribuir dividendos a nuestros accionistas.***

No estamos obligados a distribuir dividendos ni contamos con una política de dividendos formal. Las distribuciones de dividendos serán hechas a discreción de las asambleas de accionistas y dependerán de nuestros ingresos, situación financiera, requisitos de efectivo, obligaciones en acuerdos financieros y otros factores que se estimen relevantes de tiempo en tiempo. Además, nuestras políticas de distribución pueden cambiar de tiempo en tiempo. Se espera que el efectivo disponible para distribuir dividendos dependerá del ingreso por rentas de los activos mantenidos por nosotros. El ingreso por rentas está sujeto a riesgos e incertidumbres que se encuentran fuera de nuestro control. Dependiendo de dichos factores, podríamos no ser capaces de distribuir dividendos en el futuro, y no podemos asegurar que cualquiera de dichas distribuciones será llevada a cabo.

**Riesgos relacionados con México*****Las condiciones económicas, políticas y sociales pueden afectar adversamente nuestro negocio.***

Operamos en México y todos nuestros activos y operaciones están localizados en México. Como resultado, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo las condiciones generales de la economía mexicana, la renta promedio per cápita y las tasas de desempleo. Un deterioro en la situación económica de México, inestabilidad social, disturbios políticos u otros acontecimientos sociales adversos podrían afectar negativamente nuestro negocio y condición financiera. Estos eventos también pueden conducir a una mayor volatilidad en el tipo de cambio y los mercados financieros, con lo que se vería afectada nuestra capacidad para obtener nuevos financiamientos y pagar nuestra deuda.

En el pasado, México ha experimentado severos periodos de lento o incluso negativo crecimiento económico, altas tasas de inflación, altas tasas de interés, la devaluación en el tipo de cambio y otros problemas económicos. En 2023, 2024 y 2025, la inflación en México, de conformidad con las variaciones en el Índice Nacional de Precios al Consumidor, fue de 4.66%, 4.21% y 3.69% respectivamente, y el promedio anual de las tasas de interés en Certificados de la Tesorería de la Nación a 28 (veintiocho) días ("CETES"), para los mismos periodos fue de 11.10%, 10.72% y 8.10% respectivamente. Futuros aumentos en la inflación y en las tasas de interés podrían afectar adversamente nuestros resultados de operación aumentando los costos de operación, en particular el costo de la mano de obra, el poder de compra de nuestros clientes y el costo de infraestructura, así como nuestros costos financieros.

El deterioro de las condiciones financieras o económicas internacionales, incluyendo una desaceleración en las condiciones de crecimiento o de recesión en los socios comerciales de México, incluyendo a Estados Unidos de América, o el surgimiento de una nueva crisis financiera, podrían tener efectos adversos en la economía mexicana, nuestra condición financiera y nuestra capacidad pagar nuestra deuda.

***Riesgos políticos, económicos, legales y regulatorios en México.***

Los resultados derivados de las operaciones de la Sociedad en México dependerán de las condiciones económicas del país. En el pasado, México ha experimentado periodos prolongados de crisis económicas, ocasionados por factores internos y externos. Estos periodos se han caracterizados por la contracción económica, inestabilidad en el tipo de cambio, alta inflación, altas tasas de interés domésticas, reducción de los flujos de capital internacionales, reducción de liquidez en el sector bancario, altas tasas de desempleo e inestabilidad social. Aunque México ha demostrado ciertos indicadores de mercado positivos en términos de crecimiento del PIB en los últimos años, las tasas de interés a largo plazo, inflación, déficit de cuenta corriente, exportaciones e inversión extranjera, no existe ninguna garantía de que las tendencias antes descritas se presentarán en el futuro. En el pasado, la economía mexicana ha experimentado devaluaciones del Peso, importantes incrementos de inflación y tasas de interés domésticas, así como inestabilidad en otros indicadores económicos, por lo que no puede haber ninguna garantía acerca de la estabilidad de la economía. De llegarse a presentar los eventos antes descritos, el desempeño financiero de la Sociedad podría verse afectado, toda vez que la Sociedad no tiene control sobre dichos eventos. La disminución en la tasa de crecimiento de la economía mexicana o en las economías locales de los lugares en los que se ubiquen los activos de la Sociedad, los periodos de crecimiento negativo, así como los incrementos en la inflación o en las tasas de interés, pueden dar lugar a un menor gasto en infraestructura y a una menor demanda de los productos y servicios de la Sociedad. No existe garantía alguna de que las condiciones económicas en México no empeorarán, o de que éstas no tendrán un efecto adverso sobre el desempeño financiero de la Sociedad. Dichas condiciones económicas también podrían impactar la capacidad de la Sociedad para realizar inversiones, las valuaciones de las mismas u otras condiciones al momento en que se pretenda llevar a cabo una inversión

***Eventos políticos en México pueden tener un efecto adverso en nuestras operaciones.***

Los eventos políticos en México podrían afectar significativamente en su política económica y, consecuentemente, nuestras operaciones. Los desacuerdos políticos entre los Poderes de la Unión podrían impedir la implementación oportuna de reformas políticas y económicas, lo que a su vez podría tener un efecto adverso y significativo en la política económica mexicana y en nuestro negocio. También es posible que la incertidumbre política pueda afectar adversamente la situación económica de México. No podemos garantizar que los eventos políticos mexicanos, sobre los cuales no tenemos control, no tendrán un efecto adverso sobre nuestro negocio, resultados de operación o condición financiera.

***El Gobierno mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. Los cambios en las políticas gubernamentales mexicanas podrían afectar negativamente los resultados de nuestras operaciones y nuestra condición financiera.***

El Gobierno Federal ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas gubernamentales federales con respecto a la economía, el gasto e inversión públicos, las empresas estatales controladas por el Estado, financiadas o con influencia gubernamental podrían tener un impacto significativo sobre entidades del sector privado en general y sobre nosotros en particular, y sobre las condiciones del mercado, precios y retornos en valores mexicanos. Sus medidas encaminadas a controlar la inflación y otras reglamentaciones y políticas han involucrado, entre otros aspectos, aumentos en tasas de interés, cambios en políticas fiscales, controles de precios, devaluaciones de la moneda, controles de capital y límites a importaciones. Nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación se pueden ver afectados negativamente por los cambios en las políticas o legislación gubernamentales que involucren o afecten nuestra administración, operaciones y nuestro régimen fiscal. No podemos garantizar que los cambios en las políticas gubernamentales federales no afectarán negativamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación. La legislación fiscal está sujeta a cambios constantes y no podemos garantizar que el Gobierno mexicano no realice cambios a esta o a cualquiera de sus políticas existentes en el ámbito político, social, económico u otro, cuyos cambios pudieran tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera o resultados de operación.

***La violencia ligada al tráfico de drogas en diversas regiones del país podría interrumpir los proyectos de la***

**Sociedad.**

La violencia relacionada con el narcotráfico en México sigue siendo un desafío significativo, la cual conllevaría a que la construcción y puesta en funcionamiento de nuevos sitios se viera adversamente afectada por los brotes de violencia mencionados. Cualquier incremento en el nivel de violencia, o una concentración de violencia en las áreas donde se lleguen a ubicar los mismos, podría tener un efecto adverso sobre los resultados de operación y situación financiera de la Sociedad.

**Niveles altos de inseguridad en México.**

México sigue experimentado un incremento significativo en la violencia relacionada con el narcotráfico y otro tipo de crimen organizado. Los carteles de drogas han llevado a cabo un gran número de ataques, en la mayoría de los casos, en contra de otros carteles y agentes del estado; sin embargo, en el pasado también se han dirigido en contra de empresas y sus empleados, pudiendo seguir haciéndolo en el futuro, a través de la extorsión, robo de camiones o de los sitios industriales, secuestros y otras formas de crimen y violencia. Existe la posibilidad de que los recursos gubernamentales destinados para usos productivos, como el desarrollo económico e iniciativas relacionadas, pudieran llegar a ser desviados para utilizarse para el combate a la violencia. Adicionalmente, este incremento en la violencia ha aumentado los gastos de las compañías, como resultado del robo de productos y la necesidad de aumentar la seguridad y la contratación de seguros. Estas actividades, sobre las que la Sociedad no tiene control, su posible aumento y la violencia asociada con estas, podrían tener un impacto negativo en el ambiente de negocios en zonas en las que opere, y en consecuencia, podría afectar de manera adversa el desempeño financiero de la Sociedad.

**La exposición ambiental y la legislación y reglamentación ambiental existente y propuesta pueden afectar negativamente las operaciones de la Sociedad.**

Algunas operaciones de la Sociedad, podrían generar riesgos y responsabilidades ambientales, incluyendo polvo, ruido o fugas de sustancias contaminantes del sitio de operaciones, así como generar responsabilidad legal por la subsanación en materia ambiental.

Las leyes, reglamentos e iniciativas reglamentarias en materia ambiental juegan un papel importante en la operación de la Sociedad y por lo tanto, podrían tener un impacto importante sobre su desempeño. Los gastos que se requieren para el cumplimiento de la regulación ambiental podrían impactar de manera adversa los rendimientos de la inversión en varios segmentos de la industria. La operación de la Sociedad se encuentra sujeta a leyes, reglamentos, requisitos y permisos ambientales, de salud y seguridad, cambiantes y cada vez más rigurosos.

No se puede asegurar que todos los costos y riesgos relacionados con el cumplimiento de las leyes y reglamentos ambientales podrán ser identificados. Leyes ambientales, reglamentos y requisitos de permisos nuevos y más rigurosos podrían imponer costos adicionales sustanciales en la operación de la Sociedad. El cumplimiento con dichos requisitos ambientales, actuales o futuros no asegurará que las operaciones de la Sociedad no ocasionarán un daño al ambiente y/o a las personas, o que no estarán obligados a incurrir en gastos ambientales adicionales no previstos. Más aún, el incumplimiento con cualquiera de dichos requisitos podría tener un efecto material adverso sobre la operación de la Sociedad. Las prácticas pasadas u operaciones futuras de la Sociedad también podrían resultar en lesiones personales importantes o demandas de daño a propiedad, mismas que podrían tener un efecto material adverso sobre la condición financiera de la Sociedad.

**Acontecimientos en otros países pudieran afectar el precio de mercado de nuestros valores y afectar adversamente nuestra capacidad de obtener financiamiento adicional.**

El valor de mercado de valores de empresas mexicanas se ve afectado, en diversos grados, por la economía y condiciones de mercado en otros países, incluyendo Estados Unidos de América, la Unión Europea y los países de mercados emergentes. Aunque las condiciones económicas en dichos países pueden diferir significativamente de las condiciones económicas en México, las reacciones del público inversionista a acontecimientos en cualquiera de estos

otros países pudieran tener un efecto adverso en el valor de mercado de valores de emisoras mexicanas. La ocurrencia de crisis en Estados Unidos de América, la Unión Europea o países de mercados emergentes podrían disminuir el interés de los inversionistas en valores de emisoras mexicanas. Esto podría material y adversamente afectar el precio de mercado de nuestros valores y podría también hacer más difícil para nosotros acceder a los mercados de capitales y a la financiación de nuestras operaciones en el futuro, en términos aceptables o en absoluto.

En adición, en años recientes las condiciones económicas en México se han vuelto cada vez más correlacionadas con las condiciones económicas en Estados Unidos como resultado del tratado entre México, Estados Unidos y Canadá, y el aumento de la actividad económica entre los dos países. Por tanto, condiciones económicas adversas en Estados Unidos, la terminación o renegociación de dicho tratado u otros eventos relacionados podrían tener un efecto adverso significativo en la economía mexicana, lo que a su vez podría afectar nuestro negocio, condición financiera o resultados de operación. No podemos asegurar que eventos en otros países de mercados emergentes, en Estados Unidos, o en otra parte del mundo no afectarán adversamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

El actual Gobierno de los Estados Unidos ha tomado medidas muy severas en las políticas comerciales y ha generado incertidumbre económica y financiera a nivel mundial, que podría repercutir de diversas maneras en nuestros costos e inclusive en nuestra operación regular.

#### ***Riesgos asociados a conflictos bélicos***

Diversos conflictos internacionales en distintas partes del mundo han generado incertidumbre en los mercados globales y podrían ocasionar alteraciones en los precios de materiales e insumos utilizados por diversas industrias. Estas condiciones podrían afectar indirectamente la disponibilidad o el costo en las operaciones de la Sociedad. A la fecha del presente reporte, la Sociedad no ha experimentado impactos directos relevantes derivados de dichos eventos; sin embargo, cambios en las condiciones económicas o en las cadenas de suministro internacionales podrían influir en las operaciones, resultados o situación financiera futura de la Sociedad.

#### ***Riesgos relacionados con eventos adversos que restrinjan la movilidad podrían afectarnos negativamente.***

La determinación por parte de las autoridades correspondientes de un estado de emergencia causado por desastres naturales, tales como; terremotos, incendios, inundaciones, sequías, cortes de energía, huracanes; a causa de derrame de contaminantes, deslaves, derrumbes, gases; a causa de emergencias sanitarias por amenazas a la salud pública, enfermedades altamente transmisibles, epidemias, pandemias o alguna otra eventualidad, que restrinja la movilidad en la república mexicana o en algunos estados de la misma, pueden generar condiciones económicas negativas, lo cual podría tener efectos adversos sobre nuestra situación financiera y los resultados de nuestras operaciones.

#### ***Las autoridades competentes podrían ejercer la acción de extinción de dominio sobre los bienes inmuebles de la Sociedad que se encuentren relacionados o vinculados con los hechos ilícitos a que hace referencia la Ley Federal de Extinción de Dominio.***

Conforme a lo previsto en la Ley Federal de Extinción de Dominio, existe la posibilidad de que la autoridad competente ejerza la acción de extinción de dominio en caso de que los inmuebles donde la Sociedad mantiene su Infraestructura de Sitios se encuentren relacionados o vinculados con los casos de delincuencia organizada, delitos contra la salud, secuestro, robo de vehículos o trata de personas. En caso de ser declarada la extinción de dominio conforme a lo anteriormente descrito, la Sociedad podría perder los derechos inherentes a dichos bienes, sin posibilidad de recibir contraprestación o compensación alguna por parte de la autoridad, afectando considerablemente las operaciones y en consecuencia los ingresos de la Sociedad.

#### ***Declaraciones sobre consecuencias futuras.***

Es probable que periódicamente hagamos declaraciones sobre el futuro en nuestros informes periódicos a las

autoridades de valores conforme a la LMV y la Circular Única. Ejemplos de estas declaraciones sobre el futuro incluyen:

- Las proyecciones con respecto a los ingresos de operación, la utilidad (pérdida) neta, la utilidad (pérdida) neta por acción, las inversiones en activos, los pagos de dividendos, la estructura del capital social y otras partidas o razones financieras;
- Las declaraciones con respecto a los planes, los objetivos o las metas de la Sociedad;
- Las declaraciones con respecto al desempeño económico futuro de la Sociedad;
- Los demás factores o tendencias que afectan a la industria de las telecomunicaciones en general y a la situación financiera de la Sociedad en particular; y
- Las declaraciones con respecto a las presunciones en las que se basa todo lo anterior.

La Emisora utilizará palabras como “considera”, “prevé”, “planea”, “espera”, “pretende”, “objetivo”, “estima”, “proyecta”, “predice”, “pronostica”, “lineamiento”, “debería” y otras expresiones similares para identificar sus declaraciones sobre consecuencias futuras, pero dichas palabras no son las únicas que se utilizarán para dichos efectos.

Las declaraciones sobre consecuencias futuras conllevan riesgos e incertidumbres inherentes a las mismas. Se advierte que existen diversos factores importantes que podrían ocasionar que los resultados reales difieran significativamente de los planes, los objetivos, las expectativas, los cálculos y las intenciones expresadas en sus declaraciones sobre consecuencias futuras. De igual forma, se advierte que la lista anterior es enunciativa más no limitativa y que otros riesgos e incertidumbres pudieran ocasionar que sus resultados reales difieran significativamente de los expresados en las declaraciones sobre consecuencias futuras.

Las declaraciones sobre consecuencias futuras se basan en los hechos existentes a la fecha en que se hacen y la Emisora no asume ninguna obligación de actualizarlas en vista de información nueva o de eventos futuros que se generen, salvo por la obligación de dar a conocer eventos relevantes en términos de lo establecido por la LMV y la Circular Única.

### ***Informe sobre estimaciones y riesgos asociados***

La información distinta a la información histórica que se incluye en el presente Reporte anual, refleja la perspectiva operativa y financiera en relación con acontecimientos futuros y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Al evaluar dichas proyecciones o estimaciones, el inversionista potencial deberá tener en cuenta los factores de riesgos descritos en esta sección. Dichos factores de riesgo y proyecciones describen las circunstancias que podrían ocasionar que los resultados reales difieran significativamente de los esperados con base en las proyecciones o estimaciones a futuro.

---

## **Otros Valores:**

---

A la fecha del presente Reporte Anual, la Emisora solo tiene inscritos en el RNV (i) las Acciones SITES1 bajo el número 3495-1.00-2002-001 y (ii) los Certificados Bursátiles, emitidos conforme a la modalidad de programa de colocación bajo los números 3495-4.15-2015-001, 3495-4.19-2025-001-01 y 3495-4.19-2025-001-02.

La Emisora al no tener otros valores inscritos en el RNV o listados en otros mercados de valores, en consecuencia, no existen reportes de carácter público que presentar a las autoridades regulatorias o a las bolsas de valores correspondientes, de forma periódica y continua.

Para mayor información respecto a la colocación y oferta pública de Certificados Bursátiles de la Emisora se sugiere consultar las secciones “Informe de Créditos Relevantes” y “Dividendos” del presente Reporte Anual.

La Emisora ha entregado en forma completa y oportuna hasta la fecha del presente Reporte Anual, los reportes que la legislación mexicana requiere sobre eventos relevantes e información periódica.

---

## Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

---

A la fecha del presente Reporte Anual, no existen cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en el RNV.

---

## Destino de los fondos, en su caso:

---

La Emisora realizó durante el ejercicio de 2025 y 2015, la colocación y oferta pública de Certificados Bursátiles con las características que se indican en la tabla siguiente:

Valor emitido	Tasa de interés	Vencimiento	Monto total emitido (Miles de pesos)
Certificados Bursátiles	TIIIE Fondeo+0.49 (Tasa Variable)	Julio 10, 2028	\$4,105,000
Certificados Bursátiles	9.58% (Tasa Fija)	Julio 10, 2032	\$1,895,000
Certificados Bursátiles	4.75% (Tasa Real)	Julio 17, 2030	\$11,474,435*

\* Importe Actualizado al 31 de diciembre de 2025.

Los recursos netos obtenidos por la Emisora como resultado de esta Emisión de Certificados Bursátiles serán destinados el 100% a la sustitución de deuda bursátil de largo plazo con clave de pizarra OSM 15 y en caso remanente para usos corporativos. Los recursos faltantes para liquidar el pasivo, dado que el que recurso neto de la oferta es menor serán liquidados con recursos propios del Emisor..

---

## Documentos de carácter público:

---

Este Reporte Anual y otra información de la Sociedad podrá ser consultada en la página de Internet de la BMV: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y en la página de Internet de la CNBV: [www.cnbv.gob.mx](http://www.cnbv.gob.mx).

A solicitud de cualquier inversionista se proporcionará copia de dicha información mediante escrito dirigido a la atención de Mariana Amellaly Carrillo Herrera, quien es la persona responsable del área de relación con inversionistas de la Emisora, con domicilio en las oficinas ubicadas en Paseo de las Palmas 781, Piso 7, Oficinas 703-704, Colonia Lomas de Chapultepec III sección, Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, Teléfono (5255) 5125-0200, cuya dirección de correo electrónico es ***relacionconinversionistas@telesites.com.mx***

La página electrónica de la Sociedad se encuentra bajo el siguiente dominio: ***http://www.telesites.com.mx***. La información sobre la Sociedad contenida en su página electrónica no es parte ni objeto del presente Reporte Anual.

---

## [417000-N] La emisora

### Historia y desarrollo de la emisora:

---

#### **DATOS GENERALES**

##### ***Denominación social y nombre comercial de la Emisora***

La Sociedad es una sociedad anónima bursátil de capital variable debidamente constituida de conformidad con las leyes de México, denominada "Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V." e identificada indistintamente como la "Sociedad" o "Emisora".

##### ***Fecha, lugar de constitución y duración de la Emisora***

La Sociedad es una sociedad anónima de capital variable, constituida (i) mediante escritura pública número 53,674 de fecha 5 de enero de 2015, ante la fe del licenciado Patricio Garza Bandala, en aquel entonces notario público número 18 de Ciudad de México, actualmente notario público número 195 de la Ciudad de México, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de Ciudad de México bajo el folio mercantil número 528402-1 con fecha 16 de enero de 2015; y (ii) que, mediante las resoluciones adoptadas por sus accionistas en la Asamblea de Accionistas de la Sociedad en la que se aprobó la Fusión, y por virtud de ésta, la Sociedad reformó sus estatutos sociales en su totalidad para adoptar la modalidad de sociedad anónima bursátil de capital variable, según consta en la escritura pública 66,445 de fecha 21 de febrero de 2022, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad bajo el folio mercantil número 528402-1 con fecha 11 de marzo de 2022.

La Sociedad fue constituida como resultado de la Escisión de Telcel como una nueva unidad de negocio, la cual permite que la Infraestructura de Sitios OPSIMEX sea accedida y utilizada por todos los operadores de servicios de radiocomunicación en México, constituyendo una opción para financiar las inversiones de capital en el desarrollo de sus respectivas redes y/o servicios de radiocomunicaciones.

##### ***Dirección y teléfonos de sus principales oficinas***

Nuestras oficinas principales se encuentran ubicadas en Paseo de las Palmas Núm. 781, Piso 7, Oficinas 703-704, Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, C.P. 11000, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México. Teléfono (5255) 5125-0200.

#### **HISTORIA**

Somos es el operador, propietario y desarrollador más grande de Infraestructura Pasiva en México, medido en términos de número de sitios. La Sociedad se dedica principalmente a detentar la propiedad, mantener, operar y conservar, comercializar a través de cualquier título, dar o tomar en arrendamiento y en general llevar a cabo la administración de todo tipo de torres de telecomunicaciones y cualquier otro tipo de estructuras de soporte e instalaciones empleadas en la instalación de equipos de telecomunicaciones, asimismo brinda la prestación de todo tipo de servicios de planeación, ingeniería, arrendamiento y supervisión de obras, y en general cualesquiera servicios conexos de telecomunicaciones relacionados con infraestructura de México o en el extranjero, con apego a las disposiciones legales vigentes. Bajo esta

perspectiva de negocios, la Sociedad otorgará acceso y uso de su Infraestructura de Sitios tanto a las subsidiarias de América Móvil como a empresas terceras prestadoras de servicios de radiocomunicaciones.

La siguiente cronología describe de manera genérica los principales eventos corporativos de la Sociedad y del grupo de cual forma parte:

- i. Aprobación del consejo de administración de América Móvil. Con fecha 8 de julio de 2014, el consejo de administración de América Móvil, resolvió, entre otros asuntos, iniciar los procesos necesarios y convenientes para separar ciertos activos consistentes en la Infraestructura de Sitios relacionados con su operación móvil en México y permitir con ello la operación y comercialización a terceros;
- ii. Asamblea general extraordinaria de accionistas de Telcel. Con fecha 30 de octubre de 2014, se celebró una asamblea general extraordinaria de accionistas en la que se resolvió aprobar la Escisión de Telcel y debido a razón de ello, transmitir su Infraestructura de Sitios a la Sociedad;
- iii. Constitución de la Sociedad: Con fecha 5 de enero de 2015, se constituyó la Sociedad como una sociedad anónima de capital variable, constituida bajo las leyes de México, cuyo domicilio social se ubica en la Ciudad de México (pudiendo establecer oficinas, sucursales, agencias, terminales, instalaciones y cualquier otra operación en cualquier parte de México o el extranjero). Asimismo, y de conformidad con lo previsto en el artículo cuarto de sus estatutos sociales, la duración de Sociedad es indefinida;
- iv. Asamblea general extraordinaria de accionistas de Sercotel. Con fecha 7 de enero de 2015, se celebró una asamblea general extraordinaria de accionistas en la que se resolvió, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas, aprobar la Escisión de Sercotel y debido a de ello, transmitir ciertos activos, pasivos y capital a Promotora;
- v. Asamblea general extraordinaria de accionistas de América Móvil. Con fecha 17 de abril de 2015, se celebró una asamblea general extraordinaria de accionistas en la que se resolvió, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas, aprobar la Escisión de América Móvil y en razón de ello, transmitir ciertos activos, pasivos y capital a TELESITES;
- vi. Opinión formal emitida por el IFT. Con fecha 21 de septiembre de 2015, el IFT emitió una opinión favorable en el sentido de que tanto la Escisión de América Móvil como la Escisión de Sercotel constituyen reorganizaciones corporativas y en tal virtud, no requieren ser notificadas como concentraciones al Instituto. Con la obtención de esta opinión formal y la confirmación de criterio a que se refiere el inciso siguiente, se dieron por resueltas las condiciones suspensivas a las que se encontraban sujetas tanto la Escisión de América Móvil como la Escisión de Sercotel;
- vii. Confirmación de criterio emitida por el SAT. Con fecha 13 de octubre de 2015, el SAT emitió una resolución en la que confirmó que la Escisión de América Móvil, la Escisión de Sercotel y la Escisión de Telcel no producirán efectos fiscales de enajenación, en la medida en que se cumpla con los requisitos señalados en la misma. Con la obtención de esta resolución y la opinión formal emitida por el IFT a que se refiere el inciso anterior, se dieron por resueltas las condiciones suspensivas a las que se encontraban sujetas tanto la Escisión de América Móvil como la Escisión de Sercotel;
- viii. Constitución Promotora. Con fecha 19 de octubre de 2015, se constituyó Promotora como una sociedad anónima de capital variable, constituida bajo las leyes de México, cuyo domicilio social se ubica en la Ciudad de México, Ciudad de México (pudiendo establecer oficinas, sucursales, agencias, terminales, instalaciones y cualquier otra operación en cualquier parte de México o el extranjero); y

- ix. Constitución TELESITES. Con fecha 19 de octubre de 2015 y como consecuencia de la Escisión de América Móvil, se constituyó TELESITES como una sociedad anónima bursátil de capital variable, constituida bajo las leyes de México, actualmente extinguida por virtud de la fusión con la Sociedad.
- x. Fusión de la Sociedad con Promotora. Mediante asambleas generales extraordinarias de accionistas de la Sociedad y Promotora celebradas ambas el 17 de marzo de 2016, se aprobó llevar a cabo la fusión de la Sociedad con carácter de fusionante con Promotora con carácter de fusionada.
- xi. Constitución de Telesites Costa Rica. Con fecha 14 de diciembre de 2015 se constituyó Telesites Costa Rica, S.A. ("TCR").
- xii. Constitución del Fideicomiso OPSIMEX 4594. Con fecha 1° de junio de 2020 la Sociedad celebró como fideicomitente y administrador un contrato de fideicomiso entre Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común, el cual fue modificado el 17 de julio de 2020 y 29 de septiembre de 2020, (según el mismo sea modificado, reexpresado, adicionado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento) para la emisión de certificados bursátiles fiduciarios Inmobiliarios.
- xiii. Fusión de la Sociedad con Demonsa y Telesites Internacional. Mediante asambleas generales extraordinarias de accionistas de la Sociedad, Demonsa y Telesites Internacional celebradas el 21 de junio de 2021, se aprobó llevar a cabo la fusión de la Sociedad con carácter de fusionante con Demonsa y Telesites Internacional en su carácter de fusionadas.
- xiv. Disolución y liquidación de Telesites Colombia. Mediante asambleas generales extraordinarias de accionistas de Telesites Colombia, S.A.S. celebradas el 21 de junio de 2021 y 15 de octubre de 2021, se aprobaron llevar cabo la disolución y liquidación de dicha sociedad.
- xv. Fusión de la Sociedad con Telesites y adopción de la modalidad de sociedad anónima bursátil de capital variable. Mediante asambleas generales ordinarias y extraordinarias de accionistas de la Sociedad y Telesites celebradas el 20 de enero de 2022, se aprobó llevar a cabo la Fusión por una parte y por otra, la adopción de la modalidad de sociedad anónima bursátil de capital variable de la Emisora, así como la inscripción de sus acciones en el RNV y el listado de las mismas en la BMV, el 15 de marzo de 2022.

El siguiente organigrama muestra la estructura corporativa de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025:



---

## Descripción del negocio:

---

La descripción del negocio será detallada a partir de los siguientes rubros:

---

## Actividad Principal:

---

Somos el operador, propietario y desarrollador más grande de Infraestructura Pasiva en México, medido en términos de número de sitios. La Sociedad se dedica principalmente a detentar la propiedad, mantener, operar y conservar, comercializar a través de cualquier título, dar o tomar en arrendamiento y en general llevar a cabo la administración de todo tipo de torres de telecomunicaciones y cualquier otro tipo de estructuras de soporte e instalaciones empleadas en la instalación de equipos de telecomunicaciones, asimismo brinda la prestación de todo tipo de servicios de planeación, ingeniería, arrendamiento y supervisión de obras, y en general cualesquiera servicios conexos de telecomunicaciones relacionados con infraestructura de México o en el extranjero, con apego a las disposiciones legales vigentes. Bajo esta perspectiva de negocios, la Sociedad otorgará acceso y uso de su Infraestructura de Sitios tanto a las subsidiarias de América Móvil como a empresas terceras prestadoras de servicios de radiocomunicaciones

Al final del ejercicio social de 2015 la Sociedad alcanzó un portafolio de 12,512 torres incluidas en los ingresos; para el final del ejercicio social de 2016 la Sociedad administraba un portafolio de 14,306 torres generando ingresos; para el final del ejercicio social 2017 la Sociedad sumó un total de 15,066 torres incluidas en los ingresos; para el final del ejercicio de 2018 la Sociedad sumó un total de 15,763 torres incluidas en los ingresos; para el final del ejercicio de 2019 sumó un total de 16,961 torres incluidas en los ingresos; para el final del ejercicio de 2020, sin considerar las torres que fueron aportadas onerosamente al Fideicomiso durante 2020, la Sociedad sumó un total de 11,292 torres incluidas en los ingresos; para el cierre del ejercicio 2021, sin considerar las torres que fueron aportadas onerosamente al Fideicomiso durante dicho ejercicio, la Sociedad concluyó con un total de 8,059 torres incluidas en los ingresos. Con fecha 17 de noviembre de 2022 mediante contrato de compraventa de activos la Sociedad adquirió de Teléfonos de México, S.A.B. de C.V. un portafolio de 194 torres, incluidos sus derechos y obligaciones. Con fecha 24 de julio de 2023 mediante contrato de compraventa de activos la Sociedad adquirió de Teléfonos de México, S.A.B. de C.V. un portafolio 83 torres incluidos sus derechos y obligaciones, por lo que al cierre del ejercicio 2023 sumó un total de 8,391 torres incluidas en los ingresos. Durante el período comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2024 se han construido 26 torres, en consecuencia, al cierre del ejercicio 2024, la Sociedad concluyo con un total de 8,417 torres incluidas en los ingresos. Asimismo, durante el período comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2025 se han construido 53 torres, en consecuencia, al cierre del ejercicio 2025, la Sociedad concluyo con un total de 8,470 torres incluidas en los ingresos.

Al Fideicomiso se transmitieron originalmente 6,500 torres que integraron los Activos Elegibles que formaron parte del portafolio inicial y posteriormente 480 torres que integraron los Activos Elegibles que formaron parte de un portafolio adicional transmitido el 29 de diciembre de 2020; asimismo, el 20 de abril de 2021 la Sociedad transmitió onerosamente un portafolio de 2,800 torres que integraron los Activos Elegibles que formaron parte del portafolio adicional 2021; en el entendido, además, que de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, también se pretende que el Fideicomiso, de

tiempo en tiempo, adquiera más Activos Elegibles mediante la celebración de otros convenios de aportación u otras operaciones similares.

Por lo que respecta a TCR, al cierre del ejercicio social 2016 alcanzó un portafolio de 213 torres, al final del ejercicio social 2017 Telesites Costa Rica registró 268 torres generando ingresos, al final del ejercicio social 2018 Telesites Costa Rica registró 290 torres generando ingresos, al final del ejercicio social 2019 Telesites Costa Rica registró 299 torres generando ingresos, al final del ejercicio social 2020 Telesites Costa Rica registró 304 torres generando ingresos, al final del ejercicio social 2021 Telesites Costa Rica registró 307 torres generando ingresos, al final del ejercicio social 2022 Telesites Costa Rica permaneció con 307 torres y para al final del ejercicio social 2023 Telesites Costa Rica registró 310 torres generando ingresos, las cuales siguen siendo las mismas para al final del ejercicio social 2024 y 2025.

La Sociedad busca tener mejores ubicaciones, incrementar el número de inquilinos, aumentar su número de torres y tener mayor eficiencia en sus operaciones para crear valor. Estos incentivos están alineados con los de los demás operadores pues con ello podrán desplegar nuevas tecnologías, tener continuidad en la cobertura y expandir con mayor rapidez su red móvil.

Los clientes de la Sociedad serán prestadores de servicios de radiocomunicaciones, principalmente concesionarios de redes públicas de telecomunicaciones inalámbricas, los cuales instalarán y operarán la Infraestructura Activa en la Infraestructura de Sitios, así como también proveedores de servicios de radiodifusión, diversificando con ella nuestra base de clientes.

Los clientes de la Sociedad serán arrendatarios, los cuales son prestadores de servicios de radiocomunicaciones, principalmente concesionarios de redes públicas de telecomunicaciones inalámbricas, los cuales instalarán y operarán la Infraestructura Activa en la Infraestructura de Sitios, así como también proveedores de servicios de radiodifusión y otros servicios, diversificando con ella nuestra base de clientes.

La Sociedad opera principalmente dos tipos distintos de torres: (i) las ubicadas en azoteas (rooftops); y (ii) las que están en campo abierto (greenfield). La mayoría de nuestras torres en campo abierto (greenfield) tienen la capacidad para acomodar hasta 3 (tres) clientes, salvo aquellas torres que cuentan con una altura superior a 45 (cuarenta y cinco) metros que tienen capacidad para acomodar hasta 5 (cinco) clientes. Nuestras torres ubicadas en azoteas (rooftops) pueden acomodar más clientes mediante la instalación de mástiles adicionales si hay suficiente área de piso disponible.

### ***La Oferta de Referencia de Torres, el Convenio Marco y los Acuerdos de Sitio***

Nuestro principal negocio consiste en detentar la propiedad, mantener, operar, conservar y en general llevar a cabo la administración de todo tipo de torres de telecomunicaciones, con el fin de que los operadores de telecomunicaciones tengan acceso a nuestras torres y otras estructuras de soporte, así como espacio físico en los lugares donde se localizan las torres, lo anterior mediante la celebración de acuerdos de sitio a largo plazo. Este negocio genera la totalidad de nuestros ingresos.

#### ***La Oferta de Referencia de Torres***

De acuerdo con el nuevo marco regulatorio de telecomunicaciones, ofrecemos acceso y uso compartido a todos nuestros clientes actuales y futuros conforme a la Oferta de Referencia de Torres. Dicha oferta incluye un resumen de los términos de acceso y uso compartido de nuestros sitios e incluye un Convenio Marco para la prestación de estos servicios.

En términos de la Oferta de Referencia de Torres 2026, los concesionarios de redes públicas de telecomunicaciones que deseen tener acceso y uso compartido de la Infraestructura de Sitios, deberán suscribir un Convenio Marco de prestación de servicios y acuerdos particulares para cada sitio, los cuales podrán tener una vigencia diferente a la del Convenio Marco. En este sentido, la Sociedad otorgará el derecho de usar y acceder a

cada uno de los sitios de su Infraestructura de Sitios ofreciendo las mismas condiciones en las que se ofrecen a concesionarios ubicados en circunstancias equivalentes de precio, calidad y duración.

### *El Convenio Marco*

El Convenio Marco que deriva de la Oferta de Referencia de Torres 2026, establece los términos y condiciones para el acceso y uso compartido de nuestros sitios, dicho convenio se encuentra publicado en nuestro sitio de internet en conjunto con todos sus anexos. Los términos del Convenio Marco, incluyendo las tarifas aplicables del mismo, se ofrecen sobre bases no discriminatorias y podrán diferenciarse por zonas geográficas en términos de lo establecido por las medidas establecidas en la Resolución de Preponderancia. En el evento en que no sea posible llegar a un acuerdo, el Instituto podrá determinar las tarifas aplicables usando para ello una metodología de costos incrementales promedio de largo plazo.

Previo a la celebración del Convenio Marco, el interesado podrá tener acceso a información relacionada con la ubicación y características de nuestros sitios previa celebración de un convenio de confidencialidad, de forma tal que pueda identificar en cuáles de éstos está interesado.

Una vez celebrado un Convenio Marco con un cliente, aplican los siguientes términos:

- Si el cliente lo requiere puede solicitar una visita técnica en compañía de nuestro personal;
- Si el cliente determina que está interesado en un sitio en específico, deberá presentar una solicitud de colocación, señalando los equipos que tiene planeado instalar, sus características relevantes y requerimientos de ubicación, tales como peso y orientación;
- Una vez recibida la solicitud de colocación del cliente, procederemos a efectuar un análisis y a determinar si es necesario realizar alguna modificación del sitio para el uso del mismo conforme a dicha solicitud, la cual puede incluir la optimización de espacio en el sitio. Esperamos que la necesidad de realizar modificaciones en los sitios sea poco frecuente y en caso de requerirse modificación alguna, seremos responsables por su implementación, en tanto que el cliente será responsable por todos los costos asociados;
- Si se concluye que el uso contemplado por el cliente es viable y luego de realizadas las modificaciones correspondientes, en su caso, enviaremos al cliente el acuerdo de sitio que regulará el uso específico del mismo; y
- Una vez celebrado el acuerdo de sitio, el cliente podrá proceder con la instalación de su equipo, momento a partir del cual se verificará que el equipo ha sido instalado conforme a la descripción realizada en la solicitud correspondiente, con la finalidad de evitar que dicha instalación no afecte a otros clientes en ese sitio, ni al sitio como tal.

De conformidad con los términos del marco regulatorio, la Oferta de Referencia de Torres 2026 terminará su vigencia el 31 de diciembre de 2026 y en forma subsecuente cada año la oferta de referencia de torres será modificada o sustituida por una nueva oferta. En el mes de julio del año en que expire la oferta de referencia de torres de que se trate, una nueva propuesta debe ser presentada para su aprobación al Instituto, por consiguiente, en el mes de julio de 2026, se presentará a la CRT una nueva propuesta de oferta de referencia de torres para el año 2027 por el período del 1° de enero de 2027 al 31 de diciembre de 2027. La CRT deberá resolver la Oferta de Referencia de Torres 2027 a más tardar el 15 de diciembre del presente año, tras un proceso de consulta y revisión con la Sociedad.

Derivado de la reforma constitucional en materia de simplificación orgánica publicada el 20 de diciembre de 2024 y de la entrada en vigor de la nueva Ley en Materia de Telecomunicaciones y Radiodifusión, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 16 de julio de 2025, el IFT fue extinguido y cesó sus funciones oficialmente el 17 de octubre de 2025.

En este nuevo marco institucional, las funciones regulatorias del sector telecomunicaciones y radiodifusión son ejercidas por la CRT, órgano adscrito a la ATDT, desde el 01 de enero de 2025, por lo que la Sociedad continuará dando cumplimiento a la normatividad y disposiciones emitidas por dichas autoridades.

### *Acuerdos de sitio*

Cada acuerdo de sitio con un cliente establece el precio, periodo de pago y condiciones aplicables al espacio en la torre, vigencia, espacio de piso y otros términos relacionados, tales como los relacionados con el acceso al sitio.

El acuerdo de sitio tiene un término obligatorio de al menos la vigencia del Convenio Marco, salvo en determinadas circunstancias, entre las que se incluye el periodo de vigencia remanente del contrato de arrendamiento del terreno cuando sea menor, caso en el cual el acuerdo de sitio terminará en forma simultánea con el contrato de arrendamiento. Una vez terminado, el acuerdo de sitio podrá renovarse a solicitud del cliente.

Contrato Marco de Arrendamiento de Espacio en Torre y Espacio en Sitio en Costa Rica.

La principal actividad de TCR consiste en el arrendamiento de torres y espacios físicos para la instalación de infraestructura activa de diversos operadores en dicho país. Lo anterior, al amparo de un Contrato Marco de Arrendamiento, el cual no está sujeto al cumplimiento de alguna normatividad en particular, sino simplemente por la legislación común, por lo que las partes, tienen cierta libertad para su contratación, pero independientemente de lo anterior se contemplan las siguientes condiciones:

- Se concede el uso de un espacio en torre y un espacio en piso, para la instalación de los equipos que previamente aprobados.
- Se garantiza el acceso al inmueble donde se encuentre colocado el equipo, previa notificación del acceso requerido.

La realización de trabajos adicionales es analizada por las partes y cobrada en función de los trabajos ejecutados.

- Los cánones por el uso de espacio aprobado en torre y en piso son de manera mensual.
- Los acuerdos de sitio para cada sitio en particular son por plazos forzosos de 10 años en la mayoría de los casos.

Una vez terminado el Contrato Marco de Arrendamiento o los acuerdos de sitio particulares, los operadores tienen la posibilidad de renovar los mismos, circunstancia que consideramos será solicitada en la mayoría de los casos.

### ***Nuestros sitios***

Las imágenes siguientes muestran ejemplos de los tipos de torres con los que cuenta la Sociedad:



Arriostrada



Autosoportada



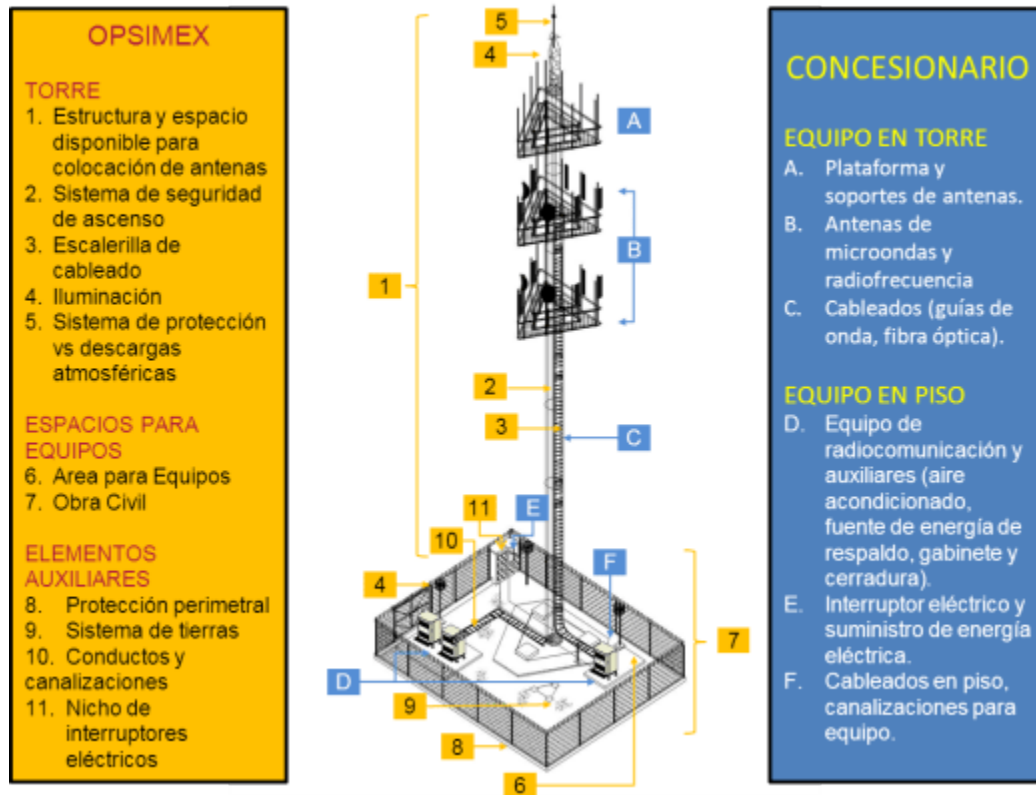
Mástil



Unipolar

Dado que la Sociedad presta servicios de uso y acceso a Infraestructura de Sitios, la infraestructura activa que sus clientes instalan no es propiedad de la Sociedad ni es operada por ésta, sino directamente por sus clientes.

El siguiente diagrama ejemplifica un sitio identificando los elementos que son propiedad o posesión de la Sociedad y de sus clientes:



La mayoría de los inmuebles en donde se ubica la Infraestructura de Sitios de la Sociedad no es de su propiedad, sino que los mismos son arrendados a largo plazo, a precios de mercado, generalmente a un plazo de 12 (doce) años con ciertos derechos de renovación a discreción de la Sociedad. Asimismo, la Sociedad ha comenzado con la adquisición de algunos inmuebles donde instalará Infraestructura de Sitios, casos en los cuales analizará la rentabilidad y permanencia en los sitios como parte de su estrategia de negocio.

### ***Localización de nuestros sitios***

El siguiente mapa muestra la distribución de la totalidad de las torres de telecomunicaciones, de las cuales 16,190 torres de telecomunicaciones son propiedad del Fideicomiso que son administradas única y exclusivamente por la Sociedad; así como 8,470 torres de telecomunicaciones que son propiedad directa de la Sociedad, por lo que la cartera total en México asciende a 24,660 sitios al 31 de diciembre de 2025.



REGIÓN	ESTADO	TOTAL DE SITIOS	PORCENTAJE POR REGIÓN
1	BAJA CALIFORNIA BAJA CALIFORNIA SUR	1,022	4.14%
2	SINALOA SONORA	1,557	6.31%
3	CHIHUAHUA DURANGO	1,448	5.87%
4	COAHUILA NUEVO LEÓN TAMAULIPAS	2,616	10.61%
5	COLIMA JALISCO MICHOACÁN NAYARIT	3,271	13.26%
6	AGUASCALIENTES GUANAJUATO QUERÉTARO SAN LUIS POTOSÍ ZACATECAS	3,011	12.21%
7	GUERRERO OAXACA PUEBLA	4,465	18.11%

	TLAXCALA VERACRUZ		
8	CAMPECHE CHIAPAS QUINTANA ROO TABASCO YUCATÁN	3,346	13.57%
9	CIUDAD DE MÉXICO ESTADO DE MÉXICO HIDALGO MORELOS	3,924	15.91%
<b>TOTAL</b>		<b>24,660</b>	<b>100.00%</b>

### Costa Rica

Por lo que respecta a Costa Rica, al cierre del ejercicio social de 2025 permaneció con un portafolio de 310 torres generando ingresos.

### Proveedores

Mantenemos relaciones con diversos terceros, como proveedores, siendo los más importantes Mer-Group, S.A. de C.V., Teloram, S.A. de C.V., LCC Central America de México, S.A. de C.V. y Operadora Cicsa, S.A. de C.V., quienes nos proveen servicios de construcción que resultan estratégicos en los proyectos de infraestructura que desarrollamos. No tenemos dependencia con algún proveedor o respecto a materia prima alguna en particular.

Nuestras operaciones podrían verse afectadas por eventos climáticos extremos o desastres naturales, lo cual podría afectar adversamente nuestros negocios y resultados, aun cuando para mitigar dichas afectaciones, contamos con pólizas de seguro dentro de los estándares de la industria que permiten hacer frente a esas contingencias, toda vez que los tiempos necesarios para la instalación de un nuevo sitio varían considerablemente de un sitio a otro.

### Canales de distribución:

La Sociedad ofrece de manera directa los servicios de uso y acceso a su Infraestructura de Sitios a través de la Oferta de Referencia de Torres. Además, podrá ofrecer servicios a no concesionarios de redes públicas de telecomunicaciones, al amparo de otro tipo de acuerdos comerciales. Para nuestra Infraestructura de Sitios puede en su mayoría acomodar la Infraestructura Activa de diversos operadores de servicios de radiocomunicación.



En lo concerniente a TCR celebra contratos de arrendamiento para otorgar el uso de espacio en torre y piso a diversos operadores, incluidos organismos autónomos del estado. De igual manera sus sitios son construidos con la posibilidad de albergar a más de un cliente en los mismos

## Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

---

### Marcas

A la fecha de este Reporte Anual, la Sociedad obtuvo el registro de las siguientes marcas, las cuales fueron tramitadas ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial, mismas que se enumeran a continuación:

Titular	Denominación	Número de Registro	Clase	Tipo de Marca	Vigencia
La Sociedad	<i>Opsimex</i>	1574460	38	Nominativa	03/03/2035
La Sociedad	<i>Telesites</i>	1612401	37	Nominativa	07/04/2035
La Sociedad	<i>Telesites</i>	1569136	37	Mixta, cuyo signo distintivo es: 	09/04/2035
La Sociedad	<i>Telesites</i>	1594630	38	Nominativa	07/04/2035
La Sociedad	<i>Telesites</i>	1594631	38	Mixta, cuyo signo distintivo es: 	07/04/2035

Todas las marcas referidas y las que la Sociedad desarrolle en el futuro serán importantes al constituir los signos distintivos del servicio que la Sociedad ofrecerá, siendo de importancia para la Sociedad el posicionamiento de las mismas.

Por el momento, la Sociedad no se encuentra realizando trámite alguno para la obtención de (i) alguna patente; o (ii) registro de licencias.

### Otros contratos

A razón de que la mayoría de los inmuebles donde se ubica nuestra Infraestructura de Sitios no son de nuestra propiedad, hemos celebrado contratos de arrendamiento, subarrendamiento y usufructo, entre otros. Asimismo, hemos comenzado con la adquisición de algunos inmuebles donde instalaremos Infraestructura de Sitios, casos en los cuales analizaremos la rentabilidad y permanencia en los sitios como parte de nuestra estrategia de negocio.

La Emisora no ha celebrado contratos relevantes distintos a los relacionados con el giro ordinario de su negocio, sin embargo, ha comenzado a diversificar la cartera de sus clientes con el objeto de brindar a otros clientes distintos de los prestadores del servicio de telefonía móvil o celular, como por ejemplo prestadores de servicios de televisión restringida, telefonía fija, radiolocalización y radiodifusión, los cuales no compiten por las franjas útiles para los espectros de telefonía celular.

## Principales clientes:

---

A la fecha nuestro principal cliente sigue siendo Telcel; sin embargo, Telcel en un futuro podría terminar su relación con nosotros y competir en el mismo sector pudiendo desarrollar su propia Infraestructura Pasiva.

En 2015, la Sociedad suscribió el Convenio Marco con las empresas siguientes: (i) Telcel, (ii) las entonces afiliadas a Grupo Iusacell, S.A. de C.V. (ahora "AT&T"), (iii) Pegaso PCS, S.A. de C.V. y sus afiliadas, subsidiarias de Telefónica S.A. ("Telefónica").

En 2016, la Sociedad suscribió el Convenio Marco con las empresas siguientes: (i) Telcel, (ii) ATT y (iii) Telefónica; con una vigencia al 31 de diciembre de 2017. Por su parte TCR suscribió el Contrato Marco de Arrendamiento con Claro CR Telecomunicaciones, S.A. ("Claro CR").

En 2017, la Sociedad celebró el Convenio Marco con: (i) Telcel, (ii) Telefónica, (iii) ATT, (iv) Altán Redes, S.A.P.I. de C.V. ("Altán Redes"), (v) Total Play, S.A. de C.V. ("Total Play"), además de un contrato marco de arrendamiento con Encontrack, S.A. de C.V. ("Encontrack") con una vigencia al 31 de diciembre de 2017. Por su parte TCR suscribió Contrato Marco de Arrendamiento con Telefónica de Costa Rica TC, S.A. y el Instituto Costarricense de Electricidad ("ICE"), Institución Autónoma del Estado Costarricense.

En 2018 la Sociedad, suscribió el Convenio Marco con las empresas siguientes: (i) Telcel, (ii) ATT, (iii) Telefónica, (iv) Operbes, S.A. de C.V. (Izzi), (v) Marcatel Com, S.A. de C.V., (vi) Total Play, (vii) Coeficientes Comunicaciones, S.A. de C.V. ("Coeficiente Comunicaciones"), (viii) Teléfonos de México, S.A.B. de C.V. ("Telmex") (ix) Teléfonos del Noroeste, S.A. de C.V. ("Telnor") y (x) Ultravisión, S.A. de C.V. ("Ultravisión"); con una vigencia al 31 de diciembre de 2018, con excepción de ATT y Telefónica con una vigencia al 31 de diciembre de 2019.

En 2019 la Sociedad, suscribió el Convenio Marco con las empresas siguientes: (i) Telcel, (ii) Grupo AT&T, (iii) Telefónica, (iv) Operbes, S.A. de C.V. (Izzi), (v) Marcatel Com, S.A. de C.V., (vi) Total Play, (vii) Coeficientes Comunicaciones, S.A. de C.V. ("Coeficiente Comunicaciones"), (viii) Teléfonos de México, S.A.B. de C.V. ("Telmex"), (ix) Teléfonos del Noroeste, S.A. de C.V. ("Telnor"), (x) Ultravisión, S.A. de C.V. ("Ultravisión"), (xi) Lantointernet, S.A. de C.V. (Quattro Com), (xii) Altan Redes, S.A.P.I. de C.V. (Altán), y (xiii) Radio Impulsora XEES, S.A. (Multimedios); con una vigencia al 31 de diciembre de 2019. Con excepción de Ultravisión que se dieron por terminados los Acuerdos de Sitio con fecha 30 de agosto de 2019.

En 2020 la Sociedad, suscribió el Convenio Marco con las empresas siguientes: (i) Telcel, (ii) Grupo AT&T, (iii) Telefónica, (iv) Izzi, (v) Marcatel, (vi) Total Play, (vii) Coeficientes Comunicaciones, (viii) Telmex, (ix) Telnor, (x) Quattro Com, (xi) Altán, (xii) UC Telecomunicaciones S.A.P.I. de C.V. (UC Telecom), así como también contratos marco de arrendamiento con (a) It Telecom Industries & Mining, S. de R.L.MI. (It Telecom) y (b) WND Network México, S.A. de C.V. (WND); con una vigencia al 31 de diciembre de 2020, con excepción de Grupo AT&T, que se suscribió el Convenio con una vigencia al 31 de diciembre de 2021, así como It Telecom y WND, con una vigencia al 28 de febrero de 2022.

En 2021 la Sociedad, suscribió el Convenio Marco con las empresas siguientes: (i) Telcel, (ii) Izzi, (iii) Marcatel, (iv) Total Play, (v) Coeficientes Comunicaciones, (vi) Telmex, (vii) Telnor, (viii) Quattro Com, (ix) Altan y (x) Axtel, S.A.B. de C.V. (Axtel), con una vigencia al 31 de diciembre de 2021.

En 2022 la Sociedad, suscribió el Convenio Marco con las empresas siguientes: (i) Telcel, (ii) Izzi, (iii) Marcatel, (iv) Total Play, (v) Coeficientes Comunicaciones, (vi) Telmex, (vii) Telnor, (viii) Quattro Com, (ix) Altan, (x) Axtel, (xi) Grupo AT&T y (xii) Telefónica con una vigencia al 31 de diciembre de 2022. Cabe mencionar que en el mes de marzo de 2022 se rescindió el Contrato Marco de Arrendamiento con el Cliente WND.

En 2023, la Sociedad, suscribió el Convenio Marco con las empresas siguientes: (i) Telcel, (ii) Izzi, (iii) Marcatel, (iv) Total Play, (v) Coeficientes Comunicaciones, (vi) Telmex, (vii) Telnor, (viii) Quattro Com, (ix) Altan, (x) Axtel, (xi) Grupo AT&T, (xii) Telefónica y (xiii) Servitron, con una vigencia al 31 de diciembre de 2023.

En 2024, la Sociedad, suscribió el Convenio Marco con las empresas siguientes: (i) Telcel, (ii) Izzi, (iii) Marcatel, (iv) Total Play, (v) Coeficientes Comunicaciones, (vi) Telmex, (vii) Telnor, (viii) Quattro Com, (ix) Altan Redes, (x) Axtel, (xi) Grupo AT&T, (xii) Telefónica, (xiii) Servitron y (xiv) IENTC, con una vigencia al 31 de diciembre de 2024.

En 2025, la Sociedad, celebró el Convenio Marco con las empresas siguientes: (i) Telcel, (ii) Izzi, (iii) Vívoro, (iv) Total Play, (v) Telmex, (vi) Telefónica, (vii) Telnor, (viii) Quattro Com, (ix) Altán Redes, (x) Axtel, (xi) Grupo AT&T, (xii) Servitron, (xiii) IENTC, (xiv) Tv Azteca y (xv) Televisión Azteca, con una vigencia al 31 de diciembre de 2025.

A la fecha, la Sociedad ha celebrado el Convenio Marco con las empresas siguientes: (i) Telcel, (ii) Izzi, (iii) Vívoro, (iv) Total Play, (v) Telmex, (vi) Telefónica, (vii) Telnor, (viii) Quattro Com, (ix) Altán Redes, (x) Axtel, (xi) Grupo AT&T, (xii) Servitron, (xiii) IENTC, (xiv) Televisión Azteca, con una vigencia al 31 de diciembre de 2026.

Esperamos que de acuerdo con nuestros planes de negocio y a las condiciones de mercado suscribamos nuevos Convenios Marco de acceso y uso compartido de Infraestructura Pasiva al amparo de la nueva Oferta de Referencia para el periodo 2026 y con ello formalizar más Acuerdos de Sitio.

---

## Legislación aplicable y situación tributaria:

---

### ***Reforma constitucional***

Derivado de una reforma constitucional promulgada en junio de 2013, el marco regulatorio en materia de telecomunicaciones y radiodifusión de México se modificó sustancialmente.

Esta reforma constitucional crea un nuevo órgano regulador de las telecomunicaciones y radiodifusión, el Instituto. El IFT es un órgano público autónomo, independiente en sus decisiones y funcionamiento, con personalidad jurídica y patrimonio propios, que tiene por objeto regular y promover la competencia y el desarrollo eficiente de las telecomunicaciones y radiodifusión. Asimismo, tiene a su cargo la regulación, promoción y supervisión, entre otros, de los servicios de telecomunicaciones y radiodifusión y del acceso a la infraestructura activa, Infraestructura Pasiva y a otros insumos esenciales en los términos establecidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la LFTR y otras disposiciones regulatorias.

Hasta el momento el IFT es la autoridad en materia de telecomunicaciones y de competencia económica en los sectores de radiodifusión y telecomunicaciones, facultado, entre otros aspectos, para determinar si existe un “agente económico preponderante” en el sector de telecomunicaciones y, en su caso, imponer medidas específicas a dicho agente. Estas medidas son conocidas como “regulación asimétrica” por ser aplicables a un determinado operador mas no al resto de los operadores.

Cabe mencionar que, el 28 de noviembre de 2024 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, mediante el cual se define las Secretarías de Estado responsables del despacho de los asuntos administrativos del

Poder Ejecutivo, dentro de las cuales se destaca la creación de la ATDT, con la finalidad de unificar las capacidades tecnológicas del Gobierno de México. Las atribuciones de política en telecomunicaciones también pasaron a la ATDT, las cuales formaban parte de la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes.

Y con fecha 20 de diciembre de 2024, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de simplificación orgánica, por el cual se determina la extinción del IFT en términos de sus artículos transitorios.

Posteriormente, con la entrada en vigor de la Ley en Materia de Telecomunicaciones y Radiodifusión, publicada en el Diario Oficial de la Federación, el 16 de julio de 2025, se estableció un nuevo marco institucional para la regulación del sector. En este sentido, el IFT se extinguió y cesó definitivamente sus funciones el 17 de octubre de 2025.

En este nuevo marco institucional, las funciones regulatorias del sector telecomunicaciones y radiodifusión son ejercidas por la CRT, órgano adscrito a la ATDT, por lo que la Sociedad continuará dando cumplimiento a la normatividad y disposiciones emitidas por dichas autoridades.

Al 31 de diciembre de 2025, el nuevo modelo institucional se encuentra en proceso de consolidación, por lo que la implementación y evolución del marco regulatorio aplicable al sector de telecomunicaciones y radiodifusión continuará desarrollándose conforme se emitan nuevas disposiciones regulatorias por parte de las autoridades competentes.

### ***Preponderancia***

En marzo de 2014, el IFT determinó que el “grupo de interés económico” integrado por América Móvil y sus subsidiarias Telcel, Telmex y Teléfonos del Noroeste, S.A. de C.V., así como por Grupo Carso, S.A.B. de C.V. y Grupo Financiero Inbursa, S.A.B. de C.V., constituyen un “agente económico preponderante” en el sector de telecomunicaciones. Además, el Instituto sujetó las operaciones móviles y fijas del “agente económico preponderante” a una amplia regulación asimétrica, entre la cual se incluye regulación aplicable a la infraestructura pasiva del “agente económico preponderante”.

De acuerdo con la Resolución de Preponderancia, las obligaciones establecidas en la declaratoria de preponderancia emitida por el IFT también son aplicables a las personas que sean causahabientes o cesionarios de los derechos de las personas integrantes del “agente económico preponderante”, así como a las que resulten de reestructuras corporativas o modificaciones accionarias de dichas personas. Por lo anterior, se prevé que la Emisora, como causahabiente de Telcel, debe continuar sujeta al cumplimiento de la Resolución de Preponderancia en lo relativo al acceso y uso compartido de la Infraestructura Pasiva. Por lo anterior, la Emisora debe permitir que otros concesionarios utilicen en forma compartida la Infraestructura Pasiva, lo cual es consistente con el objeto social y fin de la Emisora.

### ***La legislación secundaria***

En julio de 2014, se promulgó la LFTR, la cual establece que el IFT estará encargado, entre otros, de la regulación, promoción y supervisión del uso, aprovechamiento y explotación del espectro radioeléctrico, los recursos orbitales, los servicios satelitales, las redes públicas de telecomunicaciones y la prestación de los servicios de radiodifusión y de telecomunicaciones, así como el acceso a la infraestructura activa y pasiva y otros insumos esenciales. Al respecto, la LFTR establece que el IFT fomentará la celebración de acuerdos entre concesionarios para el uso compartido de la Infraestructura Pasiva. Por otra parte, se establece que el IFT podrá verificar los términos de los contratos y valorar su impacto respecto de la competencia, pudiendo establecer medidas para asegurar que la compartición entre concesionarios se otorgue bajo condiciones no discriminatorias.

Posteriormente, con la entrada en vigor de la Ley en Materia de Telecomunicaciones y Radiodifusión, publicada en el Diario Oficial de la Federación, el 16 de julio de 2025, se estableció un nuevo marco institucional para la regulación del sector. En este sentido, el IFT se extinguió y cesó definitivamente sus funciones el 17 de octubre de 2025.

En este nuevo marco institucional, las funciones regulatorias del sector telecomunicaciones y radiodifusión son ejercidas por la CRT, órgano adscrito a la ATDT, por lo que la Sociedad continuará dando cumplimiento a la normatividad y disposiciones emitidas por dichas autoridades.

Al 31 de diciembre de 2025, el nuevo modelo institucional se encuentra en proceso de consolidación, por lo que la implementación y evolución del marco regulatorio aplicable al sector de telecomunicaciones y radiodifusión continuará desarrollándose conforme se emitan nuevas disposiciones regulatorias por parte de las autoridades competentes.

### **La Oferta de Referencia de Torres**

Las medidas asimétricas de acceso y uso compartido de la Infraestructura Pasiva impuestas, incluyeron el presentar y obtener la aprobación del Instituto de una Oferta de Referencia de Torres, por lo anterior la Sociedad, como titular de la Infraestructura de Sitios, está obligada al cumplimiento de la Resolución de Preponderancia en lo concerniente al acceso y uso compartido de la Infraestructura de Sitios.

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.

En noviembre de 20124, el IFT publicó una tercer “Resolución Bienal mediante la cual se modificaron, suprimieron y adicionaron medidas” a la Resolución de Preponderancia.

Actualmente se encuentra vigente una nueva oferta, la cual fue debidamente aprobada por la CRT el 10 de diciembre de 2025, misma que estará vigente durante el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2026. Bajo los términos de la Oferta de Referencia de Torres 2026 vigente, los operadores interesados deben firmar un Convenio Marco de Prestación de Servicios para el Acceso y Uso Compartido de Infraestructura Pasiva, así como también acuerdos individuales por sitio, la duración de los cuales podrá tener una vigencia diferente a la del Convenio Marco. Cabe mencionar que, de acuerdo con la Resolución Bienal, la Sociedad presentará en el mes de julio de cada año, para aprobación de la CRT, una nueva propuesta de Oferta de Referencia de Torres, 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 de Referencia de Torres con una duración mayor a la vigencia de la Oferta de Referencia de Torres respectiva.

Los concesionarios que firmen el convenio bajo la Oferta de Referencia de Torres respectiva, tienen a su elección el acceso a la totalidad de los sitios de la Sociedad que tengan espacio disponible. Igualmente, el Convenio Marco regula la prestación de servicios complementarios para verificar que el sitio pueda ser utilizado por el concesionario solicitante y la posibilidad de solicitar a su costo la adecuación del sitio o recuperación de espacio.

Las tarifas de acceso deberán negociarse con los concesionarios solicitantes y, en el supuesto de que no lleguen a un acuerdo al respecto, serán establecidas por el Instituto de conformidad con una metodología basada los costos incrementales promedio de largo plazo.

Para hacer uso compartido de la infraestructura de cualquier sitio, el concesionario solicitante deberá suscribir el acuerdo de sitio respectivo, el cual establece el plazo de contratación (mínimo de 5 años), espacio a ocupar, así como las contraprestaciones correspondientes.

La Resolución de Preponderancia establece que son aplicables a las personas que sean causahabientes o cesionarios de los derechos de las personas integrantes del “agente económico preponderante”, así como a las que resulten de reestructuras corporativas o modificaciones accionarias de dichas personas. Por lo anterior, se prevé que la Sociedad,

como causahabiente de Telcel, deberá continuar sujeta al cumplimiento de la Resolución de Preponderancia en lo relativo al acceso y uso compartido de la Infraestructura Pasiva.

Debido a la extinción y cesé de funciones del IFT, el 17 de octubre de 2025 y con la entrada en vigor de la Ley en Materia de Telecomunicaciones y Radiodifusión, publicada en el Diario Oficial de la Federación, el 16 de julio de 2025, se estableció un nuevo marco institucional para la regulación del sector.

En este nuevo marco institucional, las funciones regulatorias del sector telecomunicaciones y radiodifusión son ejercidas por la CRT, órgano adscrito a la ATDT, por lo que la Sociedad continuará dando cumplimiento a la normatividad y disposiciones emitidas por dichas autoridades

### ***Marco legal aplicable al despliegue de sitios de telecomunicaciones***

En adición al marco regulatorio en telecomunicaciones, en México el despliegue de la Infraestructura de Sitios no se encuentra regulado de manera específica a nivel nacional. Las normas para poder construir y operar torres de radiocomunicaciones, son diversas y se encuentran a nivel municipal, estatal y federal.

En México existen aproximadamente 2,500 municipios. La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos otorga a cada municipio la facultad individual de formular y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano, por lo cual, es el municipio quien autoriza, controla y vigila la utilización del suelo y determina las licencias o permisos necesarios para la construcción.

Las normas municipales en la mayoría de los casos no han sido elaboradas considerando las necesidades de despliegue de infraestructura, ni la relación que existe con la cobertura y calidad de los servicios de telecomunicaciones a la población.

Por otro lado, las entidades federativas pueden tener legislación en materias tales como la ambiental o de salud que impliquen en algunos casos la necesidad de permisos o autorizaciones, así como limiten o prohíban el despliegue de infraestructura en ciertas zonas.

Finalmente, a nivel federal, además de atribuciones concurrentes con los estados (por ejemplo, en temas ambientales y de salud), existen otras materias a considerar al pretender construir una torre, entre las que se encuentran las de aeronáutica civil (que establece requisitos para la obtención de autorizaciones para las torres de ciertas dimensiones), o las impuestas por las autoridades en materia de antropología e historia.

La legislación en materia de telecomunicaciones vigente hasta el año pasado no establecía disposiciones específicas relacionadas con la construcción de infraestructura pasiva similar a aquella que es propiedad de Sociedad. El nuevo marco legal regulatorio requiere que exista colaboración a nivel municipal, estatal y federal, así como facilidades para la construcción y el despliegue de infraestructura de telecomunicaciones, restringiendo a dichas autoridades la imposición de cargas administrativas indebidas a estas actividades. Entre las reformas que establecen lo anterior, se encuentran las contempladas en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Creemos que los cambios legislativos, así como la regulación secundaria a ser promulgada para estos efectos, pudiera tener un impacto favorable en el desarrollo y construcción de Infraestructura Pasiva como la que desarrollamos.

Incluso “*estudios sobre las barreras a la competencia y a la neutralidad competitiva causadas por reglamentaciones y trámites de entidades públicas en los mercados de telecomunicaciones y radiodifusión*” como los realizados de manera conjunta por el Centro de Competitividad del ITAM y el IFT han determinado que:

***“... Problemática en torno a la disponibilidad regulatoria***

*Las apreciaciones en torno a la facultad y capacidad de los municipios para regular en materia de uso de suelo y construcción generan una problemática muy singular cuando se trata específicamente de infraestructura de telecomunicaciones:*

- *En general, no hay la disponibilidad suficiente de los marcos jurídicos (procedimientos, reglamentos y trámites) oficiales y públicos, que den certeza jurídica a los procesos de despliegue y uso de tal infraestructura.*
- *En el caso de los reglamentos y trámites disponibles de manera oficial y pública, no hay homogeneidad entre los diferentes municipios; ni hay un procedimiento general, que sirva de guía para abordarlos.*
- *Es muy poca la regulación local específicamente desarrollada para infraestructura de telecomunicaciones, por lo que frecuentemente se recurre a la aplicación de reglamentos y trámites de propósito general, aunque su aplicación no se ajuste a la materia específica.*
- *Existen casos en los que se solicitan trámites, u otros requerimientos de naturaleza específica, que no tienen justificación jurídica, técnica, ni económica.*

*Con base en lo anterior, la aplicación de trámites y reglamentos se vuelve interpretativa de la autoridad local, la cual, como se ha explicado, frecuentemente carece de capacidades suficientes para atender una materia tan especializada y compleja como son las telecomunicaciones. Más aún, la “interpretabilidad” de la autoridad local, puede desembocar en casos de discrecionalidad y/o abuso por parte de la misma...”*

### ***Investigaciones en materia de competencia económica con respecto a la Emisora.***

Actualmente, la Emisora no es parte de procedimiento o investigación alguna en materia de competencia económica, pero no podemos asegurar que en el futuro no será sujeto de procedimientos e investigaciones al respecto.

### ***Situación tributaria***

Estamos sujetos al pago del ISR sobre las utilidades obtenidas por los ingresos por la prestación de servicios de uso y acceso de su Infraestructura de Sitios. En general, los beneficiarios de nuestros servicios están sujetos al pago del IVA, el cual somos responsables de retener y enterar a las autoridades fiscales mexicanas.

La Emisora causará y trasladará IVA al adquirente de sus servicios a una tasa del 16% sobre el valor de la contraprestación pactada, el cual, en principio, podrá ser acreditado por el adquirente.

En adición a lo anterior, la Emisora puede estar sujeta al pago de impuestos, tasas y/o derechos estatales y municipales relacionados con el uso o aprovechamiento de su Infraestructura de Sitios.

TCR estará sujeta al pago de impuestos, tasas y/o derechos de las provincias, cantones y/o distritos, relacionados con el uso o aprovechamiento de su Infraestructura de Sitios.

---

## **Recursos humanos:**

---

En virtud del nuevo marco laboral derivado de las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 23 de abril de 2021, la Emisora se adhirió a las mismas, por lo que la Emisora de manera directa contaba al 31 de diciembre de 2025, con un total de 281 colaboradores, de los cuales 115 de ellos son colaboradores sindicalizados.

Durante el ejercicio 2025 y hasta la fecha, la Emisora no tuvo ningún tipo de disputa con el sindicato que representa a sus empleados. Asimismo, la Emisora considera que tiene buenas relaciones con todos sus colaboradores, así como con el sindicato al cual pertenecen sus empleados.

---

## **Desempeño ambiental:**

---

La Sociedad se encuentra sujeta a las leyes y reglamentos relacionados con la protección del medio ambiente, salubridad y seguridad humana, incluyendo aquellas leyes y reglamentos aplicables al manejo y disposición de residuos peligrosos y desechos. La Emisora se adhiere a ciertas políticas y procedimientos internos para garantizar el cumplimiento de las leyes, reglamentos y permisos aplicables.

Como propietario u operador de propiedades y en relación con el uso actual o el uso histórico de sustancias peligrosas en las instalaciones, la Sociedad podría incurrir en gastos, incluyendo gastos de limpieza, multas y reclamaciones de terceros como resultado de violaciones a las obligaciones establecidas bajo las leyes y reglamentos de carácter ambiental, de sanidad o de seguridad.

Consideramos que nuestras operaciones se encuentran en cabal cumplimiento con dichas leyes y reglamentos.

Actualmente no existe ningún procedimiento judicial o administrativo importante pendiente en contra nuestra respecto a cualquier cuestión ambiental.

A la fecha de este Reporte Anual, la Emisora no cuenta (i) con algún certificado o reconocimiento ambiental, otorgado por autoridad competente o entidad debidamente acreditada; y (ii) con un programa o proyecto para la restauración o defensa de los recursos naturales.

---

## **Información de mercado:**

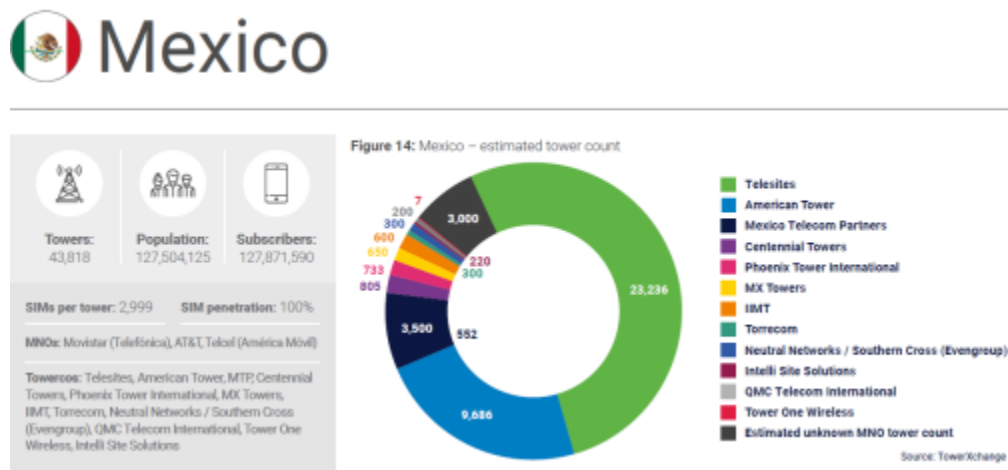
---

El sector de servicios de acceso y uso compartido de Infraestructura Pasiva y servicios conexos en México inició hace más de 20 años y se ha acelerado significativamente en los últimos años con la venta de portafolios de torres por parte de algunos operadores de telecomunicaciones móviles. Consideramos que en los próximos años se enfrentará a una mayor competencia en los mercados de adquisición y desarrollo de Infraestructura de Sitios incluyendo la competencia de empresas internacionales.

Algunos de nuestros principales competidores directos enunciando, más no limitado a los mismos, son los que se mencionan a continuación:

- American Tower Corporation
- México Tower Partners

Con base en la información pública disponible recopilada por TowerXchange al 1T25, estimamos que Opsimex cuenta con una participación de mercado de aproximadamente de 19% individualmente, calculado con base en el número de torres. La Emisora cuenta de manera consolidada con una participación de mercado de aproximadamente 53%. American Tower Corporation es nuestro competidor más importante con una participación de mercado aproximadamente de 22%, calculado con base en el número de torres. El resto del mercado está conformado por participantes minoritarios. Tenemos un portafolio de sitios con amplia cobertura a nivel nacional, el cual consideramos que resultará atractivo para nuestros potenciales clientes en sus procesos de expansión.



Fuente: TowerXchange

## Estructura corporativa:

El siguiente organigrama muestra la estructura corporativa a la que pertenece al Sociedad al 31 de diciembre de 2025.



La siguiente tabla muestra las subsidiarias de la Sociedad y el porcentaje de participación directa e indirecta al 31 de diciembre de 2025:

	Denominación	Tipo	Actividades	Porcentaje de Tenencia
1.	Telesites Costa Rica, S.A.	Subsidiaria	Compartición de estructura pasiva	100%
2.	Fideicomiso OPSIMEX 4594	Subsidiaria	Compartición de estructura pasiva	72.5%

## Descripción de los principales activos:

Los principales activos de la Emisora se componen principalmente de elementos no electrónicos al servicio de las redes de radiocomunicación, lo cual incluye:

- Ductos, canalizaciones y zanjas.
- Construcciones, obras y gabinetes, ciertas instalaciones de alimentaciones conexas y de equipo, así como equipos auxiliares y de seguridad.
- Torres, mástiles y postes.
- Derechos sobre los sitios, predios o espacios físicos donde se ubican los activos descritos anteriormente.

Nuestra Infraestructura de Sitios está ubicada en México, distribuida en las 9 (nueve) regiones celulares definidas en la regulación del sector telecomunicaciones con una vida útil estimada promedio es de hasta 30 años, considerando su estado actual y los planes aplicados de mantenimiento. Nuestras oficinas centrales están ubicadas en la Ciudad de México. Actualmente la mayoría de los inmuebles en donde se ubica la Infraestructura de Sitios que operamos, no es de nuestra propiedad, sino que los mismos son arrendados a largo plazo, a precios de mercado, generalmente a un plazo de 12 (doce) años con ciertos derechos de renovación a discreción de la Emisora. Asimismo, hemos comenzado con la adquisición de algunos inmuebles donde instalaremos Infraestructura de Sitios, casos en los cuales analizaremos la rentabilidad y permanencia en los sitios como parte de nuestra estrategia de negocio. Ningún activo ha sido otorgado como garantía a efecto de garantizar obligaciones propias o de terceros.

La Emisora cuenta con cobertura de seguros en los términos acostumbrados por empresas dedicadas a actividades similares en México, que cubren, entre otros, riesgos relativos a incendio, desastres naturales, responsabilidad civil, daño a equipo de clientes, transporte de equipo. Consideramos que dicha cobertura es adecuada para satisfacer nuestras necesidades.

En su carácter de sociedad prestadora de servicios administrativos, la Sociedad cuenta con activos tales como equipo de cómputo, mobiliario y equipo de transporte.

---

## **Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:**

---

Dentro del curso habitual de sus negocios, la Emisora está o puede llegar a estar involucrada en diversos procedimientos legales, los cuales incluyen procedimientos de carácter civil, mercantil, administrativo, agrario, laboral o reclamaciones contractuales, entre otros. No es posible determinar si alguno de estos procedimientos o reclamaciones pudieran llegar a ser materiales, y en su caso, de tener una resolución desfavorable para la Emisora, pudieran afectar las actividades o los resultados de la misma.

Hasta la fecha la Emisora no enfrenta ningún proceso judicial administrativo o arbitral que pudiera representar un costo o beneficio igual o superior al 10% del valor de sus activos.

La Emisora no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles ni ha sido declarada en concurso mercantil.

---

## **Acciones representativas del capital social:**

---

El capital de la Compañía es variable, con un capital contable mínimo fijo de \$21,805 representado por un total de 3,300 millones de acciones de la Serie A-1, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, totalmente suscritas y pagadas, las cuales se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, bajo el número 3495-1.00-2022-001 y listadas en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave SITES1.

Al 31 de diciembre de 2025, la tesorería de la Compañía contaba con 325,658 acciones Serie A-1 para su recolocación en la Bolsa, en términos de los establecido por la Ley de Mercado de Valores.

En fecha 14 de octubre de 2025 se ingresó el trámite correspondiente ante CNBV para la actualización de la inscripción de las acciones en el RNV derivado de la cancelación de 169,056,880 acciones, lo cual fue aprobado en la Asamblea

del 30 de abril de 2025, sin embargo, a la fecha del presente reporte, no hemos recibido ningún oficio en donde se nos requiera información o se nos autorice dicha actualización.

Mientras tanto no sea actualizado el RNV y emitido oficio de actualización de dicho registro por parte de la CNBV el capital social de la Emisora se integra como sigue:

<b>Serie</b>	<b>Capital</b>	<b>Acciones</b>
A-1	Mínimo, fijo	<b>3,300'000,000</b>

Cabe mencionar que las acciones canceladas no se considerarán para efectos del cómputo del quórum ni de las mayorías de votación requeridas para la adopción de cualquier resolución o acto corporativo de la Sociedad.

A la fecha del presente Reporte Anual, no se tiene conocimiento de la existencia de posiciones abiertas que se mantengan en instrumentos derivados liquidables en especie cuyo subyacente sea Acciones SITES1.

---

## **Dividendos:**

---

Mediante asamblea general ordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 26 de enero de 2022, aprobó el pago de un dividendo a favor de sus accionistas, a razón de \$0.0304 por cada acción suscrita y pagada en circulación representativa del capital social de la Sociedad pagadera el 26 de enero de 2022 con cargo a las utilidades provenientes de la cuenta de utilidad fiscal de la Sociedad.

Mediante asamblea general ordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 18 de febrero de 2022, aprobó el pago de un dividendo a favor de sus accionistas, a razón de \$0.0304 por cada acción suscrita y pagada en circulación representativa del capital social de la Sociedad pagadera el 21 de febrero de 2022 con cargo a las utilidades provenientes de la cuenta de utilidad fiscal de la Sociedad.

Mediante asamblea general ordinaria anual de accionistas de la Sociedad celebrada el 29 de abril de 2022, aprobó el pago de un dividendo a favor de sus accionistas, a razón de \$0.48 por cada acción suscrita y pagada en circulación representativa del capital social de la Sociedad pagadera el 30 de mayo de 2022 con cargo a las utilidades provenientes de la cuenta de utilidad fiscal de la Sociedad.

Mediante asamblea general ordinaria anual de accionistas de la Sociedad celebrada el 28 de abril de 2023, aprobó el pago de un dividendo a favor de sus accionistas, a razón de \$0.50 por cada acción suscrita y pagada en circulación representativa del capital social de la Sociedad pagadera el 30 de mayo de 2023 con cargo a las utilidades provenientes de la cuenta de utilidad fiscal de la Sociedad.

Mediante asamblea general ordinaria anual de accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de abril de 2024, aprobó el pago de un dividendo a favor de sus accionistas, a razón de \$0.50 por cada acción suscrita y pagada en circulación representativa del capital social de la Sociedad pagadera el 30 de mayo de 2024 con cargo a las utilidades provenientes de la cuenta de utilidad fiscal de la Sociedad.

Mediante asamblea general ordinaria anual de accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de abril de 2025, aprobó el pago de un dividendo a favor de sus accionistas, a razón de \$0.50 por cada acción suscrita y pagada en circulación representativa del capital social de la Sociedad pagadera el 30 de mayo de 2025 con cargo a las utilidades provenientes de la cuenta de utilidad fiscal de la Sociedad.

Mediante asamblea general ordinaria anual de accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de abril de 2026, aprobó el pago de un dividendo a favor de sus accionistas, a razón de \$0.50 por cada acción suscrita y pagada en circulación representativa del capital social de la Sociedad pagadera el 29 de mayo de 2026 con cargo a las utilidades provenientes de la cuenta de utilidad fiscal de la Sociedad.

---

**[424000-N] Información financiera**

Concepto	Periodo Anual Actual	Periodo Anual Anterior	Periodo Anual Previo Anterior
	MXN 2025-01-01 - 2025-12-31	MXN 2024-01-01 - 2024-12-31	MXN 2023-01-01 - 2023-12-31
Ingresos	14,066,657,000.0	13,195,051,000.0	11,891,741,000.0
Utilidad (pérdida) bruta	14,066,657,000.0	13,195,051,000.0	11,891,741,000.0
Utilidad (pérdida) de operación	5,447,530,000.0	5,640,112,000.0	4,728,416,000.0
Utilidad (pérdida) neta	1,261,367,000.0	857,884,000.0	822,649,000.0
Utilidad (pérdida) por acción básica	0.42	0.27	0.26
Adquisición de propiedades y equipo	938,266,000.0	1,922,106,000.0	2,690,468,000.0
Depreciación y amortización operativa	6,695,630,000.0	6,814,337,000.0	6,493,706,000.0
Total de activos	117,588,585,000.0	106,577,441,000.0	105,030,727,000.0
Total de pasivos de largo plazo	55,674,454,000.0	45,143,276,000.0	55,335,069,000.0
Rotación de cuentas por cobrar	0	0	0
Rotación de cuentas por pagar	0	0	0
Rotación de inventarios	0	0	0
Total de Capital contable	56,256,127,000.0	45,701,311,000.0	44,730,936,000.0
Dividendos en efectivo decretados por acción	0.5	0.5	0.5

**Descripción o explicación de la Información financiera seleccionada:**

**OPERADORA DE SITES MEXICANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**  
**Estados consolidados de situación financiera**  
(Cifra en miles de pesos mexicanos)

Activo	Nota	2025	2024	2023
<b>Activo corriente:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 2,007,210	\$ 5,901,515	\$ 4,485,838
Cuentas por cobrar	6	112,677	345,887	279,398
Impuestos por recuperar		404,090	518,261	520,828
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14	535	32,851	45,622
Otros activos	7	<u>87,738</u>	<u>104,754</u>	<u>111,063</u>
Total de activos corrientes		2,612,250	6,903,268	5,442,749
<b>Activos no corrientes:</b>				
Propiedad y equipo, neto	9	97,822,251	82,017,436	80,576,456
Activos por derecho de uso	8	16,558,011	17,059,723	18,408,516
Cuentas por cobrar a largo plazo	6	352,903	352,903	352,903
Licencias y software, neto		16,036	16,029	18,227
Otros activos porción a largo plazo	7	<u>227,134</u>	<u>228,082</u>	<u>231,876</u>
Total del activo no corriente		<u>114,976,335</u>	<u>99,674,173</u>	<u>99,587,978</u>
Total activos		\$ 117,588,585	\$ 106,577,441	\$ 105,030,727

**Pasivo y capital contable****Pasivo corriente:**

Deuda a corto plazo e intereses	11	\$ 839,634	\$ 10,628,846	\$ 562,022
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas	15	173,588	178,121	282,305

por pagar				
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14	23,865	36,182	105,414
Impuestos y contribuciones por pagar	16	1,129,923	1,248,664	470,047
Pasivo por arrendamiento	8	<u>3,490,994</u>	<u>3,641,041</u>	<u>3,544,934</u>
Total del pasivo corriente		5,658,004	15,732,854	4,964,722
Pasivo no corriente:				
Deuda a largo plazo	11	17,734,429	11,365,427	20,604,110
Pasivo por arrendamiento	8	17,118,510	17,290,174	18,063,116
Beneficios a los empleados	12	22,515	16,693	14,434
Impuesto sobre la renta diferido por enajenación de certificados bursátiles	19	11,636,971	11,636,971	11,636,971
Impuestos a la utilidad diferidos	19	8,039,988	3,546,250	3,776,214
Provisión para el retiro de activos	10	<u>1,122,041</u>	<u>1,287,761</u>	<u>1,240,224</u>
Total del pasivo no corriente		<u>55,674,454</u>	<u>45,143,276</u>	<u>55,335,069</u>
Total de pasivos		<u>61,332,458</u>	<u>60,876,130</u>	<u>60,299,791</u>
<b>Capital contable</b>		<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Capital social	17	\$ 21,805	22,953	23,358
Otras partidas de capital		(16,203,640)	(16,203,640)	(16,203,640)
Superávit por emisión de certificados bursátiles inmobiliarios		26,611,830	26,611,830	26,611,830
Resultados acumulados		(2,532,488)	(219,697)	1,061,080
Superávit revaluación de activos y otros resultados integrales		<u>31,436,443</u>	<u>18,583,897</u>	<u>16,621,459</u>
Total del capital contable controlador		39,333,950	28,795,343	28,114,087
Total del capital contable no controlador		<u>16,922,177</u>	<u>16,905,968</u>	<u>16,616,849</u>
Total capital contable		<u>56,256,127</u>	<u>45,701,311</u>	<u>44,730,936</u>
Total		<u>\$ 117,588,585</u>	<u>\$ 106,577,441</u>	<u>\$ 105,030,727</u>

### OPERADORA DE SITES MEXICANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

**Estados consolidados de resultados integrales** Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 (Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Nota	2025	2024	2023
Ingresos:				
Rentas infraestructura	22	\$ 13,831,578	\$ 12,989,167	\$ 11,751,680
Ingresos por servicios de adecuación		58,250	193,005	119,822
Otros ingresos		<u>176,829</u>	<u>12,879</u>	<u>20,239</u>
		14,066,657	13,195,051	11,891,741
Costo y gastos de operación:				
Depreciación y amortización		4,577,187	4,431,187	4,185,828
Depreciación por derecho de uso		2,118,443	2,383,150	2,307,878
Costos por servicios de adecuación		128,884	144,807	128,201
Gastos de operación y administración	20	565,295	522,656	533,254
Otros gastos	20	<u>1,229,318</u>	<u>73,139</u>	<u>8,164</u>
		<u>8,619,127</u>	<u>7,554,939</u>	<u>7,163,325</u>
Utilidad de operación		5,447,530	5,640,112	4,728,416
Resultado integral de financiamiento:				
Ingreso por intereses		400,460	460,737	454,684

Gasto por intereses	(3,322,598)	(3,256,895)	(3,167,402)
Pérdida cambiaria, neto	(429,622)	(475,866)	(444,523)
	(3,351,760)	(3,272,024)	(3,157,241)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	2,095,770	2,368,088	1,571,175
Impuestos a la utilidad	834,403	1,510,204	748,526
Utilidad neta	\$ 1,261,367	\$ 857,884	\$ 822,649
Atribuible a:			
Participación controladora	\$ 665,997	\$ 340,917	\$ 425,552
Participación no controladora	595,370	516,967	397,097
Utilidad neta	\$ 1,261,367	\$ 857,884	\$ 822,649

Los estados financieros por el año que termino el 31 de diciembre de 2024 y 2023 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilización en 2025. Asimismo, manifestamos que la Emisora está sujeta a todos los riesgos de cualquier negocio, incluido el riesgo de no lograr nuestros objetivos operativos y estrategia de negocios. No se debe asumir que nuestro desempeño futuro será similar a la posición financiera y resultados de operación reflejados en nuestros estados financieros o al de otras compañías en la industria de los servicios de infraestructura para telecomunicaciones.

---

## Información financiera trimestral seleccionada:

---

La Emisora no considera relevante proporcionar información financiera trimestral seleccionada para el entendimiento del negocio.

---

## Información en caso de emisiones avaladas por subsidiarias de la emisora:

---

La Emisora no realizó emisiones avaladas por sus subsidiarias.

---

## Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación:

---

La Sociedad tiene Infraestructura Pasiva instalada en los distintos estados de la República Mexicana y en provincias y cantones de Costa Rica. 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 Sociedad se encuentra dividido geográficamente en las siguientes nueve regiones de México y distintas providencias de Costa Rica:

(Cifras presentadas en miles de pesos mexicanos)

Región	Estados de la República Mexicana	2025			2024			2023		
		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	Ingresos por renta de infraestructura	Depreciación de activos por derecho de uso	Depreciación infraestructura pasiva
1	Baja California Sur y Baja California	\$203,076	\$118,959	\$192,000	\$203,126	\$194,397	\$178,522	\$218,829	\$190,339	\$174,317
2	Sinaloa y Sonora	394,380	129,751	302,302	302,308	149,005	259,718	774,190	144,571	202,252
3	Chihuahua y Durango	772,831	29,289	209,949	730,097	100,789	240,751	870,540	27,789	437,925
4	Nuevo León, Tamaulipas y Coahuila	1,204,175	219,000	432,134	1,447,756	291,790	473,529	1,945,102	224,329	491,022
5	Jalisco, Michoacán, Colima y Nayarit	1,735,200	253,174	819,394	1,943,947	209,210	822,322	1,471,221	252,383	513,437
6	Querétaro, Guanajuato, San Luis Potosí, Aguascalientes y Zacatecas	1,092,029	259,215	560,130	1,359,788	287,782	543,259	1,983,287	259,729	483,000
7	Puebla, Veracruz, Oaxaca, Hidalgo y Guerrero	221,227	218,472	799,122	2,182,257	272,529	751,435	1,945,228	281,454	890,270
8	Yucatán, Campeche, Tabasco, Chiapas y Quintana Roo	1,788,920	224,788	558,810	1,889,097	259,120	559,470	1,929,897	241,490	497,472
9	Hidalgo, Morelos, Estado de México y Ciudad de México	2,430,802	430,377	724,319	2,291,071	324,529	702,140	2,143,829	387,230	889,594
	Toda la República Mexicana	\$12,828,200	\$2,029,029	\$4,437,221	\$12,399,392	\$2,281,924	\$4,982,315	\$11,824,829	\$2,237,029	\$4,029,049
	Clasificación de estados en el extranjero									
1	Costa Rica	\$125,233	\$29,284	\$27,217	\$192,215	\$21,328	\$23,029	\$118,205	\$20,319	\$27,200
	Toda la clasificación en el extranjero	125,233	29,284	27,217	192,215	21,328	23,029	118,205	20,319	27,200
	Toda	\$12,953,433	\$2,058,313	\$4,464,438	\$12,591,607	\$2,303,252	\$5,005,344	\$11,943,034	\$2,257,348	\$4,056,249

## Informe de créditos relevantes:

Durante el ejercicio de 2025 y 2015, la Emisora realizó la colocación y oferta pública de Certificados Bursátiles con las características que se indican en la siguiente tabla:

Valor emitido	Tasa de interés	Vencimiento	Monto total emitido (Miles de pesos)
Certificados Bursátiles	TIIE Fondo+0.49 (Tasa Variable)	Julio 10, 2028	\$4,105,000
Certificados Bursátiles	9.58% (Tasa Fija)	Julio 10, 2032	\$1,895,000
Certificados Bursátiles	4.75% (Tasa Real)	Julio 17, 2030	\$11,474,435*

\* Importe Actualizado al 31 de diciembre de 2025.

Las emisiones anteriormente descritas realizadas por la Sociedad cuentan con la misma prelación, sin que ninguna de las emisiones tenga preferencia sobre otra.

Las emisiones de Certificados Bursátiles realizadas por la Emisora durante 2015 y 2016, están sujetas a las siguientes obligaciones de hacer y no hacer:

(a) Restricciones en el pago de dividendos

La Emisora tuvo vigente durante un periodo de tres años contados partir de julio de 2015, la restricción relativa a no distribuir dividendos a sus accionistas, cabe resaltar que dicha restricción a la fecha ya dejó de tener efectos.

*(b) Restricciones en gravámenes*

La Emisora no podrá, y no permitirá a ninguna de sus Subsidiarias Restringidas, constituir, incurrir o asumir gravamen alguno sobre Propiedad Restringida a efecto de garantizar deuda, exclusivamente en los casos que la deuda garantizada en comento, más el monto total de la Deuda Atribuible de la Emisora y de sus Subsidiarias Restringidas relacionada con Operaciones de Venta con Compromiso de Arrendamiento (*Sale and Leaseback*) celebradas por la Emisora o alguna de sus Subsidiarias Restringidas, excediera el equivalente al 15% de los Activos Tangibles Netos Consolidados de la Emisora salvo que los Certificados Bursátiles objeto de la emisión estén de la misma manera o previamente garantizados a la deuda garantizada por dichos gravámenes.

No obstante lo anterior, esta limitación no aplicará en los siguientes casos: (i) gravámenes constituidos sobre Propiedad Restringida existentes en la fecha de adquisición de dicha propiedad o que hayan sido constituidos sobre la misma con posterioridad a la fecha de adquisición, derivados de obligaciones contractuales adquiridas con antelación a dicha adquisición; (ii) gravámenes sobre cualquier Propiedad Restringida que garanticen deuda incurrida o asumida con la finalidad de financiar la compra, construcción, mejora o mantenimiento de dicha propiedad, siempre y cuando dichos gravámenes (1) hayan sido constituidos dentro de los doce (12) meses siguientes a la fecha de adquisición, construcción, mejora o mantenimiento, y (2) no se constituyan sobre cualquier otra Propiedad Restringida; (iii) gravámenes existentes que hayan sido constituidos sobre Propiedad Restringida de cualquiera de las Subsidiarias Restringidas con antelación a la fecha en que dicha subsidiaria haya pasado a ser subsidiaria de la Emisora o que hayan sido constituidos posteriormente, derivados de compromisos contractuales celebrados con anterioridad y que no se hayan celebrado anticipando dicho evento; (iv) gravámenes sobre cualquier Propiedad Restringida con el propósito de garantizar deuda de alguna de las subsidiarias de la Emisora, siempre y cuando el acreedor de dicha deuda sea la Emisora u otra de sus subsidiarias; y (v) gravámenes que hayan sido constituidos como resultado del refinanciamiento, prórroga, renovación o reembolso de la deuda en comento, siempre y cuando (1) el monto total del principal no sea aumentado; y (2) dicho gravamen no se extienda a Propiedades Restringidas adicionales.

*(c) Restricciones en Operaciones de Venta con Compromiso de Arrendamiento (Sale and Leaseback).*

La Emisora no podrá, y no permitirá a ninguna de sus Subsidiarias Restringidas, celebrar Operaciones de Venta con Compromiso de Arrendamiento (*Sale and Leaseback*), sin antes acordar que a la fecha o previamente a la operación en comento, los Certificados Bursátiles objeto de la emisión estarán igual y proporcionalmente garantizados a la Operación de Venta con Compromiso de Arrendamiento (*Sale and Leaseback*), salvo que: (i) El monto total del principal de toda la deuda que se encuentre pendiente de pago garantizada por cualquier gravamen sobre cualquier Propiedad Restringida que no garantice a prorrata los Certificados Bursátiles objeto de la emisión (excluyendo cualquier endeudamiento garantizado permitido al tenor del inciso anterior) más el monto total de la deuda atribuible de Emisora y la deuda atribuible de sus Subsidiarias Restringidas con relación a Operaciones de Venta con Compromiso de Arrendamiento (*Sale and Leaseback*) que se encuentren pendientes (distintas a las Operaciones de Venta con Compromiso de Arrendamiento (*Sale and Leaseback*) permitidas conforme al siguiente párrafo), no supere un importe igual al 15% de los Activos Tangibles Netos Consolidados de la Emisora; o (ii) la Emisora, o alguna de sus Subsidiarias Restringidas, dentro de los doce (12) meses siguientes a la Operación de Venta con Compromiso de Arrendamiento (*Sale and Leaseback*), retire un monto de la deuda garantizada de la Emisora que no esté subordinada a los Certificados Bursátiles objeto de la emisión en un monto equivalente a lo que resulte mayor de (1) los recursos netos obtenidos de la venta o transferencia de la propiedad o de otros activos que estén sujetos a la Operación de Venta con Compromiso de Arrendamiento (*Sale and Leaseback*) y (2) el precio de mercado de la Propiedad Restringida arrendada.

Asimismo, los tenedores de los Certificados Bursátiles tendrán derechos especiales en caso de que se suscite un evento de incumplimiento con respecto a los mismos y este no sea subsanado. Cada uno de los siguientes supuestos se considerará un “Evento de Incumplimiento” con respecto a los Certificados Bursátiles emitidos:

1. Si la Emisora no paga el principal de los Certificados Bursátiles en la fecha de vencimiento;
2. Si la Emisora no paga los intereses generados, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de pago prevista para ello;
3. Si la Emisora, permanece en incumplimiento de alguna de las obligaciones de hacer o no hacer previstas en cada emisión después de transcurrido un plazo de sesenta (60) días contados con posterioridad a la fecha en que los tenedores de los Certificados Bursátiles notifiquen a la Emisora, a través del representante común, del incumplimiento incurrido;
4. Si la Emisora, se declara en quiebra, insolvencia u otros casos de concurso mercantil;
5. Si la Emisora, incurre en un incumplimiento o en un evento de incumplimiento de cualquier instrumento de deuda cuyo monto de principal exceda de los EUA\$50,000,000.00 (o su equivalente en cualquier otra moneda de curso legal), que constituya una falta de pago de principal en su fecha de vencimiento y que resulte de una aceleración de la deuda antes de su vencimiento; y
6. Si se dicta una sentencia definitiva e inapelable en contra de la Emisora por un monto total que exceda de los EUA\$50,000,000.00 (o su equivalente en cualquier otra moneda de curso legal) y la misma no es liquidada o garantizada en su totalidad dentro de un plazo de treinta (30) días.

#### (a) Subsanación de un Evento de Incumplimiento

Si ocurriera cualquiera de los eventos de incumplimiento anteriormente descritos y no (1) fueran subsanados por la Emisora, o (2) dispensados por los tenedores de los Certificados Bursátiles en términos de lo previsto en el inciso b) siguiente, el representante común, a requerimiento expreso del 25% (veinticinco por ciento) o más de los tenedores de los Certificados Bursátiles objeto de la emisión, podrá declarar la totalidad del monto del principal de los Certificados Bursátiles objeto de la emisión vencido y pagadero de forma inmediata. Como consecuencia de dicha declaración por parte del representante común, cualquier monto de principal al amparo de la emisión se considerará vencido y pagadero de manera inmediata. En caso de que el evento de incumplimiento devenga de la declaratoria de quiebra, insolvencia u otros casos de concurso mercantil de la Emisora, el monto de principal se declarará automáticamente vencido y pagadero de forma inmediata, sin que medie para ello alguna acción por parte del representante común o de los tenedores de los Certificados Bursátiles.

#### (b) Dispensa en caso de un Evento de Incumplimiento

Los tenedores de la mayoría de los Certificados Bursátiles podrán en todo momento dispensar cualquiera de los eventos de incumplimiento, y así lo hicieren se considerará que dicho evento de incumplimiento ha sido debidamente subsanado por la Emisora para todos los efectos legales que correspondan. No obstante lo anterior, el evento de incumplimiento derivado de la falta de pago de principal no podrá ser dispensado sin el consentimiento de la totalidad de los tenedores de los Certificados Bursátiles.

Las emisiones de Certificados Bursátiles realizadas por la Emisora durante 2025, están sujetas a las siguientes obligaciones de hacer y no hacer:

Durante el plazo de vigencia de la emisión y hasta que los Certificados Bursátiles sean totalmente amortizados, el Emisor se compromete a:

- a) Inscripción y listado: Mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores y mantenerlos listados en la BMV.

- b) La Emisora deberá cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligada en términos de la Ley del Mercado de Valores, las Disposiciones, el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., o cualquier otro ordenamiento legal que le sea aplicable.
- c) Pago de intereses y principal: El Emisor asume la obligación del pago de principal e intereses estipulados en el Título que documente la presente Emisión.
- d) Obligaciones Fiscales: El Emisor deberá cumplir y estar al corriente en el pago de todos los impuestos, contribuciones, derechos y cargas gubernamentales que les sean aplicables. No se considerarán incumplimiento a aquellos impuestos o similares que se hayan impugnado de buena fe ante la autoridad y que no afecten de manera adversa y significativa las operaciones preponderantes y la situación financiera del Emisor.
- e) El Emisor no podrá fusionarse, escindirse (o consolidarse de cualquier otra forma), salvo que (i) quede claramente establecido que la sociedad o entidad que resulte de la fusión o escisión, asuma las obligaciones del Emisor conforme a los Certificados Bursátiles, (ii) dicha fusión o escisión no genere una Causa de Vencimiento Anticipado o cualquier otro evento que, con el transcurso del tiempo o mediante notificación o ambos, se convertirá en una Causa de Vencimiento Anticipado distinta a la que se señala en este numeral. De igual forma, quedan expresamente exceptuadas de esta obligación las fusiones y/o escisiones que realice el Emisor con empresas subsidiarias, afiliadas y/o partes relacionadas.
- f) Prelación de Pago (pari passu): El Emisor se obliga a que sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles constituyan obligaciones directas y quirografarias y que tengan la misma prelación de pago, en caso de concurso mercantil, que sus demás obligaciones directas y quirografarias, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley.
- g) Mantener su contabilidad de conformidad con las NIIF, o cualesquier otros principios o criterios contables que las remplacen de conformidad con la legislación aplicable.
- h) Mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades preponderantes, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de no mantenerse vigentes, no afecten de manera adversa y significativa las operaciones o la situación financiera consolidada del Emisor.
- i) Calificaciones: Contar con al menos dos dictámenes de calidad crediticia de la Emisión vigentes emitidos por agencias calificadoras debidamente autorizadas para operar en México.
- j) Giro del negocio: No modificar el giro preponderante de sus negocios.
- k) Restricciones en gravámenes; La Emisora no podrá, y no permitirá a ninguna de sus Subsidiarias Restringidas (según dicho término se define en la sección de glosario de términos y definiciones), constituir, incurrir o asumir gravamen alguno sobre Propiedad Restringida (según dicho término se define en la sección de glosario de términos y definiciones) a efecto de garantizar deuda, exclusivamente en los casos que la deuda garantizada en comento, más el monto total de la Deuda Atribuible (según dicho término se define en la sección de glosario de términos y definiciones) de la Emisora y de sus Subsidiarias Restringidas relacionada con operaciones de venta con compromiso de arrendamiento (Sale and Leaseback) (según dicho término se define en la sección de glosario de términos y definiciones) celebradas por la Emisora o alguna de sus Subsidiarias Restringidas, excediera el equivalente al 20% (veinte por ciento) de los Activos Consolidados Totales (según dicho término se define en la sección de glosario de términos y definiciones) de la Emisora salvo que los Certificados Bursátiles objeto de la presente Emisión estén de la misma manera o previamente garantizados a la deuda garantizada por dichos gravámenes.

No obstante lo anterior, esta limitación no aplicará en los siguientes casos: (i) gravámenes constituidos sobre Propiedad Restringida existentes en la fecha de adquisición de dicha propiedad o que hayan sido constituidos sobre la misma con posterioridad a la fecha de adquisición, derivados de obligaciones contractuales adquiridas con antelación a dicha adquisición; (ii) gravámenes sobre cualquier Propiedad Restringida que garanticen deuda incurrida o asumida con la finalidad de financiar la compra, construcción, mejora o mantenimiento de dicha propiedad, siempre y cuando dichos gravámenes (1) hayan sido constituidos dentro de los doce (12) meses siguientes a la fecha de adquisición, construcción, mejora o mantenimiento, y (2) no se constituyan sobre cualquier otra Propiedad Restringida; (iii) gravámenes existentes que hayan sido constituidos sobre Propiedad Restringida de cualquiera de las Subsidiarias Restringidas con antelación a la fecha en que dicha subsidiaria haya pasado a ser subsidiaria de la Emisora o que hayan sido constituidos posteriormente, derivados de compromisos contractuales celebrados con anterioridad y que no se hayan celebrado anticipando dicho evento; (iv) gravámenes sobre cualquier Propiedad Restringida con el propósito de garantizar deuda de alguna de las subsidiarias de la Emisora, siempre y cuando el acreedor de dicha deuda sea la Emisora u otra de sus subsidiarias; y (v) gravámenes que hayan sido constituidos como resultado del refinanciamiento, prorroga, renovación o reembolso de la deuda en comento, siempre y cuando (1) el monto total del principal no sea aumentado; y (2) dicho gravamen no se extienda a Propiedades Restringidas adicionales.

Al 31 de diciembre de 2025, 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. (i)	5.60%	1 de marzo de 2028	\$ 331,557	\$ 1,861

Al 31 de diciembre de 2024, 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. (i)	5.60%	1 de marzo de 2028	\$ 373,602	\$ 2,349

Al 31 de diciembre de 2023, 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. (i)	5.60%	1 de marzo de 2028	\$ 395,504	\$ 2,038

(i) Con fecha 23 de febrero de 2023, venció la deuda de Telesites Costa Rica con Bank Of América, en esa misma fecha se firmó la carta de extensión de la fecha de terminación entre las partes interesadas en la cual se acordó incrementar la tasa de interés a 5.60% con una nueva fecha de vencimiento al 2 de marzo de 2023.

(ii) Con fecha 1 de marzo de 2023, se firmó la enmienda número 1 en virtud del contrato de préstamo a plazo no garantizado en el cual se ratifica la tasa de interés de 5.60% y se extiende el plazo a 5 años a partir de la fecha de firma, con vigencia al 1 de marzo de 2028.

(iii) Con fecha 26 de noviembre.2024, se amortiza una parte del capital de la deuda de Telesites Costa Rica con Bank Of América por un importe de 5,000 dólares.

(iv) El 5 de noviembre de 2024, el fideicomiso Opsimex 4594 celebró un contrato de cuenta corriente con Banco Santander, S.A. Institución de Banca Múltiple, mediante el cual se le otorgó un préstamo por el importe de

\$300,000 con fecha de vencimiento al 5 de diciembre de 2024. El crédito generó intereses corrientes sobre el saldo del capital adeudado a una tasa equivalente a TIIE 28 días más .45 puntos. Los cuales fueron liquidados en su totalidad con fecha 5 de diciembre 2024.

(v)El 20 de noviembre de 2024, la Entidad celebró un contrato de cuenta corriente con Banco Santander, S.A. Institución de Banca Múltiple, mediante el cual se le otorgó un préstamo por el importe de \$50,000 con fecha de vencimiento al 5 de diciembre de 2024. El crédito generó intereses corrientes sobre el saldo del capital adeudado a una tasa equivalente a TIIE 28 días más .45 puntos. Los cuales fueron liquidados en su totalidad con fecha 5 de diciembre 2024.

(vi)El 5 de diciembre de 2024, la Entidad celebró un contrato de cuenta corriente con Banco Scotiabank, S.A. Institución de Banca Múltiple, mediante el cual se le otorgó un préstamo por el importe de \$350,000 con fecha de vencimiento al 3 de junio de 2025. El crédito generó intereses corrientes sobre el saldo del capital adeudado a una tasa equivalente a TIIE 28 días más .45 puntos. Al 31 de diciembre de 2024 el saldo de la cuenta por pagar ascendió a \$350,000 y un importe de intereses por pagar de \$2,757.

Al 31 de diciembre de 2025, el préstamo bancario del Fideicomiso, es como sigue:

Moneda	Concepto	Tasa	Vencimiento	Deuda a largo plazo	Intereses por pagar
Pesos mexicanos	Bancario Scotibank	TIIE + 0.45 pts	03 de junio 2025	\$ <u>350,0</u> 00	\$ <u>2,757</u>

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 la Entidad ha cumplido con todas sus obligaciones de hacer y no hacer para el caso de la deuda Bursátil, los otros préstamos de la Entidad no contienen este tipo de obligaciones.

A la fecha de presentación del reporte anual, la Sociedad no tiene contratados créditos relevantes distintos de los señalados anteriormente.

Las emisiones anteriormente mencionadas, fueron liquidadas en sus respectivas fechas de vencimiento.

A la fecha de este Reporte Anual, la Emisora no tiene a su cargo adeudos de tipo fiscal.

---

## Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora:

---

Los siguientes comentarios están basados en y deberán ser leídos en conjunto con nuestros estados consolidados de situación financiera y nuestros estados consolidados de resultados y otra información financiera incluida a lo largo del presente Reporte Anual. El siguiente análisis contiene declaraciones a futuro que reflejan nuestros planes, estimaciones y suposiciones e involucra riesgos, incertidumbres y suposiciones. Nuestros eventuales resultados podrían diferir significativamente de aquellos analizados en las declaraciones a futuro como resultado de diversos factores, incluyendo aquellos mencionados a lo largo del presente Reporte Anual, en especial en la sección de "Factores de Riesgo".

A la fecha del presente Reporte Anual, la Emisora no ha identificado tendencias, compromisos o acontecimientos conocidos que puedan o vayan a afectar significativamente su liquidez, resultados de operación o situación financiera.

---

## Resultados de la operación:

---

### *Ingresos*

La Sociedad celebró Convenios Marco con vigencias al 31 de diciembre de 2023, entre otros con: (i) Telcel, (ii) Izzi, (iii) Marcatel, (iv) Total Play, (v) Coeficientes Comunicaciones, (vi) Telmex, (vii) Telnor, (viii) Quattro Com, (ix) Altan, (x) Axtel, (xi) Grupo AT&T y (xii) Telefónica, en los cuales se establecen los términos y condiciones clave para nuestra relación comercial. Con base en dichos términos y condiciones, hemos celebrado acuerdos individuales de sitio que establecen las tarifas de uso, incrementos anuales y cuotas fijas anuales que permiten a estos operadores colocar un número predeterminado de equipo en nuestros sitios y establecen un incremento en los pagos tarifarios si la capacidad de uso original es excedida. Cabe mencionar que en el mes de marzo de 2022 se rescindió el Contrato Marco de Arrendamiento con el Cliente WND.

Los ingresos por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 derivan de los pagos mensuales de las tarifas de uso conforme a los acuerdos de sitio suscritos Telcel, Grupo AT&T, Telefónica, Total Play, Telmex, Telnor, Altán Quattro Com e Izzi, Ittelecom y Tampnet. Nuestras tarifas varían dependiendo del espacio requerido por el equipo del cliente en el sitio, el espacio rentable requerido por el cliente y la localización del sitio. Nuestros ingresos podrían ser afectados por cancelaciones o terminaciones de los acuerdos de sitio existentes o en el caso de que el sitio sufra un daño, sea destruido o disminuya su uso. Generalmente, nuestros nuevos acuerdos de sitio tienen una duración de (10) diez años forzosos, sin embargo, un acuerdo de sitio puede ser cancelado o darse por terminado sujeto al pago de una cuota de terminación.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, los ingresos de la Sociedad ascendieron a \$11,892 MM Ps, de los cuáles \$11,752 MM Ps (98.82%) corresponden a renta de infraestructura, \$120 MM Ps (1.01%) a servicios de adecuación a renta de piso y \$20 MM Ps (0.17%) que corresponden a ingresos no operativos.

Los costos y gastos de operación de la Sociedad consisten principalmente en la renta del terreno de nuestros sitios, misma que consiste en la renta que pagamos a nuestros arrendadores conforme a los contratos de arrendamiento, así como salarios, costos de mantenimiento de las torres, gastos de administración y depreciación.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, los Costos y Gastos de Operación ascendieron a \$7,163 MM Ps, la depreciación y amortización, que asciende a \$4,186 MM Ps, y la depreciación por derecho de uso por \$2,308 MM Ps constituyen los principales conceptos dentro de Costos y Gastos de Operación.

La Utilidad de Operación por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, ascendió a \$4,728 MM Ps.

Excluyendo el efecto de la depreciación en la utilidad de operación en mismo periodo de referencia, el EBITDA de la Sociedad ascendió a \$11,222 MM Ps.

El Resultado Integral de Financiamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 representó un gasto de \$3,157 MM Ps. Por su parte, los Impuestos a la utilidad netos ascendieron a \$749 MM Ps, que resultan de un impuesto causado de \$988 MM Ps y un impuesto diferido a favor de \$239 MM Ps. La utilidad neta por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, ascendió a \$823 MM Ps.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, los ingresos de la Sociedad ascendieron a \$13,195 MM Ps, de los cuáles \$12,989 MM Ps (98.44%) corresponden a renta de infraestructura, \$193 MM Ps (1.46%) a servicios de adecuación a renta de piso y \$13 MM Ps (0.10%) que corresponden a ingresos no operativos.

Los costos y gastos de operación de la Sociedad consisten principalmente en la renta del terreno de nuestros sitios, misma que consiste en la renta que pagamos a nuestros arrendadores conforme a los contratos de arrendamiento, así como salarios, costos de mantenimiento de las torres, gastos de administración y depreciación.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, los Costos y Gastos de Operación ascendieron a \$7,555 MM Ps, la depreciación y amortización, que asciende a \$4,431 MM Ps, y la depreciación por derecho de uso por \$2,383 MM Ps constituyen los principales conceptos dentro de Costos y Gastos de Operación.

La Utilidad de Operación por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, ascendió a \$5,640 MM Ps.

Excluyendo el efecto de la depreciación en la utilidad de operación en mismo periodo de referencia, el EBITDA de la Sociedad ascendió a \$12,454 MM Ps.

El Resultado Integral de Financiamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 representó un gasto de \$3,272 MM Ps. Por su parte, los Impuestos a la utilidad netos ascendieron a \$1,510 MM Ps, que resultan de un impuesto causado de \$1,033 MM Ps y un impuesto diferido a favor de \$223 MM Ps. La utilidad neta por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, ascendió a \$857 MM Ps.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, los ingresos de la Sociedad ascendieron a \$14,067 MM Ps, de los cuáles \$13,832 MM Ps (98.33%) corresponden a renta de infraestructura, \$58 MM Ps (0.41%) a servicios de adecuación a renta de piso y \$177 MM Ps (1.26%) que corresponden a ingresos no operativos.

Los costos y gastos de operación de la Sociedad consisten principalmente en la renta del terreno de nuestros sitios, misma que consiste en la renta que pagamos a nuestros arrendadores conforme a los contratos de arrendamiento, así como salarios, costos de mantenimiento de las torres, gastos de administración y depreciación.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, los Costos y Gastos de Operación ascendieron a \$7,390 MM Ps, la depreciación y amortización, que asciende a \$4,577 MM Ps, y la depreciación por derecho de uso por \$2,118 MM Ps. Cabe destacar que en los Costos y Gastos de Operación únicamente se consideran aquellos directamente relacionados con la operación del negocio, excluyendo otros gastos no operativos.

La Utilidad de Operación por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, ascendió a \$6,677 MM Ps.

Excluyendo el efecto de la depreciación en la utilidad de operación en mismo periodo de referencia, el EBITDA operativo de la Sociedad ascendió a \$13,372 MM Ps.

El Resultado Integral de Financiamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 representó un gasto de \$3,352 MM Ps. Por su parte, los Impuestos a la utilidad netos ascendieron a \$834 MM Ps, que resultan de un impuesto causado de \$933 MM Ps y un impuesto diferido a favor de \$433 MM Ps. La utilidad neta por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, ascendió a \$1,261 MM Ps.

Al 31 de diciembre de 2025, nuestros acuerdos individuales de sitio tenían una vigencia remanente de entre 5 y 12 años. Conforme a lo anterior, todos nuestros ingresos por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 fueron ingresos recurrentes que esperamos continuar recibiendo en el futuro previsible. La mayoría de nuestros acuerdos de sitio contienen estipulaciones que incrementan la tarifa anualmente con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor. Adicionalmente, nuestros acuerdos de sitio prevén una cuota adicional para cubrir el costo de la renta del sitio.

El Convenio Marco de la Sociedad con Telcel concede la posibilidad de celebrar de manera rápida y eficiente nuevos acuerdos de sitio para desplegar nuevos equipos en nuestros sitios. Esperamos que la Sociedad celebre contratos maestros con otros proveedores de servicios de telecomunicaciones como nuevos clientes en el futuro próximo y esperamos que dichos contratos maestros incluyan términos y condiciones similares a los contemplados por el Convenio Marco con Telcel.

#### *Medidas financieras no reconocidas por IFRS*

Incluimos, dentro del análisis de los resultados operativos, discusiones sobre utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (en lo sucesivo y por sus siglas en inglés, "EBITDA"). EBITDA no es un indicador financiero reconocido por las NIIFs a pesar de que está basada en o deriva de información contenida en nuestros estados financieros no auditados proforma. EBITDA no deberá ser considerada como una alternativa de pérdida neta (como un indicador de nuestro desempeño operativo), o como una alternativa al flujo de efectivo operativo (como una medida de nuestra liquidez). EBITDA es presentada como consideramos es un indicador útil de nuestro actual desempeño operativo. Consideramos que esta medida es útil para un inversionista al evaluar nuestro desempeño operativo ya que (1) es una medida clave utilizada por nuestro equipo administrativo para la toma de decisiones y evaluación de nuestro desempeño; (2) es frecuentemente utilizada en la industria de sitios para medir el desempeño operativo toda vez que la depreciación y amortización pueden variar significativamente entre compañías dependiendo de los métodos de contabilidad y vida útil, particularmente donde adquisiciones y factores no operativos se ven involucrados; (3) proporciona a los inversionistas con una medida significativa para evaluar nuestro rendimiento operativo al eliminar elementos que no son de naturaleza operativa; y (4) proporciona a los inversionistas una medida útil para comparar nuestros resultados de operación con los de otras compañías.

Sin embargo, nuestra medida de EBITDA podría no ser totalmente comparable con medidas similares utilizadas por otras compañías. A continuación, presentamos una reconciliación de la utilidad neta con el EBITDA, expresado en miles de Pesos:

#### Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 (Cifras en miles de pesos mexicanos)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>\$ 2,490,685*</b>	<b>\$ 857,884</b>	<b>\$ 822,649</b>
Más:			
Impuestos a la Utilidad	834,403	1,510,204	748,526
Costo Integral de Financiamiento	3,351,760	3,272,024	3,157,241
Depreciación	4,577,187	4,431,187	4,185,828
Depreciación de activos por Derecho de Uso	2,118,443	2,383,150	2,307,878

EBITDA	\$ 13,372,478	\$ 12,454,449	\$ 11,222,122
--------	---------------	---------------	---------------

· Utilidad Neta Ajustada

---

## Situación financiera, liquidez y recursos de capital:

---

### ***Fuentes internas y externas de liquidez***

Las fuentes externas de liquidez podrán provenir principalmente del financiamiento bancario y bursátil.

La Emisora cuenta con líneas de crédito de corto y largo plazo, que pueden ser dispuestas para cubrir sus necesidades de capital de trabajo o de inversión. Adicionalmente la Sociedad podrá optar por contratar financiamiento bursátil de corto plazo. En todo caso, la Sociedad y sus Subsidiarias buscarán las mejores fuentes de financiamiento en términos de costo y plazo, tanto de fuentes locales como internacionales.

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

- i.El 10 de julio de 2025, se llevó a cabo la colocación de CB's de la serie SITES1 25 en pesos con valor de \$4,105,000 con vencimiento el 6 de julio de 2028. A partir de su fecha de emisión y en tanto no sean amortizados, los CB's generarán un interés bruto anual de tasa variable TIIE Fondeo+0.49 anual.
- ii.El 10 de julio de 2025, se llevó a cabo la colocación de CB's de la serie SITES1 25-2 en pesos con valor de \$1,895,000 con vencimiento el 01 de julio de 2032. A partir de su fecha de emisión y en tanto no sean amortizados, los CB's generarán un interés bruto de 9.58% anual.
- iii.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 generaron un interés bruto anual de 7.97% anual. Con fecha de 23 de julio de 2025 el saldo de la deuda más intereses fueron liquidados.
- iv.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 generaron un interés bruto anual de 7.97% anual. Con fecha de 23 de julio de 2025 el saldo de la deuda más intereses fueron liquidados.
- v.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%.

vi.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 tanto no sean amortizados, los CB's generaron un interés bruto de 7.97% anual. Con fecha de 23 de julio de 2025 el saldo de la deuda más intereses fueron liquidados

Al 31 de diciembre de 2025, los CB's a corto plazo reconocidos a su costo amortizado y los intereses devengados pendientes de pago, se integran como sigue:

Serie	Vigencias	Deuda a largo plazo	Intereses por pagar
SITES25 pesos	06 de julio de 2028	\$ 4,105,000	\$ 5,309
SITES25-2 pesos	01 de julio de 2032	<u>1,895,000</u>	<u>87,745</u>
		\$ <u>6,000,000</u>	\$ <u>93,054</u>

Al 31 de diciembre de 2025, los CB's a largo plazo reconocidos a su costo amortizado y los intereses devengados pendientes de pago, se integran como sigue:

Serie	Vigencias	Deuda a largo plazo	Intereses por pagar
OSM-15 U UDIS serie3	17 de julio de 2030	\$ <u>11,474,435</u>	\$ <u>243,752</u>

El 31 de diciembre de 2024, los CB's a corto plazo reconocidos a su costo amortizado y los intereses devengados pendientes de pago se integran como sigue:

Serie	Vigencias	Deuda a largo plazo	Intereses por pagar
OSM-15 peso serie 1	23 de julio de 2025	\$ 3,500,000	\$ 123,978
OSM-15R pesos serie 1	23 de julio de 2025	3,710,000	131,416
OSM-15 2R pesos serie 1	23 de julio de 2025	<u>2,500,000</u>	<u>88,556</u>
		\$ <u>9,710,000</u>	\$ <u>343,950</u>

Al 31 de diciembre de 2024, los CB's a largo plazo reconocidos a su costo amortizado y los intereses devengados pendientes de pago, se integran como sigue:

Serie	Vigencias	Deuda a largo plazo	Intereses por pagar
OSM-15 U UDIS serie 3	17 de julio de 2030	\$ <u>11,044,771</u>	\$ <u>233,167</u>

El 31 de diciembre de 2023, los CB's a corto plazo reconocidos a su costo amortizado y los intereses devengados pendientes de pago se integran como sigue:

Serie	Vigencias	Deuda a largo plazo	Intereses por pagar
OSM-15 peso serie 1	23 de julio de 2025	\$ 3,500,000	\$ 122,321
OSM-15R pesos serie 1	23 de julio de 2025	3,710,000	130,595
OSM-15 2R pesos serie 1	23 de julio de 2025	2,500,000	88,002
OSM-15 UDIS series 3	17 de julio de 2030	<u>10,517,508</u>	<u>219,066</u>
		\$ <u>20,227,508</u>	\$ <u>559,984</u>

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el valor de la UDI fue de \$8.6653, \$8.3409 y \$7.9816, respectivamente, a la fecha de emisión de los estados financieros, el valor de la UDI es de \$8.8192.

### Préstamos bancarios

Al 31 de diciembre de 2025, los préstamos bancarios a largo plazo se integran como sigue:

Moneda	Concepto	Tasa	Vencimiento	Deuda a largo	Intereses por
--------	----------	------	-------------	---------------	---------------

				plazo	pagar
Pesos mexicanos	Bank of America, N. A. (i)	5.60%	1 de marzo de 2028	\$ <u>331,55</u>	\$ <u>1,86</u>
				<u>7</u>	<u>1</u>

Al 31 de diciembre de 2024, 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. (i)	5.60%	1 de marzo de 2028	\$ <u>373,60</u>	\$ <u>2,3</u>
				<u>2</u>	<u>49</u>

Al 31 de diciembre de 2023, 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. (i)	5.60%	1 de marzo de 2028	\$ <u>395,5</u>	\$ <u>2,0</u>
				<u>04</u>	<u>38</u>

- (i) Con fecha 23 de febrero de 2023, venció la deuda de Telesites Costa Rica con Bank Of América, en esa misma fecha se firmó la carta de extensión de la fecha de terminación entre las partes interesadas en la cual se acordó incrementar la tasa de interés a 5.60% con una nueva fecha de vencimiento al 2 de marzo de 2023.
- (ii) Con fecha 1 de marzo de 2023, se firmó la enmienda número 1 en virtud del contrato de préstamo a plazo no garantizado en el cual se ratifica la tasa de interés de 5.60% y se extiende el plazo a 5 años a partir de la fecha de firma, con vigencia al 1 de marzo de 2028.
- (iii) Con fecha 26 de noviembre 2024, se amortiza una parte del capital de la deuda de Telesites Costa Rica con Bank Of América por un importe de 5,000 dólares.
- (iv) El 5 de noviembre de 2024, el fideicomiso Opsimex 4594 celebró un contrato de cuenta corriente con Banco Santander, S.A. Institución de Banca Múltiple, mediante el cual se le otorgó un préstamo por el importe de \$300,000 con fecha de vencimiento al 5 de diciembre de 2024. El crédito generó intereses corrientes sobre el saldo del capital adeudado a una tasa equivalente a TIIE 28 días más .45 puntos. Los cuales fueron liquidados en su totalidad con fecha 5 de diciembre 2024.
- (v) El 20 de noviembre de 2024, la Entidad celebró un contrato de cuenta corriente con Banco Santander, S.A. Institución de Banca Múltiple, mediante el cual se le otorgó un préstamo por el importe de \$50,000 con fecha de vencimiento al 5 de diciembre de 2024. El crédito generó intereses corrientes sobre el saldo del capital adeudado a una tasa equivalente a TIIE 28 días más .45 puntos. Los cuales fueron liquidados en su totalidad con fecha 5 de diciembre 2024.
- (vi) El 5 de diciembre de 2024, la Entidad celebró un contrato de cuenta corriente con Banco Scotiabank, S.A. Institución de Banca Múltiple, mediante el cual se le otorgó un préstamo por el importe de \$350,000 con fecha de vencimiento al 3 de junio de 2025. El crédito generó intereses corrientes sobre el saldo del capital adeudado a una tasa equivalente a TIIE 28 días más .45 puntos. Al 31 de diciembre de 2024 el saldo de la cuenta por pagar ascendió a \$350,000 y un importe de intereses por pagar de \$2,757.

Al 31 de diciembre de 2024, el préstamo bancario del Fideicomiso, es como sigue:

Moneda	Concepto	Tasa	Vencimiento	Deuda a largo plazo	Intereses por pagar
Pesos mexicanos	Bancario	TIIE + 0.45	03 de junio	\$ 350,000	\$
	Scotiabank	pts	2025		2.7
					<u>57</u>

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 la Entidad ha cumplido con todas sus obligaciones de hacer y no hacer para el caso de la deuda Bursátil, los otros préstamos de la Entidad no contienen este tipo de obligaciones.

*Las fuentes internas de liquidez provendrán de la propia generación de flujo de la Sociedad.*

Al 31 de diciembre de 2023, el Activo Total de la Sociedad ascendía a \$105,031 MM Ps, de los cuales, \$80,576 MM Ps correspondían a Propiedad y equipo. Al 31 de diciembre de 2023, el pasivo total de la Sociedad sumaba \$60,300 MM Ps, de los cuáles \$21,166 MM representaban deuda con costo. La deuda neta al final del año ascendió a \$16,680 MM Ps (calculada como deuda financiera menos efectivo y equivalentes de efectivo), lo que equivale a 1.49 veces el EBITDA del ejercicio. El capital contable de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 registró \$44,731 MM Ps.

Al 31 de diciembre de 2024, el Activo Total de la Sociedad ascendía a \$106,577 MM Ps, de los cuales, \$82,017 MM Ps correspondían a Propiedad y equipo. Al 31 de diciembre de 2024, el pasivo total de la Sociedad sumaba \$60,876 MM Ps, de los cuáles \$21,994 MM representaban deuda con costo. La deuda neta al final del año ascendió a \$16,093 MM Ps (calculada como deuda financiera menos efectivo y equivalentes de efectivo), lo que equivale a 1.29 veces el EBITDA del ejercicio. El capital contable de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 registró \$45,701 MM Ps.

Al 31 de diciembre de 2025, el Activo Total de la Sociedad ascendía a \$117,589 MM Ps, de los cuales, \$97,822 MM Ps correspondían a Propiedad y equipo. Al 31 de diciembre de 2025, el pasivo total de la Sociedad sumaba \$61,332 MM Ps, de los cuáles \$18,574 MM representaban deuda con costo. La deuda neta al final del año ascendió a \$16,567 MM Ps (calculada como deuda financiera menos efectivo y equivalentes de efectivo), lo que equivale a 1.24 veces el EBITDA del ejercicio. El capital contable de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 registró \$56,256 MM Ps.

#### *Superávit por revaluación de propiedades y equipo, neto*

Al momento de la consumación de la Escisión de Telcel, reconocimos y registramos nuestras propiedades y equipo al costo histórico. Subsecuentemente a este reconocimiento inicial, adoptamos el modelo de revaluación previsto en la norma IAS 16 (Propiedades, Planta y Equipo) y, de conformidad con ello, reconocimos estos activos a su monto revaluado, siendo su valor razonable a la fecha de revaluación, el revaluado determinado con el apoyo de valuadores independientes.

Si los resultados de la revaluación reflejan un incremento en el valor de un activo, dicho incremento es acreditado como capital, neto de impuestos diferidos a través de la utilidad integral como superávit por la revaluación de propiedades y equipo.

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2021 se presentó un movimiento neto negativo de ISR Diferido en el superávit por revaluación de activos que ascendió a \$2,202 MM Ps, en el ejercicio 2022 no se presentó movimiento en este rubro.

#### *Tesorería*

La Sociedad mantiene políticas de tesorería congruentes con sus compromisos financieros y las necesidades de sus operaciones, y mantiene sus recursos financieros invertidos en instrumentos con alta liquidez, no especulativos y de bajo riesgo. De igual forma, y por lo reciente de su creación, la Emisora se encuentra trabajando conjuntamente con sus órganos de administración en la elaboración del manual de políticas que regirá su tesorería. Se mantienen en

tesorería principalmente Pesos, siendo ésta la divisa en la que la Sociedad recibe los ingresos derivados de sus operaciones.

#### *Ajustes fuera de balance*

A la fecha del presente Reporte Anual, la Sociedad no tenía ningún ajuste fuera de balance.

---

### **Control Interno:**

---

Las actividades de la Emisora la exponen a una variedad de riesgos financieros; riesgos del mercado (incluyendo riesgos de tasas de interés en el flujo de efectivo), riesgos de crédito y riesgos de liquidez. La administración de la Sociedad está enfocada en mitigar tales efectos adversos potenciales en su rendimiento financiero.

La administración de riesgo está manejada por el área de Auditoría Interna bajo la supervisión del Consejo de Administración. El área de Auditoría Interna se encarga de identificar, evaluar y mitigar riesgos financieros en coordinación con el área operativa, conforme a estándares generales en relación con la administración del riesgo financiero, y ciertos procedimientos relacionados con riesgos específicos, tales como el riesgo de créditos y/o riesgos relacionados con la inversión del excedente de flujo de efectivo.

---

### **Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:**

---

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

#### ***Vida útil estimada de propiedades y equipo***

La Entidad deprecia actualmente la mayoría de su estructura pasiva de torres de telecomunicación con base en una vida útil estimada determinada sobre las condiciones particulares de operación y mantenimiento esperadas en cada uno de los países en los que opera. Las estimaciones se basan en la experiencia histórica con activos similares, anticipaciones de cambios tecnológicos y otros factores, tomando en cuenta las prácticas de otras entidades del mercado en el que opera. Telesites revisará anualmente la vida útil estimada para determinar, para cada clase particular de activos, si debe cambiarse. Telesites puede acortar o extender la vida útil estimada de una clase de activo en respuesta a cambios tecnológicos, cambios en el mercado u otros desarrollos. Esto genera un aumento o reducción en los gastos de depreciación.

**Revaluación de la infraestructura pasiva de las torres de telecomunicaciones**

La Entidad reconoce la estructura pasiva de las torres de telecomunicación a valor razonable, reconociendo los cambios en ORI. Se utilizó el modelo de flujos de efectivo descontados (DCF). La Entidad contrató a un especialista valuador con experiencia en la industria para medir los valores razonables al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023. Para estimar el valor razonable de las Torres la Entidad considera las transacciones de mercado recientes.

**Tasa de descuento para determinar los pagos por arrendamiento**

La IFRS 16 requiere que el arrendatario descuenta el pasivo de arrendamiento utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento si esa tasa se puede determinar fácilmente. Si la tasa de interés implícita en el arrendamiento no se puede determinar fácilmente, entonces el arrendatario debe usar su tasa de endeudamiento incremental. La tasa incremental de préstamos del arrendatario es la tasa de interés que el arrendatario tendría que pagar para pedir prestado durante un término similar, con una seguridad similar y los fondos necesarios para obtener un activo de un valor similar al activo de derecho de uso en un entorno económico similar.

Existen tres pasos para determinar la tasa incremental de préstamos: (i) determinar una tasa de referencia, (ii) determinar el ajuste por riesgo de crédito y, (iii) determinar el ajuste específico del arrendamiento.

**Deterioro del valor de los activos de larga duración**

La Entidad tiene grandes cantidades de activos de larga duración, incluyendo propiedades y equipo en los estados de situación financiera. La Entidad debe probar el deterioro del valor de los activos de larga duración cuando las circunstancias indiquen un potencial deterioro en algunos casos al menos de forma anual. El análisis de deterioro para los activos de larga duración requiere que se estime el valor de recuperación del activo, que sería el mayor entre su valor razonable (menos cualquier costo de disposición) y su valor en uso.

Para estimar el valor razonable de un activo de larga duración, la Entidad considera las transacciones de mercado recientes o, si no se pueden identificar dichas transacciones, se usa un modelo de valuación que requiere hacer ciertos supuestos y estimaciones. Igualmente, para estimar el valor en uso de los activos de larga duración, usualmente se hacen varias hipótesis sobre las perspectivas futuras del negocio relacionado con el activo en cuestión y se consideran factores de mercado específicos de ese negocio y se calcula los flujos de efectivo futuros que ese negocio generará.

Con base en este análisis de deterioro del valor de los activos, incluyendo todas las hipótesis y estimaciones relacionadas, así como las guías proporcionadas por las NIIF en relación con el deterioro del valor de los activos de larga duración, el uso de distintos supuestos y estimados puede impactar los resultados reportados por la Entidad. Los supuestos más conservadores de los beneficios futuros anticipados de estos negocios podrían provocar cargos por deterioro del valor de los activos, que reduciría la utilidad neta y disminuiría los valores de los activos del estado de situación financiera de la Entidad. Por el contrario, los supuestos menos conservadores podrían generar cargos por deterioro del valor de los activos inferiores o nulos, mayor utilidad neta y mayor valor de los activos. Las hipótesis clave para determinar el importe recuperable de las UGE de la Entidad.

**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.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 , la provisión para el retiro de activos se integra como sigue:

	(Cifras en miles de pesos mexicanos)		
	2025	2024	2023
Saldo al inicio del periodo	\$ 1,287,761	\$ 1,240,224	\$ 1,175,685
(Disminución) incremento por altas de infraestructura pasiva	<u>(165,720)</u>	<u>47,537</u>	<u>64,539</u>
<b>Saldos al 31 de diciembre</b>	<b><u>\$ 1,122,041</u></b>	<b><u>\$ 1,287,761</u></b>	<b><u>\$ 1,240,224</u></b>

Al 31 de diciembre de 2025, 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.

#### 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 Sociedad 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 Sociedad 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 el valor del activo cuando es nuevo. La Sociedad 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 Sociedad 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 15 años  
Vehículos y oficinas 1 a 4 años

Los activos por derecho de uso también están sujetos a pruebas de deterioro.

## ii) Pasivos por arrendamiento

En la fecha de comienzo del arrendamiento, la Sociedad 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 Sociedad 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 Sociedad 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 Sociedad 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 Sociedad 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 Sociedad se presentan por separado de los demás pasivos en el estado de situación financiera.

## Impuestos diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.

Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, excepto cuando la Entidad es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se reversará en un futuro previsible. Los activos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se reversarán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Para efectos de medir los pasivos y los activos por impuestos diferidos para las propiedades de inversión que utilizan el modelo del valor razonable, se estima que el valor en libros de dichas propiedades debe recuperarse en su totalidad a través de la venta.

General

Las estimaciones y juicios utilizados por la Sociedad para la elaboración de sus estados financieros son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y en otros factores, incluyendo proyecciones de eventos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias actuales.

A la fecha de emisión de los estados consolidados de situación financiera y los estados de resultados integrales que se adjuntan al presente Reporte Anual, no se ha identificado ninguna estimación, provisión o reserva contable crítica adicional que deba ser descrita.

A la fecha del presente Reporte Anual, la Emisora no prevé un cambio significativo en las estimaciones, provisiones o reservas. En caso de ocurrir un cambio significativo, dependiendo de su naturaleza, la información financiera correspondiente pudiera verse afectada.

---

## [427000-N] Administración

### Audidores externos de la administración:

El Consejo de Administración, en su sesión extraordinaria celebrada el 20 de mayo de 2025 aprobó la contratación del despacho Galaz Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. ("Deloitte"), como auditor externo de la Sociedad para la elaboración de los estados financieros dictaminados consolidados al 31 de diciembre de 2025.

En todo momento, la designación o ratificación de los auditores externos se realizará conforme a lo establecido en la LMV, la Circular Única de Emisoras, la Circular Única de Auditores Externos y demás disposiciones aplicables, mismas que actualmente establecen que los auditores externos serán seleccionados por el Consejo de Administración de la Compañía, previa obtención de la opinión favorable del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, el cual verificará su independencia y aprobará los términos del contrato de prestación de servicios respectivo y los honorarios a ser pagados por la auditoría.

Para la contratación de los auditores externos, la Sociedad seguirá el siguiente procedimiento:

- a) El Comité de Auditoría analizará diversas opciones y recomendará al Consejo de Administración los candidatos para auditores externos de la Compañía, incluyendo el alcance de su mandato y las condiciones para su contratación, con la finalidad de llevar a cabo la auditoría contable de la Compañía por cada ejercicio social;
- b) El Comité de Auditoría entrevistará a los auditores externos de la Compañía con la finalidad de verificar que cumplan con los requisitos de independencia y tengan el personal necesario para cumplir con su obligación de rotación de personal; y
- c) Con base en lo anterior, la Compañía designará o ratificará la contratación del auditor externo de manera anual.

Cabe mencionar que a la fecha del presente Reporte Anual:

1. Los auditores externos, no han renunciado a sus cargos y no han sido removidos por la Emisora y sus subsidiarías.
2. Los auditores externos no han emitido una opinión modificada o no favorable acerca de los estados financieros de la Sociedad y sus subsidiarias.

Al 31 de diciembre de 2025, se contrató a los Auditores Externos para la prestación de los siguientes servicios adicionales, distintos a los de auditoría externa, en términos de lo establecido en la CUAE:

Descripción de los servicios prestados	Monto pagado	Porcentaje que representa el total de erogaciones realizadas al auditor externo
1 La elaboración de los estudios de precios de transferencia, la asistencia a la Sociedad en la presentación de la Declaración Local, la asistencia a la Sociedad en la preparación de la Declaración Maestra y Local, la asistencia a	\$353,000.00 (trescientos cincuenta y tres mil pesos 00/100 M.N.) más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente	12.29%

la Sociedad en la preparación de la Declaración Informativa Múltiple correspondiente al ejercicio social 2025 y la emisión de su opinión respecto al cumplimiento de las obligaciones fiscales por parte de la Sociedad que le impone el Código Fiscal de la Ciudad de México y sus respectivos reglamentos en relación al Impuesto Sobre Nóminas correspondiente al ejercicio social 2025.

---

## Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

---

El principal cliente de la Emisora es su afiliada, Telcel. En el curso ordinario de sus operaciones, la Sociedad tiene contemplado celebrar en el futuro una amplia variedad de transacciones de carácter financiero y comercial con partes relacionadas como subsidiarias y asociadas de América Móvil, Grupo Financiero Inbursa, S.A.B. de C.V., Carso Infraestructura y Construcción, S.A. de C.V., Telmex, Grupo Carso, S.A.B. de C.V. y Operadora CICSA, S.A. de C.V., entre otras.

Al respecto, a continuación, se describen algunas de las operaciones celebradas con partes relacionadas:

América Móvil y la Emisora tienen operaciones relacionadas en sus respectivos mercados. Como resultado, estas compañías tienen relaciones continuas entre sí, dada la preexistencia de Infraestructura Activa de Telcel en la Infraestructura de Sitios. Estas incluyen servicios para el acceso y uso de Infraestructura de Sitios que brindará la Emisora a Telcel, así como a otros concesionarios de redes públicas de telecomunicaciones. Telcel es nuestro principal cliente, lo cual se espera que varíe de acuerdo con nuestros planes de negocio y a las condiciones de mercado.

Respecto a algunos de los servicios anteriores, Telcel y la Emisora han celebrado Convenios Marco y Acuerdos de Sitios en términos iguales a aquellos contenidos en la Oferta de Referencia de Torres 2025.

De igual forma, la Emisora tiene celebrado un contrato de prestación de servicios con Operadora CICSA, S.A. de C.V., para la construcción de sitios en igualdad de condiciones que el resto de los prestadores de servicios que la Emisora tiene contratados para el mismo fin.

La Emisora y su subsidiaria también podrían recibir diversos servicios financieros de las subsidiarias de Grupo Financiero Inbursa, S.A.B. de C.V., que incluyen la apertura de cuentas de cheques y de inversión, el otorgamiento de créditos, la contratación de seguros y fianzas y/o la celebración de contratos de intermediación bursátil.

Todas las operaciones celebradas con partes relacionadas son realizadas en condiciones y a precios de mercado a efecto de cumplir con los preceptos contenidos en la legislación aplicable.

## Información adicional administradores y accionistas:

A la fecha del presente Reporte Anual, el Consejo de Administración se encuentra integrado por un total de cinco (5) consejeros propietarios sin designación de suplentes. De conformidad con nuestros estatutos sociales, el Consejo de Administración debe estar integrado por un mínimo de cinco y un máximo de veintiún consejeros propietarios y hasta el mismo número de suplentes. Los consejeros no necesitan ser accionistas, pero la mayoría de los consejeros propietarios y suplentes deben ser de nacionalidad mexicana y ser designados por accionistas mexicanos.

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

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

A continuación, se señalan los nombres de los miembros actuales del Consejo de Administración de la Sociedad, su cargo, su experiencia en el negocio, incluyendo otra experiencia como consejeros, de los cuales la mayoría fueron recientemente ratificados como consejeros en la Sociedad mediante asamblea general ordinaria anual de accionistas celebrada el 30 de abril de 2026, en el entendido que dichos consejeros se desempeñaban como consejeros de Telesites de manera previa a la inscripción en el RNV y listado de las acciones en la BMV de la Sociedad.

Nombre	Cargo	Tipo de Consejero	Años como Consejero	Sexo
Juan Rodríguez Torres	Presidente	Independiente	10 años	Masculino
Gerardo Kuri Kaufmann	Consejero Propietario	No Independiente	10 años	Masculino
Daniel Goñi Díaz	Consejero Propietario	Independiente	10 años	Masculino
Víctor Adrián Pandal González	Consejero Propietario	Independiente	4 años	Masculino
Luis Ramos Lignan	Consejero Propietario	Independiente	4 años	Masculino

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

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

A continuación se señala información sobre nuestros consejeros:

**Juan Rodríguez Torres.** - Es ingeniero civil por la Universidad Nacional Autónoma de México. Tiene 86 años de edad. Es miembro del consejo de administración de: Grupo Sanborns, S.A.B. de C.V., Elementia Materiales, S.A.P.I. de C.V. y miembro de su comité de auditoría y prácticas societarias, Consejero de Fortaleza Materiales, S.A.P.I. de C.V. y

Presidente de su comité de auditoría y prácticas societarias, Minera Frisco, S.A.B. de C.V. y presidente de su comité de prácticas societarias y auditoría, Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y miembro de sus comités, consejero en Cementos Portland Valderrivas, S.A. y sus comités y presidente no ejecutivo del grupo inmobiliario REALIA Business, S.A. También es presidente del consejo de administración de Red Nacional Última Milla S.A.P.I. de C.V. y Red Última Milla del Noroeste, S.A.P.I. de C.V., todas las sociedades anteriores son consideradas partes relacionadas o asociadas de la Sociedad. Finalmente es fundador de diversas sociedades dedicadas al sector inmobiliario y del calzado, así como consejero en Procorp, S.A. de C.V., Sociedad de Inversión de Capitales y consejero consultivo de Grupo Financiero Banamex. Actualmente funge como Presidente del Consejo de Administración, miembro del comité de auditoría y prácticas societarias de la Sociedad.

**Luis Ramos Lignan.-** Es ingeniero civil con maestría en hidráulica por la Universidad Nacional Autónoma de México. Tiene 86 años de edad. Ha sido presidente del Colegio de Ingenieros Civiles de México, A.C., de la Cámara Nacional de Empresas de Consultoría, A.C., de la Asociación de Ingenieros y Arquitectos de México, A.C., del Instituto Mexicano de Auditoría Técnica, A.C., y del Comité Técnico del Fideicomiso Fondo para el Financiamiento de Estudios para Proyectos de Infraestructura. Actualmente es Presidente y Director General de Ingeniería y Procesamiento Electrónico, S.A. de C.V.

**Daniel Goñi Díaz.-** Es licenciado en derecho por la Universidad Nacional Autónoma de México. Tiene 74 años de edad. Es notario público número 80 del Estado de México, se ha desempeñado como secretario, vicepresidente y presidente de la Cruz Roja Nacional en varias ocasiones. Asimismo, ha fungido como comisionado ciudadano en la Comisión Estatal Electoral del Estado de México. También es miembro del consejo de administración de Red Nacional Última Milla, S.A.P.I. de C.V. y Red Última Milla del Noroeste, S.A.P.I. de C.V.

**Víctor Adrián Pandal González.-** Es licenciado de Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana. Tiene 52 años de edad. Maestro en Administración de Empresas por la Universidad de Boston. De abril de 2002 y hasta diciembre de 2018 se desempeñó como director general de la Fundación del Centro Histórico de la Ciudad de México, A.C. Actualmente funge como consultor independiente y es socio fundador de HAN Capital, fondo de inversión de bienes raíces.

**Gerardo Kuri Kaufmann.-** Es ingeniero industrial por la Universidad Anáhuac. Tiene 42 años de edad. De 2008 a 2010, fungió como Director de compras de Carso Infraestructura y Construcción, S.A. de C.V. y actualmente forma parte del Consejo de Administración de dicha sociedad. A partir de la constitución de Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V., (actualmente Inmuebles Carso, S.A. de C.V.) asumió la Dirección General de la misma y actualmente solo forma parte de su consejo de administración, así como también de todas sus empresas subsidiarias. Adicionalmente, es miembro del Consejo de Administración de Grupo IDESA, S.A. de C.V., miembro del Consejo de Administración de Elementia Materiales, S.A.P.I. de C.V., Presidente suplente del Consejo de Administración de Fortaleza Materiales, S.A.P.I. de C.V. Es Consejero y Director General de Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias. Es miembro del Consejo de Administración de Sitios Latinoamérica, S.A.B. de C.V., y es Consejero y Director General de Minera Frisco, S.A.B. de C.V.

En España, es miembro del Consejo de Administración de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., donde es, además, miembro de la Comisión Ejecutiva, es miembro del Consejo de Administración de FCC Aqualia, S.A., y de FCC Servicios Medioambiente Holding, S.A. Es también Vicepresidente 1º del Consejo de Administración de Inocemento, S.A., designado a propuesta de Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. Es Presidente del Consejo de Administración de Dominum, Dirección y Gestión, S.A, en Cementos Portland Valderrivas, S.A es Consejero Delegado y es miembro de las Comisiones Ejecutivas, de Auditoría y Control y de Nombramientos y Retribuciones.

En Realia Business, S.A. es miembro del Consejo de Administración designado a propuesta de INMOCEMENTO, S.A., y Vocal de su Comisión Ejecutiva.

En AS Cancelas siglo XXI SL, es representante legal de Realía Business, S.A. en su carácter de Presidente del Consejo de Administración.

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

### **Compensación y prestaciones:**

Los Consejeros recibirán la cantidad de \$48,000.00 (cuarenta y ocho mil pesos 00/100 M.N.) por concepto de honorarios, por su asistencia a cada sesión del Consejo de Administración que se celebre en el ejercicio de 2026. Adicionalmente, a los Consejeros que tengan el carácter de miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias se les pagará un honorario adicional de \$15,500.00 (quince mil quinientos pesos 00/100 M.N.) por cada junta de dicho Comité a la que asistan durante dicho ejercicio.

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

### **Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias**

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

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

- Proporcionar opiniones al Consejo de Administración sobre los asuntos que le competan conforme a la LMV;
- Convocar asambleas de accionistas y hacer que se inserten en el orden de día de las mismas los puntos que estime pertinentes;
- Informar al Consejo de Administración el estado que guarda el sistema de control interno, incluyendo los aspectos que requieran mejoría;
- Seleccionar a los auditores de la Sociedad, revisar y aprobar preliminarmente el alcance y los términos de su contratación y determinar sus remuneraciones;
- Supervisar la gestión de los auditores y revisar los términos de su contratación;
- Recomendar el establecimiento de procedimientos para la preparación de los estados financieros y controles internos;
- Vigilar el cumplimiento de los controles internos y supervisar la forma en que se contabilizan ciertas partidas;
- Recomendar procedimientos para la preparación de estados financieros internos que sean consistentes con los estados financieros publicados;

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

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

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

Todos los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias cuentan con amplia experiencia y trayectoria profesional, ya sea como empresarios, funcionarios públicos o del sector privado y, la mayoría de ellos, son o han sido consejeros en diversas empresas del sector financiero, bursátil, además de haber formado parte de la Administración Pública Federal y de órganos desconcentrados. Asimismo, el ingeniero Juan Rodríguez Torres es el experto financiero según se define en la CUE.

La Sociedad cuenta con un código de ética, el cual establece los principios de conducta que regirán a la Sociedad y sus subsidiarias, y a sus respectivos consejeros, directivos relevantes, empleados y proveedores.

La Sociedad no cuenta con algún otro órgano intermedio de administración.

### Directivos relevantes

A continuación, se señalan los nombres de los directivos relevantes de la Sociedad:

Nombre	Cargo	Duración en el cargo	Sexo
Gerardo Kuri Kaufmann	Director General	1 año	Masculino
María del Pilar Caudillo Arias	Directora Negocios México	2 años	Femenino
Karla Ileana Arroyo Morales	Directora de Finanzas	2 años	Femenino
Norma Angélica Colina Rubio	Directora de Recursos Humanos	9 años	Femenino
Eriván Urióstegui Hernández	Director Jurídico	9 años	Masculino

La participación de la mujer en las distintas áreas de la Sociedad ha cobrado mayor relevancia y prueba de ello, es que contamos con el 60% del personal del sexo femenino y un 40% del sexo masculino, por lo que continuaremos buscando la participación equitativa tanto de mujeres como hombres, promoviendo la equidad de género, sin embargo a la fecha del presente reporte anual, no cuenta con alguna política de inclusión laboral aprobada por algún órgano de gobierno de la Sociedad.

### Participación accionaria de consejeros, directivos relevantes y principales accionistas de la Emisora

Sobre la participación accionaria de (i) los consejeros y directivos relevantes de la Sociedad cuya tenencia individual sea mayor del 1% de las acciones representativas del capital social, (ii) la persona o grupo de personas o principales accionistas que ejerzan control, poder de mando o influencia significativa, (iii) las personas físicas o morales que sean accionistas beneficiarios del 5% o más de cada serie de acciones con derecho a voto de la Sociedad, y (iv) los 10 mayores accionistas de la Sociedad, aunque su tenencia individual no alcance este último porcentaje, así como la identidad de los principales accionistas personas físicas de los accionistas personas morales que sean accionistas beneficiarios del más del 10% de las acciones de la Sociedad.

Conforme a la más reciente información proporcionada a la Sociedad en términos de los artículos 49 bis 2 y 49 Bis 3 de la Circular Única recibidos con posterioridad a la fecha de distribución de las Acciones SITES1 se desprende que:

1. Los 7 miembros de la Familia Slim son los principales accionistas de la Sociedad al ser beneficiarios, de manera directa e indirectamente, del 66% aproximadamente del capital social en circulación.
2. El Fideicomiso de Control y Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V., son accionistas directos de más del 10% del capital social de la Sociedad, cada uno de ellos, de los cuales los fideicomitentes/fideicomisarios y accionistas, respectivamente, son la Familia Slim.
3. Por su porcentaje de participación accionaria, los integrantes de la Familia Slim constituyen a los accionistas más importantes de la Sociedad, que ejercen influencia significativa, así como el control y poder de mando, según se define a dichos términos en la LMV.

Los integrantes de la Familia Slim son personas físicas de nacionalidad mexicana, consecuentemente la Sociedad es una sociedad controlada de forma mayoritaria por mexicanos y no es controlada, directa ni indirectamente por otra empresa ni por un gobierno extranjero.

Cabe mencionar que ningún consejero o directivo relevante de la Emisora mantiene directa o indirectamente, una tenencia accionaria individual mayor al 1% del capital social de la Emisora.

La Emisora no tiene conocimiento de compromiso alguno que pudiera significar un cambio de control en sus acciones. Asimismo, la Emisora no tiene celebrado convenio alguno para involucrar empleados en el capital social de la Emisora.

## Consejeros de la empresa [Sinopsis]

### Directivos relevantes [Miembro]

Urióstegui Hernández Erván			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Director Jurídico	9 años	0
Información adicional			

Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
N/A			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Director General	1 año	0.02
Información adicional			

Caudillo Arias María del Pilar			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Directora Negocios México	2 años	0
Información adicional			

Arroyo Morales Karla Ileana			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Directora de Finanzas	2 años	0
Información adicional			

Colina Rubio Norma Angélica			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Directora de Recursos Humanos	9 años	0
Información adicional			

**Relacionados [Miembro]**

Kuri Kaufmann Gerardo				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]				
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO		NO	NO	
Otros				
N/A				
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2026-04-30				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2026-2027		Consejero	N/A	0.02
Información adicional				
Su ratificación como consejero fue aprobada mediante la asamblea general ordinaria anual de accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de abril de 2026.				

**Independientes [Miembro]**

Rodríguez Torres Juan				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]				
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
SI		SI	SI	
Otros				
N/A				
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2026-04-30				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2026-2027		Consejero y miembro del comité	N/A	0.03
Información adicional				
Su ratificación como consejero y miembro del comité de auditoria y prácticas societarias fue aprobada mediante la asamblea general ordinaria anual de accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de abril de 2026.				

Goñi Díaz Daniel				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]				
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
SI		SI	SI	
Otros				
N/A				
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2026-04-30				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2026-2027		Consejero y miembro del comité	N/A	0
Información adicional				
Su ratificación como consejero y miembro del comité de auditoria y prácticas societarias fue aprobada mediante la asamblea general ordinaria anual de accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de abril de 2026.				

Ramos Lignan Luis			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	

Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
SI	SI	SI	
Otros			
N/A			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2026-04-30			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2026-2027	Consejero y miembro del comité	N/A	0
Información adicional			
Su ratificación como consejero y miembro del comité de auditoría y prácticas societarias fue aprobada mediante la asamblea general ordinaria anual de accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de abril de 2026.			

Pandal González Víctor Adrián			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
N/A			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2026-04-30			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2026-2027	Consejero	N/A	0
Información adicional			
Su ratificación como consejero fue aprobada mediante la asamblea general ordinaria anual de accionistas de la Sociedad celebrada el 30 de abril de 2026.			

**Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:** 40

**Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:** 60

**Porcentaje total de hombres como consejeros:** 100

**Porcentaje total de mujeres como consejeros:** 0

**Cuenta con programa o política de inclusión laboral:** No

## Descripción de la política o programa de inclusión laboral

A la fecha del presente Reporte Anual, la Sociedad no cuenta con algún programa o ha celebrado algún convenio en beneficio de los miembros del Consejo de Administración, directivos relevantes o empleados que les permitan participar en el capital social de la Sociedad.

## Accionistas de la empresa [Sinopsis]

### Accionistas que ejerzan control o poder de mando[Miembro]

N/A N/A Familia Slim	
Participación accionaria (en %)	66
Información adicional	
El concepto de Familia Slim viene definido en el glosario de términos y condiciones	

### Accionistas que ejerzan influencia significativa [Miembro]

N/A N/A Familia Slim	
Participación accionaria (en %)	66
Información adicional	
El concepto de Familia Slim viene definido en el glosario de términos y condiciones	

### Accionistas beneficiarios de más del 10% del capital social de la emisora [Miembro]

N/A N/A Familia Slim	
Participación accionaria (en %)	66
Información adicional	
El concepto de Familia Slim viene definido en el glosario de términos y condiciones	

N/A N/A Fideicomiso de Control y Control Empresarial de Capitales	
Participación accionaria (en %)	10
Información adicional	
El Fideicomiso de Control e Inversora Carso de manera independiente cada uno de ellos, son accionistas directos de más del 10% del capital de Telesites, de los cuales los fideicomitentes/fideicomisarios y accionistas, respectivamente, son la Familia Slim	

## Estatutos sociales y otros convenios:

A continuación, se incluye un breve resumen de las disposiciones más relevantes que se contienen en los estatutos sociales vigentes de la Sociedad.

### *Constitución*

La Sociedad, es una sociedad anónima bursátil de capital variable, constituida mediante escritura pública número 53,674 de fecha 5 de enero de 2015, constituida ante la fe del licenciado Patricio Garza Bandala, notario público número 18 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), actuando como asociado de la licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, entonces Notario Público número 195 de la misma Ciudad, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de esta Ciudad bajo el folio mercantil número 528402-1 el 16 de enero de 2015.

Mediante las resoluciones adoptadas por sus accionistas en la Asamblea de Accionistas de la Sociedad, celebrada el 20 de enero de 2022, se aprobó la Fusión, y por virtud de ésta, la Sociedad reformó sus estatutos sociales en su

totalidad para adoptar la modalidad de sociedad anónima bursátil de capital variable, según consta en la escritura pública 66,445 de fecha 21 de febrero de 2022, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de esta Ciudad bajo el folio mercantil número 528402-1 con fecha 11 de marzo de 2022.

### *Objeto social*

De conformidad con la cláusula tercera de nuestros estatutos sociales, nuestro objeto social principal consiste en detentar la propiedad, mantener, operar y conservar, comercializar a través de cualquier título, dar o tomar en arrendamiento y en general llevar a cabo la administración de todo tipo de torres de telecomunicaciones y cualquier otro tipo de estructuras de soporte e instalaciones empleadas en la instalación de equipos de telecomunicaciones, asimismo brinda la prestación de todo tipo de servicios de planeación, ingeniería, arrendamiento y supervisión de obras, y en general cualesquiera servicios conexos de telecomunicaciones relacionados con infraestructura de México o en el extranjero, con apego a las disposiciones legales vigentes.

### *Acciones representativas del capital social*

De conformidad con los estatutos sociales de la Sociedad, el capital social es variable, con un mínimo fijo de \$24,191,084.64 (Veinticuatro millones ciento noventa y un mil ochenta y cuatro pesos 64/100 Moneda Nacional) representado por un total de 3,300,000,000 (Tres mil trescientos millones), de acciones integrantes de la Serie "A-1", ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal y totalmente pagadas. El monto de la porción variable del capital social estará representado por el número de acciones integrantes de la Serie "A-2", ordinarias, nominativas y sin expresión de valor nominal, que determine la Asamblea General de Accionistas que acuerde su emisión.

### *Derecho de voto*

Cada una de las acciones de las series "A-1" y "A-2", proporcionan a sus titulares el derecho a un voto en cualquiera de las asambleas de accionistas que celebre de la Sociedad.

### *Asambleas de accionistas*

Las Asambleas Generales de Accionistas serán Ordinarias y Extraordinarias. Unas y otras se reunirán en el domicilio social, salvo caso fortuito o de fuerza mayor.

Las Asambleas Generales Ordinarias serán las que tengan por objeto tratar cualquier asunto que la ley o estos estatutos no reserven a las Asambleas Generales Extraordinarias. La Asamblea General Ordinaria se reunirá por lo menos una vez al año, dentro de los cuatro meses siguientes a la clausura del ejercicio social correspondiente y se ocupará, además de los asuntos incluidos en el orden del día, de los enumerados en el artículo 181 de la LGSM.

La Asamblea General Ordinaria de Accionistas, en adición a lo previsto en la LGSM, se reunirá para:

- a) Aprobar las operaciones que, en su caso, pretenda llevar a cabo la Sociedad o las personas morales que ésta controle, en el lapso de un ejercicio social, cuando representen el 20% (veinte por ciento) o más de los activos consolidados de la Sociedad con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de la forma en que se ejecuten, sea simultánea o sucesiva, pero que por sus características puedan considerarse como una sola operación. En dichas asambleas podrán votar los accionistas titulares de acciones con derecho a voto, incluso limitado o restringido; y
- b) Dar cumplimiento a cualesquiera otras obligaciones que, en su caso, legalmente le sean requeridas.

Serán Asambleas Generales Extraordinarias las que se reúnan para tratar alguno o algunos de los asuntos previstos en el artículo 182 de la LGSM.

Las asambleas de accionistas pueden ser convocadas por el Consejo de Administración, el Presidente del Consejo de Administración, el Secretario, el Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, o un juez competente. El Presidente del Consejo de Administración o el Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias deben convocar a una asamblea a petición de los accionistas tenedores de cuando menos el 10% del capital social. Las convocatorias para las asambleas deben publicarse en el sistema electrónico establecido por la Secretaría de Economía, con cuando menos 15 días naturales de anticipación a la fecha señalada para la asamblea.

Para tener derecho de asistir a las asambleas, los accionistas deben depositar sus acciones en la oficina del Secretario, en una institución de crédito mexicana o extranjera, o en una casa de bolsa mexicana.

### **Restricciones aplicables a la cancelación de la inscripción de las acciones en el RNV**

De conformidad con lo dispuesto por la LMV y la CUE, las acciones de la Compañía estarán inscritas en el RNV.

En el supuesto de que la Compañía decida cancelar dicha inscripción, o de que la misma sea cancelada por la CNBV, la Compañía estará obligada a llevar a cabo una oferta pública de compra con respecto a la totalidad de las acciones que se encuentren en circulación antes de proceder con dicha cancelación. Dicha oferta únicamente será extensiva a aquellas personas que no pertenezcan al grupo de accionistas que ejerce el control de la Compañía y que hayan sido accionistas o tenedores de otros valores representativos de acciones de la Compañía (i) a la fecha establecida por la CNBV, si la inscripción se cancela por resolución de esta última, o (ii) a la fecha de la asamblea general extraordinaria de accionistas que haya adoptado la resolución respectiva, si la inscripción se cancela en forma voluntaria.

Los estatutos sociales de la Compañía establecen que si al concluir la oferta pública de compra aún existen acciones en manos del público inversionista, a la Emisora estará obligada a constituir un fideicomiso con una duración de seis meses y a aportar a dicho fideicomiso recursos por un monto suficiente para adquirir, al mismo precio ofrecido en la oferta pública de compra, la totalidad de las acciones que se encuentren en manos del público inversionista y que no se hayan vendido como resultado de la oferta.

A menos que la CNBV autorice lo contrario, sujeto a la autorización previa del Consejo de Administración (oyendo la opinión del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias), el precio de oferta deberá ser el que resulte más alto de entre (i) el promedio de los precios de cierre de dichas acciones en la BMV durante los últimos 30 días de operación, y (ii) el valor en libros de dichas acciones reportado en el último reporte trimestral presentado ante la CNBV y la BMV.

La cancelación de la inscripción en forma voluntaria estará sujeta a (i) la previa autorización de la CNBV, y (ii) la autorización de cuando menos el 95% de las acciones representativas del capital social, reunidas en una asamblea general extraordinaria de accionistas.

### **Otras disposiciones**

#### **Capital variable**

La Compañía está autorizada a emitir acciones representativas de su capital fijo y acciones representativas de su capital variable. Actualmente todas las acciones representativas del capital social de la Compañía corresponden al capital fijo.

#### **Pérdida de acciones**

En cumplimiento de lo dispuesto por las leyes aplicables en México, los estatutos sociales de la Compañía establecen que “todo extranjero que en el acto de constitución o en cualquier tiempo ulterior adquiriera un interés o participación en la sociedad, se considerará por ese simple hecho como mexicano respecto de dicho interés o participación, y se entenderá que ha convenido en no invocar la protección de su gobierno bajo la pena, en caso contrario, de perder dicho interés o participación en beneficio de la Nación”. De conformidad con esta disposición, se considera que un

accionista extranjero ha convenido en no invocar la protección de su gobierno solicitando a dicho gobierno que interponga una reclamación diplomática en contra del gobierno mexicano con respecto a sus derechos como accionista, pero no se considera que haya renunciado a cualesquiera otros derechos que pueda tener con respecto a su inversión en la Sociedad. En el supuesto de que un accionista invoque la protección de su gobierno en violación de este convenio, podría perder sus acciones en favor del gobierno mexicano. Las leyes mexicanas exigen que esta disposición se incluya en los estatutos sociales de todas las sociedades mexicanas cuyos estatutos no contengan una cláusula de exclusión de extranjeros.

### **Jurisdicción exclusiva**

Los estatutos sociales de la Compañía establecen que los procedimientos legales relacionados con la ejecución, interpretación o cumplimiento de los estatutos sociales únicamente podrán iniciarse ante tribunales mexicanos.

### **Duración**

De acuerdo con sus estatutos sociales, la duración de la Compañía es indefinida.

### **Adquisición de acciones propias**

De conformidad con sus estatutos sociales, la Compañía puede adquirir sus propias acciones en la BMV en cualquier momento al precio de mercado de las mismas. Dicha adquisición debe cumplir con los lineamientos establecidos por el Consejo de Administración, y el importe a destinarse a la adquisición de acciones propias debe ser aprobado por la asamblea general ordinaria de accionistas. En tanto las acciones así adquiridas pertenezcan a la Compañía, no podrán ejercitarse los derechos patrimoniales y de voto correspondientes a dichas acciones, y dichas acciones no se considerarán en circulación para efectos del cómputo del quórum y votaciones en las asambleas de accionistas que se celebren durante dicho período.

### **Conflictos de intereses**

Todo accionista que vote en relación con una operación en la que tenga un conflicto de intereses con la Compañía puede ser responsable de los daños que se causen, siempre y cuando la operación no hubiese sido aprobada sin el voto de dicho accionista.

---

## **Información adicional Administradores y accionistas**

---

No se emite información adicional respecto de los administradores y accionistas de la Emisora.

---

## [429000-N] Mercado de capitales

### Estructura accionaria:

La Emisora, a la fecha del presente Reporte Anual, su capital social se encuentra integrado por \$24'191,084.64 (veinticuatro millones ciento noventa y un mil ochenta y cuatro pesos 64/100 M.N.), representado por un total de 3,300'000,000 (Tres mil trescientos millones) de acciones integrantes de la Serie A-1, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, totalmente pagadas y representativas del capital social mínimo fijo.

Al 31 de diciembre de 2025, la tesorería de la Sociedad cuenta con 325,658 miles de acciones Serie A-1 para su recolocación, en los términos de lo previsto en la Ley del Mercado de Valores.

En fecha 14 de octubre de 2025 se ingresó el trámite correspondiente ante CNBV para la actualización de la inscripción de las acciones en el RNV derivado de la cancelación de 169,056,880 acciones, lo cual fue aprobado en la Asamblea del 30 de abril de 2025, sin embargo, a la fecha del presente reporte, no hemos recibido ningún oficio en donde se nos requiera información o se nos autorice dicha actualización.

Mientras tanto no sea actualizado el RNV y emitido oficio de actualización de dicho registro por parte de la CNBV el capital social de la Emisora se integra como sigue:

Serie	Capital	Acciones
A-1	Mínimo, fijo	<b>3,300'000,000</b>

Cabe mencionar que las acciones canceladas no se considerarán para efectos del cómputo del quórum ni de las mayorías de votación requeridas para la adopción de cualquier resolución o acto corporativo de la Sociedad.

Actualmente se está realizando los trámites correspondientes para la cancelación de 169,057 miles de acciones, lo cual fue aprobado en la Asamblea del 30 de abril de 2025.

A la fecha del presente Reporte Anual, no se tiene conocimiento de la existencia de posiciones abiertas que se mantengan en instrumentos derivados liquidables en especie cuyo subyacente sea Acciones SITES1.

### Comportamiento de la acción en el mercado de valores:

A continuación, se presenta un cuadro informativo en el que se muestra el comportamiento de la acción en la BMV con datos al 31 de marzo de 2026:

Periodicidad	Fecha	Último Precio	Precio Mínimo	Precio Máximo	Volumen
--------------	-------	---------------	---------------	---------------	---------

<b>Mensual</b>	mar-23	17.82	17.16	19.33	73,113,530
<b>Mensual</b>	abr-23	17.45	16.67	18.22	32,919,310
<b>Mensual</b>	may-23	15.60	13.81	17.54	40,811,424
<b>Mensual</b>	jun-23	16.29	15.62	17.45	27,919,277
<b>Mensual</b>	jul-23	16.97	15.70	17.10	23,480,459
<b>Mensual</b>	ago-23	15.92	15.16	17.31	23,934,222
<b>Mensual</b>	sep-23	14.48	14.30	16.65	25,458,348
<b>Mensual</b>	oct-23	15.33	13.18	15.65	42,440,494
<b>Mensual</b>	nov-23	21.83	15.35	22.78	32,705,351
<b>Mensual</b>	dic-23	23.94	21.56	24.85	18,463,788
<b>Mensual</b>	ene-24	18.70	18.56	24.40	19,998,824
<b>Mensual</b>	feb-24	19.81	18.32	21.47	21,455,705
<b>Mensual</b>	mar-24	20.20	18.52	20.80	25,826,073
<b>Mensual</b>	abr-24	19.28	18.31	21.24	22,821,147
<b>Mensual</b>	may-24	17.67	17.29	21.79	25,151,029
<b>Mensual</b>	jun-24	16.49	16.18	19.47	36,148,733
<b>Mensual</b>	jul-24	16.16	15.10	18.23	22,914,330
<b>Mensual</b>	ago-24	16.32	15.28	17.99	20,024,542
<b>Mensual</b>	sep-24	15.47	15.25	17.20	31,013,916
<b>Mensual</b>	oct-24	17.53	15.26	18.49	25,192,892
<b>Mensual</b>	nov-24	13.53	13.31	18.24	32,141,139
<b>Mensual</b>	dic-24	12.39	11.96	14.70	54,433,089
<b>Mensual</b>	ene-25	9.86	9.69	13.79	43,549,402
<b>Mensual</b>	feb-25	11.56	8.71	15.30	173,469,790
<b>Mensual</b>	mar-25	14.52	10.50	14.62	49,361,587
<b>Mensual</b>	abr-25	16.13	14.32	20.25	22,360,071
<b>Mensual</b>	may-25	18.57	16.04	23.29	12,956,187
<b>Mensual</b>	jun-25	17.13	16.20	19.60	7,496,079
<b>Mensual</b>	jul-25	16.54	16.05	18.46	6,457,451
<b>Mensual</b>	ago-25	16.98	16.13	17.45	8,179,474
<b>Mensual</b>	sep-25	17.24	15.92	19.75	18,848,114
<b>Mensual</b>	oct-25	16.69	15.88	18.20	23,893,080
<b>Mensual</b>	nov-25	14.91	13.24	17.07	85,463,394
<b>Mensual</b>	dic-25	15.27	14.52	15.94	10,151,607
<b>Mensual</b>	ene-26	16.25	14.70	16.54	19,268,715
<b>Mensual</b>	feb-26	15.30	15.05	16.75	15,643,650
<b>Mensual</b>	mar-26	17.16	14.02	17.38	44,654,056

<b>Periodicidad</b>	<b>Fecha</b>	<b>Último Precio</b>	<b>Precio Mínimo</b>	<b>Precio Máximo</b>	<b>Volumen</b>
<b>Trimestral</b>	1T22	25.32	20.21	27.05	172,815,328
<b>Trimestral</b>	2T22	23.31	21.51	28.05	125,778,401
<b>Trimestral</b>	3T22	16.74	16.35	25.00	82,862,537
<b>Trimestral</b>	4T22	19.17	16.10	24.60	76,367,713
<b>Trimestral</b>	1T23	17.82	16.75	24.22	130,365,029
<b>Trimestral</b>	2T23	16.29	13.81	18.22	101,650,011
<b>Trimestral</b>	3T23	14.48	14.30	17.31	72,873,029
<b>Trimestral</b>	4T23	23.94	13.18	24.85	93,609,633

Trimestral	1T24	20.20	18.32	24.40	67,280,602
Trimestral	2T24	16.49	16.18	21.79	84,120,909
Trimestral	3T24	15.47	15.10	18.23	73,952,788
Trimestral	4T24	12.39	11.96	18.49	111,767,120
Trimestral	1T25	14.52	8.71	15.30	266,361,587
Trimestral	2T25	17.13	14.32	23.29	42,812,337
Trimestral	3T25	17.24	15.92	19.75	33,485,039
Trimestral	4T25	15.27	13.24	18.20	119,508,081
Trimestral	1T26	17.16	14.02	17.38	79,566,421

Periodicidad	Fecha	Último Precio	Precio Mínimo	Precio Máximo	Volumen
Anual	2022	19.17	16.10	28.05	457,823,979
Anual	2023	23.94	13.18	24.85	398,497,702
Anual	2024	12.39	11.96	24.40	337,121,419
Anual	2025	15.27	8.71	23.29	439,992,363

---

### Denominación de cada formador de mercado que haya prestado sus servicios durante el año inmediato anterior

---

A la fecha del presente Reporte Anual, la Emisora no recibió servicios de formación de mercado.

---

### Identificación de los valores con los que operó el formador de mercado

---

A la fecha del presente Reporte Anual, la Emisora no recibió servicios de formación de mercado.

---

### Inicio de vigencia, prórroga o renovación del contrato con el formador de mercado, duración del mismo y, en su caso, la terminación o rescisión de las contrataciones correspondientes

---

A la fecha del presente Reporte Anual, la Emisora no recibió servicios de formación de mercado.

---

**Descripción de los servicios que prestó el formador de mercado; así como los términos y condiciones generales de contratación, en el caso de los contratos vigentes**

---

A la fecha del presente Reporte Anual, la Emisora no recibió servicios de formación de mercado.

---

---

**Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los valores de la emisora con los que opere dicho intermediario**

---

A la fecha del presente Reporte Anual, la Emisora no recibió servicios de formación de mercado.

---

## PERSONAS RESPONSABLES

"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Emisora contenida en el presente Reporte Anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas".

Ciudad de México, a 30 de abril de 2026.



Gerardo Kuri Kaufmann  
Director General



Karla Ileana Arroyo Morales  
Director de Finanzas



Erián Urióstegui Hernández  
Director Jurídico

**Operadora de Sites Mexicanos,  
S. A. B. de C. V. y Subsidiarias**

Manifestación de consentimiento  
conforme al Artículo 33 para la  
inclusión en el reporte anual del  
informe de auditoría externa y de  
revisión de la información del  
informe anual por el año que  
terminó el 31 de diciembre de  
2025



Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual de Operadora de Sites Mexicanos, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias por el ejercicio al 31 de diciembre de 2025 fueron dictaminados con fecha 23 de abril de 2026, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiestan que han leído el presente reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tienen conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fueron contratados, y no realizaron procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros por ellos dictaminados.

Atentamente,

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



---

C. P. C. Román Ángeles Escobar  
Socio Representante Lega



---

C. P. C. Julio César Fuentes Cortés  
Socio Auditor Externo

\* \* \* \* \*



## Declaración del Auditor Externo

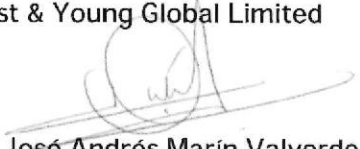
30 de abril de 2026

El suscrito, manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados que contiene el presente Reporte Anual de Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V., por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, fueron dictaminados con fecha 16 de abril de 2025 y 21 de abril de 2024, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual, y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la demás información contenida en el Reporte que no provenga de los estados financieros por el dictaminados.

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



C.P.C. José Andrés Marín Valverde  
Auditor Externo  
(Socio, Representante Legal y Auditor)

## [432000-N] Anexos

Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los últimos tres ejercicios:



---

**Denominación social y nombre comercial o, en su caso, nombre de la persona física, así como una descripción del negocio en el que participe**

---

No aplica.

---

**Cualquier otra información que se considere relevante para evaluar el riesgo de crédito de que se trate del aval o garante**

---

No aplica.

---

**En caso de garantes especificar las diferencias relevantes con la IFRS**

---

No aplica.

---



---


Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

---

## PERSONAS RESPONSABLES

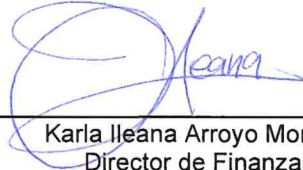
"Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a la Emisora contenida en el presente Reporte Anual, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas".

Ciudad de México, a 30 de abril de 2026.




---

Gerardo Kuri Kaufmann  
Director General



---

Karla Ileana Arroyo Morales  
Director de Finanzas



---

Erián Urióstegui Hernández  
Director Jurídico

**Operadora de Sites Mexicanos,  
S. A. B. de C. V. y Subsidiarias**

Manifestación de consentimiento  
conforme al Artículo 33 para la  
inclusión en el reporte anual del  
informe de auditoría externa y de  
revisión de la información del  
informe anual por el año que  
terminó el 31 de diciembre de  
2025



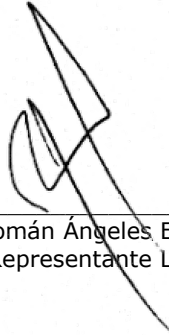
Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual de Operadora de Sites Mexicanos, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias por el ejercicio al 31 de diciembre de 2025 fueron dictaminados con fecha 23 de abril de 2026, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiestan que han leído el presente reporte anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tienen conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fueron contratados, y no realizaron procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros por ellos dictaminados.

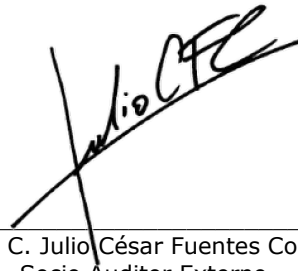
Atentamente,

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



---

C. P. C. Román Angeles Escobar  
Socio Representante Lega



---

C. P. C. Julio César Fuentes Cortés  
Socio Auditor Externo

\* \* \* \* \*



## Declaración del Auditor Externo

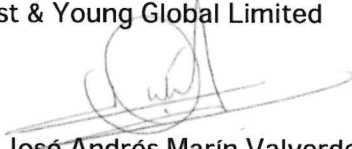
30 de abril de 2026

El suscrito, manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados que contiene el presente Reporte Anual de Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V., por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, fueron dictaminados con fecha 16 de abril de 2025 y 21 de abril de 2024, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual, y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este Reporte Anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la demás información contenida en el Reporte que no provenga de los estados financieros por el dictaminados.

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



C.P.C. José Andrés Marín Valverde  
Auditor Externo  
(Socio, Representante Legal y Auditor)

---

Estados financieros (Dictaminados) por los últimos tres ejercicios y  
opiniones del comité de auditoría o informes del comisario por los  
últimos tres ejercicios

---

## **ANEXOS**

- a)** Estados financieros consolidados y dictaminados de Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V. y subsidiarias, al 31 de diciembre de 2025, al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 y sus respectivos informes del Auditor Externo.

**Operadora de Sites  
Mexicanos, S. A. B. de C. V. y  
Subsidiarias**

Estados financieros consolidados  
por los años que terminaron el 31  
de diciembre de 2025, 2024 y  
2023, e Informe de los auditores  
independientes del 23 de abril de  
2026



# **Operadora de Sites Mexicanos, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias**

## **Informe de los auditores independientes y Estados financieros consolidados 2025, 2024 y 2023**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de situación financiera	6
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	8
Estados consolidados de cambios en el capital contable	10
Estados consolidados de flujos de efectivo	11
Notas a los Estados financieros consolidados	12



## Informe de los auditores independientes al Consejo de Administración y Accionistas de Operadora de Sites Mexicanos, S. A. B. de C. V.

### **Opinión**

Hemos auditado los Estados financieros consolidados de Operadora de Sites Mexicanos, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la "Entidad" o el "Grupo"), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, los estados consolidados de resultado y otros resultado integral, los estados consolidados de cambios en el capital contable y los estados consolidados de flujos de efectivo correspondientes al año que terminó en esa fecha, así como las notas explicativas de los Estados financieros consolidados que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de la Entidad al 31 de diciembre de 2025, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados correspondientes al año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

### **Fundamentos de la opinión**

Llevamos a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría* de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad 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) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **Párrafo de énfasis**

Los Estados financieros consolidados de Operadora de Sites Mexicanos, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2024 y 2023, fueron examinados por otros auditores, quienes en su informe fechado el 16 de abril de 2025, expresaron una opinión no modificada. La Entidad ha realizado algunas reclasificaciones para conformar su presentación con la utilizada en 2025, ver Nota 3g.



Como se menciona en la Nota 1, al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los principales clientes de la Entidad son partes relacionadas con quien concentra el 91.5%, 91.3% y 90.1%, respectivamente, del total de sus ingresos. Los estados financieros que se acompañan no son necesariamente indicativos de las condiciones que hubieran prevalecido o de los resultados de operación y cambio en la situación financiera que la Entidad hubiera obtenido, si no existiera dicha afiliación.

## ***Cuestión clave de la auditoría***

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que la cuestión que se describe a continuación es la cuestión clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

## ***Valuación de propiedad y equipo***

La Entidad reconoce el valor razonable de la propiedad y equipo, de acuerdo con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 16 "Propiedad, planta y equipo" y la NIIF 13 "Medición del valor razonable". dicha valuación requirió el involucramiento de especialistas independientes de la Administración de la Entidad como de nuestros especialistas internos de valuación. Debido al uso de supuestos significativos que involucran subjetividad y complejidad en la determinación del valor razonable hemos determinado que es un asunto clave de auditoría.

## ***Respuesta de auditoría***

Debido a los juicios significativos empleados para la determinación de la razonabilidad de los supuestos utilizados en la medición del valor razonable propiedad y equipo, cuestionamos las premisas y criterios utilizados por la Administración. Nuestros procedimientos de auditoría, entre otros incluyen, los siguientes procedimientos:

- Evaluamos en forma independiente, con el apoyo de nuestros expertos en valuación, la metodología de valuación utilizada, comparándolos contra evidencia contraria el valor de mercado de transacciones comparables, analizamos los supuestos clave de acuerdo con su complejidad y grado de subjetividad y realizamos pruebas de sensibilidad.
- También, evaluamos lo adecuado de la presentación y revelación de propiedad y equipo determinado a valor razonable, que se realiza en las Notas 3.j) y 9 de los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2025.

Los resultados de nuestras pruebas de auditoría fueron satisfactorios.

## ***Valuación pasivos por arrendamiento***

La Entidad reconoce pasivos por arrendamiento medidos al valor presente de los pagos futuros por arrendamiento que se realizarán durante el periodo del arrendamiento. Para calcular el valor presente de los pagos por arrendamiento, la Entidad descuenta a valor presente los flujos futuros, utilizando una tasa de descuento incremental, acorde a la Norma Internacional de Información Financiera 16 Arrendamientos ("NIIF 16"). Adicionalmente, consideramos de mayor significatividad la determinación de los plazos mínimos forzosos incluidos en la determinación de los pasivos por arrendamiento, debido a la existencia de opciones de renovación y otras circunstancias contractuales inherentes a los acuerdos, que requieren de la aplicación de juicio significativo para su identificación por parte de la Administración la Entidad. Esto requirió la aplicación de juicio profesional del auditor y un mayor número de procedimientos de auditoría



## **Respuesta de auditoría**

Debido a los juicios significativos empleados para la determinación de las tasas de descuento y plazos mínimos forzosos, cuestionamos las premisas y criterios utilizados por la Administración. Nuestros procedimientos de auditoría, entre otros incluyen, los siguientes procedimientos:

- Evaluamos en forma independiente con el apoyo de nuestros expertos en valuación, las tasas de descuento, así como la metodología utilizada en los cálculos para determinar la tasa de descuento aplicada a los pasivos por arrendamiento, con base en lo establecido en la NIIF 16.
- Evaluamos la razonabilidad de los plazos mínimos forzosos de los contratos de arrendamiento de sitios, el incremento de los pasivos de intereses por arrendamiento, en su reconocimiento posterior, mediante el recálculo aritmético y la realización de procedimientos sustantivos analíticos independientes.
- También evaluamos lo adecuado de la presentación y revelación de los pasivos por arrendamiento que se realizaron en los estados financieros adjuntos

Los resultados de nuestras pruebas de auditoría fueron satisfactorios.

## **Información distinta de los estados financieros y del informe de los auditores independientes**

La Administración de la Entidad es responsable de la otra información. La otra información comprende, i) la información de sostenibilidad que el Grupo está obligado a preparar conforme al Artículo 33, Fracción I, inciso a) la información que será incorporada en el Reporte Anual que la Entidad está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las Disposiciones). La información de sostenibilidad, así como el Reporte Anual se espera esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros no cubre la otra información adicional y no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad será leer la información de sostenibilidad; así como el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del Reporte anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones.

## **Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno la Entidad 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 Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el IASB, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de error material, debida a fraude o error.

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



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

## ***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, debida 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 un error material cuando existe. Los errores 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 ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a un 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 efectividad del control interno de la Entidad.
- 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 norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad la Entidad para continuar como empresa en funcionamiento. 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 futuros pueden ser causa de que la Entidad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- 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 eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

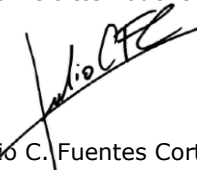
Comunicamos a los responsables del gobierno la Entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



También proporcionamos a los responsables del gobierno la Entidad 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 la Entidad, 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 la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C. P. C. Julio C. Fuentes Cortés  
Ciudad de México, México  
23 de abril de 2026



## Operadora de Sites Mexicanos, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

# Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En miles de pesos)

<b>Activo</b>	<b>Nota</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Activo corriente:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 2,007,210	\$ 5,901,515	\$ 4,485,838
Cuentas por cobrar	6	112,677	345,887	279,398
Impuestos por recuperar		404,090	518,261	520,828
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14	535	32,851	45,622
Otros activos	7	<u>87,738</u>	<u>104,754</u>	<u>111,063</u>
Total de activos corrientes		<u>2,612,250</u>	<u>6,903,268</u>	<u>5,442,749</u>
<b>Activos no corrientes:</b>				
Propiedad y equipo, neto	9	97,822,251	82,017,436	80,576,456
Activos por derecho de uso	8	16,558,011	17,059,723	18,408,516
Cuentas por cobrar a largo plazo	6	352,903	352,903	352,903
Licencias y software, neto		16,036	16,029	18,227
Otros activos porción a largo plazo	7	<u>227,134</u>	<u>228,082</u>	<u>231,876</u>
Total del activo no corriente		<u>114,976,335</u>	<u>99,674,173</u>	<u>99,587,978</u>
<b>Total activos</b>		<u>\$ 117,588,585</u>	<u>\$ 106,577,441</u>	<u>\$ 105,030,727</u>
<b>Pasivo y capital contable</b>				
<b>Pasivo corriente:</b>				
Deuda a corto plazo e intereses	11	\$ 839,634	\$ 10,628,846	\$ 562,022
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	15	173,588	178,121	282,305
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14	23,865	36,182	105,414
Impuestos y contribuciones por pagar	16	1,129,923	1,248,664	470,047
Pasivo por arrendamiento	8	<u>3,490,994</u>	<u>3,641,041</u>	<u>3,544,934</u>
Total del pasivo corriente		<u>5,658,004</u>	<u>15,732,854</u>	<u>4,964,722</u>
<b>Pasivo no corriente:</b>				
Deuda a largo plazo	11	17,734,429	11,365,427	20,604,110
Pasivo por arrendamiento	8	17,118,510	17,290,174	18,063,116
Beneficios a los empleados	12	22,515	16,693	14,434
Impuesto sobre la renta diferido por enajenación de certificados bursátiles	19	11,636,971	11,636,971	11,636,971
Impuestos a la utilidad diferidos	19	8,039,988	3,546,250	3,776,214
Provisión para el retiro de activos	10	<u>1,122,041</u>	<u>1,287,761</u>	<u>1,240,224</u>
Total del pasivo no corriente		<u>55,674,454</u>	<u>45,143,276</u>	<u>55,335,069</u>
<b>Total de pasivos</b>		<u>61,332,458</u>	<u>60,876,130</u>	<u>60,299,791</u>



**Capital contable**

		2025	2024	2023
Capital social	17	\$ 21,805	22,953	23,358
Otras partidas de capital		(16,203,640)	(16,203,640)	(16,203,640)
Superávit por emisión de certificados bursátiles inmobiliarios		26,611,830	26,611,830	26,611,830
Resultados acumulados		(2,532,488)	(219,697)	1,061,080
Superávit revaluación de activos y otros resultados integrales		<u>31,436,443</u>	<u>18,583,897</u>	<u>16,621,459</u>
Total del capital contable controlador		39,333,950	28,795,343	28,114,087
Total del capital contable no controlador		<u>16,922,177</u>	<u>16,905,968</u>	<u>16,616,849</u>
Total capital contable		<u>56,256,127</u>	<u>45,701,311</u>	<u>44,730,936</u>
Total		<u>\$ 117,588,585</u>	<u>\$ 106,577,441</u>	<u>\$ 105,030,727</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



## Operadora de Sites Mexicanos, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

# Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En miles de pesos)

	Nota	2025	2024	2023
<b>Ingresos:</b>				
Rentas infraestructura	22	\$ 13,831,578	\$ 12,989,167	\$ 11,751,680
Ingresos por servicios de adecuación		58,250	193,005	119,822
Otros ingresos		<u>176,829</u>	<u>12,879</u>	<u>20,239</u>
		14,066,657	13,195,051	11,891,741
<b>Costo y gastos de operación:</b>				
Depreciación y amortización		4,577,187	4,431,187	4,185,828
Depreciación por derecho de uso		2,118,443	2,383,150	2,307,878
Costos por servicios de adecuación		128,884	144,807	128,201
Gastos de operación y administración	20	565,295	522,656	533,254
Otros gastos	20	<u>1,229,318</u>	<u>73,139</u>	<u>8,164</u>
		<u>8,619,127</u>	<u>7,554,939</u>	<u>7,163,325</u>
Utilidad de operación		5,447,530	5,640,112	4,728,416
<b>Resultado integral de financiamiento:</b>				
Ingreso por intereses		400,460	460,737	454,684
Gasto por intereses		(3,322,598)	(3,256,895)	(3,167,402)
Pérdida cambiaria, neto		<u>(429,622)</u>	<u>(475,866)</u>	<u>(444,523)</u>
		(3,351,760)	(3,272,024)	(3,157,241)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		2,095,770	2,368,088	1,571,175
Impuestos a la utilidad		<u>834,403</u>	<u>1,510,204</u>	<u>748,526</u>
Utilidad neta		<u>\$ 1,261,367</u>	<u>\$ 857,884</u>	<u>\$ 822,649</u>
<b>Atribuible a:</b>				
Participación controladora		\$ 665,997	\$ 340,917	\$ 425,552
Participación no controladora		<u>595,370</u>	<u>516,967</u>	<u>397,097</u>
Utilidad neta		<u>\$ 1,261,367</u>	<u>\$ 857,884</u>	<u>\$ 822,649</u>
<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		\$ 14,611,102	\$ 3,904,402	\$ 3,971,624
Conversión de operaciones extranjeras		29,010	3,942	(5,700)
Obligaciones laborales, neto de impuestos		<u>(1,720)</u>	<u>859</u>	<u>173</u>
		<u>14,638,392</u>	<u>3,909,203</u>	<u>3,966,097</u>
Utilidad integral neta		<u>\$ 15,899,759</u>	<u>\$ 4,767,087</u>	<u>\$ 4,788,746</u>



	Nota	2025	2024	2023
Atribuible a:				
Participación controladora		\$ 14,588,137	\$ 3,290,316	\$ 3,369,753
Participación no controladora		<u>1,311,622</u>	<u>1,476,771</u>	<u>1,418,993</u>
		<u>\$ 15,899,759</u>	<u>\$ 4,767,087</u>	<u>\$ 4,788,746</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)		<u>2,974,342</u>	<u>3,130,943</u>	<u>3,186,410</u>
Utilidad básica del ejercicio atribuible a los propietarios de la controladora		<u>\$ 0.22</u>	<u>\$ 0.11</u>	<u>\$ 0.13</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



## Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En miles de pesos)

	Capital social	Otras partidas de capital	Superávit por emisión de certificados bursátiles inmobiliarios	Resultados acumulados				Otros resultados integrales			Total participación controladora	Participación no controladora	Total del capital contable
				Reserva legal	Reserva para recompra	Resultados acumulados	Total resultados acumulados	Efecto por remediación de obligaciones laborales	Efecto de conversión	Superávit revaluación de activos			
Saldos al inicio de 2023	\$ 23,733	\$ (16,203,640)	\$ 26,611,830	\$ 3,350	\$ 1,462,712	\$ 842,786	2,308,848	\$ 1,602	\$ (2,413)	\$ 14,509,073	27,249,033	\$ 16,621,390	\$ 43,870,423
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	425,552	425,552	-	-	-	425,552	397,097	822,649
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	173	(5,700)	2,949,727	2,944,200	1,021,897	3,966,097
Total de utilidad integral	-	-	-	-	-	425,552	425,552	173	(5,700)	2,949,727	3,369,752	1,418,994	4,788,746
Traspaso de revaluación de activos, neto de impuestos	-	-	-	-	-	754,613	754,613	-	-	(831,003)	(76,390)	76,390	-
Dividendos decretados	-	-	-	-	-	(1,585,430)	(1,585,430)	-	-	-	(1,585,430)	-	(1,585,430)
Dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(532,874)	(532,874)
Recompra de acciones	(375)	-	-	-	(842,503)	-	(842,503)	-	-	-	(842,878)	-	(842,878)
Reembolso de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(967,051)	(967,051)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	23,358	(16,203,640)	26,611,830	3,350	620,209	437,521	1,061,080	1,775	(8,113)	16,627,797	28,114,087	16,616,849	44,730,936
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	340,917	340,917	-	-	-	340,917	516,967	857,884
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	859	3,942	2,944,598	2,949,399	959,804	3,909,203
Total de utilidad integral	-	-	-	-	-	340,917	340,917	859	3,942	2,944,598	3,290,316	1,476,771	4,767,087
Traspaso de revaluación de activos, neto de impuestos	-	-	-	-	-	867,348	867,348	-	-	(986,961)	(119,613)	119,613	-
Dividendos decretados	-	-	-	-	-	(1,561,561)	(1,561,561)	-	-	-	(1,561,561)	-	(1,561,561)
Dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(509,765)	(509,765)
Recompra de acciones	(405)	-	-	-	(927,481)	-	(927,481)	-	-	-	(927,886)	-	(927,886)
Reembolso de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(797,500)	(797,500)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	22,953	(16,203,640)	26,611,830	3,350	(307,272)	84,225	(219,697)	2,634	(4,171)	18,585,434	28,795,343	16,905,968	45,701,311
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	665,997	665,997	-	-	-	665,997	595,370	1,261,367
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	(1,720)	29,010	13,894,850	13,922,140	716,252	14,638,392
Total de utilidad integral	-	-	-	-	-	665,997	665,997	(1,720)	29,010	13,894,850	14,588,137	1,311,622	15,899,759
Traspaso de revaluación de activos, neto de impuestos	-	-	-	-	-	919,748	919,748	-	-	(1,069,594)	(149,846)	149,846	-
Dividendos decretados	-	-	-	-	-	(1,515,234)	(1,515,234)	-	-	-	(1,515,234)	-	(1,515,234)
Dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(606,509)	(606,509)
Recompra de acciones	(1,148)	-	-	-	(2,383,302)	-	(2,383,302)	-	-	-	(2,384,450)	-	(2,384,450)
Reducción de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(838,750)	(838,750)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	\$ 21,805	\$ (16,203,640)	\$ 26,611,830	\$ 3,350	\$ (2,690,574)	\$ 154,736	\$ (2,532,488)	\$ 914	\$ 24,839	\$ 31,410,690	\$ 39,333,950	\$ 16,922,177	\$ 56,256,127

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



# Operadora de Sites Mexicanos, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

## Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En miles de pesos)

	2025	2024	2023
Actividades de operación:			
Utilidad antes de impuesto sobre la utilidad	\$ 2,095,770	\$ 2,368,088	\$ 1,571,175
Partidas en resultados que no afectan el efectivo:			
Depreciación y amortización	6,695,630	6,814,337	6,493,706
Intereses a favor	(400,460)	(460,737)	(454,684)
Intereses a cargo	3,322,598	3,256,895	3,167,402
Pérdida cambiaria, neta	429,622	475,866	444,523
Costo neto del período	<u>3,366</u>	<u>3,368</u>	<u>2,665</u>
Flujos de efectivo de operación antes de movimientos en el capital de trabajo	12,146,526	12,457,817	11,224,787
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Cuentas por cobrar	233,210	(66,489)	10,541
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	19,999	(56,461)	(52,822)
Impuestos por recuperar	114,171	(326,108)	262,402
Otros activos	17,964	10,103	(8,124)
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	(4,533)	571,467	(74,858)
Beneficios a los empleados	2,456	(10,699)	(5,180)
Impuestos y contribuciones por pagar	<u>(1,590,937)</u>	<u>(1,210,550)</u>	<u>(1,162,873)</u>
Flujo neto de efectivo generado en actividades de operación	10,938,856	11,369,080	10,193,873
Actividades de inversión			
Adquisición propiedad y equipo	(938,266)	(1,922,106)	(2,690,468)
Intereses cobrados	<u>400,460</u>	<u>460,737</u>	<u>454,684</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	<u>(537,806)</u>	<u>(1,461,369)</u>	<u>(2,235,784)</u>
Actividades de financiamiento			
Recompra de acciones	(2,384,450)	(927,886)	(842,878)
Reembolso de capital	(838,750)	(797,500)	(967,051)
Obtención de préstamos	7,470,000	700,000	-
Pago de préstamos	(11,030,000)	(451,500)	-
Dividendos pagados	(2,121,743)	(2,071,326)	(2,118,303)
Intereses pagados por deuda	(1,546,257)	(1,326,075)	(1,296,015)
Pago de rentas e intereses por arrendamiento	<u>(3,844,155)</u>	<u>(3,617,747)</u>	<u>(3,136,310)</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	<u>(14,295,355)</u>	<u>(8,492,034)</u>	<u>(8,360,557)</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes	(3,894,305)	1,415,677	(402,468)
Efectivo y equivalentes al principio del año	<u>5,901,515</u>	<u>4,485,838</u>	<u>4,888,306</u>
Efectivo y equivalentes al final del año	<u>\$ 2,007,210</u>	<u>\$ 5,901,515</u>	<u>4,485,838</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



# Operadora de Sites Mexicanos, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias

## Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En miles de pesos)

### 1. Información general y eventos relevantes

Operadora de Sites Mexicanos, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias (la “Entidad”) es una sociedad que 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 en forma de espacio físico en distintas partes de sus torres de telecomunicaciones y cualquier otro tipo de estructuras de soporte 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.

La Entidad 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.

#### Eventos relevantes

Compra de infraestructura pasiva

El 10 de julio de 2025, se llevó a cabo la colocación de CB’s de la serie SITES1 25 en pesos con valor de \$4,105,000 con vencimiento el 06 de julio de 2028. A partir de su fecha de emisión y en tanto no sean amortizados, los CB’s generarán un interés bruto anual de tasa variable TIIE Fondo+0.49 anual.

El 10 de julio de 2025, se llevó a cabo la colocación de CB’s de la serie SITES1 25-2 en pesos con valor de \$1,895,000 con vencimiento el 01 de julio de 2032. A partir de su fecha de emisión y en tanto no sean amortizados, los CB’s generarán un interés bruto de 9.58% anual.

El 23 de julio de 2025 los CB’s de las emisiones OSM-15 serie 1, OSM-15 R serie 1 y OSM-15 2R serie 1 todo en pesos fueron liquidados en su totalidad por un importe de \$3,500,000 \$3,710,000 y \$2,500,000 respectivamente.

Con fecha 17 de enero de 2024, mediante contrato de compraventa de activos se adquirió de Telmex un portafolio de 20 torres de telecomunicaciones incluidos sus derechos y obligaciones, el valor de la transacción ascendió a \$70 millones de pesos cuya razonabilidad de mercado está fundamentada en las condiciones de mercado en las que fueron adquiridas.

Con fecha 2 de agosto de 2024, mediante contrato de compraventa de activos se adquirió de Telmex un portafolio de 13 torres de telecomunicaciones incluidos sus derechos y obligaciones, el valor de la transacción ascendió a \$45.5 millones de pesos cuya razonabilidad de mercado está fundamentada en las condiciones de mercado en las que fueron adquiridas.

Con fecha 24 de julio de 2023, mediante contrato de compraventa de activos se adquirió de Telmex un portafolio de 272 torres de telecomunicaciones incluidos sus derechos y obligaciones, el valor de la transacción ascendió a \$952 millones de pesos cuya razonabilidad de mercado está fundamentada en las condiciones de mercado en las que fueron adquiridas.



Con fecha 20 de diciembre de 2023, mediante contrato de compraventa de activos se adquirió de Telmex un portafolio de 6 torres de telecomunicaciones incluidos sus derechos y obligaciones, el valor de la transacción ascendió a \$21 millones de pesos cuya razonabilidad de mercado está fundamentada en las condiciones de mercado en las que fueron adquiridas.

## 2. Normas NIIF® de Contabilidad ("NIIF", "IFRS" o "NIC") nuevas y modificadas que son obligatorias para el año en curso

- a. En el año, el grupo ha aplicado enmiendas a las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2025. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

<i>Modificaciones a la NIC 21 Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio de la Moneda Extranjera, titulada Falta de Intercambiabilidad</i>	La entidad ha adoptado por primera vez en el presente ejercicio las modificaciones a la NIC 21.  Las modificaciones especifican cómo evaluar si una moneda es convertible y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.
---	--

### **Normas NIIF de Contabilidad emitidas que aún no son efectivas**

A la fecha de autorización de estos estados financieros, la Entidad no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas.

<i>Enmienda a NIIF 9 e NIIF 7 Mejoras anuales a las normas NIIF de Contabilidad – Volumen 11</i>	<i>Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros</i> <i>Modificaciones a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y su Guía adjunta sobre la implementación de la NIIF 7, la NIIF 9 Instrumentos Financieros, la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo.</i>
<i>Enmiendas a NIIF 9 e NIIF 7 NIIF 18 NIIF 19</i>	<i>Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza</i> <i>Presentación e información a revelar en los estados financieros Subsidiarias sin responsabilidad pública: Revelaciones</i>

La administración de la Entidad espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

### **Enmiendas a las NIIF 9 y 7 - enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros**

Las enmiendas introducidas en las Enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (Enmiendas a las NIIF 9 y 7) son las siguientes:

#### **Baja de un pasivo financiero liquidado mediante transferencia electrónica**

Las enmiendas permiten a una entidad considerar liquidado (y dar de baja en cuentas) un pasivo financiero (o parte de él) que se liquida mediante un sistema de pago electrónico, antes de la fecha de liquidación, si se cumplen ciertos criterios. Si una entidad opta por aplicar esta política contable, deberá hacerlo para todas las liquidaciones realizadas a través del mismo sistema de pago electrónico.



## **Clasificación de activos financieros**

Términos contractuales que son consistentes con un acuerdo de préstamo básico.

Las enmiendas ofrecen orientación sobre cómo una entidad debe evaluar si los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son compatibles con un acuerdo de préstamo básico. Esto tiene como objetivo ayudar a la entidad a aplicar los requisitos para evaluar las características de los flujos de efectivo contractuales a los activos financieros con características vinculadas a factores ambientales, sociales y de gobernanza (ASG).

Activos con características de “sin recurso”.

Las enmiendas amplían la descripción del término “sin recurso”, en particular, especificando que un activo financiero tiene características de “sin recurso” si el derecho final de una entidad a recibir flujos de efectivo está contractualmente limitado a los flujos de efectivo generados por activos específicos.

Instrumentos vinculados contractualmente.

Las enmiendas aclaran las características de los instrumentos vinculados contractualmente que los distinguen de otras transacciones. En concreto, las enmiendas destacan que, en este tipo de instrumentos una priorización de pagos a los tenedores de activos financieros que utilizan múltiples instrumentos vinculados contractualmente (tramos) es establecida mediante una estructura de pagos en cascada, lo que genera concentraciones de riesgo crediticio y una distribución desproporcionada de las pérdidas entre los tenedores de los diferentes tramos. Las enmiendas también señalan que no todas las transacciones con múltiples instrumentos de deuda cumplen los criterios de transacciones con múltiples instrumentos vinculados contractualmente. Además, las enmiendas aclaran que la referencia a los instrumentos en la cartera subyacente puede incluir instrumentos financieros que no se encuentran dentro del alcance de los requisitos de clasificación.

## **Información a revelar**

Inversiones en instrumentos de patrimonio designadas a valor razonable con cambio de resultado integral (FVTOCI).

Los requisitos de la NIIF 7 se modifican para exigir que una entidad revele la ganancia o pérdida por valor razonable presentada en otro resultado integral durante el período, mostrando por separado la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones dadas de baja en el período y la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones mantenidas al final del período.

Cláusulas contractuales que podrían modificar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales.

Las enmiendas requieren que una entidad revele los términos contractuales que podrían alterar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales ante la ocurrencia (o no ocurrencia) de un evento contingente que no esté directamente relacionado con cambios en los riesgos y costos básicos de los préstamos. Los requisitos se aplican a cada clase de activo financiero medido a costo amortizado o al valor razonable a través de resultado integral (FVTOCI, por sus siglas en inglés) y a cada clase de pasivo financiero medido al costo amortizado.

Las enmiendas entran en vigor para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar estas enmiendas a un período anterior, deberá:

- Aplicar todas las enmiendas simultáneamente y revelar este hecho; o
- Aplicar únicamente las enmiendas a la clasificación de los activos financieros para dicho período anterior y revelar este hecho.



Las enmiendas deben aplicarse retroactivamente, de conformidad con la NIC 8, con excepciones específicas.

La entidad prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en períodos futuros.

## **Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF — Volumen 11**

El IASB emitió enmiendas a cinco Normas de Contabilidad NIIF como parte de su proceso anual de mejoras.

### **NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - Contabilidad de coberturas por una entidad que es adoptante por primera vez**

Para mantener la consistencia con los requisitos de la NIIF 9, se modificaron los apartados B5 y B6 de la NIIF 1 para referirse a los “criterios de calificación” para la contabilidad de coberturas (en lugar de las “condiciones”) y para añadir referencias cruzadas al apartado 6.4.1 de la NIIF 9, con el fin de mejorar el entendimiento de la NIIF 1.

### **NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar - Ganancia o pérdida por baja en cuentas**

Las enmiendas eliminan una referencia cruzada obsoleta en el apartado B38 de la NIIF 7 a un párrafo que se había suprimido con la publicación de la NIIF 13 y armonizan la redacción de dicho párrafo con los términos utilizados en la NIIF 13.

### **Guía para la aplicación de la NIIF 7 - Información a revelar sobre la diferencia diferida entre el valor razonable y el precio de transacción**

Las enmiendas actualizan el apartado IG14 de la NIIF 7 para que la redacción de dicho párrafo sea consistente con el apartado 28 de la NIIF 7 y mejorar la consistencia interna de la redacción del ejemplo en la NIIF 7:IG14.

### **Guía para la implementación de la NIIF 7: Introducción e información a revelar sobre el riesgo de crédito**

Las enmiendas añaden una declaración a la NIIF 7:IG1 que aclara que la guía no necesariamente ilustra todos los requisitos de los párrafos de la NIIF 7 a los que se hace referencia. Asimismo, simplifican la explicación de los aspectos de los requisitos que no se ilustran en la NIIF 7:IG20B.

### **NIIF 9 Instrumentos Financieros: Baja de pasivos por arrendamiento**

Las enmiendas añaden una referencia cruzada a la NIIF 9:3.3.3 en la NIIF 9.2.1(b)(ii) para aclarar que, cuando un arrendatario determina que un pasivo por arrendamiento se ha extinguido de acuerdo con la NIIF 9, debe aplicar la NIIF 9:3.3.3 y, por lo tanto, reconocer cualquier ganancia o pérdida resultante en el estado de resultados.

### **NIIF 9 Instrumentos Financieros - Precio de transacción**

Las enmiendas sustituyen la mención “su precio de transacción (según se define en la NIIF 15)” en la NIIF 9.5.1.3 por “el importe determinado mediante la aplicación de la NIIF 15” para resolver la inconsistencia entre la NIIF 9.5.1.3 y los requisitos de la NIIF 15, que pueden requerir que una cuenta por cobrar se mida por un importe diferente del precio de transacción reconocido como ingreso. Además, se elimina la referencia al “precio de transacción” (según se define en la NIIF 15) del Apéndice A de la NIIF 9.



## **NIIF 10 Estados Financieros Consolidados - Determinación de un “agente de facto”**

Las enmiendas abordan la preocupación de que los requisitos de la NIIF 10:B73-B74 pudieran ser contradictorios en algunos casos. La NIIF 10:B73 se refiere a los “agentes de facto” como partes que actúan en nombre del inversor y establece que la determinación de si otras partes actúan como agentes de facto requiere criterio profesional. Sin embargo, la segunda oración de la NIIF 10:B74 es más concluyente y establece que una parte es un agente de facto cuando quienes dirigen las actividades del inversor tienen la capacidad de instruir a dicha parte para que actúe en nombre del inversor. Las enmiendas actualizan la NIIF 10:B74 para utilizar un lenguaje menos concluyente y aclarar que la relación descrita en la NIIF 10:B74 es solo un ejemplo de una circunstancia en la que se requiere criterio profesional para determinar si una parte actúa como agente de facto.

## **NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo - Método del Costo**

La modificación sustituye el término “método del costo” por “al costo” en la NIC 7:37, en consonancia con la eliminación de la definición de “método del costo” de las Normas de Contabilidad NIIF.

Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Una entidad debe aplicar las enmiendas a la NIIF 9:2.1(b)(ii) a los pasivos por arrendamiento que se extingan a partir del inicio del ejercicio anual en el que la entidad aplique por primera vez dicha modificación. No se establecen disposiciones transitorias específicas para las demás enmiendas.

## **Enmiendas a las NIIF 9 y NIIF 7 - Contratos que hacen referencia a electricidad de origen renovable**

### **Enmiendas a la NIIF 9 Instrumentos Financieros**

Las siguientes enmiendas afectan a los requisitos de la NIIF 9:

- Los requerimientos de uso propio de la NIIF 9 se modifican para incluir los factores que una entidad debe considerar al aplicar el apartado 2.4 de la NIIF 9 a los contratos de compra y recepción de electricidad renovable cuya fuente de producción depende de la naturaleza; y
- Los requisitos de contabilidad de coberturas de la NIIF 9 se modifican para permitir a una entidad que utilice un contrato de electricidad renovable, dependiente de la naturaleza, con características específicas como instrumento de cobertura:
- Designar un volumen variable de transacciones de electricidad previstas como la partida cubierta si se cumplen los criterios especificados; y
- Medir la partida cubierta utilizando las mismas hipótesis de volumen que las utilizadas para el instrumento de cobertura.

### **Enmiendas a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y a la NIIF 19 Filiales sin Responsabilidad Pública: Información a Revelar**

Las NIIF 7 y 19 se modificaron para introducir requisitos de información a revelar sobre los contratos de suministro eléctrico dependiente de la naturaleza con características específicas.

Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Las enmiendas a la exención de uso propio deben aplicarse retroactivamente de conformidad con la NIC 8, utilizando los hechos y circunstancias existentes en la fecha de la aplicación inicial. Las enmiendas a los requisitos de contabilidad de coberturas se aplicarán prospectivamente a las nuevas relaciones de cobertura designadas a partir de la fecha de la aplicación inicial.

La entidad no prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en ejercicios futuros.



### ***NIIF 18 Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros***

La NIIF 18 sustituye a la NIC 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la NIC 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la NIC 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la NIIF 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la NIC 7 y a la NIC 33 Ganancias por Acción.

La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias.
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Se requiere que una entidad aplique la NIIF 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la NIC 7 y a la NIC 33, así como las enmiendas a la NIC 8 revisada y a la NIIF 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la NIIF 18. La NIIF 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

La administración de la Entidad prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en periodos futuros.

### ***NIIF 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar***

La NIIF 19 permite a una subsidiaria elegible (definida como una subsidiaria que no tiene responsabilidad pública y tiene una matriz última o intermedia que elabora estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas NIIF de Contabilidad) proporcionar información reducida al aplicar las Normas NIIF de Contabilidad en sus estados financieros.

La nueva norma es efectiva para los periodos de notificación que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su aplicación anticipada.

La administración de la Entidad no prevé que la NIIF 19 se aplique a efectos de los estados financieros consolidados del grupo.

La administración de la Entidad anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede tener un impacto en los Estados financieros consolidados de la entidad en periodos futuros si dichas transacciones surgen.

## **3. Bases de preparación de los Estados financieros consolidados y políticas y prácticas contables**

### ***a. Declaración de cumplimiento***

Los estados financieros de la Entidad han sido preparados de acuerdo con las IFRS y sus adecuaciones e interpretaciones emitidos por el IASB.

### ***b. Negocio en Marcha***

La administración tiene una expectativa razonable al momento de aprobar los Estados financieros consolidados de que la Entidad tiene recursos adecuados para continuar en operación por el futuro previsible. Por lo que continuará considerando una base contable de negocio en marcha al preparar sus Estados financieros consolidados.



c. **Liquidez**

Como se muestra en los estados de situación financiera consolidados de la Entidad al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los pasivos corrientes exceden a los activos corrientes por \$3,045,754 y \$8,829,586. Para asegurar la operación de manera continua, la Entidad ha evaluado los flujos futuros del proyecto y se observa que en los próximos 12 meses no se requerirá solicitar líneas de crédito adicionales debido a que los flujos de efectivo futuros permitirán hacer frente a las obligaciones de corto y largo plazo.

Por lo anterior, la Administración considera que la Entidad seguirá como negocio en marcha en el futuro previsible.

d. **Bases de consolidación de estados financieros**

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros de la Entidad y los de las entidades controladas por la Entidad y sus subsidiarias. El control se obtiene cuando la Entidad:

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte

La Entidad evalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.

Cuando la Entidad tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. La Entidad considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto de la Entidad en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación de la Entidad en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de estos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por la Entidad, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que la Entidad tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables de la Entidad.

Todos los activos, pasivos, capital, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados a transacciones entre partes relacionadas se han eliminado por completo en la consolidación.

Las participaciones no controladoras en subsidiarias se identifican por separado del capital de la Entidad en ellas. Los intereses de los accionistas no controladores que son intereses de propiedad actuales que dan derecho a sus tenedores a una parte proporcional de los activos netos al momento de la liquidación pueden medirse inicialmente al valor razonable o a la parte proporcional de las partes no controladoras del valor razonable de la red identificable de la adquirida. La elección de la medida se realiza adquisición por adquisición. Otras participaciones no controladoras se miden inicialmente a su valor razonable. Posterior a la adquisición, el valor en libros de las participaciones no controladoras es la cantidad de esas participaciones en el reconocimiento inicial más la participación de las participaciones no controladoras en los cambios posteriores en el capital. Los resultados integrales totales se atribuyen a las participaciones no controladoras incluso si esto da lugar a que las participaciones no controladoras tengan un saldo negativo.



Los resultados de cada componente de otros resultados integrales son atribuidos a los accionistas de la compañía y a las participaciones no controladoras. El total de estados de resultados integrales de las subsidiarias se atribuye a los accionistas de la compañía y a las participaciones no controladoras, aunque esto resulte en que haya un déficit en las participaciones no controladoras.

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias de la Entidad que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras de la Entidad se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios de la Entidad.

Cuando la Entidad pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la IFRS aplicable). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la IAS 39 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la inversión directa en las principales subsidiarias, las cuales operan principalmente en el segmento de telecomunicaciones y otros negocios relacionados, son las siguientes:

Nombre de las compañías subsidiarias	País	Tenencia accionaria	Tipo de operación
Fidecomiso Irrevocable 4594, Banco Actinver, Institución de Banca Múltiple	Mexico	72.5%	Infraestructura
Telesites Costa Rica, S. A. (TLC)	Costa Rica	100%	Infraestructura

e. ***Bases de conversión de estados financieros consolidados de subsidiarias y asociadas extranjeras***

Los activos de la subsidiaria ubicada en el extranjero representan en forma conjunta aproximadamente el 1% del total de activos consolidados en 2025, 2024 y 2023.

Los estados financieros consolidados de subsidiarias extranjeras han sido preparados bajo o convertidos a NIIF en la moneda local correspondiente a su moneda funcional, y se convierten a la moneda de reporte de la Entidad de la siguiente forma:

- Todos los activos y pasivos monetarios fueron convertidos al tipo de cambio del cierre del ejercicio;
- Todos los activos y pasivos no monetarios fueron convertidos al tipo de cambio del cierre del ejercicio;
- Las cuentas del capital fueron convertidas al tipo de cambio de la fecha en que se efectuaron las aportaciones de capital y se generaron las utilidades;
- Los ingresos, costos y gastos son convertidos al tipo de cambio promedio del periodo
- Los estados consolidados de flujo de efectivo presentados usando el método indirecto.

La diferencia resultante del proceso de conversión se reconoce en el patrimonio neto en el “*Efecto de conversión de entidades extranjeras*”. Cuando se enajena una inversión en el extranjero, el componente de otro resultado integral relativo a esta inversión se reclasifica al estado de resultados.

Los tipos de cambio utilizados para la conversión de monedas extranjeras con respecto al peso mexicano son como sigue:



País o zona	Divisa	Tipo de					
		Tipo de cambio promedio de			cambio cierre al 31 de diciembre		
		2025	2024	2023	2025	2024	2023
Costa Rica	Colón	0.0353	0.0343	0.0325	0.0362	0.0395	0.0321

f. **Bases de preparación**

Los Estados financieros consolidados de la Entidad han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por propiedades y equipos, se miden en cantidades revaluadas o a sus valores razonables al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. **Costo histórico**

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

ii. **Valor razonable**

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Entidad tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la NIIF 2 *Pagos basados en acciones*, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIIF 16 *Arrendamiento*, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 *Inventarios* o el valor en uso de la NIC 36 *Deterioro de activos*.

g. **Reclasificaciones**

Los estados financieros por el año que termino el 31 de diciembre de 2024 y 2023 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilización en 2025, como se muestra a continuación:

	Saldo al 31 de diciembre de 2024 (según se informó inicialmente)	Efectos de reclasificación	Saldo al 31 de diciembre de 2024 (reclasificado)
Cuentas por cobrar corto plazo	\$ 285,096	\$ 60,791	\$ 345,887
Cuentas por cobrar largo plazo	\$ 413,694	\$ (60,791)	\$ 352,903
Activo por impuestos diferidos	\$ 35,307	\$ (35,307)	\$ -
Pasivo por impuestos diferidos	\$ -	\$ 35,307	\$ 35,307

	Saldo al 31 de diciembre de 2023 (según se informó inicialmente)	Efectos de reclasificación	Saldo al 31 de diciembre de 2023 (reclasificado)
Cuentas por cobrar corto plazo	\$ 218,607	\$ 60,791	\$ 279,398
Cuentas por cobrar largo plazo	\$ 413,694	\$ (60,791)	\$ 352,903
Impuestos por recuperar activo	\$ 192,153	\$ 328,675	\$ 520,828
Impuestos y contribuciones pasivo	\$ 141,372	\$ (328,675)	\$ 470,047
Activo por impuestos diferidos	\$ 35,182	\$ (32,182)	\$ -
Pasivo por impuestos diferidos	\$ -	\$ 32,182	\$ 32,182



h. *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 Entidad para administrar dichos activos. Con excepción de las cuentas por cobrar que no contienen un componente importante de financiamiento, la Entidad 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.

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 Entidad 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 Entidad 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 Entidad) cuando:

- Los derechos para recibir los flujos de efectivo del activo han expirado, o
- La Entidad 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 Entidad ha transferido prácticamente todos los riesgos y beneficios del activo, o (b) la Entidad no ha transferido ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero ha transferido el control del activo.



Cuando la Entidad 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 Entidad sigue reconociendo el activo transferido en la medida de su involucramiento continuo en el mismo. En ese caso, la Entidad 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 Entidad 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 Entidad estaría requerida a volver a pagar.

#### Deterioro de activos financieros

La Entidad 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 Entidad 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 Entidad aplica un enfoque simplificado para calcular las pérdidas crediticias esperadas. Por lo tanto, la Entidad 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 Entidad 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 Entidad 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 Entidad 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 Entidad reciba los montos contractuales pendientes en su totalidad antes de tomar en cuenta las mejoras crediticias mantenidas por la Entidad.

#### 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 Entidad 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 valúa 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. *Clasificación como deuda o capital*

Los instrumentos de deuda y de capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital.

#### iv. *Instrumentos de capital*

Un instrumento de capital es cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de capital emitidos por la Entidad se reconocen a los ingresos recibidos, netos de los costos directos de emisión.

La recompra de los instrumentos de capital propios de la Entidad se reconoce y se deduce directamente en el capital. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en utilidad o pérdida en la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de capital propios de la Entidad.



v. Compensación de instrumentos financieros

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

- (i) La Entidad 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 Entidad, al liquidar dos o más instrumentos financieros.

vi. 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

i. ***Efectivo y equivalentes de efectivo***

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.

j. ***Propiedad y equipo, neto***

La propiedad, que se encuentra conformada por la infraestructura pasiva, que corresponde a elementos no electrónicos al servicio de las redes de telecomunicaciones que incluyen, mástiles, torres, postes, etc., se registra a su valor razonable, bajo el modelo de valor revaluado de conformidad con la opción establecida en la NIC16, "Propiedades, Planta y Equipo". Dicho valor es revisado periódicamente en el momento en que la Entidad considera que existe una variación significativa entre el valor en libros y su valor razonable. La depreciación es calculada sobre el valor razonable 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 Entidad 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 2025, 2024 y 2023 son las siguientes:

Infraestructura pasiva	De 3.33% a 6.67%
Equipo de cómputo	30%
Licencias y software	15%
Equipo de transporte	25%
Otros equipos	10%

El valor razonable de la infraestructura pasiva de las torres de telecomunicaciones se determinó mediante la técnica “Enfoque de Mercado” a partir de la información de valores provenientes de referencias de mercado o subastas de activos similares de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No.16 “Propiedades Planta y Equipo”, así como de acuerdo con lo indicado por la Norma Internacional de Información Financiera 13 “Valor Razonable” (en lo sucesivo, la “NIIF 13”).

k. ***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 2025, 2024 y 2023, la propiedad y equipo no presentó indicios de deterioro razón por la cual no se determinaron pérdidas por este concepto.

#### 1. *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 Entidad 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 Entidad 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 determinado con base en el valor del activo cuando es nuevo. La Entidad 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 Entidad 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 15 años
Vehículos y oficinas	1 a 4 años

Los activos por derecho de uso también están sujetos a pruebas de deterioro. Véase la política Nota 8) sobre el deterioro del valor de activos no financieros.

##### (ii) Pasivos por arrendamiento

En la fecha de comienzo del arrendamiento, la Entidad 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 Entidad 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 Entidad ejercerá una opción para terminar el arrendamiento.

Los pagos variables por arrendamiento que no dependen en un índice o tasa se reconocen como gastos 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 Entidad 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 Entidad 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 en una 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 Entidad se presentan por separado de los demás pasivos en el estado de situación financiera.

m. ***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.

n. ***Posiciones fiscales inciertas***

La Entidad 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 Entidad 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.

o. ***Provisión para el retiro de activos***

La Entidad 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.



p. ***Transacciones en monedas extranjeras***

Al preparar los estados financieros de cada entidad, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional de la Entidad (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.

Adicionalmente, en la disposición parcial de una subsidiaria que incluye una operación extranjera, la Entidad volverá a atribuir la participación proporcional del importe acumulado de las diferencias en cambio reconocidas en otros resultados integrales a las participaciones no controladoras en esa operación extranjera y no se reconocen en resultados. En cualquier otra disposición parcial de una operación extranjera (es decir, de asociadas o entidades controladas conjuntamente que no involucre una pérdida de influencia significativa o control conjunto) la Entidad reclasificará a resultados solamente la participación proporcional del importe acumulado de las diferencias en cambio.

q. ***Impuestos a la utilidad***

1. Impuestos a la utilidad causados

El impuesto causado calculado corresponde al impuesto sobre la renta (ISR) y se registra en los resultados del año en que se causa.

El impuesto causado es pagadero sobre la base gravable del año. La utilidad gravable difiere de la utilidad neta como es reportada en la utilidad o pérdida porque excluye componentes de ingresos o gastos que son acumulables o deducibles en otros años y excluye componentes que nunca han sido acumulables o deducibles. Los pasivos de la Entidad por los impuestos causados son calculados usando las tasas de impuestos que se han decretado al final del periodo de reporte.

Una provisión es reconocida para esos motivos en los que la determinación del impuesto es incierta, pero es considerada probable de que exista una futura salida de fondos para una autoridad fiscal. Las provisiones son valuadas a la mejor cantidad que se espera se vuelva pagadera. La evaluación está basada en el juicio de expertos en fiscal apoyada por las experiencias previas de la Entidad en ese tipo de actividades y en algunos casos basados en la consulta de un especialista independiente de impuestos.

2. Impuestos a la utilidad diferidos

Los impuestos a la utilidad diferidos se reconocen sobre las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar el resultado fiscal, aplicando la tasa correspondiente a estas diferencias y en su caso se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El activo o pasivo por impuesto a la utilidad diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporales. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por todas las diferencias temporales deducibles, en la medida en que resulte probable que la Entidad disponga de utilidades fiscales futuras contra las que pueda aplicar esas diferencias temporales deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporales surgen del crédito mercantil o del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta el resultado fiscal ni el contable.



Se reconoce un pasivo por impuestos diferidos por diferencias temporales gravables asociadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, excepto cuando la Entidad es capaz de controlar la reversión de la diferencia temporal y cuando sea probable que la diferencia temporal no se revertirá en un futuro previsible. Los activos por impuestos diferidos que surgen de las diferencias temporales asociadas con dichas inversiones y participaciones se reconocen únicamente en la medida en que resulte probable que habrá utilidades fiscales futuras suficientes contra las que se utilicen esas diferencias temporales y se espera que éstas se revertirán en un futuro cercano.

El valor en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada periodo sobre el que se informa y se debe reducir en la medida que se estime probable que no habrá utilidades gravables suficientes para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se valúan empleando las tasas fiscales que se espera aplicar en el período en el que el pasivo se pague o el activo se realice, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o sustancialmente aprobadas al final del periodo sobre el que se informa.

La valuación de los pasivos y activos por impuestos diferidos refleja las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la Entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el valor en libros de sus activos y pasivos.

Para efectos de medir los pasivos y los activos por impuestos diferidos para las propiedades de inversión que utilizan el modelo del valor razonable, se estima que el valor en libros de dichas propiedades debe recuperarse en su totalidad a través de la venta.

### 3. Impuestos causados y diferidos

Los impuestos causados y diferidos se reconocen como ingreso o gasto en resultados, excepto cuando se refieren a partidas que se reconocen fuera de los resultados, ya sea en los otros resultados integrales o directamente en el capital contable, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados; o cuando surgen del reconocimiento inicial de una combinación de negocios. En el caso de una combinación de negocios, el efecto fiscal se incluye dentro del reconocimiento de la combinación de negocios.

#### r. **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 2025.

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

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

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.

s. ***Adquisición y venta de acciones propias***

Las compras de acciones se registran directamente como reducción del capital social a su valor teórico nominal, y la diferencia contra el costo de adquisición se registra contra la reserva para recompra de acciones. Las ventas de acciones se registran directamente como aumento del capital social a su valor teórico nominal, y se consideran al determinar el promedio ponderado de acciones en circulación. La utilidad o pérdida en la venta se registra como prima en recolocación de acciones, y la diferencia contra el precio de venta se registra contra la reserva para recompra de acciones, la cual se incluye en las utilidades retenidas.

t. ***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 2025 y 2024 y 2023 fueron preparados bajo el método indirecto.

u. ***Reconocimiento de ingresos***

*Ingresos por rentas y servicios de adecuación*

La actividad principal de la Entidad es la renta de infraestructura pasiva que se refiere a los elementos no electrónicos de las redes de telecomunicaciones, como lo son torres, mástiles y demás estructuras que proporcionan soporte a las antenas de radiocomunicación.

Los servicios de adecuación para los operadores telefónicos corresponden a adecuaciones que son realizadas a la infraestructura pasiva.

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 Entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes y servicios. La Entidad ha concluido que actúa como principal en sus contratos de ingresos conforme la NIIF 15, *Ingresos de contratos de contratos con clientes*. 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 contratados en donde se encuentra la infraestructura pasiva.

*Ingresos por intereses*

Los ingresos por intereses se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Entidad y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente. Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al saldo insoluto y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a recibir a lo largo de la vida esperada del activo financiero y lo iguala con el importe neto en libros del activo financiero en su reconocimiento inicial.

#### 4. **Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos**

En la aplicación de las políticas contables de la Entidad, las cuales se describen en la Nota 3, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.



Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

#### ***Vida útil estimada de propiedades y equipo***

La Entidad deprecia actualmente la mayoría de su estructura pasiva de torres de telecomunicación con base en una vida útil estimada determinada sobre las condiciones particulares de operación y mantenimiento esperadas en cada uno de los países en los que opera. Las estimaciones se basan en la experiencia histórica con activos similares, anticipaciones de cambios tecnológicos y otros factores, tomando en cuenta las prácticas de otras entidades del mercado en el que opera. Telesites revisará anualmente la vida útil estimada para determinar, para cada clase particular de activos, si debe cambiarse. Telesites puede acortar o extender la vida útil estimada de una clase de activo en respuesta a cambios tecnológicos, cambios en el mercado u otros desarrollos. Esto genera un aumento o reducción en los gastos de depreciación.

#### ***Revaluación de la infraestructura pasiva de las torres de telecomunicaciones***

La Entidad reconoce la estructura pasiva de las torres de telecomunicación a valor razonable, reconociendo los cambios en ORI. Se utilizó el modelo de flujos de efectivo descontados (DCF). La Entidad contrató a un especialista valuador con experiencia en la industria para medir los valores razonables al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023. Para estimar el valor razonable de las Torres la Entidad considera las transacciones de mercado recientes.

#### ***Tasa de descuento para determinar los pagos por arrendamiento***

La IFRS 16 requiere que el arrendatario descuenta el pasivo de arrendamiento utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento si esa tasa se puede determinar fácilmente. Si la tasa de interés implícita en el arrendamiento no se puede determinar fácilmente, entonces el arrendatario debe usar su tasa de endeudamiento incremental. La tasa incremental de préstamos del arrendatario es la tasa de interés que el arrendatario tendría que pagar para pedir prestado durante un término similar, con una seguridad similar y los fondos necesarios para obtener un activo de un valor similar al activo de derecho de uso en un entorno económico similar.

Existen tres pasos para determinar la tasa incremental de préstamos: (i) determinar una tasa de referencia, (ii) determinar el ajuste por riesgo de crédito y, (iii) determinar el ajuste específico del arrendamiento.

#### ***Deterioro del valor de los activos de larga duración***

La Entidad tiene grandes cantidades de activos de larga duración, incluyendo propiedades y equipo en los estados de situación financiera. La Entidad debe probar el deterioro del valor de los activos de larga duración cuando las circunstancias indiquen un potencial deterioro en algunos casos al menos de forma anual. El análisis de deterioro para los activos de larga duración requiere que se estime el valor de recuperación del activo, que sería el mayor entre su valor razonable (menos cualquier costo de disposición) y su valor en uso.

Para estimar el valor razonable de un activo de larga duración, la Entidad considera las transacciones de mercado recientes o, si no se pueden identificar dichas transacciones, se usa un modelo de valuación que requiere hacer ciertos supuestos y estimaciones. Igualmente, para estimar el valor en uso de los activos de larga duración, usualmente se hacen varias hipótesis sobre las perspectivas futuras del negocio relacionado con el activo en cuestión y se consideran factores de mercado específicos de ese negocio y se calcula los flujos de efectivo futuros que ese negocio generará.

Con base en este análisis de deterioro del valor de los activos, incluyendo todas las hipótesis y estimaciones relacionadas, así como las guías proporcionadas por las NIIF en relación con el deterioro del valor de los activos de larga duración, el uso de distintos supuestos y estimados puede impactar los resultados reportados por la Entidad. Los supuestos más conservadores de los beneficios futuros anticipados de estos negocios podrían provocar cargos por deterioro del valor de los activos, que reduciría la utilidad neta y disminuiría los valores de los activos del estado de situación financiera de la Entidad. Por el contrario, los supuestos menos conservadores podrían generar cargos por deterioro del valor de los activos inferiores o nulos, mayor utilidad neta y mayor valor de los activos. Las hipótesis clave para determinar el importe recuperable de las UGE de la Entidad.



## 5. Efectivo y equivalentes de efectivo

	2025	2024	2023
Efectivo	\$ 5	\$ 7	\$ 7
Bancos	71,610	108,030	560,616
Inversiones de realización inmediata	<u>1,935,595</u>	<u>5,793,478</u>	<u>3,925,215</u>
	<u>\$ 2,007,210</u>	<u>\$ 5,901,515</u>	<u>\$ 4,485,838</u>

## 6. Cuentas por cobrar

	2025	2024	2023
Total de clientes y otros, corriente	\$ 112,677	\$ 345,887	279,398
Total de clientes y otros, no corrientes (1)	<u>352,903</u>	<u>352,903</u>	<u>352,903</u>
Cuentas por cobrar y otros	<u>\$ 465,580</u>	<u>\$ 698,790</u>	<u>\$ 632,301</u>

- (1) En relación con el Concurso Mercantil solicitado por Altán Redes, S. A. P. I. de C. V. (Altán), el 28 de octubre de 2022, el Juez Primero de Distrito en materia de Concursos Mercantiles con residencia en la Ciudad de Mexico y jurisdicción en toda la República Mexicana, emitió sentencia mediante la cual se aprobó el Convenio Concursal de fecha 13 de octubre de 2022, presentado por el conciliador del concurso el 14 de octubre de 2022. Respecto al Convenio Concursal dónde Operadora de Sites Mexicanos, S. A. B. de C. V. y Subsidiarias / el Fideicomiso, en su carácter de acreedor no otorgó quita alguna a favor de Altán Redes, S. A. P. I. de C. V., asimismo los intereses que se generen por el adeudo reconocido se irán capitalizando durante la vigencia del convenio con una tasa de interés de TIIE a 28 días, cuya fecha de vencimiento es el 31 de diciembre de 2056, sin embargo, podrán realizarse pagos antes de esa fecha, si es que el deudor tiene flujo disponible y salda los adeudos que tienen prelación de pago. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 el saldo pendiente de cobro a largo plazo ascendió a \$352,903. A esas mismas fechas este saldo incluye una provisión por deterioro por \$60,790, de igual forma los intereses generados se ha creado una provisión del total del monto capitalizado.

Con fecha 9 de mayo de 2022 se realizó un convenio modificatorio al acuerdo comercial celebrado con fecha 29 de mayo de 2019, entre Altán y la Entidad mediante el cual se le requirió el pago de los adeudos pendientes generados desde diciembre de 2020, al efecto de este convenio se determinó un descuento del 17% sobre el precio de la renta por espacio aprobado en torre, conforme a lo siguiente:

- Se acordó que el contrato por arrendamiento de torre será por 10 años.

Mediante emisión de notas de crédito, aplicar un descuento del 17% única y exclusivamente sobre el precio de la renta por espacio aprobado en torre, se acordó para los primeros 3 años que van del 17 de noviembre de 2021 al 16 de noviembre de 2024, con un periodo de pago de 180 días naturales a partir de la emisión de la factura, mismas que fueron emitidas dentro del mes calendario.

- A partir del 17 de noviembre de 2024, Altán solo cuenta con un periodo de pago de 90 días naturales a partir de la emisión de la factura.
- En el supuesto de que se presente la falta de pago de cualesquiera de los servicios que se prestarán a Altán, los importes correspondientes no existirán plazo de gracia.



## 7. Otros activos porción corriente y no corriente

	2025	2024	2023
Anticipo a proveedores	\$ 3,645	\$ 1,327	\$ 20,351
Impuestos al Valor Agregado (IVA) pendiente de acreditar, neto	49,240	69,708	57,874
Seguros pagados por anticipados	26,799	31,998	27,988
Cuotas y suscripciones	<u>8,054</u>	<u>1,721</u>	<u>4,850</u>
Total de otros activos porción no corriente	<u>\$ 87,738</u>	<u>\$ 104,754</u>	<u>111,063</u>
Depósitos en garantía	\$ 216,225	\$ 175,098	173,565
Otros activos diferidos	<u>10,909</u>	<u>52,984</u>	<u>58,311</u>
Total de otros activos porción no corriente	<u>\$ 227,134</u>	<u>\$ 228,082</u>	<u>\$ 231,876</u>

## 8. Activos por derecho de uso y pasivos por derecho de uso

La Entidad 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 12 años, mientras que los vehículos y oficinas generalmente tienen plazos de arrendamiento de entre 1 y 4 años.

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

	Arrendamiento de inmuebles	Otros inmuebles	Total
Activos por derechos de uso:			
Al 31 de diciembre de 2022	\$ 19,376,885	\$ 15,891	\$ 19,392,776
Adiciones y modificaciones	1,321,857	1,761	1,323,618
Depreciación	<u>(2,296,796)</u>	<u>(11,082)</u>	<u>(2,307,878)</u>
Al 31 de diciembre de 2023	18,401,946	6,570	18,408,516
Adiciones y modificaciones	1,029,768	4,589	1,034,357
Depreciación	<u>(2,380,374)</u>	<u>(2,776)</u>	<u>(2,383,150)</u>
Al 31 de diciembre 2024	17,051,340	8,383	17,059,723
Adiciones y modificaciones	1,612,188	4,543	1,616,731
Depreciación	<u>(2,115,695)</u>	<u>(2,748)</u>	<u>(2,118,443)</u>
Al 31 de diciembre 2025	<u>\$ 16,547,833</u>	<u>\$ 10,178</u>	<u>\$ 16,558,011</u>
	2025	2024	2023
<b>Pasivo por derechos de uso:</b>			
Al inicio 1 de enero	\$ 20,931,215	\$ 21,608,050	\$ 21,567,400
Adiciones	1,616,731	1,034,357	1,323,618
Intereses devengados	1,905,713	1,906,555	1,853,342
Pagos de arrendamiento	<u>(3,844,155)</u>	<u>(3,617,747)</u>	<u>(3,136,310)</u>
Al 31 de diciembre	<u>\$ 20,609,504</u>	<u>\$ 20,931,215</u>	<u>\$ 21,608,050</u>
Analizado como:			
Corto plazo	<u>\$ 3,490,994</u>	<u>\$ 3,641,041</u>	<u>\$ 3,544,934</u>
Largo plazo	<u>\$ 17,118,510</u>	<u>\$ 17,290,174</u>	<u>\$ 18,063,116</u>



	2025	2024	2023
<b>Montos reconocidos en estado de resultados</b>			
Gasto por depreciación del activo por derechos de uso	\$ 2,118,443	\$ 2,383,150	\$ 2,307,878
Intereses por arrendamiento	1,905,713	1,906,555	1,853,342

La Entidad no enfrenta un riesgo de liquidez significativo respecto a sus pasivos por arrendamiento. Los pasivos por arrendamiento se monitorean a través de la Tesorería de la Entidad.

A continuación, se presentan los pagos por arrendamiento posteriores al 31 de diciembre 2025:

Hasta 5 años	Más de 5 años	Total
<u>\$ 20,066,225</u>	<u>\$ 23,602,283</u>	<u>\$ 43,668,508</u>

A continuación, se presentan los pagos por arrendamiento posteriores al 31 de diciembre 2024:

Hasta 5 años	Más de 5 años	Total
<u>\$ 19,783,323</u>	<u>\$ 22,934,294</u>	<u>\$ 42,717,617</u>

A continuación, se presentan los pagos por arrendamiento posteriores al 31 de diciembre 2023:

Hasta 5 años	Más de 5 años	Total
<u>\$ 19,207,110</u>	<u>\$ 22,266,305</u>	<u>\$ 41,473,415</u>

## 9. Propiedades y equipo

La Entidad cuenta principalmente con dos tipos de distintos de torres: las ubicadas en azoteas (rooftops), y las que están en campo abierto (greenfield). La mayoría de las torres greenfield tienen 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 2025, 2024 y 2023, la Entidad tiene un total de 24,977, 24,049 y 22,910 torres que conforman el renglón de infraestructura pasiva, respectivamente.

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

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, 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 1 de diciembre de 2023	\$ 97,798,030	\$ 26,437	\$ 117,446	\$ 390,977	\$ 54,036	\$ 98,386,926
Altas	2,468,538	9,971	11,229	1,370,808	2,722	3,863,275
Altas revaluación de activos (Nota 3j)	3,969,116	-	-	-	-	3,969,116
Bajas	<u>(1,048)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,167,964)</u>	<u>(3,794)</u>	<u>(1,172,806)</u>



Concepto	Infraestructura pasiva	Equipo de transporte	Otros equipos	Construcción en proceso	Terrenos	Total
Al 31 de diciembre de 2023	\$ 104,234,636	\$ 36,415	\$ 128,675	\$ 593,821	\$ 52,964	\$ 105,046,511
Altas	1,909,965	16,777	19,509	1,176,710	8,911	3,131,872
Altas revaluación de activos (Nota 3j)	3,905,492	-	-	-	-	3,905,492
Bajas	<u>(15,201)</u>	<u>(2,259)</u>	<u>-</u>	<u>(1,192,306)</u>	<u>-</u>	<u>(1,209,766)</u>
Al 31 de diciembre de 2024	110,034,892	50,933	148,184	578,225	61,875	110,874,109
Altas	1,235,191	-	49,996	-	2	1,285,189
Altas revaluación de activos (Nota 3j)	19,169,191	-	-	-	-	19,169,191
Bajas	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(5,033)</u>	<u>(354,552)</u>	<u>-</u>	<u>(359,585)</u>
Al 31 de diciembre de 2025	<u>\$ 130,439,274</u>	<u>\$ 50,933</u>	<u>\$ 193,147</u>	<u>\$ 223,673</u>	<u>\$ 61,877</u>	<u>\$ 130,968,904</u>
<b>Depreciación:</b>						
Al 1 de diciembre de 2023	\$ (20,891,932)	\$ (18,510)	\$ (48,438)	\$ -	\$ -	\$ (20,958,880)
Depreciación del periodo	(4,123,249)	(3,155)	(10,382)	-	-	(4,136,786)
Bajas	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Al 31 de diciembre de 2023	(25,015,181)	(21,665)	(58,820)	-	-	(25,095,666)
Depreciación del periodo	(4,390,868)	(4,676)	(10,594)	-	-	(4,406,138)
Bajas	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Al 31 de diciembre de 2024	(29,406,049)	(26,341)	(69,414)	-	-	(29,501,804)
Depreciación del periodo	(4,116,531)	-	(22,109)	-	-	(4,138,640)
Bajas	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,239</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,239</u>
Al 31 de diciembre de 2025	<u>\$ (33,522,580)</u>	<u>\$ (26,341)</u>	<u>\$ (88,284)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (33,637,205)</u>
<b>Activo por provisión para el retiro de activos:</b>						
Al 1 de diciembre de 2023	\$ 588,373	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 588,373
Amortización	(27,301)	-	-	-	-	(27,301)
Aumento del año	<u>64,539</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>64,539</u>
Al 31 de diciembre de 2023	625,611	-	-	-	-	625,611
Amortización	(28,018)	-	-	-	-	(28,018)
Aumento del año	<u>47,538</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>47,538</u>
Al 31 de diciembre de 2024	645,131	-	-	-	-	645,131
Amortización	(179,869)	-	-	-	-	(179,869)
Aumento del año	<u>25,290</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>25,290</u>
Al 31 de diciembre de 2025	<u>\$ 490,552</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 490,552</u>
<b>Cantidad acumulada</b>						
Al 31 de diciembre de 2025	<u>\$ 97,407,246</u>	<u>\$ 24,592</u>	<u>\$ 104,863</u>	<u>\$ 223,673</u>	<u>\$ 61,877</u>	<u>\$ 97,822,251</u>
Al 31 de diciembre de 2024	<u>\$ 81,273,974</u>	<u>\$ 24,592</u>	<u>\$ 78,770</u>	<u>\$ 578,225</u>	<u>\$ 61,875</u>	<u>\$ 82,017,436</u>
Al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ 79,845,066</u>	<u>\$ 14,750</u>	<u>\$ 69,855</u>	<u>\$ 593,821</u>	<u>\$ 52,964</u>	<u>\$ 80,576,456</u>



a. **Valor razonable de infraestructura pasiva**

La infraestructura pasiva de la Entidad está expresados a sus valores revaluados, consistiendo en su valor razonable a la fecha de revaluación, menos la depreciación acumulada subsecuente y las pérdidas por deterioro subsecuentes. Las mediciones del valor razonable de la infraestructura pasiva de la Entidad al 31 de diciembre de 2025 se llevaron a cabo por, valuadores independientes de la Entidad, y cuentan con las competencias adecuadas y la experiencia necesaria en la medición del valor razonable de las propiedades en las localidades relevantes. La valuación se realizó conforme a las Normas Internacionales de Valuación y se basó en transacciones recientes en el mercado de propiedades similares.

El valor razonable de infraestructura pasiva se determinó con base en el enfoque de mercado, que consiste en estimar el valor de la Entidad a partir de la comparación con empresas similares que cotizan en mercados públicos o han sido objeto de transacciones recientes.

Utilizando el Nivel 2 – Técnica de valuación para las cuales la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo del valor razonable, sea directa o indirectamente.

**10. Provisión para el retiro de activos**

Al 31 de diciembre de 2025, 2024, 2023 la provisión para el retiro de activos se integra como sigue:

	2025	2024	2023
Saldo al inicio del periodo	\$ 1,287,761	\$ 1,240,224	\$ 1,175,685
(Disminución) incremento por altas de infraestructura pasiva	<u>(165,720)</u>	<u>47,537</u>	<u>64,539</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u>\$ 1,122,041</u>	<u>\$ 1,287,761</u>	<u>\$ 1,240,224</u>

La revisión a la estimación de flujos de efectivo y tasa de descuento durante el año terminado al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 no tuvo como resultado un cambio en estas variables, respecto al año anterior.

**11. Deuda**

	2025	2024	2023
1) Integración de la deuda a largo plazo:			
Emisión de certificados bursátiles	\$ 17,427,895	\$ 11,003,012	\$ 20,227,508
Costo amortizado	<u>(25,023)</u>	<u>(11,187)</u>	<u>(18,902)</u>
Total de deuda bursátil	17,402,872	10,991,825	20,208,606
Deuda bancaria BOFA	332,384	374,963	396,997
Costo amortizado	<u>(827)</u>	<u>(1,361)</u>	<u>(1,493)</u>
Total de deuda BOFA	<u>331,557</u>	<u>373,602</u>	<u>395,504</u>
Total de la deuda a largo plazo	<u>\$ 17,734,429</u>	<u>\$ 11,365,427</u>	<u>\$ 20,604,110</u>



	2025	2024	2023
2) Integración de la deuda e intereses a corto plazo:			
Emisión de certificados bursátiles	\$ -	\$ 9,699,825	\$ -
Costo amortizado	-	(3,202)	-
Total de deuda Bursátil	-	9,696,623	-
Deuda bancaria	500,000	350,000	-
Total de la deuda a corto plazo	500,000	10,046,623	-
Intereses por pagar CB's	-	577,117	559,984
Intereses por pagar préstamos bancarios	339,634	2,757	-
Intereses por pagar préstamos BOFA	-	2,349	2,038
Total de intereses por pagar	339,634	582,223	562,022
Total de deuda e intereses a corto plazo	\$ 839,634	\$ 10,628,846	\$ 562,022
Total de la deuda corto y largo plazo. Incluye intereses	\$ 18,574,063	\$ 21,994,273	\$ 21,166,132

- I. El 10 de julio de 2025, se llevó a cabo la colocación de CB's de la serie SITES1 25 en pesos con valor de \$4,105,000 con vencimiento el 6 de julio de 2028. A partir de su fecha de emisión y en tanto no sean amortizados, los CB's generarán un interés bruto anual de tasa variable TIIE Fondeo+0.49 anual.
- II. El 10 de julio de 2025, se llevó a cabo la colocación de CB's de la serie SITES1 25-2 en pesos con valor de \$1,895,000 con vencimiento el 01 de julio de 2032. A partir de su fecha de emisión y en tanto no sean amortizados, los CB's generarán un interés bruto de 9.58% anual.
- III. 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 generaron un interés bruto anual de 7.97% anual. Con fecha de 23 de julio de 2025 el saldo de la deuda más intereses fueron liquidados.
- IV. 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 generaron un interés bruto anual de 7.97% anual. Con fecha de 23 de julio de 2025 el saldo de la deuda más intereses fueron liquidados.
- V. 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%.
- VI. 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 tanto no sean amortizados, los CB's generaron un interés bruto de 7.97% anual. Con fecha de 23 de julio de 2025 el saldo de la deuda más intereses fueron liquidados.

Al 31 de diciembre de 2025, los CB's a corto plazo reconocidos a su costo amortizado y los intereses devengados pendientes de pago se integran como sigue:

Serie	Vigencias	Deuda a largo plazo	Intereses por pagar
SITES1 25 pesos	06 de julio de 2028	\$ 4,105,000	\$ 5,309
SITES1 25-2 pesos	01 de julio de 2032	1,895,000	87,745
		<u>\$ 6,000,000</u>	<u>\$ 93,054</u>



Al 31 de diciembre de 2025, los CB's a largo plazo reconocidos a su costo amortizado y los intereses devengados pendientes de pago, se integran como sigue:

Serie	Vigencias	Deuda a largo plazo	Intereses por pagar
OSM-15 U UDIS serie3	17 de julio de 2030	\$ <u>11,474,435</u>	\$ <u>243,752</u>

Al 31 de diciembre de 2024, los CB's a corto plazo reconocidos a su costo amortizado y los intereses devengados pendientes de pago se integran como sigue

Serie	Vigencias	Deuda a largo plazo	Intereses por pagar
OSM-15 peso serie 1	23 de julio de 2025	\$ 3,500,000	\$ 123,978
OSM-15R pesos serie 1	23 de julio de 2025	3,710,000	131,416
OSM-15 2R pesos serie 1	23 de julio de 2025	<u>2,500,000</u>	<u>88,556</u>
		\$ <u>9,710,000</u>	\$ <u>343,950</u>

Al 31 de diciembre de 2024, los CB's a largo plazo reconocidos a su costo amortizado y los intereses devengados pendientes de pago, se integran como sigue:

Serie	Vigencias	Deuda a largo plazo	Intereses por pagar
OSM-15 U UDIS serie 3	17 de julio de 2030	\$ <u>11,044,771</u>	\$ <u>233,167</u>

Al 31 de diciembre de 2023, los CB's a corto plazo reconocidos a su costo amortizado y los intereses devengados pendientes de pago se integran como sigue

Serie	Vigencias	Deuda a largo plazo	Intereses por pagar
OSM-15 peso serie 1	23 de julio de 2025	\$ 3,500,000	\$ 122,321
OSM-15R pesos serie 1	23 de julio de 2025	3,710,000	130,595
OSM-15 2R pesos serie 1	23 de julio de 2025	2,500,000	88,002
OSM-15 UDIS series 3	17 de julio de 2030	<u>10,517,508</u>	<u>219,066</u>
		\$ <u>20,227,508</u>	\$ <u>559,984</u>

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el valor de la UDI fue de \$8.6653, \$8.3409 y \$7.9816, respectivamente, a la fecha de emisión de los estados financieros, el valor de la UDI es de \$8.8192.

#### Amortizaciones

Las emisiones serie 1 (OSM-15, OSM-15R, OSM-15 2R) en pesos, serie 3 (OSM-15U) en UDIS, no tienen establecidas amortizaciones de capital durante el periodo de la deuda, el capital será pagado a su vencimiento.

#### Préstamos bancarios

Al 31 de diciembre de 2025, 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. (i)	5.60%	1 de marzo de 2028	\$ <u>331,557</u>	\$ <u>1,861</u>



Al 31 de diciembre de 2024, 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. (i)	5.60%	1 de marzo de 2028	<u>\$ 373,602</u>	<u>\$ 2,349</u>

Al 31 de diciembre de 2023, 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. (i)	5.60%	1 de marzo de 2028	<u>\$ 395,504</u>	<u>\$ 2038</u>

- (i) Con fecha 23 de febrero de 2023, venció la deuda de Telesites Costa Rica con Bank Of América, en esa misma fecha se firmó la carta de extensión de la fecha de terminación entre las partes interesadas en la cual se acordó incrementar la tasa de interés a 5.60% con una nueva fecha de vencimiento al 2 de marzo de 2023.
- (ii) Con fecha 1 de marzo de 2023, se firmó la enmienda número 1 en virtud del contrato de préstamo a plazo no garantizado en el cual se ratifica la tasa de interés de 5.60% y se extiende el plazo a 5 años a partir de la fecha de firma, con vigencia al 1 de marzo de 2028.
- (iii) Con fecha 26 de noviembre.2024, se amortiza una parte del capital de la deuda de Telesites Costa Rica con Bank Of América por un importe de 5,000 dólares.
- (iv) El 5 de noviembre de 2024, el fideicomiso Opsimex 4594 celebró un contrato de cuenta corriente con Banco Santander, S.A. Institución de Banca Múltiple, mediante el cual se le otorgó un préstamo por el importe de \$300,000 con fecha de vencimiento al 5 de diciembre de 2024. El crédito generó intereses corrientes sobre el saldo del capital adeudado a una tasa equivalente a TIIE 28 días más .45 puntos. Los cuales fueron liquidados en su totalidad con fecha 5 de diciembre 2024.
- (v) El 20 de noviembre de 2024, la Entidad celebró un contrato de cuenta corriente con Banco Santander, S.A. Institución de Banca Múltiple, mediante el cual se le otorgó un préstamo por el importe de \$50,000 con fecha de vencimiento al 5 de diciembre de 2024. El crédito generó intereses corrientes sobre el saldo del capital adeudado a una tasa equivalente a TIIE 28 días más .45 puntos. Los cuales fueron liquidados en su totalidad con fecha 5 de diciembre 2024.
- (vi) El 5 de diciembre de 2024, la Entidad celebró un contrato de cuenta corriente con Banco Scotiabank, S.A. Institución de Banca Múltiple, mediante el cual se le otorgó un préstamo por el importe de \$350,000 con fecha de vencimiento al 3 de junio de 2025. El crédito generó intereses corrientes sobre el saldo del capital adeudado a una tasa equivalente a TIIE 28 días más .45 puntos. Al 31 de diciembre de 2024 el saldo de la cuenta por pagar ascendió a \$350,000 y un importe de intereses por pagar de \$2,757.

Al 31 de diciembre de 2024, el préstamo bancario del Fideicomiso, es como sigue:

Moneda	Concepto	Tasa	Vencimiento	Deuda a largo plazo	Intereses por pagar
Pesos mexicanos	Bancario Scotiabank	TIIE + 0.45 pts	03 de junio 2025	<u>\$ 350,000</u>	<u>\$ 2,757</u>

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 la Entidad ha cumplido con todas sus obligaciones de hacer y no hacer para el caso de la deuda Bursátil, los otros préstamos de la Entidad no contienen este tipo de obligaciones



## 12. Beneficios a empleados

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 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:

	2025		
	Retiro	Terminación	Total
<b>Integración del costo neto del periodo:</b>			
Costo laboral de servicio actual	\$ 767	\$ 910	\$ 1,677
Costo financiero	<u>774</u>	<u>915</u>	<u>1,689</u>
Costo neto del periodo	<u>\$ 1,541</u>	<u>\$ 1,825</u>	<u>\$ 3,366</u>
<b>2024</b>			
	Retiro	Terminación	Total
<b>Integración del costo neto del periodo:</b>			
Costo laboral de servicio actual	\$ 767	\$ 911	\$ 1,678
Costo financiero	<u>774</u>	<u>916</u>	<u>1,690</u>
Costo neto del periodo	<u>\$ 1,541</u>	<u>\$ 1,827</u>	<u>\$ 3,368</u>
<b>2023</b>			
	Retiro	Terminación	Total
<b>Integración del costo neto del periodo:</b>			
Costo laboral de servicio actual	\$ 679	\$ 674	\$ 1,353
Costo financiero	<u>734</u>	<u>578</u>	<u>1,312</u>
Costo neto del periodo	<u>\$ 1,413</u>	<u>\$ 1,252</u>	<u>\$ 2,665</u>

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

	Retiro	Terminación	Total
<b>Pasivo neto por beneficios definidos (PNBD):</b>			
PNBD al 31 de diciembre de 2022	\$ 6,707	\$ 5,230	\$ 11,937
Costo laboral del servicio actual	1,608	1,137	2,745
Ganancia actuarial	(280)	32	(248)
<b>Pasivo neto por beneficios definidos (PNBD):</b>			
PNBD al 31 de diciembre de 2023	<u>8,035</u>	<u>6,399</u>	<u>14,434</u>
Costo laboral del servicio actual	1,899	1,587	3,486
Ganancia actuarial	<u>(2,356)</u>	<u>1,129</u>	<u>(1,227)</u>



	Retiro	Terminación	Total
<b>Pasivo neto por beneficios definidos (PNBD):</b>			
PNBD al 31 de diciembre de 2024	7,578	9,115	16,693
Costo laboral del servicio actual	1,541	1,827	3,368
Ganancia actuarial	<u>1,661</u>	<u>793</u>	<u>2,454</u>
PNBD al 31 de diciembre de 2025	<u>\$ 10,780</u>	<u>\$ 11,735</u>	<u>\$ 22,515</u>

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

	<u>2025</u>		
	Retiro	Terminación	Total
<b>Provisiones para:</b>			
Obligación por beneficios adquiridos (OBA) pasivo neto	<u>\$ 10,780</u>	<u>\$ 11,735</u>	<u>\$ 22,515</u>
	<u>2024</u>		
	Retiro	Terminación	Total
Provisiones para:			
Obligación por beneficios adquiridos (OBA) pasivo neto	<u>\$ 7,578</u>	<u>\$ 9,115</u>	<u>\$ 16,693</u>
	<u>2023</u>		
	Retiro	Terminación	Total
Provisiones para:			
Obligación por beneficios adquiridos (OBA) pasivo neto	<u>\$ 8,035</u>	<u>\$ 6,399</u>	<u>\$ 14,434</u>

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

	2025	2024	2023
<b>Hipótesis financieras</b>			
Tasa de descuento	9.57%	10.21%	9.24%
Tasa de incremento salarial esperado	7.5%	7.5%	7.50%
Tasa de inflación	3.75%	3.75%	3.75%
<b>Hipótesis biométricas</b>			
Mortalidad	EMSSA 2009 Dinámica	EMSSA 2009 Dinámica	EMSSA 2009 Dinámica
Invalidez	IMSS 97	IMSS 97	IMSS 97

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la Entidad no tiene pasivos contingentes importantes por beneficios a los empleados.



### 13. Beneficios a los empleados directos

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la Entidad ha reconocido provisiones acumulativas incluidas en la Nota 16, relativas a los beneficios directos a empleados, las cuales son:

	Al 31 de diciembre de 2023	Incrementos del año	Aplicaciones (pagos)	Al 31 de diciembre de 2024	Incrementos del año	Aplicaciones (pagos)	Al 31 de diciembre de 2025
Vacaciones	\$ 2,325	\$ 6,131	\$ (6,228)	\$ 2,228	\$ 6,974	\$ (6,843)	\$ 2,359
Prima vacacional	4,684	7,077	(6,044)	5,717	7,141	(6,739)	6,119
Gratificación	16,351	215,229	(207,587)	23,993	318,421	(325,987)	16,427
Participación de los trabajadores en las utilidades	<u>24,112</u>	<u>24,942</u>	<u>(22,821)</u>	<u>26,233</u>	<u>26,483</u>	<u>(25,743)</u>	<u>26,973</u>
	<u>\$ 47,472</u>	<u>\$ 253,379</u>	<u>\$ (242,680)</u>	<u>\$ 58,171</u>	<u>\$ 359,019</u>	<u>\$ (365,312)</u>	<u>\$ 51,878</u>

### 14. Transacciones con partes relacionadas

A continuación, se presenta un análisis de los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024 y 2023. Todas las entidades son consideradas como asociadas, afiliadas o subsidiarias de la Entidad ya que sus principales accionistas son directa o indirectamente accionistas de las partes relacionadas.

	2025	2024	2023
<b>Por cobrar:</b>			
Radiomóvil Dipsa, S.A. de C.V.	\$ 535	\$ 32,538	\$ 14,449
Teléfonos de México, S.A.B. de C.V.	-	-	30,558
Otras partes relacionadas	<u>-</u>	<u>313</u>	<u>615</u>
	<u>\$ 535</u>	<u>\$ 32,851</u>	<u>\$ 45,622</u>
<b>Por pagar:</b>			
Operadora Cicsa, S.A. de C.V.	\$ 5,060	\$ 5,060	\$ 4,927
Teléfonos de México, S.A.B. de C.V.	18,620	29,079	95,173
Pc Industrial, S.A. de C.V.	-	16	16
Radiomóvil Dipsa, S.A. de C.V.	-	-	4
Seguros Inbursa, S.A. Grupo Financiero Inbursa	-	-	3,858
Alquiladora de Casas, S.A. de C.V.	-	-	1,010
Industrial Afiliada S.A. de C.V.	-	1,976	-
Otras partes relacionadas	<u>185</u>	<u>51</u>	<u>426</u>
	<u>\$ 23,865</u>	<u>\$ 36,182</u>	<u>\$ 105,414</u>

- a. Durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, se realizaron las siguientes operaciones con partes relacionadas.

	2025	2024	2023
<b>Ingresos:</b>			
Radiomóvil Dipsa, S.A. de C.V. Arrendamiento	\$ 11,995,014	\$ 11,378,169	\$ 10,078,399
Seguros Inbursa, S.A. Venta de auto	116	-	-
Radiomóvil Dipsa, S.A. de C.V. Servicios de adecuación	-	-	119,822



		2025	2024	2023
Teléfonos de México, S.A.B. de C.V.	Arrendamiento	550,372	574,859	509,920
Teléfonos del Noreste, S.A. de C.V.	Arrendamiento	2,087	2,026	1,995
Torres Latinoamérica, S.A. de C.V.	Recuperación de gastos	-	-	188
Ocampo Mining, S.A. de C.V.	Arrendamiento	-	-	821
Claro Costa Rica, S.A. de C.V.	Arrendamiento	-	-	116,985
Seguros Inbursa, S.A.	Arrendamiento	-	297	318
Minera Real de Ángeles, S.A. de C.V.	Venta de Activo Fijo	-	966	77
Banco Inbursa S.A.	Intereses	920	55,854	-
Inversora Bursátil, S.A. de C.V.	Intereses	303,882	364,235	-
<b>Egresos:</b>				
Acolman, S.A. de C.V.	Arrendamiento de Oficinas	\$ 10,077	\$ 9,645	\$ 9,207
Administradora Carso Palmas, A.C.	Mantenimiento de Oficinas	-	1,122	1,086
Alquiladora de Casas S.A. de C.V.	Arrendamiento	145,443	114,824	89,719
Arcomex, S.A. de C.V.	Arrendamiento	350	336	-
Arneses Eléctricos Automotrices, S.A. de C.V.	Arrendamiento Comisiones	373	328	-
Banco Inbursa, S.A.	Bancarias	8	188	-
Bienes Raíces De Acapulco, S.A. de C.V.	Arrendamiento	271	-	-
Bajasur, S.A. de C.V.	Arrendamiento	607	-	-
CARSO Eficentrum, S.A. de C.V.	Servicios de Construcción	14	224	-
CARSO Infraestructura y Construcción, S.A. de C.V.	Arrendamiento	107	102	-
CARSO Infraestructura y Construcción, S.A. de C.V.	Servicios de Construcción	-	2,541	16,928



		2025	2024	2023
Centro Histórico de la Ciudad de Mexico, S.A. de C.V.	Arrendamiento	336	-	-
Compañía de Teléfonos y Bienes Raíces, S.A. de C.V.	Arrendamiento	197,660	157,988	130,518
Concesionaria ETRAM Cuatro Caminos, S.A. de C.V.	Arrendamiento	87	83	-
Castillejas, S.A. de C.V.	Arrendamiento	415	-	-
Construcción, Conservación, Mantenimiento, S.A. de C.V.	Arrendamiento	525	-	-
Fianzas Guardiana Inbursa, S.A. F/00096	Primas de Seguros y Fianzas	280	168	-
Coatzacoalcos	Arrendamiento	403	-	-
Grupo Inmobiliario Sanborns, S.A. de C.V.	Arrendamiento	-	324	-
Grupo Televisa, S.A. de C.V.	Servicio de Call Center	736	-	-
Grupo Inmobiliario Sanborns, S.A. de C.V.	Mantenimiento	100	57	-
Industrial Afiliada, S.A. de C.V.	Servicios de Construcción	14,384	35,092	-
Inversora Bursátil, S.A. de C.V.	Comisiones Bancarias	5,000	5,562	-
Inbursa Seguros de Caucción y Fianza	Seguros	30	-	-
Imsalmars, S.A. DE. de I.V.	Arrendamiento	229	-	-
Grupo Sanborns, S.A. de C.V.	Arrendamiento	1,222	1,172	1,121
Industrial Afiliada, S.A. de C.V.	Mantenimiento	10,563	7,515	58,573
Inmobiliaria Insurgentes Acapulco, S.A. de C.V.	Arrendamiento	295	-	-
Inmuebles Corporativos Ductin, S.A. de C.V.	Arrendamiento	340	-	-



		2025	2024	2023
Inmuebles				
Corporativos e Industrial, S.A. de C.V.	Arrendamiento	806	-	-
Inmuebles General, S.A. de C.V.	Arrendamiento	492	-	-
	Servicio de Transporte	42	-	-
Minera Real de Ángeles, S.A. de C.V.	Compra de Autos	-	819	-
Nacional de Conductores, S.A. de C.V.	Arrendamiento	878	387	-
Operadora CICSA, S.A. de C.V.	Arrendamiento	571	278	-
Operadora CICSA, S.A. de C.V.	Mantenimiento	-	59	-
Operadora CICSA, S.A. de C.V.	Servicios de Construcción	4,203	6,288	9,869
Promotora Inbursa, S.A. de C.V.	Reembolso de Gastos	-	129	-
Parque Acuático Nuevo Veracruz	Arrendamiento	240	-	-
Plaza Carso II, S.A. de C.V.	Arrendamiento	213	-	-
Promotora Inbursa, S.A. de C.V.	Comisiones Bancarias	6,428	-	-
Promotora Inbursa Borgru, S.A. de C.V.	Arrendamiento	352	-	-
Promotora Musical, S.A. de C.V.	Equipo de Computo	52	-	-
Radiomovil Dipsa, S.A. de C.V.	Arrendamiento	58,340	57,931	57,874
Radiomovil Dipsa, S.A. de C.V.	Servicios de Construcción	8,422	14,020	-
	Servicios de Telefonía Celular	1,611	883	-
Sanborn Hermanos, S.A.	Arrendamiento	4,287	3,083	3,024
Sanborn Hermanos, S.A.	Servicios Generales	-	259	-
Sanborn Hermanos, S.A.	Mantenimiento	341	1,144	-
Sanborn Hermanos, S.A.	Alimentos	1,006	-	-
Sanborn Hermanos, S.A.	Reembolso de Gastos	-	1,538	-



		2025	2024	2023
Sears Operadora Mexico, S.A. de C.V.	Arrendamiento	590	602	-
Sears Operadora Mexico, S.A. de C.V.	Mantenimiento de Autos	169	748	1,211
Seguros Inbursa, S.A.	Seguros	44,707	40,601	40,708
SOFOM Inbursa, S.A. de C.V.	Arrendamiento de Autos	484	782	-
Teleconstructora, S.A. de C.V.	Arrendamiento	234	224	-
Teléfonos de Mexico, S.A.B. de C.V.	Arrendamiento	34,659	23,033	17,451
Teléfonos de Mexico, S.A.B. de C.V.	Compra de Torres	-	447,000	1,020,301
Teléfonos de Mexico, S.A.B. de C.V.	Telefonía, Internet	1,308	1,229	-
Teléfonos del Noroeste, S.A. de C.V.	Arrendamiento	225	242	479
Teléfonos del Noroeste, S.A. de C.V.	Telefonía, Internet	375	376	-
UNINET, S.A. de C.V.	Arrendamiento	4,957	5,145	-
Varios	Varios	53	63	656

#### 15. Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar y pasivos acumulados al 31 de diciembre se integran como sigue:

	2025	2024	2023
Dividendos por pagar	\$ 45,146	\$ 46,907	\$ 47,674
Beneficios a los empleados directos	51,878	58,171	47,472
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	<u>76,564</u>	<u>73,043</u>	<u>187,159</u>
Total	<u>\$ 173,588</u>	<u>\$ 178,121</u>	<u>\$ 282,305</u>

#### 16. Impuestos y contribuciones por pagar

Las cuentas de impuestos por pagar al 31 de diciembre se integran como sigue:

	2025	2024	2023
Impuesto sobre la renta por pagar	\$ 164,190	\$ 271,319	\$ 245,172
Impuestos retenidos	51,919	40,732	41,137
Otras provisiones fiscales	732,860	700,000	-
Impuesto al valor agregado por pagar	<u>180,954</u>	<u>236,613</u>	<u>183,738</u>
Total	<u>\$ 1,129,923</u>	<u>\$ 1,248,664</u>	<u>\$ 470,047</u>



## 17. Capital contable

- a. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el capital social se integra como sigue:

Serie	Capital	Acciones
A-1	Mínimo, variable	<u>3,300,000</u>

- b. El capital de la Entidad es variable, con un capital contable mínimo fijo de \$21,805, \$22,953 y \$23,358, al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, respectivamente. Representado por un total de 3,300 miles de acciones de la serie A-1, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, totalmente suscritas y pagadas, las cuales se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, bajo el número 3495-1.00-2022-001 y listadas en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave SITES1.
- c. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la tesorería de la Entidad contaba con 325,658, 169,057, y 114,885, miles de acciones Serie A-1, respectivamente, para su recolocación en la Bolsa, en términos de los establecido por la Ley de Mercado de Valores.
- d. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM), la Entidad debe 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 2025, 2024 y 2023, la reserva legal asciende a \$3,350.
- e. 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.
- f. Mediante acta de asamblea general ordinaria anual de accionistas de fecha 30 de abril de 2025, se decretó un dividendo en efectivo por la cantidad de \$0.50 por cada acción suscrita y pagada en circulación representativa del capital social de la sociedad. El monto del dividendo total pagado durante 2025 ascendió a \$1,515,234.
- g. Mediante acta de asamblea general ordinaria anual de accionistas de fecha 30 de abril de 2024, se decretó un dividendo en efectivo por la cantidad de \$0.50 por cada acción suscrita y pagada en circulación representativa del capital social de la sociedad. El monto del dividendo total pagado durante 2024 ascendió a \$1,561,561.
- h. Mediante acta de asamblea general ordinaria anual de accionistas de fecha 28 de abril de 2023, se decretó un dividendo en efectivo por la cantidad de \$0.50 por cada acción suscrita y pagada en circulación representativa del capital social de la sociedad. El monto del dividendo total pagado durante 2023 ascendió a \$1,585,430.
- i. Durante el ejercicio 2025, 2024 y 2023 la subsidiaria Fideicomiso Opsimex realizó la distribución de su resultado fiscal, el importe correspondiente a la parte no controladora asciende a \$606,509, \$509,765 y \$532,874, respectivamente.
- j. Durante el ejercicio 2025, 2024 y 2023 la subsidiaria Fideicomiso Opsimex realizó reembolsos de capital por un importe de \$838,750, \$797,500 y \$967,051, respectivamente, correspondiente a la parte no controladora.
- k. 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%.



- l. 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.
  - Las transacciones anteriores generaron un Superávit por emisión de certificados bursátiles inmobiliarios que, al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 asciende a \$26,611,830, reconocido en el capital contable.
- m. Mediante acta de Asamblea General de Accionistas celebrada durante el mes de abril de 2015, se acordó la escisión de Telcel, como sociedad escidente y Opsimex, como sociedad escindida, mediante la cual se transmitieron ciertos activos, pasivos y capital a la sociedad escindida.
- n. Mediante acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 17 de marzo de 2016, se acordó la fusión de Opsimex, con el carácter de sociedad fusionante y Promotora de Sites, S.A. de C.V. (Promotora), con el carácter de sociedad fusionada, mediante la cual se transmitieron ciertos activos, pasivos y capital a la sociedad fusionante.
- o. Las transacciones anteriores generaron un saldo que al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 asciende a \$(16,203,640), reconocido en el capital contable, este efecto fue resultado de la fusión en el año 2016 con Promotora de Sites, S. A. de C. V.
- p. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM), la Entidad 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.
- q. 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.
- r. 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%.
- s. Los saldos de las cuentas fiscales del capital contable al 31 de diciembre son:

	2025	2024	2023
Capital de aportación	\$ 39,047	\$ 39,685	\$ 38,702
Cuenta de Utilidad fiscal Neta (CUFIN)	21,976,099	21,394,783	20,595,536

## 18. Instrumentos financieros

La Entidad tiene exposición a riesgos de mercado, de operación y financieros derivados del uso de instrumentos financieros tales como tasa de interés, crédito, liquidez y riesgo cambiario, los cuales se administran en forma centralizada por la tesorería corporativa. La Entidad busca minimizar su exposición a estos riesgos mediante el uso de coberturas con instrumentos financieros derivados. El uso de instrumentos financieros derivados se rige por las políticas de la Entidad, aprobadas por el Consejo de Administración, que establecen los principios de contratación de estos. El cumplimiento de estas políticas y límites de exposición son revisados por auditoría interna sobre una base continua.



### **Categorías de instrumentos financieros**

Las diferentes categorías de instrumentos financieros y sus importes al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, se muestran como sigue:

	2025	2024	2023
<b>Activos financieros:</b>			
Efectivo y equivalentes	\$ 2,007,210	\$ 5,901,515	\$ 4,485,838
Cuentas por cobrar	112,677	345,887	279,398
Cuentas por cobrar partes relacionadas	535	32,851	45,622
Cuentas por cobrar a largo plazo	<u>352,903</u>	<u>352,903</u>	<u>352,903</u>
Total	<u>\$ 2,473,325</u>	<u>\$ 6,633,156</u>	<u>\$ 5,163,761</u>
<b>Pasivos financieros:</b>			
Deuda a corto y largo plazo	\$ 18,574,063	\$ 21,994,273	\$ 21,166,132
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	173,588	178,121	282,305
Pasivos por arrendamiento, corto y largo plazo	20,609,504	20,931,215	21,608,050
Cuentas por pagar partes relacionadas	<u>23,865</u>	<u>36,182</u>	<u>105,414</u>
Total	<u>\$ 39,381,020</u>	<u>\$ 43,139,791</u>	<u>\$ 43,161,901</u>

El Consejo de Administración establece y vigila las políticas y procedimientos para medir otros riesgos, los cuales se describen a continuación:

- Administración del riesgo de capital** - La Entidad administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. La estructura de capital de la Entidad se conforma de su deuda neta y de su capital contable. La estructura de capital de la Entidad no está expuesta a ningún tipo de requerimiento de capital.
- Administración del riesgo de tasa de interés** - La Entidad se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que tiene deuda financiera que está contratada en tasas variables. El riesgo es manejado por la Entidad mediante la adecuada combinación entre tasas fijas y variables.

Las exposiciones de la Entidad por riesgo de tasas de interés se encuentran principalmente referenciadas a tasas líderes de interés denominadas en moneda nacional y dólares, sobre los activos y pasivos financieros. El análisis de sensibilidad que determina la Entidad se prepara periódicamente con base en la exposición neta a las tasas de interés de su deuda financiera total no cubierta, sostenida en tasas variables; se prepara un análisis asumiendo que el importe del pasivo al final del periodo sobre el que se informa ha sido el pasivo para todo el año. La Entidad informa internamente al Consejo de administración sobre el riesgo en las tasas de interés.

Si el valor de la UDI aumentara al cierre de 2025, el gasto por intereses habría aumentado en \$26,845 con un incremento de 5% y en \$53,690 con un incremento de 10%, al cierre de 2024, el gasto por intereses habría aumentado en \$25,785 con un incremento de 5% y \$51,570, con un incremento de 10%. Asimismo, al cierre 2023, el gasto por intereses habría aumentado en \$25,101 con un incremento de 5% y en \$50,203 con un incremento de 10%, respectivamente.

- Administración del riesgo de crédito** - El riesgo de crédito, se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultado de una pérdida financiera para la Entidad, y se origina principalmente sobre las cuentas por cobrar a clientes y sobre los fondos líquidos. El riesgo de crédito sobre el efectivo y equivalentes de efectivo e instrumentos financieros derivados es limitado debido a que las contrapartes son bancos con altas calificaciones de crédito asignados por agencias calificadoras de crédito. La máxima exposición al riesgo crediticio está representada por el saldo de cada activo financiero principalmente en las cuentas por cobrar comerciales. La Entidad evalúa periódicamente las condiciones financieras de sus clientes. La Entidad cree que exista un riesgo significativo de pérdida por una concentración de crédito en su base de clientes, también considera que su riesgo potencial de crédito está adecuadamente cubierto por la alta calificación crediticia de sus contrapartes.



- d. **Administración del riesgo de liquidez** - La tesorería Corporativa es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, quien ha establecido las políticas apropiadas para el control de ésta a través del seguimiento del capital de trabajo, lo que permite que la gerencia pueda administrar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo de la Entidad, manteniendo reservas de efectivo, disposición de líneas de crédito, monitoreando continuamente los flujos de efectivo (proyectados y reales), conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

Al 31 de diciembre de 2025	Tasa de interés efectiva promedio ponderada	Tasa de interés efectiva promedio ponderada		Total
		1 año	2 años o más	
Deuda	6.44%	\$ 839,634	\$ 17,734,429	\$ 18,574,063
Pasivos con partes relacionadas	-	23,865	-	23,865
Pasivo por arrendamiento	-	<u>3,490,994</u>	<u>17,118,510</u>	<u>20,609,504</u>
Total		<u>4,354,493</u>	<u>34,852,939</u>	<u>39,207,432</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	2,007,210	-	2,007,210
Cuentas por cobrar	-	112,677	352,903	465,580
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	<u>535</u>	<u>-</u>	<u>535</u>
Total		<u>2,120,422</u>	<u>352,903</u>	<u>2,473,325</u>
		<u>\$ (2,234,071)</u>	<u>\$ (34,500,036)</u>	<u>\$ (36,734,107)</u>
Al 31 de diciembre de 2024	Tasa de interés efectiva promedio ponderada	Tasa de interés efectiva promedio ponderada		Total
		1 año	2 años o más	
Deuda	6.32%	\$ 10,628,846	\$ 11,365,427	\$ 21,994,273
Pasivos con partes relacionadas	-	36,182	-	36,182
Pasivo por arrendamiento	-	<u>3,641,041</u>	<u>17,290,174</u>	<u>20,931,215</u>
Total		<u>14,306,069</u>	<u>28,655,601</u>	<u>42,961,670</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	5,901,515	-	5,901,515
Cuentas por cobrar	-	345,887	352,903	698,790
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	<u>32,851</u>	<u>-</u>	<u>32,851</u>
Total		<u>6,280,253</u>	<u>352,903</u>	<u>6,633,156</u>
		<u>\$ (8,025,816)</u>	<u>\$ (28,302,698)</u>	<u>\$ (36,328,514)</u>
Al 31 de diciembre de 2023	Tasa de interés efectiva promedio ponderada	Tasa de interés efectiva promedio ponderada		Total
		1 año	2 años o más	
Deuda	6.28%	\$ 562,022	\$ 20,604,110	\$ 21,166,132
Pasivos con partes relacionadas	-	105,414	-	105,414
Pasivo por arrendamiento	-	<u>3,544,934</u>	<u>18,063,116</u>	<u>21,608,050</u>
Total		<u>4,212,370</u>	<u>38,667,226</u>	<u>42,879,596</u>



Al 31 de diciembre de 2023	Tasa de interés efectiva promedio ponderada	Tasa de interés		Total
		1 año	2 años o más	
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	4,485,838	-	4,485,838
Cuentas por cobrar	-	279,398	352,903	632,301
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	45,622	-	45,622
Total		<u>4,810,858</u>	<u>352,903</u>	<u>5,163,761</u>
		<u>\$ 598,488</u>	<u>\$ (38,314,323)</u>	<u>\$ (37,715,835)</u>

- e. **Administración de riesgo de mercado** - La Entidad está expuesta a riesgos de mercado provenientes de cambios en tasas de interés y de las fluctuaciones en los tipos de cambio de monedas extranjeras. La deuda de la Entidad esta denominada en monedas extranjeras, principalmente en dólares estadounidenses, distintas a su moneda funcional. La Entidad no usa derivados para cubrir el riesgo de tipos de cambio que surge de tener operaciones en diferentes países.
- f. **Riesgo cambiario** - La Entidad realiza transacciones denominadas en moneda extranjera; en consecuencia, se generan exposiciones a fluctuaciones en el tipo de cambio. Las exposiciones en el tipo de cambio son manejadas dentro de los parámetros de las políticas aprobadas utilizando contratos forward de moneda extranjera.

La Entidad se encuentra principalmente expuesta a varias divisas.

No existen instrumentos de negociación sin cobertura primaria, al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 la Entidad no tiene contratados forwards de divisas.

Para obtener y revelar el valor razonable de la deuda a largo plazo se utilizan los precios de cotización del mercado o las cotizaciones de los operadores para instrumentos similares. Para determinar el valor razonable de los otros instrumentos financieros se utilizan otras técnicas como la de flujos de efectivo estimados, considerando las fechas de flujo en las curvas inter temporales de mercado y descontando dichos flujos con las tasas que reflejan el riesgo de la contraparte, así como el riesgo de la misma Entidad para el plazo de referencia. El valor razonable de los futuros de divisas se determina utilizando los tipos de cambio futuros cotizados a la fecha del estado de situación financiera.

Los importes en libros de los instrumentos financieros por categoría y sus valores razonables estimados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 son como sigue:

	31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Deuda incluyendo porción corriente de la deuda a largo plazo <sup>(1)</sup> :						
Efectivo y equivalentes	\$ 18,574,063	\$ 18,124,865	\$ 21,994,273	\$ 19,655,936	\$ 21,166,132	\$ 19,350,926
Cuentas por cobrar	2,007,210	2,007,210	5,901,515	5,901,515	4,485,838	4,485,838
Cuentas por cobrar partes relacionadas	112,677	112,677	345,887	345,887	279,398	279,398
Cuentas por cobrar a largo plazo	535	535	32,851	32,851	45,622	45,622
Pasivos por arrendamiento corto y largo plazo	352,903	352,903	3,52,903	352,903	352,903	352,903
Cuentas por pagar partes relacionadas	20,609,504	20,609,504	20,931,215	20,931,215	21,608,050	21,608,050
	23,865	23,865	36,182	36,182	105,414	105,414

(1) Nivel 1.

Los valores razonables mostrados al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 difieren de su valor en libros, debido a la valuación de mercado observados al cierre de cada periodo.



## 19. Impuestos a la utilidad

- a) La Entidad está sujeta al ISR. Conforme a la Ley de ISR la tasa para 2025, 2024 y 2023 fue el 30% y continuará al 30% para años posteriores, para México.

### *Aspectos relevantes del impuesto a la utilidad en el extranjero*

#### *Resultados de operaciones*

Las subsidiarias extranjeras determinan el impuesto a la utilidad con base en los resultados individuales de cada subsidiaria de conformidad con los regímenes fiscales específicos de cada país y, en algunos casos, con base en el valor de los activos contables registrados en libros al cierre del ejercicio 2025, 2024 y 2023.

Las tasas estatutarias de México y Costa Rica fueron de 30% para los siguientes ejercicios:

	2025	2024	2023
Impuesto a la utilidad causado	\$ 933,267	\$ 1,033,404	\$ 987,738
Impuesto sobre la renta de años pasados	334,178	700,000	-
Impuesto a la utilidad diferido	<u>(433,042)</u>	<u>(223,200)</u>	<u>(239,212)</u>
	<u>\$ 834,403</u>	<u>\$ 1,510,204</u>	<u>\$ 748,526</u>

- b) El movimiento del impuesto diferido durante el ejercicio es el siguiente:

	2025	2024	2023
Al inicio del periodo	\$ (3,546,250)	\$ (3,776,214)	\$ (4,022,821)
ISR diferido en el resultado del ejercicio	433,042	223,200	239,212
ISR diferido en otras partidas de resultado integral	<u>(4,926,780)</u>	<u>6,764</u>	<u>7,395</u>
Al 31 de diciembre	<u>\$ (8,039,988)</u>	<u>\$ (3,546,250)</u>	<u>\$ (3,776,214)</u>

#### **Activos por impuestos diferidos:**

Provisiones y pasivos acumulados	\$ 10,006	\$ 10,146	\$ 15,003
Cuentas por cobrar (estimación de cuentas incobrables)	3,438	3,438	-
Superávit por revaluación de activos	890	-	-
Beneficios directos a los empleados	15,754	16,715	15,859
Beneficios al retiro	<u>6,754</u>	<u>5,008</u>	<u>4,330</u>
Activo por impuesto a la utilidad diferido	36,842	35,307	35,192

#### **Diferido pasivo**

Propiedad y equipo, neto	(8,066,553)	(3,570,130)	(3,806,750)
Pagos anticipados	(3,330)	(3,832)	(3,614)
Costo amortizado	<u>(6,947)</u>	<u>(7,595)</u>	<u>(1,042)</u>
Pasivo por impuesto a la utilidad diferido	<u>(8,076,830)</u>	<u>(3,581,557)</u>	<u>(3,811,406)</u>
Total pasivo diferido	<u>\$ (8,039,988)</u>	<u>\$ (3,546,250)</u>	<u>\$ (3,776,214)</u>



- c) 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 Entidad:

	2025	2024	2023
Tasa legal de ISR	30%	30%	30%
Impacto de las partidas a conciliar:			
Otros	(17)	(7)	2
Efectos inflacionarios fiscales	12	9	16
Partidas no deducibles	-	1	-
Provisión de impuestos de años pasados	15	30	-
Tasa efectiva	<u>40%</u>	<u>63%</u>	<u>48%</u>

- d) La Entidad constituyó una provisión al 31 de diciembre de 2025 y 2024, una provisión de \$732,860 y \$700,000 derivada de la revisión fiscal realizada por la autoridad fiscal (Ver Nota 21).

- e) Impuesto sobre la renta (ISR) diferido por enajenación de certificados bursátiles

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 Entidad los enajene o de que dichos inversionistas enajenen los CBFIs como contraprestación por la aportación de los Activos Elegibles, al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 el ISR por estas transacciones ascendió a \$11,636,971.

- f) 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 2025, 2024 y 2023, el Fideicomiso de conformidad con el Régimen Fiscal de FIBRAS, determinó un resultado fiscal de \$2,076,068 y \$2,003,832 y \$1,874,765 respectivamente.

Ahora bien, de conformidad el artículo 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, las reglas 3.21.2.1. , 3.21.2.2. y 3.21.2.12 de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2025 (“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.

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.

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.

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.

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.

Para efectos de la regla 3.21.2.4., 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) No se tendrá la obligación de efectuar los pagos provisionales del impuesto sobre la renta a los que se refiere el artículo 14 de la Ley del Impuesto sobre la renta
- d) 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.
- e) Los tenedores de los certificados de participación causarán el impuesto sobre la renta por la ganancia que obtengan en la enajenación de dichos certificados.
- f) 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.



- g) Las personas que actuando como fideicomitentes aporten bienes inmuebles al fideicomiso y reciban certificados de participación por el valor total o parcial de dichos bienes, podrán diferir el pago del impuesto sobre la renta causado por la ganancia obtenida en la enajenación de esos bienes realizada en la aportación que realicen al fideicomiso, que corresponda a cada uno de los certificados de participación que reciban por los mismos hasta el momento en que enajenen cada uno de dichos certificados, actualizando el monto del impuesto causado correspondiente a cada certificado que se enajene por el periodo comprendido desde el mes de la aportación de los bienes inmuebles al fideicomiso hasta el mes en que se enajenen los certificados

## 20. Gastos de administración y de operación y otros gastos

A continuación, se muestran las principales partidas que integran los rubros de gastos de administración y de operación:

	2025 Gasto de administración y de operación	2024 Gasto de administración y de operación	2023 Gasto de administración y de operación
Asimilados a salarios	\$ 1,184	\$ 898	\$ 1,126
Cuotas y suscripciones	13,854	14,893	14,356
Honorarios	22,271	9,730	8,924
Mantenimiento	61,776	60,390	71,674
Otros gastos de administración	11,760	14,176	14,419
Seguros y fianzas	42,949	38,207	42,423
Recargos	3,927	5,380	7,191
Otros impuestos y derechos	2,665	2,520	2,721
Otros	3,135	2,704	5,065
Sueldos y salarios	284,686	271,120	242,255
Mantenimiento	51,552	47,837	53,504
Comisiones bancarias	19,268	8,248	6,912
Asistencia técnica	16,131	12,239	16,375
Artículos de oficina y gastos de personal	11,719	12,825	20,712
Combustibles y lubricantes	6,219	7,430	7,272
Viáticos y gastos de viaje	3,474	3,947	4,503
Telefonía	7,053	8,508	10,332
Mantenimiento y conservación	1,059	1,020	3,087
Energía eléctrica	613	584	403
	<u>\$ 565,295</u>	<u>\$ 522,656</u>	<u>\$ 533,254</u>
	<b>2025 Otros gastos</b>	<b>2024 Otros gastos</b>	<b>2023 Otros gastos</b>
Recargos y actualizaciones fiscales	\$ 1,229,318	\$ 45,939	\$ -
Otros	-	27,200	8,164
	<u>\$ 1,229,318</u>	<u>\$ 73,139</u>	<u>\$ 8,164</u>

## 21. Contingencias y compromisos

- a. Marco legal de regulación aplicable

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 el 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 (actualmente abrogada), establecía 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, en el mismo sentido, en noviembre de 2025, se publicó la tercera Resolución Bienal, mediante la cual el pleno del IFT suprimió, modificó y adicionó medidas impuestas con anterioridad (“la Resolución Bienal”), modificaciones que, en el caso de la infraestructura pasiva, son consideradas como menores o de poca relevancia.

Cabe mencionar que, el 28 de noviembre de 2024 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, mediante el cual se define las Secretarías de Estado responsables del despacho de los asuntos administrativos del Poder Ejecutivo, dentro de las cuales se destaca la creación de la ATDT, (como órgano regulador en materia de telecomunicaciones y competencia económica, sin autonomía constitucional), con la finalidad de unificar las capacidades tecnológicas del Gobierno de México y que inició funciones el 1 de enero de 2025. Las atribuciones de política en telecomunicaciones también pasaron a la ATDT, las cuales formaban parte de la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes.

Con fecha 20 de diciembre de 2025, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de simplificación orgánica, por el cual se determina la extinción del IFT en términos de sus artículos transitorios, y posteriormente, con la publicación de la nueva Ley en Materia de Telecomunicaciones y Radiodifusión (“LMTR”) el 16 de julio de 2025 en el Diario Oficial de la Federación, la cual entró en vigor el 17 de julio de 2025, quedó abrogada la LFRT.

Finalmente, el IFT se extinguió y cesó sus funciones oficialmente el 17 de octubre de 2025, por lo que la Comisión Reguladora de Telecomunicaciones (“CRT”) inició desde esa fecha, sus funciones de regulación técnica y operativa del sector, incluyendo la asignación y supervisión del espectro radioeléctrico, gestión de concesiones y permisos, supervisión de la calidad y continuidad de los servicios de telecomunicaciones y radiodifusión, y emisión de lineamientos técnicos para operadores. Con estos cambios, el marco regulatorio del sector se reconfiguró para coordinar políticas públicas, la supervisión técnica y la gestión de concesiones bajo un nuevo modelo institucional en México.



## **Oferta de referencia**

En términos del marco legal vigente y de la Resolución, la cual fue modificada mediante la 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 y el Fideicomiso como causahabiente de Telcel y titulares de la 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 la CRT en 2025, misma que estará vigente durante el periodo comprendido del 1º de enero al 31 de diciembre de 2026, bajo los términos de la Oferta vigente, los operadores interesados deben firmar un Convenio Marco, así como también acuerdos individuales por sitio, la duración de los cuales será por un plazo mínimo forzoso de 10 años.

Cabe mencionar que, de acuerdo con las Resoluciones Bienales, la Compañía y el Fideicomiso presentarán en el mes de julio de cada año, para aprobación por la CRT , 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**

La Entidad y el Fideicomiso están sujetos 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. La Compañía y el Fideicomiso consideran que está en cumplimiento sustancial de toda regulación aplicable.

### **b. Facultades de comprobación de las Autoridades Fiscales**

Las Autoridades Fiscales tienen facultades de comprobación del cumplimiento de las obligaciones fiscales de la Entidad en su carácter de contribuyente retenedor de los últimos cinco ejercicios, y pueden determinar diferencias en los resultados fiscales declarados que a su juicio pudieran ocasionar el pago de créditos fiscales.

Del mismo modo, los criterios fiscales seguidos por la Entidad pudieran no ser los mismos que los de dichas Autoridades Fiscales y en caso de presentarse esta situación, la Entidad deberá a través de los procedimientos establecidos para tal efecto, promover ante las instancias que sean convenientes los recursos legales para defenderlos.

Derivado de las diferencias en la aplicación de los criterios fiscales que puedan existir entre las Autoridades Fiscales y la Entidad, Opsimex decidió crear una provisión para posibles contingencias fiscales y hacer frente a los posibles desembolsos que se generen para cubrir los créditos fiscales que pudieran ser determinados en su contra y los accesorios correspondientes. La provisión al 31 de diciembre de 2025 y 2024 asciende a 732,860 y \$ 700,000, respectivamente.

### **c. Obligaciones en materia de precios de transferencia**

De acuerdo con la Ley del Impuesto Sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que estos deberán ser equiparables a los que se utilizarán con o entre partes relacionadas independientes o en operaciones comparables. En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta del 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.



## 22. Segmentos

La información reportada al funcionario que toma las decisiones operativas de la Entidad (“CODM”, por sus siglas en inglés) para propósitos de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos, performance se centra en el total de ingresos por región, así como su depreciación de los activos por derecho. De igual forma se presenta información por país en los que opera la Entidad.

Región	Estados de la República Mexicana	2025			2024			2023		
		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	Ingresos por renta de infraestructura	Depreciación de activos por derecho de uso	Depreciación infraestructura pasiva
1	Baja California Sur y Baja California	\$ 588,076	\$ 116,953	\$ 192,656	\$ 558,195	\$ 134,897	\$ 176,522	\$ 516,639	\$ 130,883	\$ 174,817
2	Sinaloa y Sonora	834,868	125,751	302,262	802,266	149,005	299,716	774,190	144,571	282,292
3	Chihuahua y Durango	772,681	99,365	285,349	730,097	100,763	240,751	670,540	97,765	487,995
4	Nuevo León, Tamaulipas y Coahuila	1,504,175	213,666	482,184	1,447,756	231,730	478,533	1,345,102	224,835	431,022
5	Jalisco, Michoacán, Colima y Nayarit	1,785,266	258,174	619,984	1,648,347	266,910	602,839	1,471,991	258,968	518,487
	Querétaro, Guanajuato, San Luis Potosí,									
6	Aguascalientes y Zacatecas	1,652,029	259,315	560,180	1,553,766	267,762	548,359	1,368,987	259,795	468,000
7	Puebla, Veracruz, Oaxaca, Tlaxcala y Guerrero	2,312,273	316,472	763,193	2,162,257	372,539	751,485	1,945,926	361,454	630,370
	Yucatán, Campeche, Tabasco, Chiapas y									
8	Quintana Roo	1,766,320	224,786	556,610	1,663,097	253,120	555,470	1,395,697	241,490	437,472
	Hidalgo, Morelos, Estado de México y Ciudad de									
9	México	2,480,602	480,577	724,813	2,291,071	584,598	709,140	2,145,623	567,298	665,594
	Total República Mexicana	\$ 13,696,290	\$ 2,095,059	\$ 4,487,231	\$ 12,856,852	\$ 2,361,324	\$ 4,362,815	\$ 11,634,695	\$ 2,287,059	\$ 4,096,049
	Otras localidades en el extranjero									
1	Costa Rica	\$ 135,288	\$ 23,384	\$ 27,917	\$ 132,315	\$ 21,826	\$ 28,053	\$ 116,985	\$ 20,819	\$ 27,200
	Total localidades en el extranjero	135,288	23,384	27,917	132,315	21,826	28,053	116,985	20,819	27,200
	Total	\$ 13,831,578	\$ 2,118,443	\$ 4,515,148	\$ 12,989,167	\$ 2,383,150	\$ 4,390,868	\$ 11,751,680	\$ 2,307,878	\$ 4,123,249

### Estado consolidado de situación financiera

	2025					
	Fideicomiso	Opsimex	Mexico	Costa Rica	Eliminaciones	Total consolidado
Total de activos	\$ 76,781,487	\$ 84,777,414	\$ 161,558,901	\$ 1,129,045	\$ (45,099,361)	\$ 117,588,585
Total de pasivo	\$ 15,246,294	\$ 45,443,464	\$ 60,689,758	\$ 642,700	\$ -	\$ 61,332,458
Total de capital contable	\$ 61,535,193	\$ 39,333,950	\$ 100,869,143	\$ 486,345	\$ (45,099,361)	\$ 56,256,127

### Estado consolidado de resultados

	2025					
	Fideicomiso	Opsimex	Mexico	Costa Rica	Eliminaciones	Total consolidado
Ingresos totales	\$ 8,612,135	\$ 5,707,749	\$ 14,319,884	\$ 135,274	\$ (388,501)	\$ 14,066,657
Costo y gastos de operación	5,131,688	3,802,914	8,934,602	73,026	(388,501)	8,619,127
Utilidad de operación	3,480,447	1,904,835	5,385,282	62,248	-	5,447,530
Resultado integral de financiamiento	(1,315,463)	(2,014,438)	(3,329,901)	(21,859)	-	(3,351,760)
Participación en subsidiarias	-	1,586,502	1,586,502	-	(1,586,502)	-
Impuestos a la utilidad	-	(810,902)	(810,902)	(23,501)	-	834,403
Utilidad neta	\$ 2,164,984	\$ 665,997	\$ 2,830,981	\$ 16,888	\$ (1,586,502)	\$ 1,261,367



	Estado consolidado de situación financiera					
	2024					
	Fideicomiso	Opsimex	Mexico	Costa Rica	Eliminaciones	Total consolidado
Total de activos	\$ 77,767,903	\$ 72,869,218	\$ 150,637,121	\$ 589,101	\$ (44,648,781)	\$ 106,577,441
Total de pasivo	\$ 16,291,657	\$ 44,073,875	\$ 60,365,532	\$ 510,598	\$ -	\$ 60,876,130
Total de capital contable	\$ 61,476,246	\$ 28,795,343	\$ 90,271,589	\$ 78,503	\$ (44,648,781)	\$ 45,701,311
<b>Estado consolidado de resultados</b>						
Ingresos totales	\$ 7,968,406	\$ 5,450,527	\$ 13,418,933	\$ 132,314	\$ (356,196)	\$ 13,195,051
Costo y gastos de operación	4,936,319	2,903,736	7,840,055	71,080	(356,196)	7,554,939
Utilidad de operación	3,032,087	2,546,791	5,578,878	61,234	-	5,640,112
Resultado integral de financiamiento	(1,152,207)	(2,092,329)	(3,244,536)	(27,488)	-	(3,272,024)
Participación en subsidiarias	-	1,396,659	1,396,659	-	1,396,659	-
Impuestos a la utilidad	-	1,510,204	1,510,204	-	-	1,510,204
Utilidad neta	\$ 1,879,880	\$ 340,917	\$ 2,220,797	\$ 33,746	\$ 1,396,659	\$ 857,884
<b>Estado consolidado de situación financiera</b>						
2023						
	Fideicomiso	Opsimex	Mexico	Costa Rica	Eliminaciones	Total consolidado
Total de activos	\$ 76,421,170	\$ 71,771,878	\$ 148,193,048	\$ 707,623	\$ 43,869,944	\$ 105,030,727
Total de pasivo	\$ 15,996,269	\$ 43,657,791	\$ 59,654,060	\$ 645,731	\$ -	\$ 60,299,791
Total de capital contable	\$ 60,424,901	\$ 28,114,087	\$ 88,538,988	\$ 61,892	\$ 43,869,944	\$ 44,730,936
<b>Estado consolidado de resultados</b>						
Ingresos totales	\$ 7,081,818	\$ 5,018,667	\$ 12,100,485	\$ 111,326	\$ 320,070	\$ 11,891,741
Costo y gastos de operación	4,616,484	2,794,627	7,411,111	72,284	320,070	7,163,325
Utilidad de operación	2,465,334	2,224,040	4,689,374	39,042	-	4,728,416
Resultado integral de financiamiento	(1,021,345)	(2,110,870)	(3,132,215)	(25,026)	-	(3,157,241)
Participación en subsidiarias	-	1,060,908	1,060,908	-	1,060,908	-
Impuestos a la utilidad	-	748,526	748,526	-	-	748,526
Utilidad neta	\$ 1,443,989	\$ 425,552	\$ 1,869,541	\$ 14,016	\$ 1,060,908	\$ 822,649

### 23. Eventos subsecuentes

Con fecha el 28 de enero del 2026, mediante acta de asamblea el comité Técnico de la subsidiaria del Fideicomiso Opsimex 4594 realizó la aprobación de una distribución por \$399,724 correspondiente al resultado fiscal del cuarto trimestre del 2025.

### 24. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los Estados financieros consolidados fueron autorizados para su emisión el 23 de abril de 2026, por la Mtr. María del Pilar Caudillo Arias y Lic. Karla Ileana Arroyo Morales, Director de negocios México y Director de Finanzas y Administración de la Entidad, respectivamente, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de la fecha y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Socios de la Entidad, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

\* \* \* \* \*



OPERADORA DE SITES MEXICANOS, S.A.B. DE C.V.  
Y SUBSIDIARIAS

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023  
con informe de los auditores independientes

**OPERADORA DE SITES MEXICANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**

**Estados financieros consolidados**

**Al 31 de diciembre de 2024 y 2023**

**Contenido:**

**Informe de los auditores independientes**

**Estados financieros consolidados auditados:**

**Estados de situación financiera  
Estados de resultados integrales  
Estados de cambios en el capital contable  
Estados de flujos de efectivo  
Notas a los estados financieros**



Av. Ejército Nacional 843-B Tel: +55 5283 1300  
Antara Polanco  
11520 México ey.com/mx

## 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 ("la Compañía"), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2024, y los estados consolidados de resultados integrales, el estado de cambios en el capital contable consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados, que incluyen información material sobre políticas contables.

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 al 31 de diciembre de 2024, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados 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 Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia)" ("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. Valuación de propiedad y equipo

##### *Descripción del asunto clave de auditoría*

Hemos considerado la valuación de propiedad y equipo, en su reconocimiento al cierre del año, como un asunto clave de la auditoría, debido al uso de supuestos significativos que involucran subjetividad y complejidad en la determinación del valor razonable de dichos activos, así mismo, dicha valuación requirió el involucramiento de especialistas independientes de la Administración de la Compañía como de nuestros especialistas internos de valuación.

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

Evaluamos la razonabilidad de los supuestos utilizados por la Administración en la determinación del valor razonable de propiedad y equipo en su reconocimiento posterior, con base en lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 16 "*Propiedad, planta y equipo*" y la NIIF 13 "*Medición del valor razonable*". Con el apoyo de nuestros especialistas internos, revisamos la metodología de valuación utilizada, analizamos los supuestos clave de acuerdo a su complejidad y grado de subjetividad, comparándolos contra evidencia contraria y comparables de mercado, y si la información que la Administración utilizó era la mejor disponible de acuerdo a las circunstancias para la determinación del valor de mercado.

También, evaluamos lo adecuado de la presentación y revelación de propiedad y equipo determinado a valor razonable, que se realiza en las Notas 2.h) y 8 de los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2024.

#### 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 10 de los estados financieros consolidados adjuntos, se pueden observar las revelaciones realizadas por la Administración.

**3. Provisión para el retiro de activos**

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*

Como parte de nuestros procedimientos de auditoría, analizamos el cálculo de la provisión para el retiro de activos, y corroboramos la adecuada valuación de los principales elementos que integran la provisión con base en lo establecido en la NIC 37, Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes. Por medio de muestras selectivas de acuerdo a las Normas Internacionales de Auditoría, llevamos a cabo una inspección de contratos de arrendamiento, para corroborar la vigencia de la obligación. Asimismo, involucramos a especialistas en valuación para asistirnos con el objeto de analizar la razonabilidad de dicha provisión, así como la adecuada presentación y revelación de la provisión para el retiro de activos, conforme a los requisitos de las NIIF.

En las Notas 2.n) y 9 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.

*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, 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, 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 a 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, debida 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, debida 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 debida a fraude es más elevado que en el caso de una desviación material debida 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 quien suscribe este informe.

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



C.P.C. José Andrés Marín Valverde

Ciudad de México  
16 de abril de 2025

OPERADORA DE SITES MEXICANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de situación financiera

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
<b>Activos</b>		
<b>Activos corrientes:</b>		
Efectivo y equivalentes (Nota 4)	\$ 5,901,515	\$ 4,485,838
Cuentas por cobrar (Nota 5)	285,096	218,607
Partes relacionadas (Nota 7)	32,851	45,622
Impuestos por recuperar	518,261	192,153
Otros activos porción corriente (Nota 6)	104,754	111,063
<b>Total de activos corrientes</b>	<b>6,842,477</b>	<b>5,053,283</b>
<b>Activos no corrientes:</b>		
Propiedad y equipo, neto (Nota 8)	82,017,436	80,576,456
Activos por derecho de uso (Nota 12)	17,059,723	18,408,516
Cuentas por cobrar a largo plazo (Nota 5)	413,694	413,694
Licencias y software, neto	16,029	18,227
Activos por impuestos diferidos (Nota 17)	35,307	35,192
Otros activos porción no corriente (Nota 6)	228,082	231,876
<b>Total de activos no corrientes</b>	<b>99,770,271</b>	<b>99,683,961</b>
<b>Total de activos</b>	<b>\$ 106,612,748</b>	<b>\$ 104,737,244</b>
<b>Pasivos y capital contable</b>		
<b>Pasivos corrientes:</b>		
Deuda a corto plazo (Nota 10)	\$ 10,046,623	\$ -
Intereses por pagar de la deuda (Nota 10)	582,223	562,022
Dividendos por pagar	46,907	47,674
Cuentas por pagar y pasivos acumulados (Nota 15)	73,043	187,159
Otras provisiones fiscales (Nota 18)	700,000	-
Pasivos por arrendamiento (Nota 12)	3,641,041	3,544,934
Impuestos y contribuciones por pagar	548,664	141,372
Partes relacionadas (Nota 7)	36,182	105,414
Beneficios directos a empleados (Nota 14)	58,171	47,472
<b>Total de pasivos corrientes</b>	<b>15,732,854</b>	<b>4,636,047</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>		
Deuda a largo plazo (Nota 10)	11,365,427	20,604,110
Pasivos por impuestos diferidos (Nota 17)	3,581,557	3,811,406
ISR diferido por enajenación de certificados bursátiles	11,636,971	11,636,971
Pasivos por arrendamiento (Nota 12)	17,290,174	18,063,116
Beneficios al retiro (Nota 13)	16,693	14,434
Provisión para el retiro de activos (Nota 9)	1,287,761	1,240,224
<b>Total de pasivos no corrientes</b>	<b>45,178,583</b>	<b>55,370,261</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>60,911,437</b>	<b>60,006,308</b>
<b>Capital contable (Nota 16):</b>		
Capital social	22,953	23,358
Otras partidas de capital	( 16,203,640)	( 16,203,640)
Superávit por revaluación de activos	18,585,434	16,627,797
Superávit por emisión de certificados bursátiles inmobiliarios	26,611,830	26,611,830
Resultados acumulados y otras partidas de resultado integral	( 221,234)	1,054,742
Capital atribuible a los propietarios de la controladora	28,795,343	28,114,087
Participación no controladora	16,905,968	16,616,849
<b>Total de capital contable</b>	<b>45,701,311</b>	<b>44,730,936</b>
<b>Total de pasivos y capital contable</b>	<b>\$ 106,612,748</b>	<b>\$ 104,737,244</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

OPERADORA DE SITES MEXICANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de resultados integrales

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2024	2023
Ingresos de operación:		
Rentas de infraestructura (Nota 19)	\$ 12,989,167	\$ 11,751,680
Ingresos por servicios de adecuación	193,005	119,822
Otros ingresos (Nota 2u)	12,879	20,239
	<u>13,195,051</u>	<u>11,891,741</u>
Costos y gastos de operación:		
Depreciación y amortización (Nota 8)	4,431,187	4,185,828
Depreciación por derecho de uso (Nota 12)	2,383,150	2,307,878
Costos por servicios de adecuación	144,807	128,201
Gastos de operación	568,595	533,254
Otros gastos	27,200	8,164
	<u>7,554,939</u>	<u>7,163,325</u>
Utilidad de operación	<u>5,640,112</u>	<u>4,728,416</u>
Resultado de financiamiento:		
Intereses devengados a favor	460,737	454,684
Intereses devengados a cargo	( 3,256,895)	( 3,167,402)
Pérdida cambiaria, neta	( 475,866)	( 444,523)
	<u>( 3,272,024)</u>	<u>( 3,157,241)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	2,368,088	1,571,175
Impuestos a la utilidad (Nota 17)	1,510,204	748,526
Utilidad neta del año	<u>\$ 857,884</u>	<u>\$ 822,649</u>
Atribuible a:		
Los propietarios de la entidad controladora	\$ 340,917	\$ 425,552
Participación no controladora	516,967	397,097
	<u>\$ 857,884</u>	<u>\$ 822,649</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	3,130,943	3,186,410
Básica, utilidad (pérdida) del ejercicio atribuible a los propietarios de la controladora	\$ 0.11	\$ 0.13
Diluida, utilidad (pérdida) del ejercicio atribuible a los propietarios de la controladora	\$ 0.11	\$ 0.13

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

OPERADORA DE SITES MEXICANOS, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de resultados integrales

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2024	2023
Utilidad neta del año	\$ 857,884	\$ 822,649
Otros resultados integrales:		
Otro resultado integral que no podrá reclasificarse a resultados en periodos posteriores, neto de impuestos:		
Revaluación de activos, neto de impuestos	2,944,598	2,949,727
Superávit participación no controladora	959,804	1,021,897
Efecto de conversión	3,942	( 5,700)
Obligaciones laborales, neto de impuestos	859	173
Total de otros resultados integrales	3,909,203	3,966,097
Utilidad integral del año	\$ 4,767,087	\$ 4,788,746
Atribuible a:		
Los propietarios de la entidad controladora	\$ 3,290,316	\$ 3,369,753
Participación no controladora	1,476,771	1,418,993
	\$ 4,767,087	\$ 4,788,746

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

OPERADORA DE SITES MEXICANOS, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

(Nota 16)

	Resultados acumulados					Otros resultados integrales					Total de capital contable
	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	
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$ 23,733	\$ (16,203,640)	\$ 3,350	\$ 2,305,498	\$ 2,308,848	\$ 1,602	\$ (2,413)	\$ 14,509,073	\$ 26,611,830	\$ 16,621,390	\$ 43,870,423
Utilidad del ejercicio	-	-	-	425,552	425,552	-	-	-	-	397,097	822,649
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	173	(5,700)	2,949,727	-	1,021,897	3,968,097
Total de utilidad integral	-	-	-	425,552	425,552	173	(5,700)	2,949,727	-	1,418,993	\$ 4,788,746
Traspaso de revaluación de activos, neto de impuestos	-	-	-	754,613	754,613	-	-	(831,003)	-	76,390	-
Dividendos decretados	-	-	-	(1,585,430)	(1,585,430)	-	-	-	-	-	(1,585,430)
Recompra de acciones	(375)	-	-	(842,503)	(842,503)	-	-	-	-	-	(842,878)
Reembolso de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(967,051)	(967,051)
Dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(532,874)	(532,874)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	23,358	(16,203,640)	3,350	1,057,730	1,061,080	1,775	(8,113)	16,627,797	26,611,830	16,616,849	44,730,936
Utilidad del ejercicio	-	-	-	340,917	340,917	859	3,942	2,944,598	-	516,967	857,884
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	859	3,942	2,944,598	-	959,804	3,909,203
Total de utilidad integral	-	-	-	340,917	340,917	859	3,942	2,944,598	-	1,476,771	4,767,087
Traspaso de revaluación de activos, neto de impuestos	-	-	-	867,348	867,348	-	-	(986,967)	-	119,613	-
Dividendos decretados	-	-	-	(1,561,561)	(1,561,561)	-	-	-	-	-	(1,561,561)
Recompra de acciones	(405)	-	-	(927,481)	(927,481)	-	-	-	-	-	(927,886)
Reembolso de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(797,500)	(797,500)
Dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(509,765)	(509,765)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$ 22,953	\$ (16,203,640)	\$ 3,350	\$ (223,047)	\$ (219,697)	\$ 2,634	\$ (4,171)	\$ 18,585,434	\$ 26,611,830	\$ 16,905,968	\$ 45,701,311

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

OPERADORA DE SITES MEXICANOS, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de flujos de efectivo

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2024	2023
<b>Actividades de operación</b>		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 2,368,088	\$ 1,571,175
Partidas en resultados que no afectaron el efectivo:		
Depreciación y amortización	6,814,337	6,493,706
Intereses devengados a favor	( 460,737)	( 454,684)
Intereses devengados a cargo	3,256,895	3,167,402
Pérdida cambiaria, neta	475,866	444,523
Costo neto del periodo	3,368	2,665
	<u>12,457,817</u>	<u>11,224,787</u>
<b>Cambios en activos y pasivos de operación:</b>		
Cuentas por cobrar	( 66,489)	10,541
Partes relacionadas	( 56,461)	( 52,822)
Impuestos por recuperar	( 326,108)	262,402
Otros activos porción corriente y no corriente	10,103	( 8,124)
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	571,467	( 74,858)
Pago de beneficios al retiro	( 10,699)	( 5,180)
Impuestos y contribuciones por pagar	( 1,210,550)	( 1,162,873)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	<u>11,369,080</u>	<u>10,193,873</u>
<b>Actividades de inversión</b>		
Adquisición de propiedad y equipo	( 1,922,106)	( 2,690,468)
Intereses cobrados	460,737	454,684
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	<u>( 1,461,369)</u>	<u>( 2,235,784)</u>
<b>Actividades de financiamiento</b>		
Recompra de acciones	( 927,886)	( 842,878)
Reembolso de capital	( 797,500)	( 967,051)
Deuda bancaria a corto plazo obtenida	700,000	-
Deuda bancaria pagada a largo plazo	( 101,500)	-
Deuda bancaria pagada a corto plazo	( 350,000)	-
Dividendos pagados	( 2,071,326)	( 2,118,303)
Intereses pagados por deuda	( 1,326,075)	( 1,296,015)
Pago de arrendamientos	( 3,617,747)	( 3,136,310)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	<u>( 8,492,034)</u>	<u>( 8,360,557)</u>
<b>Aumento (decremento) neto de efectivo y equivalentes</b>	<b>1,415,677</b>	<b>( 402,468)</b>
Efectivo y equivalentes al principio del año	4,485,838	4,888,306
Efectivo y equivalentes al final del año	<u>\$ 5,901,515</u>	<u>\$ 4,485,838</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

# OPERADORA DE SITES MEXICANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

## Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(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 (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, 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 2024 y 2023, comprenden del 1 de enero al 31 de diciembre de dichos años.

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 9 de abril de 2025. Estos estados financieros deberán ser aprobados en fecha posterior por la Asamblea de Accionistas. Este órgano tiene la facultad de modificar los estados financieros consolidados. Los eventos subsecuentes fueron considerados hasta esta fecha.

Eventos relevantes:

#### Compra de infraestructura pasiva

Con fecha 17 de enero de 2024, mediante contrato de compraventa de activos se adquirió de Telmex un portafolio de 20 torres de telecomunicaciones incluidos sus derechos y obligaciones, el valor de la transacción ascendió a \$70 millones de pesos cuya razonabilidad de mercado está fundamentada en las condiciones de mercado en las que fueron adquiridas.

2.

Con fecha 2 de agosto de 2024, mediante contrato de compraventa de activos se adquirió de Telmex un portafolio de 13 torres de telecomunicaciones incluidos sus derechos y obligaciones, el valor de la transacción ascendió a \$45.5 millones de pesos cuya razonabilidad de mercado está fundamentada en las condiciones de mercado en las que fueron adquiridas.

Con fecha 24 de julio de 2023, mediante contrato de compraventa de activos se adquirió de Telmex un portafolio de 272 torres de telecomunicaciones incluidos sus derechos y obligaciones, el valor de la transacción ascendió a \$952 millones de pesos cuya razonabilidad de mercado está fundamentada en las condiciones de mercado en las que fueron adquiridas.

Con fecha 20 de diciembre de 2023, mediante contrato de compraventa de activos se adquirió de Telmex un portafolio de 6 torres de telecomunicaciones incluidos sus derechos y obligaciones, el valor de la transacción ascendió a \$21 millones de pesos 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 2024.

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 inversión en las subsidiarias al 31 de diciembre de 2024 y 2023, es como sigue:

Razón social	% de participación al 31 de diciembre de		País	Fecha en que empezó a consolidar	Tipo de operación
	2024	2023			
Fideicomiso Irrevocable 4594, Banco Actinver, Institución de Banca Múltiple	72.5%	72.5%	México	Julio 2020	Infraestructura
Telesites Costa Rica, S.A. (TLC)	100%	100%	Costa Rica	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 que se refiere a los elementos no electrónicos de las redes de telecomunicaciones, como lo son torres, mástiles y demás estructuras que proporcionan soporte a las antenas de radiocomunicación.

Los servicios de adecuación para los operadores telefónicos corresponden a adecuaciones que son realizadas a la infraestructura pasiva.

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 - *Ingresos procedentes de contratos con clientes*. 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 contratados 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

4.

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 (Otros Resultados Integrales) (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.

6.

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 valúa 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:

- 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
- 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.

8.

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 11 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 *Valor razonable*, 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 *Valor razonable*. La depreciación es calculada sobre el *Valor razonable* 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 representan 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 2024 y 2023 son las siguientes:

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

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 2024 y 2023, 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 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 15 años
Vehículos y oficinas	1 a 4 años

Los activos por derecho de uso también están sujetos a pruebas de deterioro. Véase la política Nota 2j) 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.

12.

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) Deuda a Corto Plazo

Al 31 de diciembre de 2024, la Compañía tiene la obligación de pagar los intereses sobre su deuda, así como liquidar el monto principal en las fechas de vencimiento programadas. El total de deuda y las obligaciones contractuales a corto plazo con vencimiento en 2025 incluye pagos de principal, compromisos relacionados con pasivos por arrendamientos a corto plazo y obligaciones por compras programadas de bienes y servicios.

La amortización de los intereses se reconoce como intereses devengados a cargo en el estado de resultados.

m) 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.

n) 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.

o) 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 2024.

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

p) Participación de los Trabajadores en las Utilidades (PTU)

Con motivo de la reforma de subcontratación laboral, durante 2021 se modificó la mecánica de cálculo 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.

14.

q) 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.

r) 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.

s) 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 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 2024 y 2023, fueron preparados bajo el método indirecto.

t) 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:

Ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2024	Exigible	Menos de 3 meses	De 3 a 12 meses	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Total
Préstamos y créditos que devengan intereses	\$ -	\$ 582,223	\$ 10,046,623	\$ 373,602	\$ 10,991,825	\$ 21,994,273
Pasivos por arrendamientos		910,260	2,730,781		17,290,174	20,931,215
Cuentas por pagar y otros acreedores comerciales	-	73,043	-	-	-	73,043
Partes relacionadas		36,182				36,182
	\$ -	\$ 1,601,708	\$ 12,777,404	\$ 373,602	\$ 28,281,999	\$ 43,034,713

16.

Ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2023	Exigible	Menos de 3 meses	De 3 a 12 meses	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Total
Préstamos y créditos que devengan intereses	\$ -	\$ 562,022	\$ -	\$ 10,092,136	\$ 10,511,974	\$ 21,166,132
Pasivos por arrendamientos	-	886,234	2,658,700	-	18,063,116	21,608,050
Cuentas por pagar y otros acreedores comerciales	-	187,159	-	-	-	187,159
Partes relacionadas	-	105,414	-	-	-	105,414
	\$ -	\$ 1,740,829	\$ 2,658,700	\$ 10,092,136	\$ 28,575,090	\$ 43,066,755

u) 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:

	2024	2023
Baja por valuación de contratos	\$ 7,844	9,646
Recuperación de gastos	5,035	6,648
Otros	-	3,945
	\$ 12,879	\$ 20,239

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 18 Presentación e información a revelar en los estados financieros

En abril de 2024, el IASB emitió la NIIF 18, que sustituye a la NIC 1 Presentación de estados financieros. La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para la presentación de información dentro del estado de resultados, incluidos totales y subtotales específicos. Además, las entidades deben clasificar todos los ingresos y gastos dentro del estado de resultados en una de las cinco categorías: actividades de operación, actividades de inversión, actividades de financiamiento, impuesto a las ganancias y operaciones discontinuadas, de las cuales las primeras tres categorías son nuevas. También requiere que las entidades revelen las medidas de rendimiento recién definidas por la administración, los subtotales de ingresos y gastos e incluye nuevos requisitos para agregar y desagregar información financiera con base en las "funciones" identificadas que surgen de los estados financieros primarios y las notas.

Se emitieron enmiendas de alcance limitado a la NIC 7 Estado de flujos de efectivo, que incluyen cambiar el punto de partida al determinar los flujos de efectivo generados por las operaciones utilizando el método indirecto, de "utilidad o pérdida neta" a "utilidad o pérdida de operación" y eliminar la opcionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses. Por consiguiente, se realizaron nuevas modificaciones a muchas otras normas.

La NIIF 18 y las modificaciones a las otras normas son efectivas para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027; sin embargo, se permite la aplicación anticipada siempre y cuando se revele este hecho. La NIIF 18 se aplicará en forma retrospectiva.

Actualmente, la Compañía está trabajando para identificar todos los efectos que tendrán las modificaciones en los estados financieros primarios y en las notas a los estados financieros.

#### NIIF 19 Subsidiarias sin responsabilidad pública: Revelaciones

En mayo de 2024, el IASB emitió la NIIF 19, la cual permite a las entidades elegibles optar por aplicar los requisitos reducidos de información a revelar sin dejar de aplicar los requisitos de reconocimiento, medición y presentación de otras normas de contabilidad NIIF. Para ser elegible, al cierre del periodo de reporte, la entidad: (i) debe ser una subsidiaria según la definición de la NIIF 10, (ii) no puede tener responsabilidad pública y (iii) debe tener una entidad controladora (de último nivel de consolidación o intermedia) que elabore estados financieros consolidados, que estén disponibles para uso público y cumplan con las normas de contabilidad NIIF.

La NIIF 19 es efectiva para los periodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose su aplicación anticipada.

Debido a que los instrumentos de patrimonio de la compañía cotizan en bolsa, la Compañía no puede optar por aplicar la NIIF 19.

#### Modificaciones a la NIIF 16: Pasivo por Arrendamiento en una Transacción de Venta y Arrendamiento posterior

En septiembre de 2022, el IASB emitió modificaciones a la NIIF 16 con el fin de especificar los requisitos que un vendedor-arrendatario utiliza en la medición del pasivo por arrendamiento que surge en una transacción de venta y arrendamiento posterior, para garantizar que el vendedor-arrendatario no reconozca ningún monto por la ganancia o pérdida que esté relacionada con el derecho de uso que mantiene.

Las modificaciones entrarán en vigor para los periodos anuales que inicien a partir del 1 de enero de 2024 y deben aplicarse de forma retroactiva a las transacciones de venta y arrendamiento posterior celebradas después de la fecha de aplicación inicial de la NIIF 16. Se permite la aplicación anticipada siempre y cuando se revele este hecho.

18.

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

#### Modificaciones a la NIC 1: Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes

En enero de 2020 y octubre de 2022, el IASB emitió las modificaciones del párrafo 69 al 76 de la NIC 1 para especificar los requisitos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. Las modificaciones aclaran los siguientes puntos:

- El significado del derecho a diferir la liquidación de un pasivo
- Que el derecho a diferir la liquidación del pasivo debe existir al cierre del período
- Que la clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que la entidad ejerza su derecho a diferir la liquidación del pasivo
- Que únicamente si algún derivado implícito en un pasivo convertible representa en sí un instrumento de patrimonio, los términos del pasivo no afectarían su clasificación.

Además, se introdujo un requisito de revelación cuando un pasivo derivado de un contrato de préstamo se clasifica como no corriente y el derecho de la entidad a diferir la liquidación está sujeto al cumplimiento de compromisos futuros dentro de un periodo incluido en un plazo de doce meses.

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 entrarán en vigor para los periodos que inicien a partir del 1 de enero de 2024 y deben aplicarse de forma retroactiva. la Compañía se encuentra evaluando el impacto que tendrán estas modificaciones en sus prácticas actuales y si alguno de sus contratos de préstamo existentes pudiera requerir una renegociación.

#### a) Normas e interpretaciones nuevas y modificadas para 2024

##### Modificaciones a la NIIF 16 - Pasivo por arrendamiento en una operación de venta y arrendamiento posterior

Las modificaciones a la NIIF 16 especifican los requisitos que un vendedor-arrendatario debe utilizar para medir el pasivo por arrendamiento que surge en una operación de venta y arrendamiento posterior, con el fin de asegurar que el vendedor-arrendatario no reconozca ninguna ganancia o pérdida que esté relacionada con el derecho de uso que conserva.

Las modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros consolidados de la Compañía.

*Modificaciones a la NIC 1 - Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes*

Las modificaciones a la NIC 1 especifican los requisitos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. Las modificaciones aclaran:

- Lo que se entiende por un derecho a diferir el pago
- Que debe existir un derecho a diferir al final del período de presentación de informes
- Que la clasificación no se vea afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de diferir
- Que solo si un derivado integrado en un pasivo convertible es, en sí mismo, un instrumento de patrimonio, los términos de un pasivo no impactarán su clasificación

Además, se requiere que una entidad revele cuando un pasivo derivado de un acuerdo de préstamo se clasifique como no corriente y el derecho de la entidad a diferir el pago dependa del cumplimiento de futuros convenios dentro de los doce meses.

Las modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros consolidados de la Compañía.

*Acuerdos de Financiamiento de Proveedores - Modificaciones a la NIC 7 y a la NIIF 7*

Las modificaciones a la NIC 7 Estado de flujos de efectivo y la NIIF 7 Instrumentos financieros: Revelaciones para aclarar las características de los acuerdos de financiamiento de proveedores y requerir que se revele información adicional sobre dichos acuerdos. El objetivo de los requisitos de revelación que imponen las modificaciones es el de ayudar a los usuarios de los estados financieros a tener un mejor entendimiento de los efectos de los acuerdos de financiamiento de proveedores sobre los pasivos, flujos de efectivo y exposición al riesgo de liquidez de una entidad.

Las modificaciones no tuvieron impacto en los estados financieros consolidados de la Compañía.

4. Efectivo y equivalentes

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el efectivo y equivalentes se integra como sigue:

	2024	2023
Caja	\$ 7	\$ 7
Bancos	108,030	560,616
Inversiones de realización inmediata	5,793,478	3,925,215
	<u>\$ 5,901,515</u>	<u>\$ 4,485,838</u>

20.

#### 5. Cuentas por cobrar

En relación con el Concurso Mercantil solicitado por Altán Redes, S.A.P.I. de C.V., el pasado 28 de octubre de 2022, el Juez Primero de Distrito en materia de Concursos Mercantiles con residencia en la Ciudad de México y jurisdicción en toda la República Mexicana, emitió sentencia mediante la cual se aprobó el Convenio Concursal de fecha 13 de octubre de 2022, presentado por el conciliador del concurso el 14 de octubre de 2022. Respecto al Convenio Concursal [Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V. / el Fideicomiso], en su carácter de acreedor no otorgó quita alguna a favor de Altán Redes, S.A.P.I. de C.V., asimismo los intereses que se generen por el adeudo reconocido se irán capitalizando durante la vigencia del convenio con una tasa de interés de TIE a 28 días, cuya fecha de vencimiento es el 31 de diciembre de 2056, sin embargo, podrán realizarse pagos antes de esa fecha, si es que el deudor tiene flujo disponible y salda los adeudos que tienen prelación de pago. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el saldo pendiente de cobro a largo plazo ascendió a \$413,694.

Con fecha 9 de mayo de 2022 se realizó un convenio modificatorio al acuerdo comercial celebrado con fecha 29 de mayo de 2019, entre Altán y la Compañía mediante el cual se le requirió el pago de los adeudos pendientes generados desde diciembre de 2020, al efecto de este convenio se determinó un descuento del 17% sobre el precio de la renta por espacio aprobado en torre, conforme a lo siguiente:

- Se acordó que el contrato por arrendamiento de torre será por 10 años.
- Mediante emisión de notas de crédito, aplicar un descuento del 17% única y exclusivamente sobre el precio de la renta por espacio aprobado en torre, se acordó para los primeros 3 años que van del 17 de noviembre de 2021 al 16 de noviembre de 2024, con un periodo de pago de 180 días naturales a partir de la emisión de la factura, mismas que fueron emitidas dentro del mes calendario.
- A partir del 17 de noviembre de 2024, Altán solo cuenta con un periodo de pago de 90 días naturales a partir de la emisión de la factura.
- En el supuesto de que se presente la falta de pago de cualesquiera de los servicios que se prestarán a Altán, los importes correspondientes no existirá plazo de gracia.

#### 6. Otros activos porción corriente y no corriente

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los otros activos porción corriente y no corriente se integran como sigue:

	2024	2023
Anticipo a proveedores	\$ 1,327	\$ 20,351
Impuesto al Valor Agregado (IVA) pendiente de acreditar, neto	69,708	57,874
Seguros pagados por anticipado	31,998	27,988
Cuotas y suscripciones	1,721	4,850
Total de otros activos porción corriente	<u>\$ 104,754</u>	<u>\$ 111,063</u>

	2024	2023
Depósitos en garantía	\$ 175,098	\$ 173,565
Otros activos diferidos	52,984	58,311
<b>Total de otros activos porción no corriente</b>	<b>\$ 228,082</b>	<b>\$ 231,876</b>

## 7. Partes relacionadas

a) A continuación se presenta un análisis de los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2024 y 2023. Todas las compañías son consideradas como afiliadas de la Compañía ya que sus principales accionistas son directa o indirectamente accionistas de las partes relacionadas.

	2024	2023
Por cobrar:		
Radiomóvil Dipsa, S.A. de C.V.	\$ 32,538	\$ 14,449
Teléfonos de México, S.A.B. de C.V.	-	30,558
Otras partes relacionadas	313	615
	<b>\$ 32,851</b>	<b>\$ 45,622</b>

Por pagar:		
Operadora Cicsa, S.A. de C.V.	\$ 5,060	\$ 4,927
Teléfonos de México, S.A.B. de C.V.	29,079	95,173
PC Industrial, S.A. de C.V.	16	16
Radiomovil Dipsa, S.A. de C.V.	-	4
Seguros Inbursa, S.A., Grupo Financiero Inbursa	-	3,858
Alquiladora de Casas, S.A. de C.V.	-	1,010
Industrial Afiliada S.A. de C.V.	1,976	-
Otras partes relacionadas	51	426
	<b>\$ 36,182</b>	<b>\$ 105,414</b>

Los saldos pendientes al cierre del ejercicio no están garantizados, no devengan intereses y deben liquidarse en efectivo.

b) Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, se realizaron las siguientes operaciones con partes relacionadas.

	2024	2023
Ingresos:		
Radiomovil Dipsa, S.A. de C.V. Arrendamiento	\$ 11,378,169	\$ 10,078,399
Radiomovil Dipsa, S.A. de C.V. Adecuaciones	-	119,822
Teléfonos de Mexico, S.A.B. de C.V. Arrendamiento	574,859	509,920
Teléfonos del Noroeste, S.A. de C.V. Arrendamiento	2,026	1,995
Minera Real de Angeles, S.A. de C.V. Venta de Activo Fijo	966	77
Inversora Bursatil, S.A. de C.V. Intereses	364,235	-
Banco Inbursa, S.A. Intereses	55,854	-
Seguros Inbursa, S.A. Recuperación de Seguros	297	318
Torres Latinoamérica, S.A. de C.V. Reembolso de gastos	-	188
Ocampo Mining, S.A. de C.V. Arrendamiento	-	821
Claro Costa Rica, S.A de C.V. Arrendamiento	-	116,985

		2024	2023
Egresos:			
Acolman, S.A. de C.V.	Arrendamiento de Oficinas	\$ 9,645	\$ 9,207
Administradora Carso Palmas, A.C.	Mantenimiento de Oficinas	1,122	1,086
Alquiladora de Casas S.A. de C.V.	Arrendamiento de Infraestructura Pasiva	114,824	89,719
Arcomex, S.A. de C.V.	Arrendamiento de Infraestructura Pasiva	336	-
Arneses Eléctricos Automotrices, S.A. de C.V.	Arrendamiento de Infraestructura Pasiva	328	-
Banco Inbursa, S.A.	Comisiones Bancarias	188	-
CARSO Eficentrum, S.A. de C.V.	Servicios de Construcción	224	-
CARSO Infraestructura y Construcción, S.A. de C.V.	Arrendamiento de Infraestructura Pasiva	102	-
CARSO Infraestructura y Construcción, S.A. de C.V.	Servicios de Construcción	2,541	16,928
Compañía de Teléfonos y Bienes Raíces, S.A. de C.V.	Arrendamiento de Infraestructura Pasiva	157,988	130,518
Concesionaria ETRAM Cuatro Caminos, S.A. de C.V.	Arrendamiento de Infraestructura Pasiva	83	-
Fianzas Guardiana Inbursa, S.A.	Primas de Seguros y Fianzas	168	-
Grupo Inmobiliario Sanborns, S.A. de C.V.	Arrendamiento de Infraestructura Pasiva	324	-
Grupo Inmobiliario Sanborns, S.A. de C.V.	Mantenimiento	57	-
Industrial Afiliada, S.A. de C.V.	Servicios de Construcción	35,092	-
Inversora Bursatil, S.A. de C.V.	Comisiones Bancarias	5,562	-
Grupo Sanborns, S.A. de C.V.	Arrendamiento de Infraestructura Pasiva	1,172	1,121
Industrial Afiliada, S.A. de C.V.	Mantenimiento	7,515	58,573
Minera Real de Ángeles, S.A. de C.V.	Compra de Autos	819	-
Nacional de Conductores, S.A. de C.V.	Arrendamiento de Infraestructura Pasiva	387	-
Operadora CICSA, S.A. de C.V.	Arrendamiento de Infraestructura Pasiva	278	-
Operadora CICSA, S.A. de C.V.	Mantenimiento	59	-
Operadora CICSA, S.A. de C.V.	Servicios de Construcción	6,288	9,869
Promotora Inbursa, S.A. de C.V.	Reembolso de Gastos	129	-
Radiomovil Dipsa, S.A. de C.V.	Arrendamiento de Infraestructura Pasiva	57,931	57,874
Radiomovil Dipsa, S.A. de C.V.	Servicios de Construcción	14,020	-
Radiomovil Dipsa, S.A. de C.V.	Servicios de Telefonía Celular	883	-
Sanborn Hermanos, S.A.	Arrendamiento de Infraestructura Pasiva	3,083	3,024
Sanborn Hermanos, S.A.	Servicios Generales	259	-
Sanborn Hermanos, S.A.	Mantenimiento	1,144	-
Sanborn Hermanos, S.A.	Reembolso de Gastos	1,538	-
Sears Operadora Mexico, S.A. de C.V.	Arrendamiento de Infraestructura Pasiva	602	-
Sears Operadora Mexico, S.A. de C.V.	Mantenimiento de Autos	748	1,211
Seguros Inbursa, S.A.	Seguros	40,601	40,708
SOFOM Inbursa, S.A. de C.V.	Arrendamiento de Autos	782	-
Teleconstructora, S.A. de C.V.	Arrendamiento de Infraestructura Pasiva	224	-
Teléfonos de Mexico, S.A.B. de C.V.	Arrendamiento de Infraestructura Pasiva	23,033	17,451
Teléfonos de Mexico, S.A.B. de C.V.	Compra de Torres	447,000	1,020,301
Teléfonos de Mexico, S.A.B. de C.V.	Telefonía, Internet	1,229	-
Teléfonos del Noroeste, S.A. de C.V.	Arrendamiento de Infraestructura Pasiva	242	479
Teléfonos del Noroeste, S.A. de C.V.	Telefonía, Internet	376	-
UNINET, S.A. de C.V.	Arrendamiento de Infraestructura Pasiva	5,145	-
Varios	Varios	63	656

## 8. 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 2024, la Compañía tiene un total de 24,049 torres (22,910 torres al 31 de diciembre de 2023) 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 2024 y 2023, 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 2022	\$ 97,798,030	\$ 26,437	\$ 117,446	\$ 390,977	\$ 54,036	\$ 98,386,926
Altas	2,468,538	9,978	11,229	1,370,808	2,722	3,863,275
Altas revaluación de activos (Nota 2h)	3,969,116	-	-	-	-	3,969,116
Bajas	( 1,048)	-	-	( 1,167,964)	( 3,794)	( 1,172,806)
Al 31 de diciembre de 2023	104,234,636	36,415	128,675	593,821	52,964	105,046,511
Altas	1,909,965	16,777	19,509	1,176,710	8,911	3,131,872
Altas revaluación de activos (Nota 2h)	3,905,492	-	-	-	-	3,905,492
Bajas	( 15,201)	( 2,259)	-	( 1,192,306)	-	( 1,209,766)
Al 31 de diciembre de 2024	\$ 110,034,892	\$ 50,933	\$ 148,184	\$ 578,225	\$ 61,875	\$ 110,874,109
<b>Depreciación:</b>						
Al 31 de diciembre de 2022	\$ ( 20,891,932)	\$ ( 18,510)	\$ ( 48,438)	\$ -	\$ -	\$ ( 20,958,880)
Depreciación del periodo	( 4,123,249)	( 3,155)	( 10,382)	-	-	( 4,136,786)
Bajas	-	-	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2023	( 25,015,181)	( 21,665)	( 58,820)	-	-	( 25,095,666)
Depreciación del periodo	( 4,390,868)	( 4,676)	( 10,594)	-	-	( 4,406,138)
Bajas	-	-	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2024	\$ ( 29,406,049)	\$ ( 26,341)	\$ ( 69,414)	\$ -	\$ -	\$ ( 29,501,804)
<b>Provisión para el retiro de activos:</b>						
Al 31 de diciembre de 2022	\$ 588,373	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 588,373
Cancelación	-	-	-	-	-	-
Amortización	( 27,301)	-	-	-	-	( 27,301)
Aumento del año	64,539	-	-	-	-	64,539
Al 31 de diciembre de 2023	625,611	-	-	-	-	625,611
Cancelación	-	-	-	-	-	-
Amortización	( 28,018)	-	-	-	-	( 28,018)
Aumento del año	47,538	-	-	-	-	47,538
Al 31 de diciembre de 2024	\$ 645,131	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 645,131
<b>Valor en libros:</b>						
Al 31 de diciembre de 2024	\$ 81,273,974	\$ 24,592	\$ 78,770	\$ 578,225	\$ 61,875	\$ 82,017,436
Al 31 de diciembre de 2023	\$ 79,845,066	\$ 14,750	\$ 69,855	\$ 593,821	\$ 52,964	\$ 80,576,456

24.

El gasto por depreciación de propiedad y equipo, incluyendo la amortización de provisión para el retiro de activos, los gastos preoperativos, licencias y software al 31 de diciembre de 2024 y 2023, ascendió a \$4,431,187 y \$4,185,828, respectivamente.

9. Provisión para el retiro de activos

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la provisión para el retiro de activos se integra como sigue:

	2024	2023
Saldo al 1 de enero de	\$ 1,240,224	\$ 1,175,685
Incremento durante el periodo	47,537	64,539
Aplicaciones	-	-
Saldos al 31 de diciembre	<u>\$ 1,287,761</u>	<u>\$ 1,240,224</u>

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 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.

10. Deuda a corto y a largo plazo

a) Integración de la deuda a largo plazo:

Integración de la deuda		2024	2023
Emisión de certificados bursátiles	Largo plazo	\$ 11,003,012	\$ 20,227,508
Costo amortizado		( 11,187)	( 18,902)
Total de deuda bursátil		10,991,825	20,208,606
Deuda bancaria BOFA	Largo plazo	373,602	395,504
Total deuda a largo plazo		<u>\$ 11,365,427</u>	<u>\$ 20,604,110</u>

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

Integración de la deuda		2024	2023
Emisión de certificados bursátiles	Corto plazo	\$ 9,699,825	\$ -
Costo amortizado		( 3,202)	-
Total de deuda bursátil		9,696,623	-
Deuda bancaria	Corto plazo	350,000	-
Total de la deuda a corto plazo		10,046,623	-
Intereses por pagar CB's	Corto plazo	577,117	559,984
Intereses por pagar préstamos bancarios	Corto plazo	2,757	-
Intereses por pagar préstamo BOFA		2,349	2,038
Total de intereses por pagar		582,223	562,022
Total de deuda e intereses a corto plazo		<u>\$ 10,628,846</u>	<u>\$ 562,022</u>

## 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.
- 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 tanto no sean amortizados, los CB's generarán un interés bruto de 7.97% anual. Al 31 de diciembre el saldo de los intereses más la deuda forman parte de la deuda a corto plazo.

Al 31 de diciembre de 2024, los CB's a corto plazo reconocidos a su costo amortizado y los intereses devengados pendientes de pago, se integran como sigue:

Serie	Vigencia	Deuda a corto plazo	Intereses por pagar
OSM-15 pesos serie 1	23 de julio de 2025	\$ 3,500,000	\$ 123,978
4OSM-15R pesos serie 1	23 de julio de 2025	3,710,000	131,416
OSM-15 2R pesos serie 1	23 de julio de 2025	2,500,000	88,556
		<u>\$ 9,710,000</u>	<u>\$ 343,950</u>

26.

Al 31 de diciembre de 2024, los CB's a largo plazo reconocidos a su costo amortizado y los intereses devengados pendientes de pago, se integran como sigue:

Serie	Vigencia	Deuda a largo plazo	Intereses por pagar
OSM-15U UDIS serie 3	17 de julio de 2030	\$ 11,044,771	\$ 233,167
		<u>\$ 11,044,771</u>	<u>\$ 233,167</u>

Al 31 de diciembre de 2023, los CB's a largo plazo reconocidos a su costo amortizado 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	\$ 122,321
4OSM-15R pesos serie 1	23 de julio de 2025	3,710,000	130,595
OSM-15 2R pesos serie 1	23 de julio de 2025	2,500,000	88,002
OSM-15U UDIS serie 3	17 de julio de 2030	10,517,508	219,066
		<u>\$ 20,227,508</u>	<u>\$ 559,984</u>

Al 31 de diciembre 2024 y 2023, el valor de la UDI fue de \$8.3409 y \$7.9816, respectivamente. Al 16 de abril de 2025, fecha de emisión de los estados financieros, el valor de la UDI es de \$8.4363.

#### Amortizaciones

Las emisiones serie 1 (OSM-15, OSM-15R, OSM-15 2R) en pesos y serie 3 (OSM-15U) en UDIS, 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 2024, 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. (i)	5.60%	1 de marzo de 2028	\$ 373,602	\$ 2,349
	Deuda total			<u>\$ 373,602</u>	<u>\$ 2,349</u>

Al 31 de diciembre de 2023, 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. (i)	5.60%	1 de marzo de 2028	\$ 395,504	\$ 2,038
	Deuda total			<u>\$ 395,504</u>	<u>\$ 2,038</u>

- (i) Con fecha 23 de febrero de 2023, venció la deuda de Telesites Costa Rica con Bank Of América, en esa misma fecha se firmó la carta de extensión de la fecha de terminación entre las partes interesadas en la cual se acordó incrementar la tasa de interés a 5.60% con una nueva fecha de vencimiento al 2 de marzo de 2023.
- (ii) Con fecha 1 de marzo de 2023, se firmó la enmienda número 1 en virtud del contrato de préstamo a plazo no garantizado en el cual se ratifica la tasa de interés de 5.60% y se extiende el plazo a 5 años a partir de la fecha de firma, con vigencia al 1 de marzo de 2028.
- (iii) Con fecha 26 de noviembre.2024, se amortiza una parte del capital de la deuda de Telesites Costa Rica con Bank Of América por un importe de 5,000 dólares.
- (iv) El 5 de noviembre de 2024, el fideicomiso Opsimex 4594 celebró un contrato de cuenta corriente con Banco Santander, S.A. Institución de Banca Múltiple, mediante el cual se le otorgó un préstamo por el importe de \$300,000 con fecha de vencimiento al 5 de diciembre de 2024. El crédito generó intereses corrientes sobre el saldo del capital adeudado a una tasa equivalente a TIIE 28 días más .45 puntos. Los cuales fueron liquidados en su totalidad con fecha 5 de diciembre 2024.
- (v) El 20 de noviembre de 2024, la Compañía celebró un contrato de cuenta corriente con Banco Santander, S.A. Institución de Banca Múltiple, mediante el cual se le otorgó un préstamo por el importe de \$50,000 con fecha de vencimiento al 5 de diciembre de 2024. El crédito generó intereses corrientes sobre el saldo del capital adeudado a una tasa equivalente a TIIE 28 días más .45 puntos. Los cuales fueron liquidados en su totalidad con fecha 5 de diciembre 2024.
- (vi) El 5 de diciembre de 2024, la Compañía celebró un contrato de cuenta corriente con Banco Scotiabank, S.A. Institución de Banca Múltiple, mediante el cual se le otorgó un préstamo por el importe de \$350,000 con fecha de vencimiento al 3 de junio de 2025. El crédito generó intereses corrientes sobre el saldo del capital adeudado a una tasa equivalente a TIIE 28 días más .45 puntos. Al 31 de diciembre de 2024 el saldo de la cuenta por pagar ascendió a \$350,000 y un importe de intereses por pagar de \$2,757.

Al 31 de diciembre de 2024, el préstamo bancario del Fideicomiso, es como sigue:

Moneda	Concepto	Tasa	Vencimiento	Deuda a corto plazo	Intereses por pagar
Pesos Mexicanos	Bancario Scotiabank	TIIE + 0.45 pts	03 de junio 2025	\$ 350,000	\$ 2,757
				\$ 350,000	\$ 2,757

28.

## 11. Activos y pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los activos y pasivos financieros se integran como sigue:

	2024		2023	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Deuda	\$ 21,412,050	\$ 19,655,936	\$ 20,604,110	\$ 19,350,926
Efectivo y equivalentes	5,901,515		4,485,838	
Cuentas por cobrar	285,096		218,607	
Cuentas por cobrar partes relacionadas	32,851		45,622	
Cuentas por cobrar a largo plazo	413,694		413,694	
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	73,043		187,159	
Pasivos por arrendamiento	3,641,041		3,544,934	
Cuentas por pagar partes relacionadas	36,182		105,414	

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.

## 12. 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 12 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.

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

	Arrendamiento de inmuebles	Otros arrendamientos	Total
Al 31 de diciembre de 2022	\$ 19,376,885	\$ 15,891	\$ 19,392,776
Adiciones y modificaciones	1,321,857	1,761	1,323,618
Depreciación	( 2,296,796)	( 11,082)	( 2,307,878)
Al 31 de diciembre de 2023	18,401,946	6,570	18,408,516
Adiciones y modificaciones	1,029,768	4,589	1,034,357
Depreciación	( 2,380,374)	( 2,776)	( 2,383,150)
Al 31 de diciembre de 2024	\$ 17,051,340	\$ 8,383	\$ 17,059,723

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

	2024	2023
Al 1 de enero de 2023	\$ 21,608,050	\$ 21,567,400
Adiciones	1,034,357	1,323,618
Intereses devengados	1,906,555	1,853,342
Pagos de arrendamiento	( 3,617,747)	( 3,136,310)
Al 31 de diciembre de 2024	<u>\$ 20,931,215</u>	<u>\$ 21,608,050</u>
Total corriente	3,641,041	3,544,934
Total no corriente	17,290,174	18,063,116

A continuación, se presentan los montos reconocidos en resultados:

	2024	2023
Depreciación de los activos por derecho de uso	\$ 2,383,150	\$ 2,307,878
Intereses por arrendamiento	1,906,555	1,853,342
Total reconocido en el estado de resultados integrales	<u>\$ 4,289,705</u>	<u>\$ 4,161,219</u>

El gasto cargado a resultados por concepto de intereses incluyendo arrendamientos al 31 de diciembre de 2024 y 2023 ascendió a \$3,256,895 y \$3,167,402, respectivamente.

A continuación, se presentan los pagos por arrendamiento a valor nominal posteriores al 31 de diciembre del 2024:

Hasta 5 años	Más de 5 años	Total
\$ 19,783,323	\$ 22,934,294	\$ 42,717,617

A continuación, se presentan los pagos por arrendamiento a valor nominal posteriores al 31 de diciembre del 2023:

Hasta 5 años	Más de 5 años	Total
\$ 19,207,110	\$ 22,266,305	\$ 41,473,415

### 13. Beneficios al retiro

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, 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:

30.

a) Costo neto del periodo

	2024		
	Retiro	Terminación	Total
Integración del costo neto del periodo:			
Costo laboral de servicio actual	\$ 767	\$ 911	\$ 1,678
Costo financiero	774	916	1,690
Costo neto del periodo	<u>\$ 1,541</u>	<u>\$ 1,827</u>	<u>\$ 3,368</u>

	2023		
	Retiro	Terminación	Total
Integración del costo neto del periodo:			
Costo laboral de servicio actual	\$ 679	\$ 674	\$ 1,353
Costo financiero	734	578	1,312
Costo neto del periodo	<u>\$ 1,413</u>	<u>\$ 1,252</u>	<u>\$ 2,665</u>

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

	Retiro	Terminación	Total
Pasivo neto por beneficios definidos (PNBD):			
PNBD al 31 de diciembre de 2022	\$ 6,707	\$ 5,230	\$ 11,937
Remediaciones del periodo	-	-	-
Costo laboral del servicio actual	1,608	1,137	2,745
Costo financiero	-	-	-
Pagos con cargo a la provisión	-	-	-
Ganancia actuarial	( 280)	32	( 248)
PNBD al 31 de diciembre de 2023	<u>8,035</u>	<u>6,399</u>	<u>14,434</u>
Remediaciones del periodo	-	-	-
Costo laboral del servicio actual	1,899	1,587	3,483
Costo financiero	-	-	-
Pagos con cargo a la provisión	-	-	-
Ganancia actuarial	( 2,356)	1,129	( 1,197)
PNBD al 31 de diciembre de 2024	<u>\$ 7,578</u>	<u>\$ 9,115</u>	<u>\$ 16,693</u>

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

	2024		
	Retiro	Terminación	Total
Provisiones para:			
Obligación por beneficios adquiridos (OBA)	\$ 7,578	\$ 9,115	\$ 16,693
Pasivo neto por beneficios definidos	<u>\$ 7,578</u>	<u>\$ 9,115</u>	<u>\$ 16,693</u>

	2023		
	Retiro	Terminación	Total
Provisiones para:			
Obligación por beneficios adquiridos (OBA)	\$ 8,035	\$ 6,399	\$ 14,434
Pasivo neto por beneficios definidos	\$ 8,035	\$ 6,399	\$ 14,434

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

	2024	2023
Hipótesis financieras		
Tasa de descuento	10.21%	9.24%
Tasa de incremento salarial esperado	7.50%	7.50%
Tasa de inflación	3.75%	3.75%
Hipótesis biométricas		
Mortalidad	EMSSA 2009 Dinámica IMSS 97	EMSSA 2009 Dinámica IMSS 97
Invalidez		

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Compañía no tiene pasivos contingentes importantes por beneficios a los empleados.

#### 14. Beneficios directos a empleados

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Compañía ha reconocido provisiones acumulativas relativas a los beneficios directos a empleados, las cuales son:

	Al 31 de diciembre de 2022	Incrementos del año	Aplicaciones (pagos)	Al 31 de diciembre de 2023	Incrementos del año	Aplicaciones (pagos)	Al 31 de diciembre de 2024
Vacaciones	\$ 2,839	\$ 5,995	\$ ( 6,509)	\$ 2,325	\$ 6,131	\$ ( 6,228)	\$ 2,228
Prima vacacional	4,901	6,447	( 6,664)	4,684	7,077	( 6,044)	5,717
Gratificación	18,170	36,623	( 38,442)	16,351	215,229	(207,587)	23,993
Participación de los trabajadores en las utilidades	24,250	21,666	( 21,804)	24,112	24,942	( 22,821)	26,233
	\$ 50,160	\$ 70,731	\$ ( 73,419)	\$ 47,472	\$ 253,379	\$ (242,680)	\$ 58,171

#### 15. Cuentas por pagar y pasivos acumulados

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

	2024	2023
Proveedores y cuentas por pagar	\$ 39,027	\$ 105,462
Provisiones y pasivos acumulados	34,016	81,697
Total	\$ 73,043	\$ 187,159

32.

Las provisiones anteriores representan gastos devengados durante 2024 y 2023, 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.

#### 16. Capital contable

a) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el capital social de acuerdo a los estatutos sociales de la Compañía se integra como sigue:

Serie	Capital	2024	2023
		Acciones	Acciones
A-1	Mínimo, variable	3,300,000	3,300,000
		<u>3,300,000</u>	<u>3,300,000</u>

b) El capital de la Compañía es variable, con un capital contable mínimo fijo de \$22,953, representado por un total de 3,300 miles de acciones de la serie A-1, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, totalmente suscritas y pagadas, las cuales se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, bajo el número 3495-1.00-2022-001 y listadas en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave SITES1.

c) Al 31 de diciembre de 2024, la tesorería de la Compañía contaba con 169,057 miles de acciones Serie A-1 para su recolocación en la Bolsa, en términos de los establecido por la Ley de Mercado de Valores.

d) De acuerdo con la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM), la Compañía debe 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 2024 y 2023, la reserva legal asciende a \$3,350.

e) 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.

f) Mediante acta de asamblea general ordinaria anual de accionistas de fecha 30 de abril de 2024, se decretó un dividendo en efectivo por la cantidad de \$0.50 por cada acción suscrita y pagada en circulación representativa del capital social de la sociedad. El monto del dividendo total pagado durante 2024 y 2023 ascendió a \$2,071,326 (\$1,561,561 de Opsimex y \$509,765 del Fideicomiso) y \$2,118,304 (\$1,585,430 de Opsimex y \$532,874 del Fideicomiso), respectivamente.

Durante 2024 y 2023 el Fideicomiso Opsimex realizó reembolsos de capital por un importe de \$797,500 y \$967,051, respectivamente, correspondiente a la parte no controladora.

g) 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%.

h) 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.

Las transacciones anteriores generaron un Superávit por emisión de certificados bursátiles inmobiliarios que al 31 de diciembre de 2024 asciende a \$26,611,830, reconocido en el capital contable.

i) Mediante acta de Asamblea General de Accionistas celebrada durante el mes de abril de 2015, se acordó la escisión de Telcel, como sociedad escidente y Opsimex, como sociedad escindida, mediante la cual se transmitieron ciertos activos, pasivos y capital a la sociedad escindida.

Mediante acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 17 de marzo de 2016, se acordó la fusión de Opsimex, con el carácter de sociedad fusionante y Promotora de Sites, S.A. de C.V. (Promotora), con el carácter de sociedad fusionada, mediante la cual se transmitieron ciertos activos, pasivos y capital a la sociedad fusionante.

Las transacciones anteriores generaron un saldo que al 31 de diciembre de 2024 asciende a \$(16,203,640), reconocido en el capital contable.

## 17. Impuestos a la utilidad

a) Impuesto Sobre la Renta (ISR)

Para los ejercicios fiscales de 2024 y 2023, conforme a la Ley de Impuesto Sobre la Renta la tasa corporativa del ISR es del 30%.

34.

b) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el ISR registrado en el estado consolidado de resultados se integra como sigue:

	2024	2023
ISR causado	\$ 1,033,404	\$ 987,738
ISR diferido	( 223,200)	( 239,212)
Subtotal de impuestos a la utilidad	<u>\$ 810,204</u>	<u>\$ 748,526</u>
Provisión para contingencia fiscal	700,000	-
Total de impuestos a la utilidad	<u>\$ 1,510,204</u>	<u>\$ 748,526</u>

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

	2024	2023
Al 1 de enero	\$ ( 3,776,214)	\$ ( 4,022,821)
ISR diferido en el resultado del ejercicio	223,200	239,212
ISR diferido en otras partidas de resultado integral	6,765	7,395
ISR diferido reclasificado a resultados acumulados	-	-
Al 31 de diciembre	<u>\$ ( 3,546,250)</u>	<u>\$ ( 3,776,214)</u>

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:

	2024	2023
Tasa legal de ISR	30%	30%
Impacto de las partidas a conciliar:		
Efectos inflacionarios fiscales	9	16
Propiedad y equipo, neto	( 3)	( 5)
Partidas no deducibles	1	-
Arrendamientos	3	9
Participación en el resultado del fideicomiso	( 6)	( 2)
Tasa efectiva (1)	<u>34%</u>	<u>48%</u>

(1) Sin considerar el efecto de la provisión por contingencia fiscal registrada en el año.

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

	2024	2023
Activos por impuestos diferidos:		
Provisiones y pasivos acumulados	\$ 13,585	\$ 15,003
Beneficios directos a empleados	16,715	15,859
Beneficios al retiro	5,008	4,330
Total de activos por impuestos diferidos	<u>35,307</u>	<u>35,192</u>

	2024	2023
Pasivos por impuestos diferidos:		
Propiedad y equipo, neto	34,514	24,898
Superávit por revaluación de activos	3,535,615	3,781,852
Costo amortizado de deuda a largo plazo	3,832	1,042
Pagos anticipados	7,595	3,614
Total de pasivos por impuestos diferidos	3,581,557	3,811,406
Impuesto diferido pasivo, neto	<u>\$ ( 3,546,250)</u>	<u>\$ ( 3,776,214)</u>

- f) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Compañía determinó una utilidad fiscal consolidada de \$3,444,681 y \$3,292,460, respectivamente, que generó ISR por un importe de \$1,033,404 y \$987,738, respectivamente.
- g) La Compañía ha constituido una provisión de \$700,000 derivada de la revisión fiscal realizada por la autoridad fiscal (véase Nota 18 d).
- h) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se tienen los siguientes saldos fiscales:

	2024	2023
Cuenta de capital de aportación	\$ 39,685	\$ 30,362
Cuenta de utilidad fiscal neta	21,343,672	22,842,165

i) 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 2024 y 2023, el Fideicomiso de conformidad con el Régimen Fiscal de FIBRAS, determinó un resultado fiscal de \$2,003,832 y \$1,874,765 respectivamente.

Ahora bien, de conformidad el artículo 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, las reglas 3.21.2.1. y 3.21.2.2. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2024 ("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:

36.

- a) 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.
- b) 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 3.21.2.4., 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.

## 18. Contingencias y compromisos

### a) Marco legal de regulación aplicable

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 el 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, en el mismo sentido, en noviembre de 2024, se publicó la tercera Resolución Bienal, mediante la cual el pleno del IFT suprimió, modificó y adicionó medidas impuestas con anterioridad ("la Resolución Bienal"), modificaciones que, en el caso de la infraestructura pasiva, son consideradas como menores o de poca relevancia.

Cabe mencionar que, el 28 de noviembre de 2024 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, mediante el cual se define las Secretarías de Estado responsables del despacho de los asuntos administrativos del Poder Ejecutivo, dentro de las cuales se destaca la creación de la ATDT, con la finalidad de unificar las capacidades tecnológicas del Gobierno de México. Las atribuciones de política en telecomunicaciones también pasaron a la ATDT, las cuales formaban parte de la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes.

Y con fecha 20 de diciembre de 2024, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de simplificación orgánica, por el cual se determina la extinción del IFT en términos de sus artículos transitorios. Quedando la ATDT como un nuevo órgano regulador en materia de telecomunicaciones y de competencia económica sin autonomía constitucional y un diseño en que las facultades con las que actualmente cuenta el IFT estarían divididas entre distintas instancias gubernamentales.

La extinción del IFT, se llevará a cabo en un plazo de ciento ochenta días contados a partir de la entrada en vigor de la legislación secundaria en materia de telecomunicaciones y radiodifusión, mientras no se dé este supuesto, el IFT seguirá fungiendo como un organismo regulador, con sus mismas reglas. Una vez que se cumpla dicho supuesto, la ATDT entrará en funciones con una nueva regulación en materia de telecomunicaciones y radiodifusión, la cual hasta este momento es incierta y se desconoce en qué términos será emitida ésta.

### Oferta de referencia

En términos del marco legal vigente y de la Resolución, la cual fue modificada mediante la 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 y el Fideicomiso como causahabiente de Telcel y titulares de la 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 noviembre de 2024, misma que estará vigente durante el periodo comprendido del 1º de enero al 31 de diciembre de 2025, bajo los términos de la Oferta vigente, los operadores interesados deben firmar un Convenio Marco, así como también acuerdos individuales por sitio, la duración de los cuales será por un plazo mínimo forzoso de 10 años.

Cabe mencionar que, de acuerdo con las Resoluciones Bienales, la Compañía y el Fideicomiso 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

La Compañía y el Fideicomiso están sujetos 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. La Compañía y el Fideicomiso consideran que está en cumplimiento sustancial de toda regulación aplicable.

#### b) Facultades de comprobación de las Autoridades Fiscales

Las Autoridades Fiscales tienen facultades de comprobación del cumplimiento de las obligaciones fiscales de la Compañía en su carácter de contribuyente retenedor de los últimos cinco ejercicios, y pueden determinar diferencias en los resultados fiscales declarados que a su juicio pudieran ocasionar el pago de créditos fiscales.

Del mismo modo, los criterios fiscales seguidos por la Compañía pudieran no ser los mismos que los de dichas Autoridades Fiscales y en caso de presentarse esta situación, la Compañía deberá a través de los procedimientos establecidos para tal efecto, promover ante las instancias que sean convenientes los recursos legales para defenderlos.

Derivado de las diferencias en la aplicación de los criterios fiscales que puedan existir entre las Autoridades Fiscales y la Compañía, Opsimex decidió crear una provisión para posibles contingencias fiscales y hacer frente a los posibles desembolsos que se generen para cubrir los créditos fiscales que pudieran ser determinados en su contra y los accesorios correspondientes. La provisión al 31 de diciembre de 2024 asciende a \$ 700,000.

40.

c) Obligaciones en materia de precios de transferencia

De acuerdo con la Ley del Impuesto Sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que estos deberán ser equiparables a los que se utilizarán con o entre partes relacionadas independientes o en operaciones comparables. En caso de que las autoridades fiscales rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta del 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

19. Segmentos

La Compañía tiene infraestructura pasiva instalada principalmente en los distintos estados de la República Mexicana el segmento de negocio de la Compañía se encuentra dividido geográficamente en las siguientes regiones y localidades.

Región	Estados de la República Mexicana	2024			2023		
		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	\$ 558,195	\$ 134,897	\$ 176,522	\$ 516,639	\$ 130,883	\$ 174,817
2	Sinaloa y Sonora	802,266	149,005	299,716	774,190	144,571	282,292
3	Chihuahua y Durango	730,097	100,763	240,751	670,540	97,765	487,995
4	Nuevo León, Tamaulipas y Coahuila	1,447,756	231,730	478,533	1,345,102	224,835	431,022
5	Jalisco, Michoacán, Colima y Nayarit	1,648,347	266,910	602,839	1,471,991	258,968	518,487
6	Querétaro, Guanajuato, San Luis Potosí, Aguascalientes y Zacatecas	1,553,766	267,762	548,359	1,368,987	259,795	468,000
7	Puebla, Veracruz, Oaxaca y Guerrero	2,162,257	372,539	751,485	1,945,926	361,454	630,370
8	Yucatán, Campeche, Tabasco, Chiapas y Quintana Roo	1,663,097	253,120	555,470	1,395,697	241,490	437,472
9	Hidalgo, Morelos y Ciudad de México	2,291,071	584,598	709,140	2,145,623	567,298	665,594
Total República Mexicana		\$ 12,856,852	\$ 2,361,324	\$ 4,362,815	\$ 11,634,695	\$ 2,287,059	\$ 4,096,049

Región	Estados de la República Mexicana	2024			2023		
		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
Otras localidades en el extranjero							
1	Costa Rica	\$ 132,315	\$ 21,826	\$ 28,053	\$ 116,985	\$ 20,819	\$ 27,200
Total localidades en el extranjero		132,315	21,826	28,053	116,985	20,819	27,200
Total		\$ 12,989,167	\$ 2,383,150	\$ 4,390,868	\$ 11,751,680	\$ 2,307,878	\$ 4,123,249

## 20. Eventos subsecuentes

Durante el mes de enero de 2025, la Compañía pagó intereses correspondientes a la serie OSM-15 en pesos y serie OSM-15U UDIS por un importe de \$391,243 y \$266,016, respectivamente.

Con fecha el 29 de enero del 2025, mediante acta de asamblea el comité Técnico de la subsidiaria Fideicomiso Opsimex 4594 realizó la aprobación de la distribución del resultado fiscal a los tenedores de los certificados bursátiles por la cantidad \$529,144 de los certificados en circulación, que fueron pagados el 10 de febrero de 2025.

Con fecha el 29 de enero del 2025, mediante acta de asamblea el comité Técnico de la subsidiaria Fideicomiso Opsimex 4594 realizó la aprobación de un reembolso de capital a los tenedores de los certificados bursátiles por la cantidad \$920,000 de los certificados en circulación, que fueron pagados el 10 de febrero de 2025.

El 13 de febrero de 2025 la subsidiaria Fideicomiso Opsimex 4594 realizó la contratación de un crédito bancario con Banco BBVA México por un importe de \$130,000 y realizó pago de intereses de créditos bancarios en enero y febrero de 2025 por un importe de \$3,393 y \$3,143 respectivamente.

OPERADORA DE SITES MEXICANOS, S.A.B. DE C.V.  
Y SUBSIDIARIAS

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022  
con informe de los auditores independientes

OPERADORA DE SITES MEXICANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

Contenido:

Informe de los auditores independientes

Estados financieros consolidados auditados:

Estados de situación financiera  
Estados de resultados integrales  
Estados de cambios en el capital contable  
Estados de flujos de efectivo  
Notas a los estados financieros

## 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 (“la Compañía”), que comprenden el estado de situación financiera consolidado al 31 de diciembre de 2023, y los estados de resultados integrales consolidados, el estado de cambios en el capital contable consolidado y el estado de flujos de efectivo consolidado correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados, que incluyen información material sobre políticas contables.

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 al 31 de diciembre de 2023, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados 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 Internacional de Ética para Profesionales de la Contabilidad (incluidas las Normas Internacionales de Independencia)” (“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. Valuación de propiedad y equipo

##### *Descripción del asunto clave de auditoría*

Hemos considerado la valuación de propiedad y equipo, en su reconocimiento al cierre del año, como un asunto clave de la auditoría, debido al uso de supuestos significativos que involucran subjetividad y complejidad en la determinación del valor razonable de dichos activos, así mismo, dicha valuación requirió el involucramiento de especialistas independientes de la Administración de la Compañía como de nuestros especialistas internos de valuación.

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

Evaluamos la razonabilidad de los supuestos utilizados por la Administración en la determinación del valor razonable de propiedad y equipo en su reconocimiento posterior, con base en lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 16 *“Propiedad, planta y equipo”* y la NIIF 13 *“Medición del valor razonable”*. Con el apoyo de nuestros especialistas internos, revisamos la metodología de valuación utilizada, analizamos los supuestos clave de acuerdo a su complejidad y grado de subjetividad, comparándolos contra evidencia contraria y comparables de mercado, y si la información que la Administración utilizó era la mejor disponible de acuerdo a las circunstancias para la determinación del valor de mercado.

También, evaluamos lo adecuado de la presentación y revelación de propiedad y equipo determinado a valor razonable, que se realiza en las Notas 2.h) y 8 de los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2023.

## 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 10 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 – *Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes*. 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.m) y 9 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.

#### *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, 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, 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 a 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, debida 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 debida 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 quien suscribe este informe.

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



C.P.C. José Andrés Marín Valverde

OPERADORA DE SITES MEXICANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de situación financiera

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Al 31 de diciembre de	
	2023	2022
<b>Activos</b>		
<b>Activos corrientes:</b>		
Efectivo y equivalentes (Nota 4)	\$ 4,485,838	\$ 4,888,306
Cuentas por cobrar (Nota 5)	218,607	229,148
Partes relacionadas (Nota 7)	45,622	50,455
Impuestos por recuperar	192,153	454,555
Otros activos porción corriente (Nota 6)	111,063	175,373
<b>Total de activos corrientes</b>	<b>5,053,283</b>	<b>5,797,837</b>
<b>Activos no corrientes:</b>		
Propiedad y equipo, neto (Nota 8)	80,576,456	78,016,420
Activos por derecho de uso (Nota 12)	18,408,516	19,392,776
Cuentas por cobrar a largo plazo (Nota 5)	413,694	413,694
Licencias y software, neto	18,227	15,799
Activos por impuestos diferidos (Nota 17)	35,192	29,981
Otros activos porción no corriente (Nota 6)	231,876	159,442
<b>Total de activos no corrientes</b>	<b>99,683,961</b>	<b>98,028,112</b>
<b>Total de activos</b>	<b>\$ 104,737,244</b>	<b>\$ 103,825,949</b>
<b>Pasivos y capital contable</b>		
<b>Pasivos corrientes:</b>		
Deuda a corto plazo (Nota 10)	\$ -	\$ 458,700
Intereses por pagar de la deuda (Nota 10)	562,022	549,042
Dividendos por pagar	47,674	48,721
Cuentas por pagar y pasivos acumulados (Nota 15)	187,159	169,141
Impuestos y contribuciones por pagar	141,372	309,111
Partes relacionadas (Nota 7)	105,414	163,071
Beneficios directos a empleados (Nota 14)	47,472	50,160
<b>Total de pasivos corrientes</b>	<b>1,091,113</b>	<b>1,747,946</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>		
Deuda a largo plazo (Nota 10)	20,604,110	19,762,785
Pasivos por impuestos diferidos (Nota 17)	3,811,406	4,052,802
ISR diferido por enajenación de certificados bursátiles	11,636,971	11,636,971
Pasivo por arrendamiento (Nota 12)	21,608,050	21,567,400
Beneficios al retiro (Nota 13)	14,434	11,937
Provisión para el retiro de activos (Nota 9)	1,240,224	1,175,685
<b>Total de pasivos no corrientes</b>	<b>58,915,195</b>	<b>58,207,580</b>
<b>Total de pasivos</b>	<b>60,006,308</b>	<b>59,955,526</b>
<b>Capital contable (Nota 16):</b>		
Capital social	23,358	23,733
Otras partidas de capital	( 16,203,640)	( 16,203,640)
Superávit por revaluación de activos	16,627,797	14,509,073
Superávit por emisión de certificados bursátiles inmobiliarios	26,611,830	26,611,830
Resultados acumulados	1,054,742	2,308,037
<b>Capital atribuible a los propietarios de la controladora</b>	<b>28,114,087</b>	<b>27,249,033</b>
Participación no controladora	16,616,849	16,621,390
<b>Total de capital contable</b>	<b>44,730,936</b>	<b>43,870,423</b>
<b>Total de pasivos y capital contable</b>	<b>\$ 104,737,244</b>	<b>\$ 103,825,949</b>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

OPERADORA DE SITES MEXICANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de resultados integrales

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2023	2022
Ingresos de operación:		
Rentas de infraestructura	\$ 11,751,680	\$ 10,545,326
Ingresos por servicios de adecuación	119,822	140,729
Otros ingresos (Nota 2t)	20,239	189,464
	<u>11,891,741</u>	<u>10,875,519</u>
Costos y gastos de operación:		
Depreciación y amortización (Nota 8)	4,185,828	3,882,987
Depreciación por derecho de uso (Nota 12)	2,307,878	2,172,022
Costos por servicios de adecuación	128,201	113,845
Gastos de operación	533,254	483,790
Otros gastos	8,164	16,885
	<u>7,163,325</u>	<u>6,669,529</u>
Utilidad de operación	4,728,416	4,205,990
Resultado de financiamiento:		
Intereses devengados a favor	454,684	427,643
Intereses devengados a cargo	( 3,167,402)	( 3,130,337)
Pérdida cambiaria, neta	( 444,523)	( 711,486)
	<u>( 3,157,241)</u>	<u>( 3,414,180)</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	1,571,175	791,810
Impuestos a la utilidad (Nota 17)	748,526	651,038
Utilidad neta del año	<u>\$ 822,649</u>	<u>\$ 140,772</u>
Atribuible a:		
Los propietarios de la entidad controladora	\$ 425,552	\$ ( 229,197)
Participación no controladora	397,097	369,969
	<u>\$ 822,649</u>	<u>\$ 140,772</u>
Promedio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	3,186,410	3,237,517
Básica, utilidad (pérdida) del ejercicio atribuible a los propietarios de la controladora	\$ 0.13	\$ ( 0.07)
Diluida, utilidad (pérdida) del ejercicio atribuible a los propietarios de la controladora	\$ 0.13	\$ ( 0.07)

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

OPERADORA DE SITES MEXICANOS, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de resultados integrales

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2023	2022
Utilidad neta del año	\$ 822,649	\$ 140,772
Otros resultados integrales:		
Otro resultado integral que no podrá reclasificarse a resultados en periodos posteriores, neto de impuestos:		
Revaluación de activos, neto de impuestos	2,118,724	3,028,484
Superávit por emisión de certificados bursátiles inmobiliarios	-	( 24,091)
Superávit participación no controladora	1,021,897	1,394,065
Efecto de conversión	( 5,700)	( 2,121)
Obligaciones laborales, neto de impuestos	173	1,137
Total de otros resultados integrales	3,135,094	4,397,474
Utilidad integral del año	\$ 3,957,743	\$ 4,538,246
Atribuible a:		
Los propietarios de la entidad controladora	\$ 2,538,750	\$ 2,774,211
Participación no controladora	1,418,993	1,764,034
	\$ 3,957,743	\$ 4,538,246

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

OPERADORA DE SITES MEXICANOS, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

(Nota 16)

	Atribuible a los propietarios de la controladora											
	Resultados acumulados						Otros resultados integrales					
	Capital social	Otras partidas de capital	Reserva para acciones	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 de capital contable
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
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	(229,197)	(229,197)	-	-	-	-	369,969	140,772
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	1,137	(2,121)	3,028,484	(24,091)	1,394,065	4,397,474
Total de utilidad integral	-	-	-	-	(229,197)	(229,197)	1,137	(2,121)	3,028,484	(24,091)	1,764,034	4,538,246
Traspaso de revaluación de activos, neto de impuestos	-	-	-	-	673,951	673,951	-	-	-	-	-	673,951
Efectos de fusión de las compañías	14,141	-	-	(16,463)	(2,485,822)	(2,502,285)	-	-	-	-	-	(2,488,144)
Dividendos pagados	-	-	-	-	(1,769,319)	(1,769,319)	-	-	-	-	-	(1,769,319)
Creación reserva para recompra de acciones	-	-	2,500,000	-	-	-	-	-	-	-	-	2,500,000
Recompra de acciones	(458)	-	(1,037,288)	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,037,746)
Reembolso de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,244,112)	(1,244,112)	(1,244,112)
Dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(285,780)	(285,780)	(285,780)
Saldos al 31 de diciembre de 2022	23,733	(16,203,640)	1,462,712	3,350	842,786	846,136	1,602	(2,413)	14,509,073	26,611,830	16,621,390	43,870,423
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	425,552	425,552	-	-	-	-	397,097	822,649
Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	173	(5,700)	2,118,724	-	1,021,897	3,135,094
Total de utilidad integral	-	-	-	-	425,552	425,552	173	(5,700)	2,118,724	-	1,418,993	3,957,743
Traspaso de revaluación de activos, neto de impuestos	-	-	-	-	754,613	754,613	-	-	-	-	-	754,613
Dividendos decretados	-	-	-	-	(1,585,430)	(1,585,430)	-	-	-	-	-	(1,585,430)
Recompra de acciones	(375)	-	(842,503)	-	-	-	-	-	-	-	-	(842,878)
Reembolso de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(967,051)	(967,051)	(967,051)
Dividendos en efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(456,484)	(456,484)	(456,484)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ 23,358	\$ (16,203,640)	\$ 620,209	\$ 3,350	\$ 437,521	\$ 440,871	\$ 1,775	\$ (8,113)	\$ 16,627,798	\$ 26,611,830	\$ 16,616,848	\$ 44,730,937

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

OPERADORA DE SITES MEXICANOS, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de flujos de efectivo

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Por los años terminados el 31 de diciembre de	
	2023	2022
Actividades de operación		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	\$ 1,571,183	\$ 791,810
Partidas en resultados que no afectaron el efectivo:		
Depreciación y amortización	6,493,706	6,055,009
Intereses devengados a favor	( 454,684)	( 427,643)
Intereses devengados a cargo	3,167,402	3,130,337
Pérdida cambiaria, neta	444,523	711,486
Costo neto del periodo	2,665	2,438
	<u>11,224,795</u>	<u>10,263,437</u>
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Cuentas por cobrar	10,541	( 209,191)
Partes relacionadas	( 52,822)	218,844
Impuestos por recuperar	262,402	2,513,904
Otros activos porción corriente y no corriente	( 8,124)	14,368
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	( 74,866)	( 63,105)
Pago de beneficios al retiro	( 5,180)	3,572
Impuestos y contribuciones por pagar	( 1,162,873)	( 814,933)
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	<u>10,193,873</u>	<u>11,926,896</u>
Actividades de inversión		
Propiedad y equipo	( 2,690,468)	( 4,104,142)
Intereses cobrados	454,684	427,643
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	<u>( 2,235,784)</u>	<u>( 3,676,499)</u>
Actividades de financiamiento		
Incremento de capital social	-	14,141
Recompra de acciones	( 842,878)	( 1,037,746)
Reembolso de capital	( 967,051)	( 1,244,112)
Deuda bancaria a corto plazo obtenida	-	570,000
Deuda bancaria pagada Bank of América	-	( 60,578)
Deuda bancaria pagada	-	( 1,020,000)
Dividendos pagados	( 2,118,303)	( 2,055,099)
Intereses pagados por deuda	( 1,296,015)	( 1,250,810)
Pago de arrendamientos	( 3,136,310)	( 2,964,179)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	<u>( 8,360,557)</u>	<u>( 9,048,383)</u>
Decremento neto de efectivo y equivalentes	( 402,468)	( 797,986)
Efectivo y equivalentes al principio del año	4,888,306	5,686,292
Efectivo y equivalentes al final del año	<u>\$ 4,485,838</u>	<u>\$ 4,888,306</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

# OPERADORA DE SITES MEXICANOS, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

## Notas a los estados financieros consolidados

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022

(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 (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, 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 2023 y 2022, comprenden del 1 de enero al 31 de diciembre de dichos años.

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 10 de abril de 2024. Estos estados financieros deberán ser aprobados en fecha posterior por la Asamblea de Accionistas. Este órgano tiene la facultad de modificar los estados financieros consolidados. Los eventos subsecuentes fueron considerados hasta esta fecha.

#### Eventos relevantes

Mediante asamblea general extraordinaria de accionistas de fecha 20 de enero de 2022, se discutió y aprobó la fusión entre Operadora de Sites Mexicanos y Telesites, misma que surtió efectos el día 15 de marzo de 2022, fecha en la cual Opsimex cambio su razón social por la de Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V. y se enlistó en la bolsa Mexicana de Valores.

2.

#### Compra de infraestructura pasiva

Con fecha 7 de diciembre de 2022, mediante contrato de compraventa de activos fijos el Fideicomiso Opsimex adquirió de Teléfonos de México, S.A.B. de C.V. (en adelante "Telmex") un portafolio de 194 torres de telecomunicaciones incluidos sus derechos y obligaciones, el valor de las transacciones ascendió a \$1,390 millones de pesos.

Con fecha 17 de noviembre de 2022, mediante contrato de compraventa de activos fijos Opsimex adquirió de Telmex un portafolio de 194 torres de telecomunicaciones incluidos sus derechos y obligaciones, el valor de las transacciones ascendió a \$1,194 millones de pesos.

Con fecha 24 de julio de 2023, mediante contrato de compraventa de activos se adquirió de Telmex un portafolio de 272 torres de telecomunicaciones incluidos sus derechos y obligaciones, el valor de la transacción ascendió a \$952 millones de pesos cuya razonabilidad de mercado está fundamentada en las condiciones de mercado en las que fueron adquiridas.

Con fecha 20 de diciembre de 2023, mediante contrato de compraventa de activos se adquirió de Telmex un portafolio de 6 torres de telecomunicaciones incluidos sus derechos y obligaciones, el valor de la transacción ascendió a \$21 millones de pesos 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 2023.

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 inversión en las subsidiarias al 31 de diciembre de 2023 y 2022, es como sigue:

Razón social	% de participación al 31 de diciembre de		País	Fecha en que empezó a consolidar	Tipo de operación
	2023	2022			
Fideicomiso Irrevocable 4594, Banco Actinver, Institución de Banca Múltiple	72.5%	72.5%	México	Julio 2020	Infraestructura
Telesites Costa Rica, S.A. (TLC)	100%	100%	Costa Rica	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 que se refiere a los elementos no electrónicos de las redes de telecomunicaciones, como lo son torres, mástiles y demás estructuras que proporcionan soporte a las antenas de radiocomunicación.

Los servicios de adecuación para los operadores telefónicos corresponden a adecuaciones que son realizadas a la infraestructura pasiva.

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 - *Ingresos procedentes de contratos con clientes*. 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 contratados 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.

4.

Estas estimaciones se refieren principalmente a:

- Estimación de vidas útiles de propiedad y equipo
- Estimación de perdidas 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 (Otros Resultados Integrales) (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.

6.

## 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 valúa 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:

8.

- (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 *Valor razonable*, 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 *Valor razonable*. La depreciación es calculada sobre el *Valor razonable* 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 representan 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.

10.

Las tasas de depreciación anuales para 2023 y 2022 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 2023 y 2022, 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 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 12 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.

12.

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 2023.

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.

14.

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 2023 y 2022, 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:

Ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2023	Exigible	Menos de 3 meses	De 3 a 12 meses	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Total
Préstamos y créditos que devengan intereses	\$	\$ 562,022	\$	\$ 395,504	\$ 20,208,606	\$ 21,166,132
Cuentas por pagar y otros acreedores comerciales		187,159				187,159
	\$	\$ 749,181	\$	\$ 395,504	\$ 20,208,606	\$ 22,102,472

Ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2022	Exigible	Menos de 3 meses	De 3 a 12 meses	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Total
Préstamos y créditos que devengan intereses	\$	\$ 1,007,742	\$	\$ -	\$ 19,762,785	\$ 20,770,527
Cuentas por pagar y otros acreedores comerciales		169,141				169,141
	\$	\$ 1,176,883	\$	\$ -	\$ 19,762,785	\$ 20,939,668

16.

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:

	2023	2022
Actualización de saldo a favor de IVA	\$ -	\$ 170,705
Baja por valuación de contratos	9,646	15,041
Recuperación de gastos	6,648	3,250
Recuperación de rentas	-	114
Otros	3,945	354
	<u>\$ 20,239</u>	<u>\$ 189,464</u>

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 consolidados. 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

Modificaciones a la NIIF 16: Pasivo por Arrendamiento en una Transacción de Venta y Arrendamiento posterior

En septiembre de 2022, el IASB emitió modificaciones a la NIIF 16 con el fin de especificar los requisitos que un vendedor-arrendatario utiliza en la medición del pasivo por arrendamiento que surge en una transacción de venta y arrendamiento posterior, para garantizar que el vendedor-arrendatario no reconozca ningún monto por la ganancia o pérdida que esté relacionada con el derecho de uso que mantiene.

Las modificaciones entrarán en vigor para los periodos anuales que inicien a partir del 1 de enero de 2024 y deben aplicarse de forma retroactiva a las transacciones de venta y arrendamiento posterior celebradas después de la fecha de aplicación inicial de la NIIF 16. Se permite la aplicación anticipada siempre y cuando se revele este hecho.

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

#### Modificaciones a la NIC 1: Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes

En enero de 2020 y octubre de 2022, el IASB emitió las modificaciones del párrafo 69 al 76 de la NIC 1 para especificar los requisitos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. Las modificaciones aclaran los siguientes puntos:

- El significado del derecho a diferir la liquidación de un pasivo
- Que el derecho a diferir la liquidación del pasivo debe existir al cierre del período
- Que la clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que la entidad ejerza su derecho a diferir la liquidación del pasivo
- Que únicamente si algún derivado implícito en un pasivo convertible representa en sí un instrumento de patrimonio, los términos del pasivo no afectarían su clasificación

Además, se introdujo un requisito de revelación cuando un pasivo derivado de un contrato de préstamo se clasifica como no corriente y el derecho de la entidad a diferir la liquidación está sujeto al cumplimiento de compromisos futuros dentro de un periodo incluido en un plazo de doce meses.

Las modificaciones entrarán en vigor para los periodos que inicien a partir del 1 de enero de 2024 y deben aplicarse de forma retroactiva. El Grupo se encuentra evaluando el impacto que tendrán estas modificaciones en sus prácticas actuales y si alguno de sus contratos de préstamo existentes pudiera requerir una renegociación.

#### b) Normas e interpretaciones nuevas y modificadas para 2023

##### *Modificaciones a la NIC 1: Clasificaciones Pasivos como Corrientes y No Corrientes*

En enero de 2021, el IASB emitió las modificaciones del párrafo 69 al 76 de la NIC 1 para especificar los requisitos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. Las modificaciones aclaran los siguientes puntos:

- ¿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.

18.

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 entrarán en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1 de enero de 2023 y deben aplicarse de forma retroactiva. La Compañía se encuentra evaluando el impacto que tendrán estas modificaciones en sus prácticas actuales y si alguno de sus contratos de préstamo existentes podría requerir una renegociación.

*Revelación de políticas contables- Modificaciones a la NIC 1 a la Declaración de prácticas de la NIIF 2*

En febrero de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIC 1 y a la Declaración de Prácticas de la NIIF 2 Realización de Juicios sobre Materialidad, en las que proporciona orientación y ejemplos para ayudar a las entidades a aplicar juicios de materialidad a la información sobre políticas contables. Las modificaciones tienen por objeto ayudar a las entidades a proporcionar información sobre políticas contables que sean más útiles, sustituyendo el requisito de que las entidades revelen sus políticas contables "significativas" por el requisito de revelar sus políticas contables "materiales" y añadiendo orientaciones sobre cómo las entidades aplican el concepto de "materialidad" al tomar decisiones sobre la revelación de políticas contables. Las modificaciones a la NIC 1 son aplicables a los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2023, permitiéndose su aplicación anticipada. Dado que las modificaciones a la Declaración Práctica proporcionan una orientación no obligatoria sobre la aplicación de la definición de material a la información sobre políticas contables, no es necesario fijar una fecha de entrada en vigor para estas modificaciones.

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

4. Efectivo y equivalentes

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el efectivo y equivalentes se integra como sigue:

	2023	2022
Caja	\$ 7	\$ 5
Bancos	560,616	65,676
Inversiones de realización inmediata	3,925,215	4,822,625
	<u>\$ 4,485,838</u>	<u>\$ 4,888,306</u>

## 5. Cuentas por cobrar

En relación con el Concurso Mercantil solicitado por Altán Redes, S.A.P.I. de C.V., el pasado 28 de octubre de 2022, el Juez Primero de Distrito en materia de Concursos Mercantiles con residencia en la Ciudad de México y jurisdicción en toda la República Mexicana, emitió sentencia mediante la cual se aprobó el Convenio Concursal de fecha 13 de octubre de 2022, presentado por el conciliador del concurso el 14 de octubre de 2022. Respecto al Convenio Concursal [Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V. / el Fideicomiso], en su carácter de acreedor no otorgó quita alguna a favor de Altán Redes, S.A.P.I. de C.V., asimismo los intereses que se generen por el adeudo reconocido se irán capitalizando durante la vigencia del convenio con una tasa de interés de TIIE a 28 días, cuya fecha de vencimiento es el 31 de diciembre de 2056, sin embargo, podrán realizarse pagos antes de esa fecha, si es que el deudor tiene flujo disponible y salda los adeudos que tienen prelación de pago. Al 31 de diciembre el saldo pendiente de cobro a largo plazo ascendió a \$413,694.

Con fecha 9 de mayo de 2022 se realizó un convenio modificatorio al acuerdo comercial celebrado con fecha 29 de mayo de 2019, entre Altán y la Compañía mediante el cual se le requirió el pago de los adeudos pendientes generados desde diciembre de 2020, al efecto de este convenio se determinó un descuento del 17% sobre el precio de la renta por espacio aprobado en torre, conforme a lo siguiente:

- Se acordó que el contrato por arrendamiento de torre será por 10 años.
- Mediante emisión de notas de crédito aplicar un descuento del 17% única y exclusivamente sobre el precio de la renta por espacio aprobado en torre se pagará para los primeros 3 años que van del 17 de noviembre de 2021 al 16 de noviembre de 2024 con un periodo de pago de 180 días naturales a partir de la emisión de la factura, misma que será emitida dentro del mes calendario.
- Al término de los 3 años a partir del 17 de noviembre de 2024, Altán solo contará con un periodo de pago de 90 días naturales a partir de la emisión de la factura.
- En el supuesto de que se presente la falta de pago de cualesquiera de los servicios que se prestarán a Altán los importes correspondientes no existirá plazo de gracia.

## 6. Otros activos porción corriente y no corriente

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los otros activos porción corriente y no corriente se integran como sigue:

	2023	2022
Anticipo a proveedores	\$ 20,351	\$ 19,313
Impuesto al Valor Agregado (IVA) pendiente de acreditar, neto	57,874	63,512
Seguros pagados por anticipado	27,988	28,356
Cuotas y suscripciones	4,850	64,192
Total de otros activos porción corriente	<u>\$ 111,063</u>	<u>\$ 175,373</u>

20.

	2023	2022
Depósitos en garantía	\$ 173,565	\$ 159,442
Otros activos diferidos	58,311	-
Total de otros activos porción no corriente	<u>\$ 231,876</u>	<u>\$ 159,442</u>

## 7. Partes relacionadas

a) A continuación se presenta un análisis de los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2023 y 2022. 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.

	2023	2022
Por cobrar:		
Radiomóvil Dipsa, S.A. de C.V.	\$ 14,449	\$ 44,626
Teléfonos de México, S.A.B. de C.V.	30,558	5,486
Otras partes relacionadas	615	343
	<u>\$ 45,622</u>	<u>\$ 50,455</u>

Por pagar:		
Operadora Cicsa, S.A. de C.V.	\$ 4,927	\$ 8,251
Teléfonos de México, S.A.B. de C.V.	95,173	149,949
PC Industrial, S.A. de C.V.	16	16
Radiomovil Dipsa, S.A. de C.V.	4	4
Seguros Inbursa, S.A., Grupo Financiero Inbursa	3,858	3,762
Alquiladora de Casas, S.A. de C.V.	1,010	1,089
Otras partes relacionadas	426	-
	<u>\$ 105,414</u>	<u>\$ 163,071</u>

b) Durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, se realizaron las siguientes operaciones con partes relacionadas.

		2023	2022
Ingresos:			
Radiomóvil Dipsa, S.A. de C.V.	Arrendamiento	\$ 10,078,399	\$ 9,088,800
	Servicios de adecuación	119,822	140,729
Claro Costa Rica, S.A de C.V.	Arrendamiento	116,985	-
Teléfonos de México, S.A.B. de C.V.	Arrendamiento	509,920	335,813
Teléfonos del Noreste, S.A. de C.V.	Arrendamiento	1,995	1,857
Torres Latinoamérica, S.A. de C.V.	Reembolso de gastos	188	537
Carso Electric, S.A. de C.V.	Recuperación de gastos	-	22
Seguros Inbursa, S.A.	Arrendamiento	318	-
Ocampo Mining, S.A. de C.V.	Arrendamiento	821	-
Minera Real de Ángeles, S.A. de C.V.	Arrendamiento	77	-

		2023	2022
Egresos:			
Operadora Cicsa, S.A. de C.V.	Construcción	9,869	95,339
Radiomóvil Dipsa, S.A. de C.V.	Arrendamiento	57,874	65,435
Seguros Inbursa, S.A., Grupo Financiero Inbursa	Seguros	40,708	42,754
PC Industrial, S.A. de C.V.	Mantenimiento	-	344
Consortio Red Uno, S.A. de C.V.	Arrendamiento	-	-
Grupo Sanborns, S.A. de C.V.	Arrendamiento	1,121	1,040
Fianzas Guardiania Inbursa, S.A.	Seguros	-	165
Acolman, S.A.	Arrendamiento	9,207	8,583
Administradora Carso Palmas, A.C.	Arrendamiento	1,086	-
Teléfonos de México, S.A.B. de C.V.	Activo fijo	1,020,301	2,585,160
	Arrendamiento	17,451	-
Teléfonos del Noroeste, S.A. de C.V.	Arrendamiento	479	-
Alquiladora de casas, S.A. de C.V.	Arrendamiento	89,719	6,849
Carso Infraestructura y construcción, S.A. de C.V.	Servicios de obra	16,928	1,135
Sears Operadora México, S.A. de C.V.	Mantenimiento	1,211	992
Sanborns Hermanos, S.A. de C.V.	Arredramiento	3,024	-
Compañía de teléfonos y bienes, S.A. de C.V.	Arrendamiento	130,518	127,068
Industrial Afiliada, S.A. de C.V.	Arrendamiento	58,573	-
Varios	Arrendamiento	656	9

## 8. 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 2023, la Compañía tiene un total de 22,910 torres (21,518 torres al 31 de diciembre de 2022) 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.

22.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 2021	\$ 88,599,474	\$ 24,463	\$ 109,713	\$ 510,657	\$ 50,541	\$ 89,294,848
Altas	4,091,872	1,974	7,733	1,312,263	3,495	5,457,767
Altas revaluación de activos (Nota 2h)	5,106,684	-	-	-	-	5,106,684
Bajas	-	-	-	( 1,431,943)	-	( 1,431,943)
Al 31 de diciembre de 2022	97,798,030	26,437	117,446	390,977	54,036	98,386,926
Altas	2,468,538	9,978	11,229	1,370,808	2,722	3,863,275
Altas revaluación de activos (Nota 2h)	3,969,116	-	-	-	-	3,969,116
Bajas	( 1,048)	-	-	( 1,167,964)	( 3,794)	( 1,172,806)
Al 31 de diciembre de 2022	\$ 104,234,636	\$ 36,415	\$ 128,675	\$ 593,820	\$ 52,964	\$ 105,046,510
<b>Depreciación:</b>						
Al 31 de diciembre de 2021	\$ ( 17,061,865)	\$ ( 15,520)	\$ ( 38,937)	\$ -	\$ -	\$ ( 17,116,322)
Depreciación del periodo	( 3,830,067)	( 2,990)	( 9,501)	-	-	( 3,842,558)
Bajas	-	-	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2022	( 20,891,932)	( 18,510)	( 48,438)	-	-	( 20,958,880)
Depreciación del periodo	( 4,123,249)	( 3,155)	( 10,382)	-	-	( 4,136,786)
Bajas	-	-	-	-	-	-
Al 31 de diciembre de 2023	\$ ( 25,015,182)	\$ ( 21,665)	\$ ( 58,820)	\$ -	\$ -	\$ ( 25,095,667)
<b>Provisión para el retiro de activos:</b>						
Al 31 de diciembre de 2021	\$ 495,595	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 495,595
Cancelación	-	-	-	-	-	-
Amortización	( 26,326)	-	-	-	-	( 26,326)
Aumento del año	119,104	-	-	-	-	119,104
Al 31 de diciembre de 2022	588,373	-	-	-	-	588,373
Cancelación	-	-	-	-	-	-
Amortización	( 27,301)	-	-	-	-	( 27,301)
Aumento del año	64,540	-	-	-	-	64,540
Al 31 de diciembre de 2023	\$ 625,612	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 625,612
<b>Valor en libros:</b>						
Al 31 de diciembre de 2023	\$ 79,845,066	\$ 14,750	\$ 69,855	\$ 593,820	\$ 52,964	\$ 80,576,456
Al 31 de diciembre de 2022	\$ 77,494,471	\$ 7,927	\$ 69,008	\$ 390,977	\$ 54,036	\$ 78,016,420

El gasto por depreciación de propiedad y equipo, incluyendo la amortización de licencias y software al 31 de diciembre de 2023 y 2022, ascendió a \$4,185,828 y \$3,882,987, respectivamente.

## 9. Provisión para el retiro de activos

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la provisión para el retiro de activos se integra como sigue:

	2023	2022
Saldo al 1 de enero de	\$ 1,175,685	\$ 1,056,581
Incremento por altas de infraestructura pasiva	91,840	145,430
Amortizaciones	( 27,301)	( 26,326)
Aplicaciones	-	-
Saldos al 31 de diciembre	\$ 1,240,224	\$ 1,175,685

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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.

## 10. Deuda a corto y a largo plazo

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

Integración de la deuda		2023	2022
Emisión de certificados bursátiles	Largo plazo	\$ 20,227,508	\$ 19,785,918
Costo amortizado		( 18,902)	( 23,133)
Total de deuda bursátil		20,208,606	19,762,785
Deuda bancaria BOFA	Largo plazo	395,504	-
Total deuda a largo plazo		\$ 20,604,110	\$ 19,762,785

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

Integración de la deuda		2023	2022
Deuda bancaria BOFA	Corto plazo	\$ -	\$ 458,700
		\$ -	\$ 458,700
Intereses por pagar CB's	Corto plazo	\$ 559,984	\$ 547,257
Intereses por pagar préstamos bancarios BOFA	Corto plazo	2,038	1,785
Total de intereses por pagar		562,022	549,042
Total de deuda e intereses a corto plazo		\$ 562,022	\$ 1,007,742

### 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:

- 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.
- 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.

24.

- 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 TIIE 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 tanto no sean amortizados, los CB's generarán un interés bruto de 7.97% anual.

Al 31 de diciembre de 2023, los CB's a largo plazo reconocidos a su costo amortizado 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	\$ 122,321
4OSM-15R pesos serie 1	23 de julio de 2025	3,710,000	130,595
OSM-15 2R pesos serie 1	23 de julio de 2025	2,500,000	88,002
OSM-15U UDIS serie 3	17 de julio de 2030	10,517,508	219,066
		<u>\$ 20,227,508</u>	<u>\$ 559,984</u>

Al 31 de diciembre de 2022, los CB's a largo plazo reconocidos a su costo amortizado 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	\$ 121,653
4OSM-15R pesos serie 1	23 de julio de 2025	3,710,000	128,952
OSM-15 2R pesos serie 1	23 de julio de 2025	2,500,000	86,895
OSM-15U UDIS serie 3	17 de julio de 2030	10,075,918	209,757
		<u>\$ 19,785,918</u>	<u>\$ 547,257</u>

Al 31 de diciembre 2023 y 2022, el valor de la UDI fue de \$7.9816 y \$7.6468, respectivamente. Al 21 de abril de 2024, fecha de emisión de los estados financieros, el valor de la UDI es de \$8.1286.

## Amortizaciones

Las emisiones serie 1 (OSM-15, OSM-15R, OSM-15 2R) en pesos y serie 3 (OSM-15U) en UDIS, 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 2023, 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. (i)	5.60%	1 de marzo de 2028	\$ 395,504	\$ 2,038
	Deuda total			<u>\$ 395,504</u>	<u>\$ 2,038</u>

Al 31 de diciembre de 2022, los préstamos bancarios a corto plazo se integran como sigue:

Moneda	Concepto	Tasa	Vencimiento	Deuda a largo plazo	Intereses por pagar
Pesos mexicanos	Bank of America, N.A. (i)	4.52%	23 de febrero de 2023	\$ 409,898	\$ 1,595
	Bank of America, N.A. (ii)	4.52%	23 de febrero de 2023	48,802	190
	Deuda total			<u>\$ 458,700</u>	<u>\$ 1,785</u>

- (i) Con fecha 23 de febrero de 2023, venció la deuda de Telesites Costa Rica con Bank Of América, en esa misma fecha se firmó la carta de extensión de la fecha de terminación entre las partes interesadas en la cual se acordó incrementar la tasa de interés a 5.60% con una nueva fecha de vencimiento al 2 de marzo de 2023.
- (ii) Con fecha 1 de marzo de 2023, se firmó la enmienda número 1 en virtud del contrato de préstamo a plazo no garantizado en el cual se ratifica la tasa de interés de 5.60% y se extiende el plazo a 5 años a partir de la fecha de firma, con vigencia al 1 de marzo de 2028.

## 11. Activos y pasivos financieros

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los activos y pasivos financieros se integran como sigue:

	2023		2022	
	Valor en libros	Valor razonable	Valor en libros	Valor razonable
Deuda a largo plazo	\$ 20,604,110	\$ 19,350,926	\$ 19,762,785	\$ 18,795,984

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.

26.

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.

## 12. 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 12 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.

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

	Arrendamiento de inmuebles	Otros arrendamientos	Total
Al 31 de diciembre de 2021	\$ 17,106,658	\$ 20,835	\$ 17,127,493
Adiciones y modificaciones	4,431,224	6,081	4,437,305
Depreciación	( 2,160,997)	( 11,025)	( 2,172,022)
Al 31 de diciembre de 2022	19,376,885	15,891	19,392,776
Adiciones y modificaciones	1,321,857	1,761	1,323,618
Depreciación	( 2,296,796)	( 11,082)	( 2,307,878)
Al 31 de diciembre de 2023	\$ 18,401,946	\$ 6,570	\$ 18,408,516

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

	2023	2022
Al 1 de enero de 2022	\$ 21,567,400	\$ 18,262,010
Adiciones	1,323,618	4,437,305
Intereses devengados	1,853,342	1,832,264
Pagos de arrendamiento	( 3,136,310)	( 2,964,179)
Al 31 de diciembre de 2023	\$ 21,608,050	\$ 21,567,400

A continuación, se presentan los montos reconocidos en resultados:

	2023	2022
Depreciación de los activos por derecho de uso	\$ 2,307,878	\$ 2,172,022
Intereses por arrendamiento	1,853,342	1,832,264
Total reconocido en el estado de resultados integrales	\$ 4,161,219	\$ 4,004,286

## 13. Beneficios al retiro

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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

	2023		
	Retiro	Terminación	Total
Integración del costo neto del periodo:			
Costo laboral de servicio actual	\$ 679	\$ 674	\$ 1,353
Costo financiero	734	578	1,312
Costo neto del periodo	<u>\$ 1,413</u>	<u>\$ 1,252</u>	<u>\$ 2,665</u>

	2022		
	Retiro	Terminación	Total
Integración del costo neto del periodo:			
Costo laboral de servicio actual	\$ 812	\$ 473	\$ 1,285
Costo financiero	548	605	1,153
Costo neto del periodo	<u>\$ 1,360</u>	<u>\$ 1,078</u>	<u>\$ 2,438</u>

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

	Retiro	Terminación	Total
Pasivo neto por beneficios definidos (PNBD):			
PNBD al 31 de diciembre de 2021	\$ 7,698	\$ 5,682	\$ 13,380
Remediaciones del periodo	-	-	-
Costo laboral del servicio actual	( 192)	923	731
Costo financiero	-	-	-
Pagos con cargo a la provisión	-	( 549)	( 549)
Ganancia actuarial	( 799)	( 822)	( 1,624)
PNBD al 31 de diciembre de 2022	<u>6,707</u>	<u>5,230</u>	<u>11,937</u>
Remediaciones del periodo	-	-	-
Costo laboral del servicio actual	1,608	1,137	2,745
Costo financiero	-	-	-
Pagos con cargo a la provisión	-	-	-
Ganancia actuarial	( 280)	32	( 248)
PNBD al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ 8,035</u>	<u>\$ 6,399</u>	<u>\$ 14,434</u>

28.

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

	2023		
	Retiro	Terminación	Total
Provisiones para:			
Obligación por beneficios adquiridos (OBA)	\$ 8,035	\$ 6,399	\$ 14,434
Pasivo neto por beneficios definidos	\$ 8,035	\$ 6,399	\$ 14,434

	2022		
	Retiro	Terminación	Total
Provisiones para:			
Obligación por beneficios adquiridos (OBA)	\$ 6,707	\$ 5,230	\$ 11,937
Pasivo neto por beneficios definidos	\$ 6,707	\$ 5,230	\$ 11,937

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

	2023	2022
Hipótesis financieras		
Tasa de descuento	9.24%	10.07%
Tasa de incremento salarial esperado	7.50%	7.50%
Tasa de inflación	3.75%	3.75%
Hipótesis biométricas		
Mortalidad	EMSSA 2009 Dinámica	EMSSA 2009 Dinámica
Invalidez	IMSS 97	IMSS 97

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Compañía no tiene pasivos contingentes importantes por beneficios a los empleados.

#### 14. Beneficios directos a empleados

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Compañía ha reconocido provisiones acumulativas relativas a los beneficios directos a empleados, las cuales son:

	Al 31 de diciembre de 2021	Incrementos del año	Aplicaciones (pagos)	Al 31 de diciembre de 2022	Incrementos del año	Aplicaciones (pagos)	Al 31 de diciembre de 2023
Vacaciones	\$ 3,137	\$ 4,019	\$ ( 4,317)	\$ 2,839	\$ 5,995	\$ ( 6,509)	\$ 2,325
Prima vacacional	2,227	8,312	( 5,638)	4,901	6,447	( 6,664)	4,684
Gratificación	11,247	19,617	( 12,694)	18,170	36,623	( 38,442)	16,351
Participación de los trabajadores en las utilidades	27,233	18,127	( 21,110)	24,250	21,666	( 21,804)	24,112
	\$ 43,844	\$ 50,075	\$ ( 43,759)	\$ 50,160	\$ 70,731	\$ ( 73,419)	\$ 47,472

## 15. Cuentas por pagar y pasivos acumulados

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

	2023	2022
Proveedores y cuentas por pagar	\$ 105,462	\$ 107,305
Provisiones y pasivos acumulados	81,697	61,836
Total	<u>\$ 187,159</u>	<u>\$ 169,141</u>

Las provisiones anteriores representan gastos devengados durante 2023 y 2022, 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.

## 16. Capital contable

a) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el capital social de acuerdo a los estatutos sociales de la Compañía se integra como sigue:

Serie	Capital	2023	2022
		Acciones	Acciones
A-1	Mínimo, variable	3,300,000	3,300,000
		<u>3,300,000</u>	<u>3,300,000</u>

b) El capital de la Compañía es variable, con un capital contable mínimo fijo de \$23,358, representado por un total de 3,300 miles de acciones de la serie A-1, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, totalmente suscritas y pagadas, las cuales se encuentran inscritas en el registro nacional de valores bajo el número 3495-1.00-2022-001 y listadas en la bolsa bajo la clave SITES1.

c) Al 31 de diciembre de 2023, la tesorería de la Compañía contaba con 113,590 miles de acciones Serie A-1 para su recolocación en la Bolsa, en términos de los establecido por la Ley de Mercado de Valores.

d) 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 2023 y 2022, la reserva legal asciende a \$3,359.

30.

e) 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.

f) Mediante acta de asamblea general ordinaria anual de accionistas de fecha 28 de abril de 2023 se decretó un dividendo en efectivo por la cantidad de \$0.50 por cada acción suscrita y pagada en circulación representativa del capital social de la sociedad. El monto del dividendo a pagar dependerá de la recompra o la recolocación de acciones propias el cual fue pagado el 30 de mayo de 2023.

g) 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%.

## 17. Impuestos a la utilidad

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

Para el ejercicio fiscal 2023 y 2022, conforme a la Ley de Impuesto Sobre la Renta la tasa corporativa del ISR es del 30%.

b) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el ISR registrado en el estado consolidado de resultados se integra como sigue:

	2023	2022
ISR causado	\$ 987,738	\$ 901,521
ISR diferido	( 239,212)	( 250,483)
Total de impuestos a la utilidad	<u>\$ 748,526</u>	<u>\$ 651,038</u>

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

	2023	2022
Al 1 de enero	\$ ( 4,022,821)	\$ ( 4,267,059)
ISR diferido en el resultado del ejercicio	239,212	250,483
ISR diferido en otras partidas de resultado integral	7,395	( 6,245)
ISR diferido reclasificado a resultados acumulados	-	-
Al 31 de diciembre	<u>\$ ( 3,776,214)</u>	<u>\$ ( 4,022,821)</u>

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:

	2023	2022
Tasa legal de ISR	30%	30%
Impacto de las partidas a conciliar:		
Efectos inflacionarios fiscales	16	55
Propiedad y equipo, neto	( 5)	( 30)
Partidas no deducibles	-	1
Provisiones	-	2
Cancelación de provisiones	-	3
Arrendamientos	9	18
Participación en el resultado del fideicomiso	( 2)	3
Tasa efectiva	48%	82%

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

	2023	2022
Activos por impuestos diferidos:		
Provisiones y pasivos acumulados	\$ 15,003	\$ 18,724
Beneficios directos a empleados	15,859	7,676
Beneficios al retiro	4,330	3,581
Total de activos por impuestos diferidos	35,192	29,981
Pasivos por impuestos diferidos:		
Propiedad y equipo, neto	24,898	17,163
Superávit por revaluación de activos	3,781,852	4,029,691
Costo amortizado	1,042	761
Pagos anticipados	3,614	5,187
Total de pasivos por impuestos diferidos	3,811,406	4,052,802
Impuesto diferido pasivo, neto	\$ ( 3,776,214)	\$ ( 4,022,821)

f) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Compañía determinó una utilidad fiscal consolidada de \$3,292,460 y \$3,005,070, respectivamente, que generó ISR por un importe de \$987,738 y \$901,520, respectivamente.

g) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se tienen los siguientes saldos fiscales:

	2023	2022
Cuenta de capital de aportación	\$ 30,362	\$ 29,329
Cuenta de utilidad fiscal neta	22,842,165	21,209,264

32.

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 2023 y 2022, el Fideicomiso de conformidad con el Régimen Fiscal de FIBRAS, determinó un resultado fiscal de \$1,874,765 y \$1,497,707, respectivamente.

Ahora bien, de conformidad el artículo 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, las reglas 3.21.2.1. y 3.21.2.2. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2023 ("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:

- a) 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.
- b) 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 3.21.2.4., 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.

34.

## Reforma de vacaciones dignas

El pasado 27 de diciembre de 2022, se publicó en el Diario Oficial de la Federación un decreto, mismo que entró en vigor el 1 de enero de 2023 entro en vigor la reforma a los artículos 76 y 78 de la Ley Federal del Trabajo (LFT) en materia de vacaciones. Con la reforma se incrementarán de 6 a 12 días el mínimo de vacaciones para los trabajadores que tengan más de un año de servicios y que aumentará dos días laborables, hasta llegar a 20, por cada año subsecuente en dos días por cada cinco de servicios. Cada trabajador podrá disponer de los días como prefiera, de acuerdo a negociación con el patrón. El artículo 78 se reformó para indicar que del total del periodo que corresponda conforme a lo previsto en el artículo 76 la persona trabajadora disfrutara de doce días continuos, por lo menos. Al 31 de diciembre de 2022 la compañía reconoció en sus estados financieros un incremento en la provisión de vacaciones.

## 18. 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 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 titular de la infraestructura pasiva ha 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 noviembre de 2023, misma que estará vigente durante el periodo comprendido del 1º de enero al 31 de diciembre de 2024, bajo los términos de la Oferta vigente, los operadores interesados deben firmar un Convenio Marco, así como también acuerdos individuales por sitio, la duración de los cuales será por un plazo mínimo forzoso de 10 años.

Cabe mencionar que, de acuerdo las Resoluciones Bienales, la Compañía presentará 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

La Compañía 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. La Compañía considera que está en cumplimiento sustancial de toda regulación aplicable.

36.

## 19. 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	2023			2022		
		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	\$ 516,639	\$ 130,883	\$ 174,817	\$ 459,909	\$ 122,171	\$ 172,798
2	Sinaloa y Sonora	774,190	144,571	282,292	691,448	135,521	278,623
3	Chihuahua y Durango	670,540	97,765	487,995	596,545	90,884	248,191
4	Nuevo León, Tamaulipas y Coahuila	1,345,102	224,835	431,022	1,204,026	210,514	424,878
5	Jalisco, Michoacán, Colima y Nayarit	1,471,991	258,968	518,487	1,310,664	240,922	512,433
6	Querétaro, Guanajuato, San Luis Potosí, Aguascalientes y Zacatecas	1,368,987	259,795	468,000	1,222,533	246,269	461,948
7	Puebla, Veracruz, Oaxaca y Guerrero	1,945,926	361,454	630,370	1,747,197	338,907	621,751
8	Yucatán, Campeche, Tabasco, Chiapas y Quintana Roo	1,395,697	241,490	437,472	1,254,683	227,363	429,769
9	Hidalgo, Morelos y Ciudad de México	2,145,623	567,203	665,594	1,932,746	535,380	653,755
	Total República Mexicana	<u>\$ 11,634,695</u>	<u>\$ 2,286,964</u>	<u>\$ 4,096,049</u>	<u>\$ 10,419,751</u>	<u>\$ 2,147,931</u>	<u>\$ 3,804,146</u>
	Otras localidades en el extranjero						
1	Costa Rica	\$ 116,985	\$ 20,819	\$ 27,200	\$ 125,575	\$ 24,091	\$ 25,921
	Total localidades en el extranjero	<u>116,985</u>	<u>20,819</u>	<u>27,200</u>	<u>125,575</u>	<u>24,091</u>	<u>25,921</u>
	Total	<u>\$ 11,751,680</u>	<u>\$ 2,307,783</u>	<u>\$ 4,123,249</u>	<u>\$ 10,545,326</u>	<u>\$ 2,172,022</u>	<u>\$ 3,830,067</u>

## 20. Eventos subsecuentes

- i) Durante el mes de enero de 2023, la Compañía pagó intereses correspondientes a la serie OSM-15 en pesos y serie OSM-15U UDIS por un importe de \$391,243 y \$255,759, respectivamente.

- b)** Informe anual del Comité de Auditoría de Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V. por el ejercicio social al 31 de diciembre de 2025, por el ejercicio social al 31 de diciembre de 2024 y por el ejercicio social al 31 de diciembre de 2023.

Abril 15, 2026.

## INFORME DEL COMITÉ DE AUDITORÍA Y PRÁCTICAS SOCIETARIAS

**CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN  
OPERADORA DE SITES MEXICANOS, S.A.B. DE C.V.  
PRESENTE**

En términos del artículo 43, fracciones I y II de la Ley del Mercado de Valores y en cumplimiento a las recomendaciones contenidas en el Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo publicado por el Consejo Coordinador Empresarial, en nombre del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), nos permitimos informar a ustedes sobre las actividades de este órgano social en materia de auditoría y prácticas societarias durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2025.

Cabe señalar que una de las responsabilidades fundamentales de la administración de la Sociedad es la emisión de estados financieros elaborados con base en las normas de información financiera aplicables. Dichos estados financieros deben reflejar de manera clara, suficiente y actualizada las operaciones de la Sociedad y las personas morales que ésta controla. Asimismo, la administración de la Sociedad está encargada de implementar sistemas adecuados de control interno y auditoría interna y de revelar de manera adecuada y oportuna aquella información relevante de la Sociedad y las personas morales que ésta controla para el público inversionista en términos de las disposiciones legales aplicables.

Por su parte, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, en su carácter de órgano auxiliar del Consejo de Administración, tiene a su cargo, entre otras funciones, la vigilancia de la gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Sociedad y de las personas morales que ésta controla, así como la verificación del cumplimiento por parte de la Sociedad, de diversos procedimientos operativos y en materia de control interno. En el desempeño de sus funciones, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad ha revisado los estados financieros consolidados de la Sociedad con cifras al 31 de diciembre de 2025 y la opinión del Auditor Externo Independiente de la Sociedad respecto de dicha información.

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

- a. Se evaluó el desempeño del Despacho Galaz Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., ("Deloitte"), considerándolo aceptable, por lo cual se recomendó al Consejo de Administración la ratificación de su contratación como Auditor Externo Independiente para realizar la revisión a los estados financieros y la elaboración del correspondiente dictamen financiero de la Sociedad y las personas morales que ésta controla, por el ejercicio social de 2025. En la elaboración del citado dictamen, se verificó la adecuada elaboración y presentación de la información financiera intermedia de la Sociedad, corroborando que la misma fue clara, precisa y en cumplimiento de las normas internacionales de información financiera.
- b. Previo a la contratación de Deloitte como Auditor Externo Independiente, se validó que dicho despacho: (i) cumpliera con los requisitos personales, profesionales y de independencia establecidos en las leyes aplicables y las disposiciones para la prestación de servicios, y (ii) presentara su manifestación sobre el cumplimiento con la norma de control de calidad correspondiente al ejercicio auditado. Además, se revisaron los términos del encargo de auditoría.
- c. Se aprobaron los honorarios pagaderos al Auditor Externo Independiente, así como su programa de trabajo para la dictaminación de los estados financieros por el ejercicio social 2025.
- d. Se mantuvo una comunicación efectiva con el Auditor Externo Independiente respecto de las actividades realizadas para la elaboración del dictamen de los estados financieros de la Sociedad y las personas morales que ésta controla por el ejercicio social 2025.

- e. La Sociedad requirió la contratación de servicios distintos al servicio de auditoría externa por parte del Auditor Externo Independiente. Dicha contratación se realizó previo análisis de su procedencia en términos de las disposiciones legales aplicables considerando el mantenimiento de la independencia del Auditor Externo.
- f. Se revisaron los estados financieros de la Sociedad y las personas morales controladas por ésta al 31 de diciembre de 2025, el informe del Auditor Externo Independiente, así como las políticas de contabilidad utilizadas en la elaboración de los estados financieros y se verificó que se revelara la información necesaria de acuerdo a la normatividad vigente aplicable. No se presentaron casos relevantes por incumplimientos a los lineamientos y políticas de operación y de registros contables de la Sociedad o de sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2025.
- g. No se realizaron modificaciones respecto de las políticas contables de la Sociedad y sus subsidiarias para el ejercicio 2025.
- h. Se dio seguimiento al cumplimiento de las políticas y procesos de la Sociedad y de las personas morales controladas por ésta, en materia de administración de riesgos, control interno y auditoría, así como al estado que guarda el sistema de control interno. Asimismo, este Comité fue informado acerca de diversas deficiencias o desviaciones no relevantes detectadas por el área de auditoría interna, y respecto de ellas la administración de la Sociedad también nos informó sobre las medidas implementadas para su corrección. Cabe mencionar que no se detectaron incumplimientos relevantes a las políticas de control interno establecidas por la Sociedad.
- i. Se aprobó el programa de trabajo del auditor interno para el ejercicio 2025 y se verificó su cumplimiento.
- j. Se apoyó al Consejo de Administración en la elaboración de los informes a que se refiere el artículo 28, fracción IV de la Ley del Mercado de Valores.
- k. Se revisaron y se recomendó al Consejo de Administración la aprobación de las operaciones realizadas por la Sociedad en términos de lo establecido en el artículo 28 de la Ley del Mercado de Valores. Se revisaron y se dio seguimiento a las operaciones celebradas con personas relacionadas, las cuales fueron realizadas dentro del giro ordinario de sus negocios y bajo condiciones de mercado..
- l. Se dio seguimiento a los acuerdos de la asamblea de accionistas y del Consejo de Administración de la Sociedad.

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

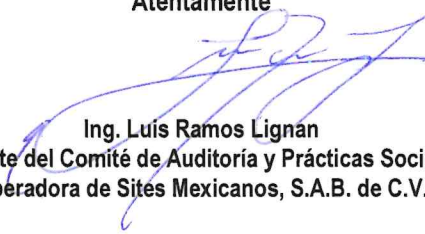
- a. Se evaluó el desempeño del Director General y de los directivos relevantes de la Sociedad y sus subsidiarias, así como el desempeño de sus funciones como Administrador del Fideicomiso OPSIMEX 4594.
- b. Se revisaron y se dio seguimiento a las operaciones celebradas con personas relacionadas, las cuales fueron realizadas dentro del giro ordinario de sus negocios y bajo condiciones de mercado.
- c. Se analizó el proceso de contratación y remuneración de los colaboradores de la Sociedad, así como de los directivos relevantes de la misma, incluyendo la compensación de los miembros del consejo de administración.
- d. Con base en el análisis de los resultados de la Sociedad y las diversas reuniones sostenidas con el Director General y los directivos relevantes, consideramos que su desempeño durante el ejercicio social 2025 ha sido satisfactorio.
- e. No se recibió solicitud alguna en relación con dispensas en términos de lo establecido en el artículo 28 fracción III, inciso f) de la Ley del Mercado de Valores.
- f. Se mantuvo una supervisión respecto de la situación corporativa y legal de la Sociedad, verificando que se cumpla con la normatividad aplicable.

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

Hemos revisado los estados financieros consolidados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 y la opinión del Auditor Externo Independiente de la Sociedad; considerando que los estados financieros referidos fueron elaborados conforme a las políticas, procedimientos y prácticas contables en términos de las Normas de Información Financiera y consideramos reflejan razonablemente la situación financiera de la Sociedad y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2025.

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

**Atentamente**



**Ing. Luis Ramos Lignan**  
**Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias**  
**Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V.**

## INFORME DEL COMITÉ DE AUDITORÍA Y PRÁCTICAS SOCIETARIAS

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN  
OPERADORA DE SITES MEXICANOS, S.A.B. DE C.V.  
PRESENTE

En términos del artículo 43, fracciones I y II de la Ley del Mercado de Valores y en cumplimiento a las recomendaciones contenidas en el Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo publicado por el Consejo Coordinador Empresarial, en nombre del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), nos permitimos informar a ustedes sobre las actividades de este órgano social en materia de auditoría y prácticas societarias durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2024.

Cabe señalar que una de las responsabilidades fundamentales de la administración de la Sociedad es la emisión de estados financieros elaborados con base en las normas de información financiera aplicables. Dichos estados financieros deben reflejar de manera clara, suficiente y actualizada las operaciones de la Sociedad y las personas morales que ésta controla. Asimismo, la administración de la Sociedad está encargada de implementar sistemas adecuados de control interno y auditoría interna y de revelar de manera adecuada y oportuna aquella información relevante de la Sociedad y las personas morales que ésta controla para el público inversionista en términos de las disposiciones legales aplicables.

Por su parte, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, en su carácter de órgano auxiliar del Consejo de Administración, tiene a su cargo, entre otras funciones, la vigilancia de la gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Sociedad y de las personas morales que ésta controla, así como la verificación del cumplimiento por parte de la Sociedad, de diversos procedimientos operativos y en materia de control interno. En el desempeño de sus funciones, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad ha revisado los estados financieros consolidados de la Sociedad con cifras al 31 de diciembre de 2024 y la opinión del Auditor Externo Independiente de la Sociedad respecto de dicha información.

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

- a. Se evaluó el desempeño del Despacho Mancera, S.C., integrante de Ernst & Young Global Limited ("Mancera"), considerándolo aceptable, por lo cual se recomendó al Consejo de Administración la ratificación de su contratación como Auditor Externo Independiente para realizar la revisión a los estados financieros y la elaboración del correspondiente dictamen financiero de la Sociedad y las personas morales que ésta controla, por el ejercicio social de 2024. Para ello se verificó la adecuada elaboración y presentación de la información financiera intermedia de la Sociedad, corroborando que la misma fue clara, precisa y en cumplimiento de las normas internacionales de información financiera.
- b. Previo a la contratación de Mancera como Auditor Externo Independiente, se validó que dicho despacho: (i) cumpliera con los requisitos personales, profesionales y de independencia establecidos en las leyes aplicables y las disposiciones para la prestación de servicios, y (ii) presentara su manifestación sobre el cumplimiento con la norma de control de calidad correspondiente al ejercicio auditado. Además, se revisaron los términos del encargo de auditoría.
- c. Se aprobaron los honorarios pagaderos al Auditor Externo Independiente, así como su programa de trabajo para la dictaminación de los estados financieros por el ejercicio social 2024.
- d. Se mantuvo una comunicación efectiva con el Auditor Externo Independiente respecto de las actividades realizadas para la elaboración del dictamen de los estados financieros de la Sociedad y las personas morales que ésta controla.

por el ejercicio social 2024.

- e. No se presentaron casos relevantes por incumplimientos a los lineamientos y políticas de operación y de registros contables de la Sociedad o de sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2024.
- f. La Sociedad requirió la contratación de servicios distintos al servicio de auditoría externa por parte del Auditor Externo Independiente. Dicha contratación se realizó previo análisis de su procedencia en términos de las disposiciones legales aplicables considerando el mantenimiento de la independencia del Auditor Externo.
- g. Se revisaron los estados financieros de la Sociedad y las personas morales controladas por ésta al 31 de diciembre de 2024, el informe del Auditor Externo Independiente, así como las políticas de contabilidad utilizadas en la elaboración de los estados financieros y se verificó que se revelara la información necesaria de acuerdo a la normatividad vigente aplicable.
- h. No se realizaron modificaciones y/o aprobaron autorizaciones respecto de las políticas contables de la Sociedad y sus subsidiarias para el ejercicio 2024.
- i. Se dio seguimiento al cumplimiento de las políticas y procesos de la Sociedad y de las personas morales controladas por ésta, en materia de administración de riesgos, control interno y auditoría, así como al estado que guarda el sistema de control interno. Asimismo, este Comité fue informado acerca de diversas deficiencias o desviaciones no relevantes detectadas por el área de auditoría interna, y respecto de ellas la administración de la Sociedad también nos informó sobre las medidas implementadas para su corrección. Cabe mencionar que no se detectaron incumplimientos relevantes a las políticas de control interno establecidas por la Sociedad.
- j. Se aprobó el programa de trabajo del auditor interno para el ejercicio 2024 y se verificó su cumplimiento.
- k. Se apoyó al Consejo de Administración en la elaboración de los informes a que se refiere el artículo 28, fracción IV de la Ley del Mercado de Valores.

Se revisaron y se recomendó al Consejo de Administración la aprobación de las operaciones realizadas por la Sociedad en términos de lo establecido en el artículo 28 de la Ley del Mercado de Valores. En especial respecto a las operaciones realizadas con partes relacionadas, se verificó que se realizaran a valores de mercado y contando, en su caso, con los estudios de precios de transferencia correspondientes y se supervisó que dichas operaciones fueran revisadas por el Auditor Externo de la Sociedad.

- l. Se dio seguimiento a los acuerdos de la asamblea de accionistas y del Consejo de Administración de la Sociedad.

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

- a. Se evaluó el desempeño del Director General y de los directivos relevantes de la Sociedad y sus subsidiarias, así como el desempeño de sus funciones como Administrador del Fideicomiso OPSIMEX 4594.
- b. Se revisaron y se dio seguimiento a las operaciones celebradas con personas relacionadas, las cuales fueron realizadas dentro del giro ordinario de sus negocios y bajo condiciones de mercado.
- c. Se analizó el proceso de contratación y remuneración de los colaboradores de la Sociedad, así como de los directivos relevantes de la misma, incluyendo la compensación de los miembros del consejo de administración.
- d. Con base en el análisis de los resultados de la Sociedad y las diversas reuniones sostenidas con el Director General y los directivos relevantes, consideramos que su desempeño durante el ejercicio social 2024 ha sido satisfactorio.
- e. No se recibió solicitud alguna en relación con dispensas en términos de lo establecido en el artículo 28 fracción III,

inciso f) de la Ley del Mercado de Valores.

- f. Se mantuvo una supervisión respecto de la situación corporativa y legal de la Sociedad, verificando que se cumpla con la normatividad aplicable.

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

Hemos revisado los estados financieros consolidados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 y la opinión del Auditor Externo Independiente de la Sociedad; considerando que los estados financieros referidos fueron elaborados conforme a las políticas, procedimientos y prácticas contables en términos de las Normas de Información Financiera y consideramos reflejan razonablemente la situación financiera de la Sociedad y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2024.

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

**Atentamente**

**Ing. Luis Ramos Lignan**  
**Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias**  
**Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V.**

Abril 10, 2024.

## INFORME DEL COMITÉ DE AUDITORÍA Y PRÁCTICAS SOCIETARIAS

**CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN  
OPERADORA DE SITES MEXICANOS, S.A.B. DE C.V.  
PRESENTE**

En términos del artículo 43, fracciones I y II de la Ley del Mercado de Valores y en cumplimiento a las recomendaciones contenidas en el Código de Principios y Mejores Prácticas de Gobierno Corporativo publicado por el Consejo Coordinador Empresarial, en nombre del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V. (la "Sociedad"), nos permitimos informar a ustedes sobre las actividades de este órgano social en materia de auditoría y prácticas societarias durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2023.

Cabe señalar que una de las responsabilidades fundamentales de la administración de la Sociedad es la emisión de estados financieros elaborados con base en las normas de información financiera aplicables. Dichos estados financieros deben reflejar de manera clara, suficiente y actualizada las operaciones de la Sociedad y las personas morales que ésta controla. Asimismo, la administración de la Sociedad está encargada de implementar sistemas adecuados de control interno y auditoría interna y de revelar de manera adecuada y oportuna aquella información relevante de la Sociedad y las personas morales que ésta controla para el público inversionista en términos de las disposiciones legales aplicables.

Por su parte, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, en su carácter de órgano auxiliar del Consejo de Administración, tiene a su cargo la vigilancia de la gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Sociedad y de las personas morales que ésta controla, así como la verificación del cumplimiento por parte de la Sociedad, de diversos procedimientos operativos y en materia de control interno. En el desempeño de sus funciones, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Sociedad ha revisado los estados financieros consolidados de la Sociedad con cifras al 31 de diciembre de 2023 y la opinión del Auditor Externo Independiente de la Sociedad respecto de dicha información.

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

- a. Se evaluó el desempeño del Despacho Mancera, S.C., integrante de Ernst & Young Global Limited ("Mancera"), considerándolo aceptable, por lo cual se recomendó al Consejo de Administración la ratificación de su contratación como Auditor Externo Independiente para realizar la revisión a los estados financieros y la elaboración del correspondiente dictamen financiero de la Sociedad y las personas morales que ésta controla, por el ejercicio social de 2023. Para ello se verificó la adecuada elaboración y presentación de la información financiera intermedia de la Sociedad, corroborando que la misma fue clara, precisa y en cumplimiento de las normas internacionales de información financiera.
- b. Previo a la contratación de Mancera como Auditor Externo Independiente, se validó que dicho despacho: (i) cumpliera con los requisitos personales, profesionales y de independencia establecidos en las leyes aplicables y las disposiciones para la prestación de servicios, y (ii) presentara su manifestación sobre el cumplimiento con la norma de control de calidad correspondiente al ejercicio auditado. Además, se revisaron los términos del encargo de auditoría.
- c. Se aprobaron los honorarios pagaderos al Auditor Externo Independiente, así como su programa de trabajo para la dictaminación de los estados financieros por el ejercicio social 2023.

# telesites

- d. Se mantuvo una comunicación efectiva con el Auditor Externo Independiente respecto de las actividades realizadas para la elaboración del dictamen de los estados financieros de las Sociedad.
- e. No se presentaron casos relevantes por incumplimientos a los lineamientos y políticas de operación y de registros contables de la Sociedad o de sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2023.
- f. La Sociedad requirió la contratación de servicios distintos al servicio de auditoría externa por parte del Auditor Externo Independiente. Dicha contratación se realizó previo análisis de su procedencia en términos de las disposiciones legales aplicables considerando el mantenimiento de la independencia del Auditor Externo.
- g. Se revisaron los estados financieros de la Sociedad y las personas morales controladas por ésta al 31 de diciembre de 2023, el informe del Auditor Externo Independiente, así como las políticas de contabilidad utilizadas en la elaboración de los estados financieros y se verificó que se revelara la información necesaria de acuerdo a la normatividad vigente aplicable.
- h. No se realizaron modificaciones y/o aprobaron autorizaciones respecto de las políticas contables de la Sociedad y sus subsidiarias para el ejercicio 2023.
- i. Se dio seguimiento al cumplimiento de las políticas y procesos de la Sociedad y de las personas morales controladas por ésta, en materia de administración de riesgos, control interno y auditoría, así como al estado que guarda el sistema de control interno. Asimismo, este Comité fue informado acerca de diversas deficiencias o desviaciones no relevantes detectadas por el área de auditoría interna, y respecto de ellas la administración de la Sociedad también nos informó sobre las medidas implementadas para su corrección. Cabe mencionar que no se detectaron incumplimientos relevantes a las políticas de control interno establecidas por la Sociedad.
- j. Se aprobó el programa de trabajo del auditor interno para el ejercicio 2023 y se verificó su cumplimiento.
- k. Se apoyó al Consejo de Administración en la elaboración de los informes a que se refiere el artículo 28, fracción IV de la Ley del Mercado de Valores.
- l. Se revisaron y se recomendó al Consejo de Administración la aprobación de las operaciones realizadas por la Sociedad en términos de lo establecido en el artículo 28 de la Ley del Mercado de Valores. En especial respecto a las operaciones realizadas con partes relacionadas, se verificó que se realizaran a valores de mercado y contando, en su caso, con los estudios de precios de transferencia correspondientes y se supervisó que dichas operaciones fueran revisadas por el Auditor Externo de la Sociedad como se desprende de la nota correspondiente a las operaciones con partes relacionadas contenida en el dictamen a los estados financieros consolidados de la Sociedad con cifras al 31 de diciembre de 2023.
- m. Se dio seguimiento a los acuerdos de la asamblea de accionistas y del Consejo de Administración de la Sociedad.

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

- a. Se evaluó el desempeño del Comité Ejecutivo y de los directivos relevantes de la Sociedad y sus subsidiarias, así como el desempeño de sus funciones como Administrador del Fideicomiso OPSIMEX 4594.
- b. Se revisaron y se dio seguimiento a las operaciones celebradas con personas relacionadas, las cuales fueron realizadas dentro del giro ordinario de sus negocios y bajo condiciones de mercado.

# telesites

- c. Se analizó el proceso de contratación y remuneración de los empleados de la Sociedad, así como de los directivos relevantes de la misma, incluyendo la compensación de los miembros del consejo de administración.
- d. Con base en el análisis de los resultados de la Sociedad y las diversas reuniones sostenidas con el Comité Ejecutivo y los directivos relevantes, consideramos que su desempeño durante el ejercicio social 2023 ha sido satisfactorio.
- e. No se recibió solicitud alguna en relación con dispensas en términos de lo establecido en el artículo 28 fracción III, inciso f) de la Ley del Mercado de Valores.
- f. Se mantuvo una supervisión respecto de la situación corporativa y legal de la Sociedad, verificando que se cumpla con la normatividad aplicable.

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

Hemos revisado los estados financieros consolidados de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y la opinión del Auditor Externo Independiente de la Sociedad; considerando que los estados financieros referidos fueron elaborados conforme a las políticas, procedimientos y prácticas contables en términos de las Normas de Información Financiera y estamos de acuerdo con su contenido toda vez que consideramos reflejan razonablemente la situación financiera de la Sociedad y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2023. Asimismo, consideramos que la gestión, conducción y ejecución de los negocios de la Sociedad durante el ejercicio social de 2023 ha sido realizada de forma adecuada por la administración de la Sociedad.

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

Atentamente

  
**Ing. Luis Ramos Lignan**  
Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias  
Operadora de Sitos Mexicanos, S.A.B. de C.V.