

### **PROSPECTO DEFINITIVO**

Los valores mencionados en este Prospecto Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la CNBV, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por la leyes de otros países.

### **DEFINITIVE PROSPECTUS**

These securities have been registered with the Securities Section of the National Registry of Securities (RNV) maintained by the CNBV. They can not be offered or sold outside the United Mexican States unless it is permitted by the laws of other countries.

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

### PROGRAMA DE OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE CORTO Y LARGO PLAZO Monto Autorizado Bajo la Modalidad de Emisor Recurrente con Carácter Revolvente Monto Total Autorizado HASTA \$20,000,000,000.00 (VEINTE MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) O SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INVERSIÓN

Los certificados bursátiles (los "Certificados Bursátiles", los "CBs", los "Certificados" o los "Instrumentos") que se emitan al amparo del programa con carácter revolvente de corto y largo plazo (el "Programa") que se describe en este prospecto de colocación (el "Prospecto") se emitirán por Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V. ("Operadora de Sites", la "Emisora", el "Emisor", la "Compañía" "SITES" o "SITES1", indistintamente). Cada Emisión (según dicho término se define más adelante) de Certificados Bursátiles realizada al amparo del presente Programa contará con sus propias características. El precio de colocación, el monto total de Emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable (así como la forma de calcularla y la periodicidad de pago de interés) o descuento aplicable, entre otras características de los Certificados de cada Emisión, serán acordados por la Emisora con el o los Intermediarios Colocadores (según dicho término se define más adelante) correspondientes al momento de dicha Emisión y se divulgarán en los documentos correspondientes. Los Certificados serán denominados en Pesos o su equivalente en unidades de inversión ("UDIs"). Podrán realizarse una o varias Emisiones de Certificados hasta por el monto total autorizado del Programa. Las Emisiones de Certificados podrán ser de corto o de largo plazo, de conformidad con lo que se establece en el presente Prospecto.

<b>Denominación de la Emisora:</b>	Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V. ("Operadora de Sites", la "Emisora", el "Emisor", la "Compañía", "SITES" o "SITES1", indistintamente).
<b>Clave de Pizarra:</b>	SITES1
<b>Tipo de Oferta:</b>	Pública, primaria nacional
<b>Tipo de Valor:</b>	Certificados Bursátiles.
<b>Monto Autorizado del Programa con Carácter Revolvente:</b>	Hasta \$20,000,000,000.00 (Veinte mil millones de pesos 00/100 M.N.), o su equivalente en UDIs, con carácter revolvente, en el entendido que solo podrá realizar emisiones a corto plazo hasta por un monto máximo de \$10,000,000,000.00 (diez mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIs) con carácter revolvente. Durante la vigencia del Programa, podrán realizarse distintas Emisiones según lo determine la Emisora, siempre y cuando el saldo insoluto del principal de los Certificados en circulación no exceda del Monto Total Autorizado del Programa.
<b>Vigencia del Programa:</b>	El Programa tendrá una vigencia de 5 (cinco) años a partir del oficio de inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores, conforme a la modalidad de programa de colocación de Certificados Bursátiles de corto y largo plazo.
<b>Precio de colocación:</b>	Será determinado para cada Emisión
<b>Valor Nominal de los Certificados Bursátiles:</b>	Será determinado para cada Emisión en el Título, en el Aviso de Oferta Pública o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso, en el entendido que será un múltiplo de \$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.) o 100 (cien) UDIs.
<b>Denominación de los Certificados Bursátiles:</b>	Los Certificados emitidos al amparo del Programa podrán denominarse en Pesos o UDIs, según se señale en el Título, en el Aviso de Oferta Pública o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.
<b>Mecanismo de Colocación:</b>	Los Certificados Bursátiles se colocarán a través del mecanismo de construcción de libro mediante asignación discrecional, en el entendido de que el mecanismo de asignación podrá variar para cada emisión, según se informe en el suplemento informativo correspondiente.
<b>Sobreasignación de los Certificados Bursátiles:</b>	Según se determine en el Suplemento, Título y Avisos respectivos, cada Emisión al amparo del Programa, el Emisor tendrá el derecho, más no la obligación, de establecer una opción de sobreasignación para colocar Certificados Bursátiles adicionales a los originalmente ofertados, hasta por el monto máximo previsto para tales efectos, a más tardar en la fecha de cierre de libro de la Emisión respectiva. Los términos de la sobreasignación se darán a conocer en el Suplemento, Título y Avisos respectivos, según corresponda.
<b>Plazo de las emisiones:</b>	Los Certificados Bursátiles a ser emitidos al amparo del Programa podrán ser, indistintamente, de Corto Plazo (mínimo de 1 día y máximo de hasta 364 días) ó de Largo Plazo (de 1 año y hasta 40 años). El plazo será determinado para cada Emisión y se establecerá en los Documentos correspondientes.

<b>Amortización:</b>	Los Certificados serán amortizados de conformidad con los términos establecidos en el Título, en el Aviso de Oferta Pública o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso, pudiendo amortizarse mediante un solo pago al vencimiento o mediante amortizaciones programadas.
<b>Amortización Anticipada:</b>	La Emisora podrá llevar a cabo la amortización anticipada de los Certificados, según se establezca en el Título, en el Aviso de Oferta Pública o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.
<b>Vencimiento anticipado:</b>	Los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su vencimiento anticipado, según se señale en el Título, en el Aviso de Oferta Pública o en el Suplemento correspondiente a cada Emisión, según sea el caso.
<b>Tasa de Interés:</b>	Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses desde la fecha de su emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa a la que devenguen intereses los Certificados Bursátiles podrá ser fija o variable y el mecanismo para su determinación y cálculo (incluyendo el primer pago de intereses) serán determinadas en cada ocasión por acuerdo entre la Emisora y se indicará dada a conocer en el Aviso de Oferta Título o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.
<b>Periodicidad y Forma de intereses:</b>	Los intereses devengados al amparo de los Certificados Bursátiles serán pagados con la periodicidad que se establezca para cada Emisión y que se establezca en el Título, en el Aviso de Oferta Pública o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.
<b>Intereses Moratorios:</b>	En caso de incumplimiento en el pago oportuno de principal y/o intereses de los Certificados, según sea el caso, se podrán causar intereses moratorios sobre el principal no pagado, según se determine en el Título, Aviso de Oferta Pública o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.
<b>Garantía:</b>	Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa, no contarán con garantía alguna.
<b>Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses:</b>	El principal y, en su caso, los intereses devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán el día de su vencimiento, mediante transferencia electrónica en el domicilio de S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 6500, Ciudad de México, contra la entrega del Título o de la constancia emitida por INDEVAL, para tal efecto, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida dicha institución mediante transferencia electrónica.
<b>Fecha de Emisión y Liquidación:</b>	Será determinada en cada ocasión por acuerdo entre la Emisora y el (los) Intermediario(s) Colocador(es) correspondiente(s) y dada a conocer en el Título, en el Aviso de Oferta Pública o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.
<b>Calificación Corto Plazo otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.:</b>	<b>HR+1</b> , indica que el emisor o emisión con esta calificación ofrece alta capacidad para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantienen el más bajo riesgo crediticio. Dentro de esta categoría, a los instrumentos con relativa superioridad en las características crediticias se les asignará la calificación HR+1. La calificación otorgada no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros particulares del mercado de valores.
<b>Calificación Corto Plazo otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.:</b>	<b>F1+(mex)</b> , Indican la capacidad más fuerte de pago puntual de los compromisos financieros en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país. Bajo la escala de calificaciones nacionales de Fitch, esta calificación se asigna al riesgo de incumplimiento más bajo en relación con otros en el mismo país o la misma unión monetaria. Cuando el perfil de liquidez es particularmente fuerte, se agrega un (+) a la calificación asignada. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión, y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de Fitch.
<b>Calificación de Certificados Bursátiles de Largo Plazo:</b>	Cada emisión de Certificados Bursátiles de Largo Plazo que se realice al amparo del Programa será calificada por agencias calificadoras debidamente autorizadas para operar en México. El nombre de las agencias calificadoras y la calificación asignada a cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles serán dadas a conocer en el Suplemento y demás documentación respectiva.
<b>Factores de Riesgo:</b>	El gran público inversionista debe considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto antes de adquirir los Certificados, incluyendo los riesgos descritos en la

6

sección "1. INFORMACIÓN GENERAL—1.3 Factores de Riesgo" de este Prospecto, así como los correspondientes a cada Suplemento, según sea el caso, y la demás información que aparece en dichos documentos. Los Factores de Riesgo de ninguna manera deben considerarse como los únicos riesgos que el gran público inversionista pudiere llegar a enfrentar.

El Emisor como Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa son parte del mismo grupo, por lo que podría existir un interés adicional del referido intermediario en los Certificados Bursátiles. No obstante, lo anterior, Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa y la Emisora son sociedades independientes entre sí y sus operaciones no están relacionadas.

<b>Depositario:</b>	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
<b>Posibles Adquirentes:</b>	Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y en los demás documentos correspondientes, y en especial aquella referente a los Factores de Riesgo, en especial acerca del conflicto de intereses con motivo de que Inbursa y SITES forman parte del mismo consorcio.
<b>Recursos Netos:</b>	Los recursos netos que se obtengan como resultado de cada Emisión se describirán en el Aviso de Oferta Pública o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.
<b>Obligaciones de la Emisora:</b>	Los Certificados que se emitan al amparo del Programa podrán contener obligaciones de dar, hacer y de no hacer de la Emisora las cuales se incluirán en el Título, en el Aviso de Oferta Pública o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.
<b>Destino de los Fondos:</b>	El destino de los fondos para cada Emisión llevada a cabo bajo el Programa, se dará a conocer en su momento en el Título, Aviso con fines informativos o Suplemento correspondiente, según sea el caso.
<b>Régimen Fiscal:</b>	<p>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 que se indicará en el título, Aviso o Suplemento correspondiente. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles.</p> <p>Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se sujetarán, (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 55, 135 y demás disposiciones aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, de su Reglamento y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigentes, y (ii) tratándose de personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás disposiciones aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, de su Reglamento y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigentes. Lo anterior, salvo que el régimen fiscal aplicable vigente sea modificado, lo cual podría suceder a lo largo de la vigencia del Programa o de alguna Emisión. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular.</p> <p><b>Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en Certificados Bursátiles.</b></p>
<b>Aumento en el Número de Certificados Bursátiles:</b>	La Compañía tendrá el derecho de emitir y ofrecer públicamente Instrumentos adicionales a los Instrumentos emitidos originalmente al amparo de una Emisión. Dichos Instrumentos adicionales tendrán las mismas características que los Instrumentos originales de dicha Emisión (con excepción de la fecha de emisión y, en su caso el primer periodo de intereses) y se considerarán parte de la misma Emisión. La Compañía no requerirá de autorización de los Tenedores de los Instrumentos originalmente emitidos para realizar la emisión de los Instrumentos adicionales.
<b>Intermediario Colocador:</b>	Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa y/o quien señale la Emisora en el Título, en el Aviso de Oferta Pública, en el Suplemento o en los documentos correspondientes a cada Emisión.
<b>Representante Común:</b>	Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple., en el entendido que la Emisora podrá designar a otro representante común para cualquiera de las emisiones de Corto o Largo Plazo que se realicen al amparo del Programa, lo cual será informado en los documentos de cada emisión o en el suplemento informativo correspondiente.

La Emisora tendrá la obligación de que en la medida en que las características de las emisiones que se realicen al amparo del Programa cambien, se obligara a presentar a la CNBV, BMV e INDEVAL una nueva opinión legal, en términos de lo previsto en el artículo 87, fracción II, de la LMV; en la que opine, en su caso, sobre las nuevas características de las emisiones de que se trate.

INTERMEDIARIO COLOCADOR



**Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa,  
Grupo Financiero Inbursa**

La inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles, emitidos al amparo de un Programa de colocación, que se describe fue otorgado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y los Certificados objeto del mismo se encuentran inscritos preventivamente con el número 3495-4.19-2025-001 en el Registro Nacional de Valores y son objeto de cotización o inscripción en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

La inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieran sido realizados en contravención de las leyes. El contenido, exactitud, veracidad y oportunidad de la información y documentación corresponden a la exclusiva responsabilidad de las personas que la suscriben, y no implica certificación ni opinión o recomendación alguna de la Comisión, de los intermediarios colocadores o la bolsa de valores de que se trate, sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia de la emisora o la bondad de los valores.

Las inscripciones en el Registro tendrán efectos declarativos y no convalidan los actos jurídicos que sean nulos de conformidad con las leyes aplicables, ni implican certificación sobre la bondad de los valores inscritos en el mismo o sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia de la emisora.

El Prospecto del Programa podrá ser consultado en la página de internet de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), en el portal de internet de la Emisora [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx) o en el portal de internet de la CNBV en la siguiente dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) ninguna de dichas páginas de internet forma parte del presente Prospecto. El presente Prospecto se encuentra a disposición con el Intermediario Colocador.

Ciudad de México., a 30 de abril de 2025.      Oficio de Autorización CNBV para publicación 153/1270/2025 de fecha 23 de abril de 2025.

Los suscritos, manifestamos que a la fecha de presentación de este Prospecto y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, la Emisora reúne los supuestos contenidos en el artículo 13 Bis de 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 y sus respectivas modificaciones.

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



Gerardo Kuri Kaufmann  
Director General



Karla Ileana Arroyo Morales  
Directora de Administración y Finanzas<sup>1</sup>



Erián Urióstegui Hernández  
Director Jurídico

---

<sup>1</sup> La Directora de Administración y Finanzas realiza las funciones equivalentes a un Director de Finanzas.

Los suscritos, manifestamos que a la fecha de presentación de este Prospecto y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, la Emisora reúne los supuestos contenidos en el artículo 13 Bis de 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 y sus respectivas modificaciones.

INVERSORA BURSÁTIL, S.A. DE C.V., CASA DE BOLSA,  
GRUPO FINANCIERO INBURSA



Ing. Luis Roberto Frías Humphrey  
Representante Legal

# ÍNDICE

<b>I.</b>	<b>INFORMACIÓN GENERAL</b>	<b>1</b>
1.1.	<b>GLOSARIO DE TÉRMINOS Y CONDICIONES</b>	<b>1</b>
1.2.	<b>RESUMEN EJECUTIVO</b>	<b>4</b>
	<i>La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a>, de la BMV en la dirección <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> y de la Emisora en la dirección <a href="http://www.telesites.com.mx">www.telesites.com.mx</a>.</i>	
1.3.	<b>FACTORES DE RIESGO</b>	<b>5</b>
	<i>La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a>, de la BMV en la dirección <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> y de la Emisora en la dirección <a href="http://www.telesites.com.mx">www.telesites.com.mx</a>.</i>	
1.4.	<b>OTROS VALORES</b>	<b>8</b>
	<i>La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a>, de la BMV en la dirección <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> y de la Emisora en la dirección <a href="http://www.telesites.com.mx">www.telesites.com.mx</a>.</i>	
1.5.	<b>DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO</b>	<b>9</b>
	<i>La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a>, de la BMV en la dirección <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> y de la Emisora en la dirección <a href="http://www.telesites.com.mx">www.telesites.com.mx</a>.</i>	
<b>II.</b>	<b>EL PROGRAMA</b>	<b>10</b>
2.1.	<b>CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA</b>	<b>10</b>
2.1.1.	<b>TIPO DE INSTRUMENTO</b>	<b>10</b>
2.1.2.	<b>MONTO TOTAL AUTORIZADO DEL PROGRAMA CON CARÁCTER REVOLVENTE</b>	<b>10</b>
2.1.3.	<b>MONTO DE LAS EMISIONES</b>	<b>10</b>
2.1.4.	<b>NÚMERO DE CERTIFICADOS</b>	<b>10</b>
2.1.5.	<b>PLAZO DE VIGENCIA DEL PROGRAMA</b>	<b>10</b>
2.1.6.	<b>PLAZO DE VIGENCIA DE LAS EMISIONES</b>	<b>11</b>
2.1.7.	<b>VALOR NOMINAL DE LOS CERTIFICADOS</b>	<b>11</b>
2.1.8.	<b>DENOMINACIÓN</b>	<b>11</b>
2.1.9.	<b>FECHA DE EMISIÓN Y LIQUIDACIÓN</b>	<b>11</b>
2.1.10.	<b>PRECIO DE COLOCACIÓN</b>	<b>11</b>
2.1.11.	<b>EMISIÓN DE CERTIFICADOS ADICIONALES</b>	<b>11</b>
2.1.12.	<b>FUENTE DE PAGO</b>	<b>12</b>
2.1.13.	<b>TIPO DE OFERTA</b>	<b>12</b>
2.1.14.	<b>TASA DE INTERÉS</b>	<b>12</b>

2.1.15.	FECHAS DE PAGO DE INTERESES	13
2.1.16.	INTERESES MORATORIOS	13
2.1.17.	LUGAR Y FORMA DE PAGO DE PRINCIPAL E INTERESES	13
2.1.18.	GARANTÍA	13
2.1.19.	AMORTIZACIÓN	13
2.1.20.	AMORTIZACIÓN ANTICIPADA	13
2.1.21.	VENCIMIENTO ANTICIPADO	14
2.1.22.	OBLIGACIONES DE HACER, NO HACER	14
2.1.23.	INSCRIPCIÓN, LISTADO Y CLAVE DE PIZARRA DE LOS VALORES	14
2.1.24.	DEPOSITARIO	14
2.1.25.	POSIBLES ADQUIRENTES	14
2.1.26.	INTERMEDIARIO COLOCADOR	14
2.1.27.	AUTORIZACIÓN CORPORATIVA DEL PROGRAMA	14
2.1.28.	REPRESENTANTE COMÚN	15
2.1.29.	LEGISLACIÓN	15
2.1.30.	RÉGIMEN FISCAL	15
2.1.31.	SUPLEMENTOS	15
2.1.32.	CALIFICACIÓN	15
2.1.33.	AUTORIZACIÓN DE LA CNBV Y REGISTRO EN EL RNV	16
2.1.34.	CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA CNBV	16
2.1.35.	SOBREASIGNACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES	17
2.2.	DESTINO DE LOS FONDOS	18
2.3.	PLAN DE DISTRIBUCIÓN	19
2.4.	GASTOS RELACIONADOS CON EL PROGRAMA	21
2.5.	ESTRUCTURA DE CAPITAL DESPUÉS DE LA OFERTA	22
2.6.	FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN.	23
2.7.	FACULTADES, REGLAS DE INSTALACIÓN Y QUÓRUMS DE LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES	26
2.8.	NOMBRES DE LAS PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE EN EL PROGRAMA	29
<b>III.</b>	<b>LA EMISORA</b>	<b>31</b>
3.1.	HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMISORA	31
	<i>La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección <a href="http://www.gob.mx/cnbv">www.gob.mx/cnbv</a>, de la BMV en la dirección <a href="http://www.bmv.com.mx">www.bmv.com.mx</a> y de la Emisora en la dirección <a href="http://www.telesites.com.mx">www.telesites.com.mx</a>.</i>	
3.2.	DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO	32
	<i>La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de</i>	

la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).

**3.2.1 ACTIVIDAD PRINCIPAL 32**

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).

**3.2.2 CANALES DE DISTRIBUCIÓN 32**

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).

**3.2.3 PATENTES, LICENCIAS, MARCAS Y OTROS CONTRATOS 32**

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).

**3.2.4 PRINCIPALES CLIENTES 32**

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).

**3.2.5 LEGISLACIÓN APLICABLE Y SITUACIÓN TRIBUTARIA 33**

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).

**3.2.6 RECURSOS HUMANOS 33**

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).

**3.2.7 DESEMPEÑO AMBIENTAL 33**

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).

**3.2.8 INFORMACIÓN DEL MERCADO 33**

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).

**3.2.9 ESTRUCTURA CORPORATIVA 33**

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).

**3.2.10 DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS 34**

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).

**3.2.11 PROCESOS JUDICIALES, ADMINISTRATIVOS O ARBITRALES 33**

33

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).

**3.2.12 ACONTECIMIENTOS RECIENTES 34**

**IV. INFORMACIÓN FINANCIERA 35**

**4.1. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA 35**

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2024, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de enero de 2025 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).*

**4.2. INFORMACIÓN FINANCIERA POR LÍNEA DE NEGOCIO, ZONA GEOGRÁFICA Y VENTAS DE EXPORTACIÓN 36**

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2024, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de enero de 2025 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).*

**4.3. INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES 37**

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2024, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de enero de 2025 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).*

**4.4. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA 38**

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2024, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de enero de 2025 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).*

**4.4.1. RESULTADOS DE LA OPERACIÓN 38**

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2024, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de enero de 2025 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).*

**4.4.2. SITUACIÓN FINANCIERA, LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL 38**

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2024, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de enero de 2025 y que pueden ser consultados en la página de internet de la*

CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).

#### **4.4.3. CONTROL INTERNO**

**38**

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2024, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de enero de 2025 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).*

#### **4.5. ESTIMACIONES, PROVISIONES O RESERVAS CONTABLES CRÍTICAS**

**39**

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2024, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de enero de 2025 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).*

### **V. ADMINISTRACIÓN**

**40**

#### **5.1. AUDITORES EXTERNOS**

**40**

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).*

#### **5.2. OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS**

**41**

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).*

#### **5.3. ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS**

**42**

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).*

#### **5.4. ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS**

**43**

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).*

### **VI. PERSONAS RESPONSABLES**

**44**

## **VII. ANEXOS**

### **7.1. ESTADOS FINANCIEROS**

*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2024, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de enero de 2025 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).*

### **7.2. INFORMES SOBRE INSTRUMENTOS DERIVADOS**

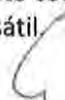
*La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2024, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de enero de 2025 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).*

### **7.3. OPINIÓN LEGAL**

### **7.4. DICTÁMENES SOBRE LA CALIFICACIÓN CREDITICIA DE LOS CERTIFICADOS DE CORTO PLAZO**

Los anexos anteriormente señalados forman parte integrante de este documento.

Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizada para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este documento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este documento deberá entenderse como no autorizada por la Emisora y por Inversora Bursátil.



## I. INFORMACIÓN GENERAL

### 1.1. GLOSARIO DE TÉRMINOS Y CONDICIONES

A menos que en el texto correspondiente se indique lo contrario, los siguientes términos que se utilizan en este Prospecto con mayúscula inicial, tendrán el significado que se les atribuye a continuación y podrán ser utilizados indistintamente en singular o plural en el presente Prospecto.

"América Móvil" o "AMX"	Significa América Móvil, S.A.B. de C.V.
Aviso de Oferta Pública	Significa el aviso de oferta pública que contenga las principales características de Emisión de los Instrumentos realizada al amparo del Programa y que sea publicado al público inversionista.
"Aviso con fines informativos" o "Aviso de Colocación"	Significa el aviso de oferta pública que contenga las características definitivas de cada Emisión de los instrumentos realizada al amparo del Programa y que sea publicado al público inversionista.
"BMV" o "Bolsa"	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
"Certificados Bursátiles" o "Certificados" o "Instrumentos" o "CBs"	Significa los certificados bursátiles de corto o largo plazo, emitidos por la Emisora al amparo del Programa.
Cetes	Certificados de la Tesorería de la Federación.
"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.
"Emisora" o "Sociedad" o "Compañía", "SITES" o "SITES1"	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").
"Estados Unidos"	Significa los Estados Unidos de América.
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.
"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 International Accounting Standards Board (por sus siglas en inglés, "IASB").
"Programa"	Significa el programa de emisión de Certificados Bursátiles de la Sociedad, La CNBV, mediante oficio número 153/1270/2025 de fecha 23 de abril de 2025 otorgo la inscripción preventiva de los Certificados que serán emitidos al amparo del Programa bajo el número 3495-4.19-2025-001 en el RNV, conforme a la modalidad de emisor recurrente, al amparo de un programa de colocación con carácter revolvente.
"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 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.**

## 1.2. RESUMEN EJECUTIVO

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).



### **1.3. Factores De Riesgo**

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).

El Emisor como Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa son parte del mismo grupo, por lo que podría existir un interés adicional del referido intermediario en los Certificados Bursátiles. No obstante, lo anterior, Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa y la Emisora son sociedades independientes entre sí y sus operaciones no están relacionadas.

#### **1.3.1 Factores de Riesgo Relacionados con los Certificados Bursátiles.**

##### *Mercado limitado para los Certificados Bursátiles*

Actualmente no existe un mercado secundario para los CBs. Asimismo, no es posible asegurar que surgirá un mercado de negociación activa para los CBs o que los mismos serán negociados a un precio igual o superior al de su oferta inicial. En caso de que dicho mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los CBs puede verse afectada negativamente. Por lo señalado anteriormente, los posibles inversionistas deben estar preparados para asumir el riesgo de su inversión en los CBs hasta el vencimiento de los mismos.

#### **1.3.2 Factores Riesgo de Amortización Anticipada y Reinversión**

En el caso de que los CBs amorticen antes de su fecha de vencimiento esperada (ya sea por la amortización anticipada o por el vencimiento anticipado de los mismos), los Tenedores tendrán el riesgo de reinvertir las cantidades recibidas a las tasas de interés vigentes en el momento del pago, las cuales podrán ser menores que la tasa de los CBs.

#### **1.3.3 Efectos en Caso de Concurso Mercantil o Quiebra**

Bajo la Ley de Concursos Mercantiles, los CBs serán considerados, en cuanto a su preferencia de pago, en igualdad de condiciones respecto de todas las demás obligaciones quirografarias de la Emisora. Conforme a lo anterior a la fecha en que se dicte la sentencia de concurso mercantil, los CBs dejarán de causar intereses ya sea que estén denominados en pesos o en UDIs. En caso de que los CBs estén denominados en pesos, podrán ser convertidos a UDIs, utilizando al efecto la equivalencia de dichas UDIs que dé a conocer Banco de México precisamente en la fecha en que se dicte la sentencia de concurso mercantil.

#### **1.3.4 Pago del Principal y Riesgo de la Emisora**

Los inversionistas que adquieran los CBs asumirán por ese hecho el riesgo de crédito respecto de la Emisora. Los CBs son valores quirografarios, por lo que no existe garantía específica de su pago.

#### **1.3.5 Volatilidad en la Tasa de Interés**

Los CBs devengarán intereses a la tasa de interés que se especifique en cada una de las emisiones correspondientes. En virtud de lo anterior, los Tenedores tendrán el riesgo de que movimientos en los

niveles de las tasas de interés en el mercado provoquen que los CBs les generen rendimientos menores a los que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.

#### **1.3.6 Información sobre estimaciones y riesgos asociados**

La información distinta a la información histórica que se incluye en el presente Prospecto, refleja la perspectiva del 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 riesgo descritos en esta sección del Prospecto o en los Suplementos respectivos. 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.

#### **1.3.7 Referente a la situación económica mundial y su impacto en la operación de la Emisora.**

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).

#### **1.3.8 El impacto en las operaciones de la Emisora derivado del conflicto bélico en Europa entre Ucrania y Rusia**

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).

#### **1.3.9 La existencia de créditos que obliguen a la emisora a conservar determinadas proporciones en su estructura financiera.**

Actualmente la Emisora no tiene contratado ningún crédito bancario que la obligue a conservar determinadas proporciones en su estructura financiera. No obstante, lo anterior, se podrían contratar en un futuro nuevos créditos bancarios que obliguen a la Emisora a conservar determinadas proporciones en su estructura financiera. Si la Emisora incumpliere con cualquiera de dichas obligaciones, los pasivos de la Emisora podrían darse por vencidos anticipadamente, caso en el cual es posible que la Emisora no pueda pagar simultáneamente todas sus obligaciones, incluyendo sus obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles.

#### **1.3.10 Los Certificados Bursátiles, pueden estar denominados en UDI's, y se deberán de considerar las variaciones en el valor de las mismas.**

El valor de la UDI podría ser mayor al estimado por la Emisora, lo que podría resultar en un pago mayor de intereses y/o de principal al proyectado lo que podría incapacitar a la Emisora a pagar simultáneamente todas sus obligaciones, incluyendo sus obligaciones conforme a los Certificados Bursátiles.

### **1.3.11 Cumplimiento de los requisitos de mantenimiento del listado en la BMV o en el RNV.**

De conformidad con la Circular Única de Emisoras y el Reglamento Interior de la BMV, Operadora de Sites, como emisor con valores inscritos en el RNV y listados en la BMV, está obligada a dar cumplimiento a ciertas obligaciones para la presentación de información periódica.

En caso de incumplimiento a dichas obligaciones, Operadora de Sites en términos de las disposiciones legales aplicables, la CNBV y la BMV podrían decretarle la suspensión de la cotización de los Certificados Bursátiles o imponerle una sanción económica, según corresponda, lo cual podría afectar su capacidad para hacer frente a las obligaciones de pago de los Certificados Bursátiles.



#### 1.4. Otros Valores

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).

En virtud de que la Compañía mantiene el listado de las acciones representativas de su capital social en la Bolsa, la Emisora está obligada a proporcionar a la CNBV, a la BMV y al público inversionista la información financiera, económica, contable, jurídica y administrativa a que se refieren los artículos 33, 34, 35 y demás aplicables de la Circular Única de Emisoras, con la periodicidad establecida en dichas disposiciones, incluyendo enunciativa más no limitativamente avisos de eventos relevantes, información financiera anual y trimestral, reporte anual, informe sobre el grado de adhesión al Código de Mejores Prácticas Corporativas, así como información jurídica anual y relativa a asambleas de accionistas, ejercicios de derechos, o reestructuraciones societarias relevantes.

La Compañía a la fecha ha entregado en forma completa y oportuna en los últimos tres ejercicios y hasta la fecha del presente Programa, los reportes que la legislación mexicana requiere sobre eventos relevantes e información periódica.



### **1.5. Documentos de Carácter Público**

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).

A solicitud de cualquier inversionista, se proporcionará información relacionada con el contenido de este Prospecto dirigiéndose a la responsable de la relación con inversionistas:

Mariana Amellaly Carrillo Herrera  
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  
Correo electrónico: [relacionconinversionistas@telesites.com.mx](mailto:relacionconinversionistas@telesites.com.mx)



## II. EL PROGRAMA

### 2.1. CARACTERÍSTICAS DEL PROGRAMA

El Programa de Certificados Bursátiles, conforme a la modalidad de emisor recurrente, a que se refiere este Prospecto ha sido diseñado bajo un esquema en el que podrán coexistir una o varias emisiones con características de colocación distintas para cada una de ellas. El monto total de cada Emisión, el valor nominal, la fecha de emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés (y la forma de calcularla) o de descuento aplicable y, en su caso, la periodicidad de pago de interés, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, serán acordadas por la Compañía con el colocador respectivo y se darán a conocer al momento de cada Emisión.

Los Certificados Bursátiles se denominarán en Pesos, o en UDIs, según se señale en los Documentos. Podrá realizarse una o varias emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda el monto total autorizado del Programa. Las emisiones de Certificados Bursátiles que se realicen al amparo del Programa podrán ser emisiones de Corto Plazo (según se define más adelante) o emisiones de Largo Plazo (según se define más adelante) de conformidad con lo que se establece en este Prospecto.

#### 2.1.1. TIPO DE INSTRUMENTO

Certificados Bursátiles con distintas características que se detallarán en el Título, en el Aviso de Oferta Pública, en el Suplemento o en los documentos correspondientes a cada Emisión, según sea el caso.

#### 2.1.2. MONTO TOTAL AUTORIZADO DEL PROGRAMA CON CARÁCTER REVOLVENTE

Hasta \$20,000,000,000.00 (Veinte mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs, con carácter revolvente, en el entendido que solo podrá realizar emisiones a corto plazo hasta por un monto máximo de \$10,000'000,000.00 (diez mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en Unidades de Inversión (UDIS), con carácter revolvente. Durante la vigencia del Programa, podrán realizarse distintas Emisiones según lo determine la Emisora, siempre y cuando el saldo insoluto del principal de los Certificados en circulación no exceda del Monto Total Autorizado del Programa

#### 2.1.3. MONTO DE LAS EMISIONES

Será determinado para cada Emisión, por acuerdo entre la Emisora y el (los) Intermediario(s) Colocador(es) correspondiente(s) y dependerá de las condiciones de mercado prevalecientes en el momento de colocación de los mismos.

#### 2.1.4. NÚMERO DE CERTIFICADOS

Será determinado para cada Emisión, por acuerdo entre la Emisora y el (los) Intermediario(s) Colocador(es) correspondiente(s).

#### 2.1.5. PLAZO DE VIGENCIA DEL PROGRAMA

El Programa tendrá una vigencia de 5 (cinco) años a partir del oficio de inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores, conforme a la modalidad de programa de colocación de Certificados Bursátiles de corto y largo plazo.

#### **2.1.6. PLAZO DE VIGENCIA DE LAS EMISIONES**

Será determinado para cada Emisión, por acuerdo entre la Emisora y el (los) Intermediario(s) Colocador(es) correspondientes, en el entendido que Si la emisión es de corto plazo no podrá ser menor a 1 (un) día, ni mayor a 364 (trecientos sesenta y cuatro) días y si es de largo plazo será mayor a 1 (un) año, sin exceder de 40 (cuarenta) años, contados a partir de la fecha de la Emisión correspondiente.

#### **2.1.7. VALOR NOMINAL DE LOS CERTIFICADOS**

El valor nominal de los Certificados podrá ser de \$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.) o 100 (cien) UDIs, múltiplos de dichas cantidades, conforme se determine en los documentos correspondientes a cada Emisión.

#### **2.1.8. DENOMINACIÓN**

Los Certificados emitidos al amparo del Programa podrán denominarse en Pesos o UDIs, según se señale en el Título, en el Aviso de Oferta Pública, en el Suplemento o en los documentos correspondientes a cada Emisión, según sea el caso.

#### **2.1.9. FECHA DE EMISIÓN Y LIQUIDACIÓN**

Será determinada para cada Emisión y dada a conocer en el Título, en el Aviso de Oferta Pública, en el Suplemento o en los documentos correspondientes a cada Emisión, según sea el caso.

#### **2.1.10. PRECIO DE COLOCACIÓN**

El (los) Intermediario(s) Colocador(es) encargado(s) de llevar a cabo la colocación de los Certificados materia de la Emisión de que se trate, podrán llevarla a cabo: (i) a la par (a su valor nominal); o (iii) bajo par (con un descuento respecto de su valor nominal) según lo acuerde con la Emisora en la fecha de colocación de cada una de dichas Emisiones bajo el Programa.

#### **2.1.11. EMISIÓN DE CERTIFICADOS ADICIONALES**

Sujetándose a las disposiciones que en su caso le sean aplicables, la Emisora podrá emitir y colocar Certificados Bursátiles adicionales al amparo de una Emisión que se realice al amparo del Programa (los "Certificados Bursátiles Adicionales"). Los Certificados Bursátiles Adicionales gozarán de exactamente las mismas características y términos a partir de ese momento (salvo por la fecha de emisión, plazo, precio de colocación y monto), incluyendo, entre otros, la fecha de vencimiento, tasa de interés, valor nominal y clave de pizarra, a los previstos para los Certificados Bursátiles de la Emisión respectiva (los "Certificados Bursátiles Originales") y formarán parte de dicha Emisión. En ningún caso la Emisión de Certificados Bursátiles Adicionales o el consecuente aumento del monto en circulación de la Emisión de los Certificados Bursátiles Originales constituirán novación. La Emisión y colocación de los Certificados Bursátiles Adicionales, no requerirá de la autorización de los Tenedores de los Certificados Bursátiles Originales que se encuentren en circulación, de la cual formarán parte dichos Certificados Bursátiles Adicionales, y se sujetará a lo siguiente:

(i) La Emisión de Certificados Bursátiles Adicionales únicamente podrá tener lugar cuando las calificaciones de riesgo crediticio previstas para los Certificados Bursátiles Originales no sean disminuidas por las Agencias Calificadoras como consecuencia del aumento en el número de Certificados Bursátiles en circulación al amparo de la Emisión de que se trate o por cualquier otra causa.

(ii) La emisión de Certificados Bursátiles Adicionales únicamente podrá tener lugar siempre que la Emisora se encuentre al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones de pago, hacer y no hacer conforme al Título correspondiente.

(iii) El monto máximo de los Certificados Bursátiles Adicionales que podrá emitirse o colocarse al amparo de la Emisión de que se trate, sumado al monto agregado de las Emisiones que se encuentren en circulación al amparo del Programa, no podrá exceder el monto total autorizado del Programa.

(iv) En la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, la Emisora canjeará el Título depositado en Indeval por uno nuevo en el que se hará constar, entre otras, las modificaciones necesarias reflejando la emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales, mismo que indicará monto, número de certificados, fecha de emisión y plazo de los Certificados Bursátiles Originales y de los Certificados Bursátiles Adicionales.

(v) En caso de que la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales no coincida con la fecha en que inicie alguno de los períodos de intereses previstos en los Certificados Bursátiles Originales, en caso de ser aplicable, los Certificados Bursátiles Adicionales tendrán derecho a recibir la totalidad de los intereses que correspondan a dicho periodo; en el entendido que los Certificados Bursátiles Originales deberán recibir el pago de intereses por la totalidad de dicho periodo.

(vi) El precio de colocación de los Certificados Bursátiles Adicionales podrá ser diferente a su valor nominal o valor nominal ajustado, en atención a las condiciones del mercado prevalecientes en la fecha de colocación o a que la fecha de emisión de los Certificados Bursátiles Adicionales sea distinta a una Fecha de Pago de intereses y/o principal.

(vii) El Emisor podrá realizar diversas emisiones de Certificados Bursátiles Adicionales sobre la emisión de Certificados Bursátiles Originales.

#### **2.1.12. FUENTE DE PAGO**

Será determinada para cada Emisión y dada a conocer en los documentos correspondientes.

#### **2.1.13. TIPO DE OFERTA**

Será determinada para cada Emisión y dada a conocer en el Título, en el Aviso de Oferta Pública, en el Suplemento o en los documentos correspondientes a cada Emisión, según sea el caso.

#### **2.1.14. TASA DE INTERÉS**

##### Tasa de Interés o de Descuento.

Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses desde la fecha de su Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad. La tasa a la que devenguen intereses los Certificados Bursátiles podrá ser fija o variable y el mecanismo para su determinación y cálculo (incluyendo el primer pago de intereses) se fijarán para cada Emisión y se indicará en el título, en el Aviso o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso. Asimismo, los Certificados Bursátiles podrán emitirse con una tasa de descuento, es decir, a un precio inferior a su valor nominal. La tasa de descuento al igual que la tasa de rendimiento, que en su caso sea aplicable se indicará en el título, en el Aviso o en el Suplemento correspondiente, según sea el caso.

### Tasa de Intereses Moratorios.

Los Certificados Bursátiles podrán devengar intereses moratorios, los cuales, en su caso, se fijarán para cada Emisión y se indicarán en los correspondientes Documentos de cada Emisión.

### Periodicidad en el Pago de Intereses.

Los intereses devengados al amparo de los Certificados Bursátiles serán pagados con la periodicidad que se establezca para cada Emisión y que se establecerá en los correspondientes Documentos de cada Emisión.

#### **2.1.15. FECHAS DE PAGO DE INTERESES**

Los intereses devengados por los Certificados serán pagados en la periodicidad que se indique en el Título, en el Aviso de Oferta Pública, en el Suplemento o en los documentos correspondientes a cada Emisión, según sea el caso.

#### **2.1.16. INTERESES MORATORIOS**

En caso de incumplimiento en el pago oportuno de principal y/o intereses de los Certificados, según sea el caso, se podrán causar intereses moratorios sobre el principal no pagado, según se determine en el Título, en el Aviso de Oferta Pública, en el Suplemento o en los documentos correspondientes a cada Emisión, según sea el caso.

#### **2.1.17. LUGAR Y FORMA DE PAGO DE PRINCIPAL E INTERESES**

El principal y, en su caso, los intereses devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán el día de su vencimiento, mediante transferencia electrónica en el domicilio del INDEVAL cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 6500, Ciudad de México, contra la entrega del Título o de la constancia emitida por INDEVAL, para tal efecto del Título, o contra las constancias o certificaciones que para tales efectos expida dicha institución mediante transferencia electrónica.

#### **2.1.18. GARANTÍA**

Las Emisiones al amparo del Programa no tendrán garantía específica y por tanto serán quirografarias.

#### **2.1.19. AMORTIZACIÓN**

Los Certificados serán amortizados de conformidad con lo previsto en el Título, en el Aviso de Oferta Pública, en el Suplemento o en los documentos correspondientes a cada Emisión, según sea el caso, en el entendido que se efectuará dicha amortización contra la entrega del propio Certificado en la fecha de vencimiento del mismo.

#### **2.1.20. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA**

Los Certificados Bursátiles de Corto y Largo Plazo podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada, según se señale en los documentos correspondientes.

#### **2.1.21. VENCIMIENTO ANTICIPADO**

Los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su vencimiento anticipado, según se señale en el Título, en el Aviso de Oferta Pública o en el Suplemento correspondiente a cada Emisión, según sea el caso.

#### **2.1.22. OBLIGACIONES DE HACER, NO HACER**

La Emisora deberá cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligada en términos de la LMV, la Circular Única, el Reglamento Interior de la BMV o cualquier otro ordenamiento legal que le sea aplicable. De igual forma, deberá observar las obligaciones de hacer y no hacer que se establezcan expresamente en los documentos correspondientes a cada Emisión.

#### **2.1.23. INSCRIPCIÓN, LISTADO Y CLAVE DE PIZARRA DE LOS VALORES**

Los Certificados que se emitan al amparo del presente Programa, estarán inscritos preventivamente en el RNV y cotizarán en la BMV. La clave de identificación de cada Emisión del Programa estará integrada por la clave de cotización de la Compañía ("SITES1") y los dígitos que identifiquen el año y el número de la Emisión y misma que se establecerá en los documentos correspondientes a cada Emisión.

#### **2.1.24. DEPOSITARIO**

Los títulos que amparen cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles al amparo de este Programa se mantendrán en depósito en el INDEVAL para los efectos del artículo 280 de la LMV.

Asimismo, y en términos del artículo 282 de la LMV, la Emisora ha determinado que los títulos no llevarán cupones adheridos, haciendo las veces de éstos, para todos los efectos legales, las constancias que INDEVAL expida.

#### **2.1.25. POSIBLES ADQUIRENTES**

Personas físicas o morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en este Prospecto y en los demás documentos correspondientes, y en especial aquella referente a los Factores de Riesgo, en especial acerca del conflicto de intereses con motivo de que Inbursa y SITES forman parte del mismo consorcio.

#### **2.1.26. INTERMEDIARIO COLOCADOR**

Significa Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa y/o quien señale la Emisora en el Título, en el Aviso de Oferta Pública, en el Suplemento o en los documentos correspondientes a cada Emisión.

#### **2.1.27. AUTORIZACIÓN CORPORATIVA DEL PROGRAMA**

El presente Programa de Certificados, conforme a la modalidad de emisor recurrente, así como las Emisiones y oferta pública de Certificados Bursátiles que se lleguen a realizar al amparo del mismo, fue autorizado por el consejo de administración de la Emisora, mediante sesión del consejo de administración celebrada el día 10 de abril de 2024, con un quórum de asistencia del 100%, que aprobó en forma unánime

#### 2.1.28. REPRESENTANTE COMÚN

Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple., o aquella institución que la Compañía designe para cada Emisión y que se dé a conocer en los documentos correspondientes.

#### 2.1.29. LEGISLACIÓN

Los Certificados emitidos al amparo del Programa, serán regidos e interpretados de conformidad a la legislación mexicana vigente.

#### 2.1.30. 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 que se indicará en el título, Aviso o Suplemento correspondiente. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles.

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se sujetarán, (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 55, 135 y demás disposiciones aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, de su Reglamento y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigentes, y (ii) tratándose de personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás disposiciones aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, de su Reglamento y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigentes. Lo anterior, salvo que el régimen fiscal aplicable vigente sea modificado, lo cual podría suceder a lo largo de la vigencia del Programa o de alguna Emisión. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular.

**Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en Certificados Bursátiles.**

#### 2.1.31. SUPLEMENTOS

Tratándose de Emisiones de Certificados Bursátiles de largo plazo, el monto total de la Emisión, el valor nominal, la fecha de Emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés o descuento aplicable (y la forma de calcularla) y la periodicidad del pago de intereses, entre otras características de los Certificados Bursátiles de Largo Plazo, serán acordados por la Emisora con el(los) intermediario(s) colocador(es) respectivo(s) y serán dados a conocer al momento de dicha Emisión mediante el Suplemento y en los demás documentos respectivos.

#### 2.1.32. CALIFICACIÓN

(i) Los Certificados Bursátiles de corto plazo han recibido la siguiente calificación de HR Ratings de México, S.A. de C.V.

**HR+1**, indica que el emisor o emisión con esta calificación ofrece alta capacidad para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantienen el más bajo riesgo crediticio. Dentro de esta categoría, a los instrumentos con relativa superioridad en las características crediticias se les asignará la calificación HR+1. La calificación otorgada no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener algún

instrumento, ni llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros particulares del mercado de valores.

(ii) Los Certificados Bursátiles de Corto Plazo han recibido la siguiente calificación de Fitch México, S.A. de C.V.

**F1+(mex)**, Indican la capacidad más fuerte de pago puntual de los compromisos financieros en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país. Bajo la escala de calificaciones nacionales de Fitch, esta calificación se asigna al riesgo de incumplimiento más bajo en relación con otros en el mismo país o la misma unión monetaria. Cuando el perfil de liquidez es particularmente fuerte, se agrega un (+) a la calificación asignada. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión, y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de Fitch.

No existen calificaciones otorgadas con anterioridad emitidas por instituciones calificadoras distintas a HR Ratings de México, S.A. de C.V. y Fitch México, S.A. de C.V., con antelación a la suscripción del contrato de prestación de servicios con estas últimas.

Las emisiones de Certificados Bursátiles de Largo Plazo serán calificadas en su momento y las calificaciones serán dadas a conocer en el Suplemento y demás documentación respectiva.

#### **2.1.33. AUTORIZACIÓN DE LA CNBV Y REGISTRO EN EL RNV**

La CNBV, mediante oficio número 153/1270/2025 de fecha 23 de abril de 2025 autorizó la inscripción preventiva de los Certificados que serán emitidos al amparo del Programa bajo el número 3495-4.19-2025-001 en el RNV, conforme a la modalidad de emisor recurrente, al amparo de un programa de colocación con carácter revolvente.

*La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieran sido realizados en contravención de las leyes. El contenido, exactitud, veracidad y oportunidad de la información y documentación corresponden a la exclusiva responsabilidad de las personas que la suscriben, y no implica certificación ni opinión o recomendación alguna de la Comisión, de los intermediarios colocadores o la bolsa de valores de que se trate, sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia de la emisora o la bondad de los valores.*

*Las inscripciones en el Registro tendrán efectos declarativos y no convalidan los actos jurídicos que sean nulos de conformidad con las leyes aplicables, ni implican certificación sobre la bondad de los valores inscritos en el mismo o sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia de la emisora.*

#### **2.1.34. CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA CNBV**

Con la finalidad de dar cumplimiento a las Disposiciones y de conformidad con el artículo 2, fracción I, inciso e), k) y la regla Décima Quinta del Anexo R, SITES manifiesta su compromiso de enviar a esa Comisión de forma física y a través del STIV la documentación que a continuación se señalan respecto de las distintas emisiones de corto plazo que se realicen al amparo del Programa:

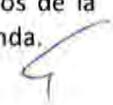
i. Los títulos depositados en el Indeval de cada una de las emisiones que se realicen al amparo del Programa, definitivos con sello del Indeval;

- ii. Los avisos de oferta pública que sean divulgados en el Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información (SEDI).
- iii. Las hojas de características definitivas de cada una de las emisiones realizadas, suscritas por el representante legal del Intermediario Colocador.
- iv. En su caso, cualquier convenio modificatorio al contrato de colocación que suscriba la Emisora con el Intermediario Colocador.
- v. La nueva opinión legal, en el evento en que se modifiquen los términos bajo los cuales se otorgó la opinión legal del Programa.

Por último, SITES manifiesta su compromiso de presentar la información que, en su caso, se pretenda divulgar a través de conferencias telefónicas, encuentros bursátiles o presentaciones, inclusive aquella que se transmita a través de la red mundial (Internet), a que se refiere el artículo 19 de la Circular Única de Emisoras, con relación a la oferta pública de los Certificados Bursátiles.

#### **2.1.35. SOBREASIGNACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES:**

Según se determine en el Suplemento, Título y Avisos respectivos, cada Emisión al amparo del Programa, el Emisor tendrá el derecho, más no la obligación, de establecer una opción de sobreasignación para colocar Certificados Bursátiles adicionales a los originalmente ofertados, hasta por el monto máximo previsto para tales efectos, a más tardar en la fecha de cierre de libro de la Emisión respectiva. Los términos de la sobreasignación se darán a conocer en el Suplemento, Título y Avisos respectivos, según corresponda.



## **2.2. DESTINO DE LOS FONDOS**

Los fondos netos producto de cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles que se realicen al amparo del Programa serán aplicados por la Emisora conforme a sus necesidades, lo cual será divulgado en el Aviso o en el suplemento informativo correspondiente a cada una de dichas emisiones. Dichos destinos podrán ser, entre otros, el refinanciamiento o pago de pasivos, inversión en activos, capital de trabajo, gasto de inversión, así como otros fines corporativos en general.

En el caso de que los fondos netos derivados de cualquier Emisión de Certificados Bursátiles deban ser utilizados para una finalidad específica, dicha finalidad será descrita en el Aviso o en el Título respectivo, según sea el caso.



### 2.3. PLAN DE DISTRIBUCIÓN

El Programa contempla la participación de Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa quien actuará como intermediario colocador para cada una de las emisiones subsecuentes hechas al amparo del Programa, y ofrecerá los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del mismo bajo las modalidades de toma en firme o mejores esfuerzos, según se indique para cada Emisión en los Documentos. Asimismo, se señala que los Certificados Bursátiles de corto y largo plazo podrán ser ofertados a través del método de cierre de libro. Para todas las emisiones tanto de corto como de largo plazo, no se definirá una sobretasa sugerida la cual tomarían en cuenta los inversionistas en la presentación de sus posturas para la asignación final de los títulos.

En caso de ser necesario, el Intermediario Colocador correspondiente celebrará contratos de subcolocación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador de los Certificados Bursátiles que se emitan en cada una de las posibles Emisiones. De ser este el caso, el criterio para seleccionar a las casas de bolsa que participen como sindicato colocador, será el de designar a aquellas que tengan una amplia capacidad para distribuir los Certificados Bursátiles. En cualquier caso, el Intermediario Colocador o Intermediarios Colocadores que participen en cada una de las emisiones al amparo del Programa, tomarán las medidas pertinentes a efecto de que las prácticas de venta de los Certificados Bursátiles se realicen conforme a la normatividad aplicable a sus políticas definitivas de perfilamiento de clientes, a los objetivos de inversión, perfil de riesgo y productos en los que pueda invertir su clientela y de acuerdo a la regulación vigente a la fecha de cada emisión al amparo del Programa.

En cuanto a su distribución a través del Intermediario Colocador, los Certificados Bursátiles emitidos al amparo del Programa contarán con un plan de distribución, el cual tendrá como objetivo primordial tener acceso a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por diversas áreas de especialización de compañías de seguros, sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro, sociedades de inversión y fondos de pensiones y jubilaciones de personal o de primas de antigüedad. Asimismo, y dependiendo de las condiciones del mercado, los Certificados Bursátiles de corto o largo plazo, según sea el caso que se emitan al amparo del Programa, también se colocarán entre otros inversionistas, tales como sectores de banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano.

No obstante lo anterior, en virtud de tratarse de una oferta pública de valores cualquier persona que así lo desee, podrá adquirir Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa, en igualdad de condiciones que los demás inversionistas, siempre y cuando su régimen legal o de inversión lo permita.

Para efectuar colocaciones de Certificados Bursátiles, la Emisora, junto con el Intermediario Colocador respectivo, realizarán en caso de que así lo crean conveniente, uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas u otros inversionistas potenciales.

Los Certificados Bursátiles se colocarán a través de Oferta Pública utilizando el método de asignación directa. (i) Para las Emisiones de Certificados Bursátiles de Largo Plazo, los términos y la forma de colocar los mismos, se darán a conocer a través del Suplemento respectivo, el cual contendrá disposiciones particulares respecto al plan de distribución descrito en esta Sección.

En relación con la asignación de los valores, la asignación será llevada a cabo conforme a la participación y solicitudes registradas para todas las posturas válidas contenidas en el registro mencionado en el párrafo anterior, conforme al precio de la Oferta Pública que les corresponda (tasa única o tasa ponderada). En todo

momento las asignaciones recibidas deberán presentar información consistente con el citado registro. En su caso, el monto de la oferta no podrá incrementarse por el ejercicio de sobreasignación otorgado al Intermediario Colocador.

No existe un monto mínimo o máximo por inversionista. El criterio de asignación de los Certificados Bursátiles de corto y largo plazo que se coloquen a través del mecanismo de construcción de libro será mediante asignación a tasa única. El día de la construcción del libro, el horario para la recepción de posturas será a partir de las horas estipuladas entre la Emisora y los Intermediarios colocadores, así como en el Plan de distribución del Suplemento respectivo a cada emisión.

Los inversionistas al ingresar sus órdenes de compra para la construcción del libro se someten a las prácticas de mercado respecto a la modalidad de asignación discrecional por parte de la Compañía y del Intermediario Colocador. Asimismo, tanto la Compañía como el Intermediario Colocador se reservan el derecho de declarar desierta la oferta de los Certificados Bursátiles de corto plazo y largo plazo en la consecuente construcción del libro.

El Intermediario Colocador mantiene, y podrá continuar manteniendo, relaciones de negocios con la Compañía y sus afiliadas, y le presta diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirá por los servicios prestados como Intermediario Colocador, por la colocación de los Certificados Bursátiles).

Tanto la Compañía como el Intermediario Colocador son parte del mismo consorcio o grupo empresarial. No es posible garantizar que en algún momento la Compañía y el Intermediario Colocador al pertenecer al mismo grupo, pudieran llegar a adoptar decisiones respecto del Programa que causen un conflicto de interés a los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

Los posibles Tenedores deberán evaluar estos hechos con sus propios asesores, tomando en cuenta que, en relación con la Oferta Pública, el Intermediario Colocador o los demás intermediarios colocadores que se designen para cualquier Emisión en particular, no serán agentes ni asesores de los Tenedores, ni tendrán para con éstos ninguna responsabilidad derivada del cumplimiento de las obligaciones de la Compañía bajo los Certificados Bursátiles.

Ni el Intermediario Colocador ni la Compañía tienen conocimiento de que alguno de sus principales accionistas o socios, directivos o miembros del Consejo de Administración pretendan suscribir parte de los Certificados Bursátiles o si alguna persona intenta suscribir más del 5% (cinco por ciento) de los mismos, en lo individual o en grupo.

Inversora Bursátil, como Intermediario Colocador, no tiene conocimiento de que al momento de llevar a cabo las colocaciones de los Certificados Bursátiles se distribuirán entre partes relacionadas respecto de Inversora Bursátil, de ser así se dará a conocer el porcentaje en los Documentos correspondientes y se competirá en igualdad de condiciones que el resto de los inversionistas participantes de la oferta.

## 2.4. GASTOS RELACIONADOS CON EL PROGRAMA

Los gastos relacionados con la estructuración del Programa representarán aproximadamente \$2,112,179.00 (Dos millones ciento doce mil ciento setenta y nueve pesos 00/100 M.N.) Dichos gastos se detallan a continuación:

Gastos relacionados Programa Dual SITE			
CONCEPTO	MONTO	IVA	TOTAL
Derechos por estudio y trámite de la CNBV (*)	\$29,979.00	-	\$29,979.00
Arancel de Estudio y trámite de la BMV	N / A	N / A	N / A
Honorarios Asesores Legales	\$110,000.00	\$17,600.00	\$127,600.00
Honorarios Auditores	\$300,000.00	\$48,000.00	\$348,000.00
Calificaciones CP HR Ratings de México, S.A. de C.V.	\$250,000.00	\$40,000.00	\$290,000.00
Calificaciones CP Fitch México, S.A. de C.V.	\$1,000,000.00	\$160,000.00	\$1,160,000.00
Honorarios del Representante Común	\$135,000.00	\$21,600.00	\$156,600.00
<b>Total de Gastos Relacionados con la Emisión</b>	<b>\$1,824,979.00</b>	<b>\$287,200.00</b>	<b>\$2,112,179.00</b>

(\*) No paga IVA

Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa, como Intermediario Colocador y la BMV, no generaron ningún costo con motivo del establecimiento del Programa.

Los gastos antes mencionados serán pagados por SITES de manera directa. Los gastos que se incurran en relación con cada una de la Emisiones que se lleven a cabo al amparo de este Programa, serán desglosados y revelados en los documentos correspondientes a cada una de dichas Emisiones.

## **2.5. ESTRUCTURA DE CAPITAL DESPUÉS DE LA OFERTA**

Por tratarse de un Programa con duración de 5 años, y en virtud de no poder prever la frecuencia o los montos de las Emisiones que serán realizadas al amparo del Programa, no se presentan los ajustes al balance de la Emisora que resultarán de cualquier Emisión de Certificados Bursátiles conforme al Programa.

La estructura de pasivos y capital de la Compañía y el efecto que con relación a la misma produzca cada Emisión de Certificados Bursátiles de largo plazo que se realice al amparo del programa, será descrita en el Suplemento respectivo.



## 2.6. Funciones del Representante Común.

**FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN:** CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, será el representante común de los Tenedores (el "Representante Común") y, mediante su firma en el título acepta dicho cargo, así como sus derechos y obligaciones, de conformidad con lo establecido en los artículos 64, fracción XIII, 68 y 69 de la LMV y, en lo que resulte aplicable, en Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (la "LGTOC"), particularmente por lo que se refiere a las obligaciones y facultades del Representante Común, así como su designación, revocación o renuncia.

El Representante Común tendrá las facultades; derechos y obligaciones que se contemplan en el título o en la legislación aplicable. Para todo aquello no expresamente previsto en el título, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la asamblea de Tenedores (para efectos de que no haya lugar a dudas, el Representante Común no representa a los Tenedores de forma individual, sino de manera conjunta), para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los Certificados Bursátiles a menos que se indique otra cosa en el título. El Representante Común tendrá, más no se limitarán, a las siguientes facultades y, derechos:

- (i) Suscribir el título presente correspondiente a la Emisión, haciendo constar la aceptación de su cargo, obligaciones y facultades;
- (ii) Derecho de vigilar el cumplimiento del destino de los recursos de la Emisión, así como el cumplimiento de las obligaciones de dar, hacer y no hacer de la Emisora conforme al título;
- (iii) Actuar frente al Emisor como intermediario respecto de los Tenedores para el pago a estos últimos del principal, intereses u otras cantidades bajo los Certificados Bursátiles;
- (iv) Convocar y presidir las Asambleas de Tenedores, cuando la ley o los términos del título lo requieran y cuando lo estime necesario o conveniente, así como ejecutar sus decisiones, según sea aplicable;
- (v) Celebrar en nombre del conjunto de los Tenedores, los documentos o contratos que se deban celebrar con la Emisora, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores;
- (vi) Calcular y publicar a más tardar [2 (dos)] días hábiles antes de cada Fecha de Pago, los avisos de pago de intereses y/o amortización de principal correspondiente a los Certificados Bursátiles, notificar a la Emisora e informar a la CNBV a través del STIV-2, a la BMV a través del SEDI y a Indeval por escrito, o por los medios que éstas determinen. Asimismo, informará a la CNBV y a la BMV a través de los medios que estos determinen y a la Emisora la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente Periodo de Intereses;
- (vii) Publicar, a través de los medios que determine para tal efecto, cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guarda cada Emisión, en el entendido que cualquier información que sea de carácter confidencial deberá siempre identificarse como tal, ya que el Representante Común podrá revelar al gran público inversionista cualquier información que haya hecho de su conocimiento y que no se haya identificado como información confidencial; y
- (viii) En general, ejercer todas las funciones, facultades y obligaciones que le competen conforme a la LMV, a la LGTOC y a las disposiciones aplicables emitidas por la CNBV y a los sanos usos y prácticas bursátiles a fin de salvaguardar los derechos de los Tenedores.

El Representante Común deberá verificar, a través de la información que se le hubiera proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma por parte de la Emisora de las obligaciones establecidas a

su cargo en el título, excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de la Emisora previstas en el título que no incidan directamente en el pago de los Certificados Bursátiles.

Para los efectos anteriores, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar a la Emisora a sus auditores externos, asesores legales o cualquier persona que preste servicios al Emisor en relación con los Certificados Bursátiles, la información y documentación que sea necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. Al respecto, la Emisora demás terceros estará obligada a entregar dicha información y documentación, y de requerir a sus auditores externos, asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información y documentación en los plazos que este solicite para el cumplimiento de sus funciones, en el entendido que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna y en el entendido, además, que los Tenedores estarán obligados a tratar dicha información de manera confidencial y a guardar la debida reserva respecto de la misma (siempre que no sea de carácter público). Una vez por cada año calendario, y cuando se considere necesario, el Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas en este párrafo, cuando menos una vez al año, siempre y cuando sea en días y horas hábiles, y le hubiere entregado un aviso al Emisor con 15 (quince) días de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, en el entendido de que si se trata de un asunto urgente, según lo estime de esa manera el Representante Común, la notificación deberá realizarse con por lo menos 8 (ocho) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión correspondiente..

En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada y en los tiempos señalados en el párrafo inmediato anterior, o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente, deberá solicitar inmediatamente a la Emisora que publique o haga del conocimiento del público a través de un evento relevante dicho incumplimiento. En caso de que la Emisora omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) días hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, este tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo establecido en la presente sección, la Asamblea de Tenedores podrá ordenar al Representante Común, o el propio Representante Común tendrá el derecho a solicitar a dicho órgano, la contratación, a cargo de la Emisora, o en caso de incumplimiento de esta última a tal obligación, a cargo de los Tenedores, de cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere necesario o conveniente para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en los párrafos que anteceden o en la legislación aplicable, en cuyo caso, el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia asamblea de Tenedores al respecto y, en consecuencia, podrá confiar, actuar y/o abstenerse actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo tales especialistas, según lo determine la asamblea de Tenedores; en el entendido que si la asamblea de Tenedores no aprueba dicha contratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos del título y de la legislación aplicable. En el entendido además que, si la Asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros pero no se proporcionan al Representante Común los recursos suficientes para tales efectos se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil para el Distrito Federal (hoy Ciudad de México) y sus correlativos en los demás estados de México, con relación a su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia en el retraso de su contratación y/o por falta de recursos para llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados.

El Representante Común no será responsable por actos dolosos, negligentes, de la mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte del Emisor o las demás personas que suscriban los documentos base de la Emisión. Asimismo, el Representante Común será liberado de cualquier responsabilidad derivada de la verificación del cumplimiento en tiempo y forma por parte del Emisor de las obligaciones establecidas a su cargo en el Título, a través de la información que se le hubiera proporcionado para tales fines, si ha actuado de buena fe y conforme a la legislación aplicable.

El Representante Común no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación o la información que, en su caso, llegue a proporcionarle el Emisor y demás personas que suscriban los documentos de la Emisión y/o presten servicios a éstos, tales como avalúos, estados financieros, relaciones patrimoniales, poderes o cualquier otro documento relacionado con la Emisión que requiera el Representante Común y que no sea formulado directamente por este último.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores, en los términos del título o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán como aceptados por los Tenedores.

El Representante Común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, en el entendido que dicha remoción o sustitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión de este.

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todos los Certificados Bursátiles sean pagados en su totalidad (incluyendo, para estos efectos, los intereses ordinarios y moratorios devengados y no pagados y las demás cantidades pagaderas) o, en su caso, a la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado, aceptado el cargo y tomando posesión de este.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto o cantidad alguna a cargo de su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones que puede o debe llevar a cabo conforme al título y la legislación aplicable.

Una vez que el Representante Común sea sustituido, cualquier mención efectuada en el título, al Representante Común se entenderá referida al representante común sustituto.

## 2.7. FACULTADES, REGLAS DE INSTALACIÓN Y QUÓRUMS DE LAS ASAMBLEAS DE TENEDORES

La Asamblea de Tenedores de los Certificados Bursátiles (la "Asamblea de Tenedores") representará el conjunto de estos y sus decisiones, serán tomadas en los términos del presente Prospecto y Título correspondiente a cada Emisión, la LMV, las disposiciones aplicables de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito y en lo no previsto y/o conducente en la Ley General de Sociedades Mercantiles y cualquier otra aplicable de manera supletoria, serán válidas respecto de todos los Tenedores, aun de los ausentes y disidentes. En consecuencia, cualquier acto de la Emisora que, en términos del Título se encuentre sujeto a la aprobación de los Tenedores, deberá someterse a la Asamblea de Tenedores.

a) La Asamblea de Tenedores se reunirá siempre que sea convocada por el Representante Común en el domicilio de este último y/o a falta o imposibilidad de ello, en el lugar que se determine en la convocatoria respectiva. Los Tenedores que, en su conjunto o individualmente, sean titulares de por lo menos un 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, podrán pedir al Representante Común que convoque a la Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la Asamblea deberán de tratarse. La Emisora tendrá derecho, asimismo, de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en la Asamblea deberán de tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria respectiva para que la Asamblea se reúna dentro del término de 1 (un) mes contado a partir de la fecha en que reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia del domicilio de la Emisora, a petición de los Tenedores solicitantes o de la Emisora, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores correspondiente.

b) La convocatoria para las Asambleas de Tenedores se publicará una vez, por lo menos, en cualquier de los periódicos de amplia circulación a nivel nacional, con cuando menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos que en la Asamblea deberán tratarse, sin que puedan tratarse puntos que no estén previstos en el orden del día, salvo que esté representado el 100% (cien por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto respecto del asunto de que se trate.

c) Para concurrir a las asambleas los Tenedores deberán entregar las constancias de depósito que expida el Indeval y el listado de titulares que al efecto expida la entidad financiera o casa de bolsa correspondiente, respecto de los Certificados Bursátiles, de los cuales son titulares, en el lugar que se designe en la convocatoria a la Asamblea de Tenedores, por lo menos el día hábil anterior a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la asamblea por apoderado con facultades suficientes, acreditado con simple carta poder firmada ante dos testigos o mandato general o especial con facultades suficientes. En ningún caso podrán ser representados en la asamblea los Tenedores que, en lo individual o conjuntamente, posean Certificados Bursátiles que no hayan sido puestos en circulación, ni los que la Emisora haya adquirido.

d) Para que una Asamblea de Tenedores reunida para tratar asuntos distintos de los señalados en el inciso siguiente se considere legalmente instalada, en virtud de primera convocatoria, deberán de estar representados en ella, por lo menos, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto y sus decisiones serán válidas, cuando sean aprobadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes en dicha asamblea.

En caso de que la asamblea se reúna en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar cualquier asunto distinto a los señalados en el inciso siguiente, se considerará legalmente instalada cualquiera que sea el número de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto en ella representados y sus decisiones serán válidas si son tomadas por mayoría de votos de los Tenedores presentes en dicha asamblea.

e) Se requerirá que estén representados en la Asamblea de Tenedores, en virtud de primera convocatoria, cuando menos, aquellos Tenedores que, en su conjunto o individualmente, sean titulares de por lo menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto, y que las decisiones sean aprobadas, al menos, por la mitad más uno de los votos computables en la Asamblea de Tenedores, en los siguientes casos:

- (I) Cuando se trate de revocar la designación del Representante Común, o nombrar a cualquier otro representante común, en el entendido que los Tenedores de los Certificados Bursátiles solo podrán nombrar como tal a instituciones de crédito o casa de bolsa;
- (II) Cuando se trate de consentir que la Emisora dejare de cumplir con las obligaciones contenidas en el Título, incluyendo el otorgamiento de prórrogas o esperas a la Emisora respecto de los pagos de principal e intereses conforme al Título;
- (III) Para resolver acerca de la aceptación (y consecuente suscripción) o rechazo a la propuesta de convenio concursal o el veto del convenio ya suscrito, a que se refiere el artículo 161 Bis de la Ley de Concursos Mercantiles; en el entendido que sólo en este supuesto la asamblea podrá conocer y autorizar quitas que se contemplen en el convenio con el quórum establecido en el presente inciso concursal (fuera de este supuesto el otorgamiento de quitas se ejerce como derecho individual y o en asamblea totalitaria donde se vote de forme unánime); o
- (IV) Cuando se trate de realizar cualquier modificación a los términos y condiciones de los Certificados Bursátiles; salvo que la modificación en cuestión sea para (i) salvar cualquier omisión o defecto en la redacción del Título, (ii) corregir cualquier disposición del Título que resulte incongruente con el resto del mismo, y/o (iii) para satisfacer cualquier requerimiento, condición o lineamiento contenido en una orden, sentencia o disposición legal aplicable, casos en los cuales no se requerirá el consentimiento de los Tenedores. Los Tenedores, por la mera adquisición de uno o más Certificados Bursátiles facultan a la Emisora y al Representante Común a llevar a cabo, sin celebración de una asamblea, las modificaciones a que se refiere este numeral.

En dichos supuestos, la Emisora de conformidad con las disposiciones legales se encuentre facultada para tales efectos, deberá llevar a cabo los trámites y cumplir con los requisitos necesarios para llevar a cabo el canje del Título ante el Indeval, debiendo informar al Indeval por escrito, o por los medios que éste determine, con por lo menos 5 (cinco) días hábiles de anticipación a que se pretenda llevar a cabo el canje antes indicado, dicho aviso deberá indicar: (i) la fecha en que se llevará a cabo el canje correspondiente; y (ii) todas y cada una de las modificaciones realizadas al Título. El Representante Común deberá certificar que las modificaciones efectuadas conforme a este inciso no afectan, limitan o modifican de alguna manera los derechos de los tenedores.

Si la Asamblea de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar los asuntos señalados anteriormente, se considerará legalmente instalada con cualesquiera que sea el número de Certificados Bursátiles en circulación con derecho a voto en ella representados y sus decisiones serán válidas si son aprobadas por los Tenedores que en lo individual o conjuntamente representen, la mitad más uno de los Certificados Bursátiles presentes en dicha Asamblea de Tenedores.

f) Las Asambleas de Tenedores serán presididas por el Representante Común y en ella los Tenedores tendrán derechos a tantos votos como les corresponda en virtud de los Certificados Bursátiles que posean y acrediten, computándose un voto por cada Certificado Bursátil en circulación.

g) No obstante lo estipulado en el apartado, las resoluciones tomadas fuera de asamblea por unanimidad de los Tenedores que representen la totalidad de los Certificados Bursátiles con derecho a voto tendrán, para todos los efectos legales, la misma validez que si hubieran sido aprobadas reunidos en asamblea, siempre que se confirmen por escrito y las mismas deberán ser notificadas al Representante Común.

h) De cada asamblea se levantará un acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores concurrentes y por los escrutadores. Las actas, así como los documentos que se refieran a la actuación de las asambleas de Tenedores o del Representante Común, serán conservados por éste y podrán, en todo tiempo, ser consultadas por los Tenedores, los cuales tendrán derecho a solicitar que, a su costa, el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos.

i) Respecto de aquellos Tenedores que se retiren de cualquier Asamblea de Tenedores que haya sido instalada o que no concurran a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada, el secretario de dicha Asamblea de Tenedores asentará en el acta respectiva la ausencia de dichos Tenedores, y los Certificados Bursátiles de dichos Tenedores no computarán para el quórum de instalación y el quórum de votación de los puntos pendientes a tratar en dicha Asamblea de Tenedores, en el entendido que, en todo momento deberán cumplirse los quórums de instalación y votación previstos en la presente sección, para el desahogo de los puntos de que se trate, y en la medida que no se cumplan con los mismos se procederá, en su caso, a efectuar una ulterior convocatoria para adoptar cualquier resolución de los puntos correspondientes. Lo anterior será sin perjuicio de lo previsto en los artículos 220, último párrafo y 223, fracción I, de la LGTOC. En caso de que el orden del día contenga puntos para los que sea necesario un quórum especial de instalación de conformidad con esta sección y este no sea reunido, se podrá considerar la Asamblea de Tenedores válidamente instalada y con quórum suficiente para tratar aquellos asuntos respecto de los cuales el quórum sí sea reunido y excluir los asuntos que no reúnan el quórum suficiente.

En ningún caso podrán ser representadas en la asamblea, los Certificados Bursátiles que el Emisor o sus subsidiarias hubieren adquirido en el mercado, en cuyo caso, tanto el Emisor como sus subsidiarias, deberán hacerlo del conocimiento del Representante Común y los escrutadores, en o con anterioridad a la Asamblea de Tenedores de que se trate, a efecto de que los Certificados Bursátiles no se considerarán para integrar el quórum de instalación y votación en las Asambleas de Tenedores de que se trate, sin responsabilidad para el Representante Común o los escrutadores, en el caso de que dichas personas no lo hagan de su conocimiento.

Nada de lo contenido en el presente Prospecto o Título correspondiente, limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de conformidad con el artículo 223 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

## 2.8. NOMBRE DE PERSONAS CON PARTICIPACIÓN RELEVANTE PROGRAMA

Las personas que se señalan a continuación, con el carácter que se indica, participaron en la asesoría y consultoría relacionada con el establecimiento del Programa descrito en el presente Prospecto:

### Emisora

- **Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B de C.V.:**

Ing. Gerardo Kuri Kaufmann, Director General.

Lic. Karla Ileana Arroyo Morales, Directora de Administración y Finanzas

Lic. Eriván Urióstegui Hernández, Director Jurídico

### Intermediario Colocador

- **Inversora Bursátil, S.A. de C.V.: Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa**

Ing. Luis Roberto Frías Humphrey, Director.

Lic. Rey David González Gutiérrez, Gerente de Financiamiento Corporativo.

### Auditor Externo de la Emisora

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

C.P.C. Sergio Rodolfo García Guerrero, Auditor y Representante Legal

C.P.C. Alejandro Morán Sámano, Auditor y Representante Legal

C.P.C. José Andrés Marín Valverde, Auditor y Representante Legal

### Asesores Legales Externos de la Emisora

- **Woodhouse Lorente Ludlow, S.C.**

Lic. Raúl Humberto Zepeda Ruiz,

### Representante Común

- **Cibanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.**

Lic. Mónica Jiménez Labora Sarabia,

Lic. Gerardo Ibarrola Samaniego,

### Institución Calificadora

- **HR Ratings de México, S.A. de C.V.**

Lic. Heinz Cederborg,

### Institución Calificadora

- **Fitch México, S.A. de C.V.**

Lic. Alberto Moreno Arnáiz.

Las personas que participen en la asesoría y consultoría relacionada con cada Emisión de Largo Plazo que se realice al amparo del Programa descrito en el presente Prospecto, se señalarán en los documentos respectivos.

Ninguna de las personas físicas y/o morales antes referidas es propietaria de acciones de la Emisora o de sus Subsidiarias y, con la excepción del Intermediario Colocador, ninguna de dichas personas mantiene un interés económico directo o indirecto que dependa del éxito de la colocación de los Certificados Bursátiles.

La persona encargada de Relaciones con Inversionistas es Mariana Amellaly Carrillo Herrera, con domicilio ubicado en Paseo de las Palmas 781, piso 7, oficinas 703 y 704, Lomas de Chapultepec III Sección, Ciudad de México con número telefónico +52 (55) 5125-0200 y correo electrónico relacionconinversionistas@telesites.com.mx.



### III. LA EMISORA

#### 3.1. HISTORIA Y DESARROLLO DE LA EMISORA

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).

## **3.2. DESCRIPCIÓN DEL NEGOCIO**

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).

### **3.2.1 ACTIVIDAD PRINCIPAL**

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).

### **3.2.2 CANALES DE DISTRIBUCIÓN**

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).

### **3.2.3 PATENTES, LICENCIAS, MARCAS Y OTROS CONTRATOS**

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).

### **3.2.4 PRINCIPALES CLIENTES**

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).

### **3.2.5 LEGISLACIÓN APLICABLE Y SITUACIÓN TRIBUTARIA**

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).

### **3.2.6 RECURSOS HUMANOS**

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).

### **3.2.7 DESEMPEÑO AMBIENTAL**

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).

### **3.2.8 INFORMACIÓN DEL MERCADO**

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).

### **3.2.9 ESTRUCTURA CORPORATIVA**

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).

### **3.2.10 DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES ACTIVOS**

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).

### **3.2.11 PROCESOS JUDICIALES, ADMINISTRATIVOS O ARBITRALES**

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).

### **3.2.12 ACONTECIMIENTOS RECIENTES**

El pasado 04 de diciembre de 2024, el Consejo de Administración de la Emisora informó al público inversionista que con esta misma fecha fue designado el Ingeniero Gerardo Kuri Kaufmann como Director General de la Emisora en sustitución del Comité Ejecutivo.



## IV. INFORMACIÓN FINANCIERA

### 4.1. INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2024, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de enero de 2025 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).

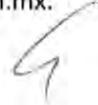
#### **4.2. INFORMACIÓN FINANCIERA POR LÍNEA DE NEGOCIO, ZONA GEOGRÁFICA Y VENTAS DE EXPORTACIÓN.**

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2024, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de enero de 2025 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).



### 4.3. INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES.

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2024, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de enero de 2025 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).



#### **4.4. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMISORA.**

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2024, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de enero de 2025 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).

##### **4.4.1. RESULTADOS DE LA OPERACIÓN.**

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2024, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de enero de 2025 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).

##### **4.4.2. SITUACIÓN FINANCIERA, LIQUIDEZ Y RECURSOS DE CAPITAL.**

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2024, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de enero de 2025 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).

##### **4.4.3. CONTROL INTERNO.**

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2024, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de enero de 2025 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).

#### **4.5. ESTIMACIONES, PROVISIONES O RESERVAS CONTABLES CRÍTICAS.**

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2024, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de enero de 2025 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).

## V. ADMINISTRACIÓN

### 5.1. AUDITORES EXTERNOS

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).



## 5.2. OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS Y CONFLICTOS DE INTERÉS

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).

### 5.3. ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).



#### 5.4. ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y que puede ser consultado en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).

## VI. PERSONAS RESPONSABLES

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a OPERADORA de SITES MEXICANOS, S.A.B de C.V., contenida en el presente Prospecto, 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 Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

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



---

Gerardo Kuri Kaufmann  
Director General



---

Karla Ileana Arroyo Morales  
Directora de Administración y Finanzas<sup>1</sup>



---

Eriván Urióstegui Hernández  
Director Jurídico

---

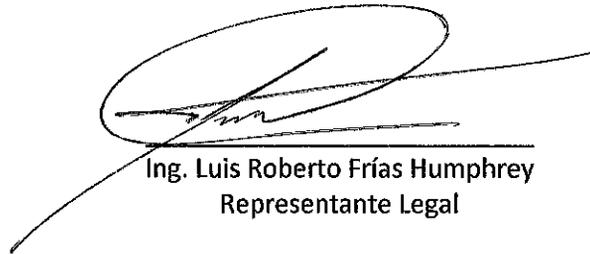
<sup>1</sup> La Directora de Administración y Finanzas realiza las funciones equivalentes a un Director de Finanzas.

## **Intermediario Colocador**

El suscrito manifiesta, bajo protesta de decir verdad, que mi representada en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la Emisora, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que, a mi leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, mi representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, mi representada está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado a la Emisora el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al gran público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una entidad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la BMV.

**INVERSORA BURSÁTIL, S.A. DE C.V., CASA DE BOLSA,  
GRUPO FINANCIERO INBURSA**



Ing. Luis Roberto Frías Humphrey  
Representante Legal

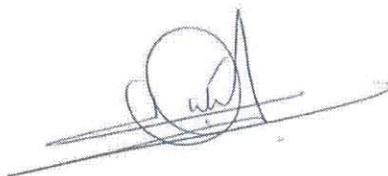
## Declaración del Auditor Externo

El suscrito, en mi carácter de Socio y apoderado legal de Mancera, S.C., manifiesto bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros dictaminados que contiene el presente Prospecto del Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V. por el ejercicio terminado el 31 de diciembre 2023, fueron dictaminados con fecha 21 de abril de 2024, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, el suscrito manifiesta que ha leído el presente Prospecto 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 Prospecto 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 otra información contenida en el Prospecto que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.

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



---

C.P.C. José Andrés Marín Valverde  
Auditor externo y representante legal de Mancera, S.C.

## Declaración del Auditor Externo

El suscrito, en mi carácter de Socio y apoderado legal de Mancera, S.C., manifiesto bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros dictaminados que contiene el presente Prospecto del Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V. por el ejercicio terminado el 31 de diciembre 2022, fueron dictaminados con fecha 25 de abril de 2023, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, el suscrito manifiesta que ha leído el presente Prospecto 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 Prospecto 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 otra información contenida en el Prospecto que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.

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



---

C.P.C. Alejandro Morán Sámano  
Auditor externo y representante legal de Mancera, S.C.

## Declaración del Auditor Externo

El suscrito, en mi carácter de Socio y apoderado legal de Mancera, S.C., manifiesto bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros dictaminados que contiene el presente Prospecto del Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V. por el ejercicio terminado el 31 de diciembre 2021, fueron dictaminados con fecha 12 de abril de 2022, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, el suscrito manifiesta que ha leído el presente Prospecto 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 Prospecto 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 otra información contenida en el Prospecto que no provenga de los estados financieros por él dictaminados.

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



---

C.P.C. Sergio Rodolfo García Guerrero  
Auditor externo y representante legal de Mancera, S.C.

## Licenciado en Derecho Independiente

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

WOODHOUSE LORENTE LUDLOW, S.C.



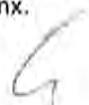
---

Lc Raúl Humberto Zepeda Ruiz  
Socio  
Cédula profesional 2848177

## VII. ANEXOS

### 7.1. ESTADOS FINANCIEROS

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2024, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de enero de 2025 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).



## 7.2. INFORMES SOBRE INSTRUMENTOS DERIVADOS

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2023, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2024, así como una retransmisión a la CNBV y a la BMV el 8 de abril de 2025, atendiendo a los comentarios y observaciones realizadas por la CNBV y del reporte trimestral de la Emisora por el trimestre terminado el 31 de diciembre de 2024, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de enero de 2025 y que pueden ser consultados en la página de internet de la CNBV en la dirección [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv), de la BMV en la dirección [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx) y de la Emisora en la dirección [www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx).



7.3. OPINIÓN LEGAL



7 de abril de 2025.

Comisión Nacional Bancaria y de Valores  
Vicepresidencia de Supervisión Bursátil  
Dirección General de Emisoras  
Av. Insurgentes Sur 1971, Torre Norte, Piso 7  
Guadalupe Inn, 01020 Ciudad de México, México.

Señoras y Señores:

Hago referencia a la solicitud de autorización para la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores (el "RNV"), bajo la modalidad de programa dual de colocación por un monto de hasta \$20,000,000,000.00 (veinte mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en unidades de inversión ("UDIs"), con carácter revolvente (el "Programa"), de certificados bursátiles de corto y largo plazo (los "Certificados Bursátiles"), en el entendido que las emisiones a corto plazo al amparo del Programa solo podrán realizarse hasta por un monto máximo de \$10,000,000,000.00 (diez mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIS, a ser emitidos por Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V. (la "Emisora"), y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como representante común de los tenedores, así como para la difusión del prospecto de colocación y para los formatos de suplemento, avisos de oferta y colocación y documentos con información clave para la inversión preliminar a ser utilizados como emisor recurrente y para, en su momento, llevar a cabo la oferta pública de los Certificados Bursátiles.

He revisado exclusivamente la documentación e información que se señala más adelante con el fin de rendir una opinión al respecto y para los efectos previstos en el artículo 87, fracción II de la Ley del Mercado de Valores ("LMV"), así como los artículos 2, fracción I, inciso h) y 13 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores (la "Circular Única"). En consecuencia, el alcance de esta opinión se limita exclusivamente a la validez y exigibilidad bajo dicha ley de los actos a que más adelante se describen.

Para efectos de la presente opinión, he examinado únicamente lo siguiente:

(a) Copia certificada de las escrituras públicas de la Emisora que se describen en el Anexo "A" de la presente, en las que constan el acta constitutiva, los estatutos sociales, las reformas a los mismos y los poderes de sus apoderados legales.

(b) Copia certificada de las escrituras públicas del representante común que se describen en el Anexo "A" de la presente, en la que constan el acta constitutiva, los estatutos sociales, las reformas a los mismos y los poderes del Representante Común.

(c) Los proyectos de títulos a tasa de descuento, tasa de rendimiento, tasa fija y en UDIS que ampararán la emisión de Certificados Bursátiles (los "Títulos") a ser emitidos de conformidad con el Programa y que se adjuntan al presente como Anexo "B".

(d) La certificación del secretario no miembro del consejo de administración de la Emisora de fecha 20 de enero de 2025, sobre las resoluciones de la sesión del consejo de administración de la Emisora de 10 de abril de 2024 (las "Resoluciones"), que tuvo un quórum de instalación y una votación del 100% (cien por ciento) de los miembros de dicho consejo de administración y en la que se aprobó por unanimidad de votos, entre otras, las siguientes resoluciones: (i) el establecimiento del Programa; y (ii) la realización de una solicitud de autorización para la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles en el RNV y para la oferta pública de los mismos.

Me refiero a los documentos que se describen en los incisos (a) a (d) anteriores como los "Documentos de la Opinión".

En la revisión de los Documentos de la Opinión, he tenido a la vista copias certificadas de los documentos del Emisor y del Representante Común, no he verificado de manera independiente que las declaraciones y cualesquiera otra cuestión de hecho contenida en los mismos son verdaderas y exactas en todos sus aspectos de importancia.

Sujeto a los supuestos, calificaciones y limitaciones que aquí se describen, con base exclusivamente en mi revisión de los Documentos de la Opinión, soy de la opinión que:

1. La Emisora es una sociedad anónima bursátil legamente existente y constituida de conformidad con la legislación mexicana.

2. El Representante Común es una sociedad legalmente existente y constituida de conformidad con la legislación mexicana.

3. Los acuerdos adoptados en las Resoluciones son válidos y exigibles de conformidad con sus términos.

4. Con base exclusivamente en mi revisión de los documentos descritos en el Anexo "A", cada uno de los apoderados del Emisor cuenta con poderes y facultades suficientes para suscribir mancomunadamente en nombre de la Emisora, los títulos correspondientes a la emisión de los Certificados Bursátiles al amparo del Programa.

5. Con base exclusivamente en mi revisión de los documentos descritos en el Anexo "A", los apoderados de representación común "A" del Representante Común cuentan con poderes y facultades suficientes para suscribir mancomunadamente por lo menos dos ellos en nombre del Representante Común, los títulos correspondientes a la emisión de los Certificados Bursátiles al amparo del Programa.

6. Cada uno de los Títulos, una vez que sean suscritos por los apoderados legales de la Emisora y del representante común, habrán sido válidamente emitidos y serán exigibles a la Emisora de conformidad con sus términos y con las disposiciones legales aplicables.

Las opiniones descritas anteriormente se encuentran sujetas a los siguientes comentarios y calificaciones:

I. De conformidad con la legislación mexicana, el cumplimiento de contratos y obligaciones podrá estar limitado por concurso mercantil, quiebra, suspensión de pagos, insolvencia, disolución, liquidación, o por disposiciones de carácter fiscal o laboral, y demás disposiciones y procedimientos aplicables en materia de concurso mercantil o fraude de acreedores, así como por disposiciones de orden público.

II. En el caso de cualquier procedimiento de concurso mercantil iniciado en los Estados Unidos Mexicanos de conformidad con la legislación aplicable, las demandas laborales, demandas de autoridades fiscales para el pago de impuestos no pagados, demandas de acreedores preferentes hasta el monto de su respectiva garantía, costos de litigios, honorarios y gastos del conciliador, síndico y visitador, cuotas de seguridad social, cuotas del Instituto para el Fondo Nacional de la Vivienda de los Trabajadores, y cuotas del Sistema de Ahorro para el Retiro tendrán prioridad y prelación sobre las reclamaciones de cualquier acreedor.

III. Se basan en documentación proporcionada por la Emisora y el representante común, y que se encuentra en mi poder y en las circunstancias existentes a la fecha de la presente y de las que tengo conocimiento; y no implica en forma alguna el haber realizado investigación o examen particular alguno sobre el estado actual o potencial en los que esté involucrado la Emisora o el representante común.

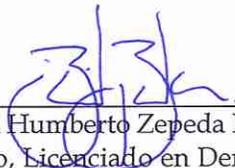
IV. No se aceptan responsabilidades genéricas sobre las materias distintas a las que se hace referencia en la presente opinión.

La presente opinión se emite única y exclusivamente con base en las leyes de los Estados Unidos Mexicanos en vigor en la fecha de la misma. Esta opinión se emite a esa H. Comisión Nacional Bancaria y de Valores exclusivamente para los efectos previstos en el artículo 87, fracción II de la LMV, así como el artículo 13 bis de la Circular Única

Esta opinión se emite únicamente con base en hechos a la fecha de la misma, y en este acto me deslindo de cualquier obligación o responsabilidad de actualizar o modificar la opinión o de informarles de cualquier cambio de hechos o circunstancias, incluyendo sin limitación alguna, reformas de ley o hechos aplicables al Emisor, que tengan verificativo en cualquier tiempo posterior a la fecha de la presente opinión.

Atentamente,

CMS Woodhouse Lorente Ludlow, S.C.

  
\_\_\_\_\_  
Raúl Humberto Zepeda Ruiz  
Socio, Licenciado en Derecho  
responsable de la presente  
Opinión Legal.  
Cédula profesional: 2848177

ANEXO "A"

Escrituras Públicas del Emisor:

- Escritura Pública no. 66,445 de fecha 21 de febrero de 2022, otorgada ante la fe del Lic. Patricio Garza Bandala, notario público número ciento noventa y cinco de la Ciudad de México, en la que constan los estatutos sociales vigentes del Emisor, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil electrónico número 528402-1 el día 11 de marzo de 2022.
  
- Escritura Pública no. 53,674 de fecha 5 de enero de 2015, otorgada ante la fe del Lic. Patricio Garza Bandala, notario público número dieciocho de la Ciudad de México, en aquel entonces actuando como asociado de la Lic. Ana Patricia Bandala Tolentino, notario público número ciento noventa y cinco de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil electrónico número 528402-1 el día 16 de enero de 2015, en la que constan los siguientes poderes otorgados en favor de los señores Gerardo Kuri Kaufmann y Juan Rodríguez Torres, mismos que podrán ejercerse de manera individual o mancomunada, con excepción de aquellas facultades relativas a la suscripción de títulos de crédito, las cuales deberán ser ejercidas de forma mancomunada por al menos dos apoderados que cuenten con dicha facultad:
  - A) Poder general para pleitos y cobranzas
  - B) Poder general para actos de administración
  - C) Poder general para pleitos y cobranzas y actos de administración en materia laboral
  - D) Poder general para actos de dominio
  - E) Poder para abrir y cancelar cuentas bancarias
  - F) Poder para suscribir títulos de crédito
  
- Escritura Pública no. 66,765 de fecha 11 de mayo de 2022, otorgada ante la fe del Lic. Patricio Garza Bandala, notario público número ciento noventa y cinco de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil electrónico número 528402-1 el día 8 de junio de 2022, en la que constan los siguientes poderes otorgados en favor del señor Eriván Urióstegui Hernández, mismos que deberán ejercerse de forma mancomunada con cualquiera de los señores Juan Rodríguez Torres o Gerardo Kuri Kauffman:
  - A) Poder general para actos de dominio
  - B) Poder para abrir y cancelar cuentas bancarias
  - C) Poder para suscribir títulos de crédito

- Escritura Pública no. 69,299 de fecha 1° de marzo de 2024, otorgada ante la fe del Lic. Patricio Garza Bandala, notario público número ciento noventa y cinco de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil electrónico número 528402-1 el día 12 de abril de 2024, en la que constan los siguientes poderes otorgados en favor de Karla Ileana Arroyo Morales, mismos que podrán ejercerse de manera individual o mancomunada, con excepción de aquellas facultades relativas a abrir y cancelar cuentas bancarias y a la suscripción de títulos de crédito, las cuales deberán ser ejercidas de forma mancomunada por al menos dos apoderados que cuenten con dicha facultad:
  - A) Poder general para pleitos y cobranzas
  - B) Poder general para actos de administración
  - C) Poder para abrir y cancelar cuentas bancarias
  - D) Poder para suscribir títulos de crédito

Escrituras Públicas del Representante Común (CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple):

- Escritura Pública no. 57,840 de fecha 6 de febrero de 2008, otorgada ante la fe del Lic. Roberto Núñez y Bandera, notario público número uno del entonces Distrito Federal, ahora Ciudad de México, mediante la cual se constituyó The Bank of New York Mellon, S.A., inscrita en el Registro Público de Comercio del entonces Distrito Federal, ahora Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 384235 el día 25 de julio de 2008.
- Escritura Pública no. 111,339 de fecha 23 de abril de 2014, otorgada ante la fe del Lic. Amando Mastachi Aguario, notario público número ciento veintiuno del entonces Distrito Federal, ahora Ciudad de México, mediante la cual se hizo constar la protocolización de las Actas de Asambleas Generales de Accionistas de The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple y de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en las que entre otros acuerdos se tomó el de fusionar a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como sociedad fusionada y The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple como sociedad fusionante y subsistente, así como el cambio de denominación de esta última para quedar como CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.
- Escritura Pública no. 142,620 de fecha 4 de abril de 2018, otorgada ante la fe del Lic. Amando Mastachi Aguario, notario público número ciento veintiuno de la Ciudad de México, en la que constan los estatutos sociales del Representante Común.
- Escritura Pública no. 154,058 de fecha 30 de octubre de 2020, otorgada ante la fe del Lic. Joaquín Cáceres Jiménez O'Farril, notario público número ciento treinta y dos de la Ciudad de México, en la que consta la ratificación de los siguientes poderes otorgados

en favor de los señores Ricardo Antonio Rangel Fernández Macgregor, Juan Pablo Baigts Lastiri, Cristina Reus Medina, Patricia Flores Milchorena, Mónica Jiménez Labora Sarabia, Rosa Adriana Pérez Quesnel, Gerardo Andrés Sainz González y Alonso Rojas Dinger, como apoderados de representación común "A" del Representante Común, los cuales deberán ejercerse de manera mancomunada, dos apoderados de representación común "A":

- A) Poder general para pleitos y cobranzas
- B) Poder general para actos de administración
- C) Poder general para actos de administración en materia laboral
- D) Poder general para actos de dominio
- E) Poder general para suscribir títulos de crédito
- F) Facultades de otorgamiento y revocación de poderes

7.4. DICTÁMENES SOBRE LA CALIFICACIÓN CREDITICIA DE LOS CERTIFICADOS DE CORTO PLAZO

6

CDMX a 7 de abril de 2025

**Karla Ileana Arroyo Morales**  
**Directora de Finanzas**  
**Operadora de Sites Mexicanos S.A.B. de C.V.**  
**Paseo de las Palmas núm. 781, Piso 7, Oficinas 703-704,**  
**Colonia Lomas de Chapultepec III sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P.11000**

En atención a su solicitud, me permito informarle que con fundamento en el artículo 334 de la Ley del Mercado de Valores, HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) ha procedido a determinar la calificación de HR+1 para la Porción Circulante del Programa Dual de CEBURS de OPSIMEX por un monto de hasta P\$10,000m.

La calificación asignada de HR+1 significa que el emisor o emisión con esta calificación ofrece alta capacidad para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantienen el más bajo riesgo crediticio. Dentro de esta categoría, a los instrumentos con relativa superioridad en las características crediticias se les asignará la calificación HR+1.

No omito manifestarle que la calificación otorgada no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings y en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

La asignación de la calificación de la Porción Circulante del Programa Dual de Operadora de Sites Mexicanos S.A.B. de C.V. (OPSIMEX y/o la Empresa y/o la Compañía) refleja la calificación corporativa publicada el 16 de octubre de 2024, en el cual se ratificó la calificación de HR AAA para el largo plazo y HR+1 para el corto plazo. A su vez, la calificación de la Empresa se fundamenta en la fortaleza de las métricas alcanzadas al cierre del 2024, los cuales se encontraron en línea con nuestras expectativas, así como en los niveles esperados para 2025 a 2027.

Bajo un escenario base, esperamos que los niveles de FLE alcancen P\$8,246 millones (m) en 2027 (vs. P\$7,224m en 2024). Esto estaría soportado por un continuo crecimiento en ingresos, los cuales esperamos que alcancen \$16,993m para el 2027, en comparación de los P\$13,185m registrados en 2024. Lo anterior estaría impulsado por el aumento en ventas debido a una creciente demanda del mercado como respuesta a avances tecnológicos y a la necesidad de procesar una mayor cantidad de datos. De igual forma, con relación a la generación de EBITDA, proyectamos que la Empresa alcance P\$16,092m para 2027 (vs. P\$12,490m observados en 2024), con un margen EBITDA de 94.7% (vs. 94.7% en 2024). De igual forma, con respecto a la deuda, consideramos la amortización total de la emisión OSM15 durante el 3T25, la cual se espera sea refinanciada bajo condiciones similares. Esto se traduciría en un DSCR promedio de 3.5x, DSCR con Caja de 5.6x y Años de

Pago de 2.2 años para el periodo proyectado (2025-2027) en nuestro escenario base. Por último, la calificación mantiene un ajuste positivo debido al respaldo operativo y financiero con el que cuenta OPSIMEX de otras partes relacionadas.

El Programa Dual de Certificados Bursátiles (o el Programa) es por un monto de hasta P\$20,000m o su equivalente en UDIS con carácter revolvente. De igual forma, la Porción de Corto Plazo de dicho Programa no podrá exceder P\$10,000m. Este Programa se encuentra en proceso de autorización y contará con vigencia de cinco años, a partir de su autorización por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV). A continuación, se muestran los principales detalles del Programa:

### Características del Programa Dual de Certificados Fiduciarios (próximo a autorizarse)

Concepto	
Tipo de valor	Certificados Bursátiles.
Clave de Pizarra	SITES1
Nombre del Emisor	Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V. ("Operadora de Sites", la "Emisora", el "Emisor", la "Compañía", "SITES" o "SITES1", indistintamente).
Monto Autorizado del Programa con carácter revolvente	Hasta P\$20,000m o su equivalente en UDIS con carácter revolvente, en el entendido que solo podrá realizar emisiones a corto plazo hasta por un monto máximo de P\$10,000m o su equivalente en UDIS. El saldo insoluto del principal de los certificados en circulación no podrán excederse del monto total autorizado del programa.
Vigencia del Programa	Cinco años a partir del oficio de inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles emitidos por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).
Monto de la Emisión	El monto de la Emisión será determinado en el Título y Aviso correspondiente a cada Emisión.
Vigencia de la Emisión	El plazo de los CEBURS será determinado para cada Emisión. Se consideran CEBURS de Corto Plazo a aquellos que tengan una duración de 1 día hasta 364 días y de Largo Plazo aquellos que tengan una duración de 1 año hasta 40 años.
Periodicidad en el pago de Intereses	Será de conformidad con el calendario de pagos que aparece en el título correspondiente de cada Emisión.
Tasa de interés	Los CBs podrán ser emitidos a tasa fija o tasa de rendimiento variable según se determine para cada Emisión.
Amortización	Los CEBURS serán amortizados de conformidad con los términos establecidos en el Título, Aviso de Oferta Pública o Suplemento correspondiente, según sea el caso, pudiendo amortizarse mediante un solo pago al vencimiento o mediante amortizaciones programadas.
Garantía	Los CEBURS que se emitan al amparo del Programa, no contarán con garantía alguna.
Destino de los Fondos	Será descrita en el Aviso de Oferta Pública o Título, según corresponda
Intermediarios Colocadores	Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa y/o quién señale la Emisora en el Título, en el Aviso de Oferta Pública, en el Suplemento o en los documentos correspondientes a cada Emisión.
Representante Común	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, o aquella que designe la Emisora.

Fuente: HR Ratings con base en la documentación preliminar compartida por la Empresa.

hcg

## Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Crecimiento en Ingresos.** OPSIMEX reportó ingresos por P\$13,185m (+10.9% vs. P\$11,892m registrados al cierre del 2023 y -2.1% vs. P\$13,463m esperados en nuestro escenario base). Este crecimiento es consecuencia principalmente del incremento en el número de torres, ya que, al cierre del 2024, la Empresa cuenta con un total de 24,115 torres en comparación con las 23,097 torres registradas al cierre del 2023 y las 24,046 torres proyectadas en nuestro escenario base. Además, en términos de contratos firmados, al cierre del 2024, la Empresa registró un total de 29,907, en comparación de los 29,236 contratos firmados al cierre del 2023 y de los 30,281 contratos proyectados en nuestro escenario base.
- **EBITDA.** Al cierre del 2024, OPSIMEX registró P\$12,490m en EBITDA (+11.3% vs. P\$11,222m registrados al cierre del 2023 y -1.3% vs. P\$12,651m proyectados en nuestro escenario base), con un margen EBITDA de 94.7% (+35.7pb vs. 94.4% registrados al cierre del 2023 y 94.0% esperados en nuestro escenario base). Lo anterior es a consecuencia principalmente del crecimiento en ingresos, impulsado por la expansión orgánica e inorgánica del portafolio en torres.
- **Niveles de FLE.** Al cierre del 2024, OPSIMEX registró P\$7.224m en términos de Flujo Libre de Efectivo (+10.7% vs. P\$6,523m registrados al cierre del 2023 y +7.3% vs. P\$6,728m proyectados en nuestro escenario base). Esto a consecuencia de un incremento en los resultados operativos, así como una generación de Flujo de Libre de Efectivo proveniente de capital de trabajo, el cual cerró al cierre del 2024 en P\$424m (vs. -P\$43m registrados al cierre del 2023 y vs. -P\$316m proyectados en nuestro escenario base).
- **Incremento en Deuda.** Al cierre del 2024, la Empresa registró una deuda total de P\$21,994m (vs. P\$21,166m registrados al cierre del 2023 y vs. P\$21,758m proyectados en nuestro escenario base), mientras que la deuda neta cerró en P\$16,093m al cierre el 2024 (vs. P\$16,680m registrados al cierre del 2023 y vs. P\$17,038m proyectados en nuestro escenario base). Este incremento en deuda es consecuencia de la adquisición de un nuevo crédito por un monto de P\$352.8m, solicitado por FSITES en el 4T24, así como a la revaluación de la deuda OSM15U, la cual está denominada en UDIs, que, al cierre del 2024, presenta un saldo insoluto de P\$11,225m, en comparación con los P\$10,735m registrados al cierre del 2023.

## Expectativas para Periodos Futuros

- **Crecimiento Orgánico en Ingresos.** Proyectamos un aumento orgánico en los ingresos, con una Tasa Media Anual de Crecimiento (TMAC) estimada en 7.3% entre 2025 y 2027. Este crecimiento será impulsado principalmente por un incremento constante tanto en el número de torres como en la tarifa promedio anual. Además, no se contempla la incorporación de nuevos clientes durante el periodo

analizado, por lo que se espera que el Tenancy Ratio se mantenga en torno a 1.26, debido a un crecimiento moderado en la cantidad de contratos en la relación con el número de torres. Lo anterior impulsará la generación de ingresos para alcanzar P\$16,993m para 2027 (vs. P\$13,185m en 2024).

- **Aumento en la Generación de Flujo Libre de Efectivo.** Durante el periodo proyectado, estimamos que la Empresa logrará mantener una estructura de costos estable y un capital de trabajo que crezca en línea con los ingresos, lo cual permitiría alcanzar niveles de FLE por P\$8,246m en 2028, frente a los P\$7,353m registrados en 2024.
- **Niveles de deuda.** Prevemos que OPSIMEX continúe consolidando la nueva deuda, que se llegase a contratar por parte de FSITES Y Sites Costa Rica. Por consiguiente, esperamos que dicha deuda tenga promedio de P\$1,500m para los años 2026-2028 con el propósito de preservar niveles de liquidez. Con base en este escenario, proyectamos que la deuda bruta ascienda a P\$21,084m para 2027 (vs. P\$21,994m registrado en 2024), y que la deuda neta se sitúe en P\$15,991m (vs. P\$16,093m observados en 2024). Es relevante señalar que la deuda está sujeta a ajustes derivados de las fluctuaciones en el tipo de cambio y de la revaluación del UDI.

## Factores Adicionales Considerados

- **Respaldo operativo y financiero por parte de empresas vinculadas.** La calificación está considerando un ajuste positivo derivado del apoyo que OPSIMEX recibe de entidades relacionadas con América Móvil, incluyendo Grupo Carso. En particular, se valora el soporte operativo proporcionado por Operadora CICSA y el respaldo financiero por parte de Grupo Financiero Inbursa.

## Factores que podrían bajar la calificación

- **Menores niveles de FLE.** La calificación podría revisarse a la baja si la Empresa muestra una caída sostenida en el FLE (promedio por debajo de P\$5,400m), que reflejen niveles promedio de Años de Pago de Deuda Neta a FLE por encima de 3.7 años para 2024-2026.
- **Cambio en el apoyo operativo y financiero por el grupo de partes relacionadas.** Para el análisis de la calificación, ésta se puede ver afectada por cambios significativos con relación al apoyo con el que cuenta la Empresa por parte de empresas asociadas a América Móvil, como Grupo Carso, y específicamente el respaldo operativo de Operaciones CICSA y el respaldo financiero de Grupo Financiero Inbursa.

*hcg*



Credit  
Rating  
Agency

**OPSIMEX**

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

---

Atentamente,

*Heinz Cederborg*

Heinz Cederborg

Director Ejecutivo Sr. de Corporativos / ABS

HR Ratings



## Anexos

**Nota:** Proyecciones realizadas en la última revisión de OPSIMEX el 16 de octubre de 2024, con los anexos actualizados al 4T24.

### Escenario Base: Balance General

	2022*	2023*	2024	2025P	2026P	2027P
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<b>103,826</b>	<b>104,737</b>	<b>106,442</b>	<b>108,730</b>	<b>110,464</b>	<b>111,442</b>
<b>Activo Circulante</b>	<b>5,798</b>	<b>5,053</b>	<b>6,739</b>	<b>5,079</b>	<b>5,919</b>	<b>6,216</b>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	4,888	4,486	5,902	4,096	4,880	5,093
Cuentas por Cobrar a Clientes	292	214	346	340	353	385
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	41	14	32	20	21	22
Pagos Anticipados e Impuestos por recuperar	577	339	459	623	665	716
<b>Activos No Circulantes</b>	<b>98,028</b>	<b>99,684</b>	<b>99,703</b>	<b>103,651</b>	<b>104,545</b>	<b>105,226</b>
Depósitos en Garantía	163	232	134	169	176	183
Altán Redes	410	414	437	478	516	553
Planta, Propiedad y Equipo	78,016	80,576	82,018	81,686	81,686	81,686
Activos Intangibles	16	18	16	18	18	18
Impuestos Diferidos	30	35	39	30	30	30
Activos por Derecho de Uso	19,393	18,409	17,060	21,270	22,119	22,756
<b>PASIVOS TOTALES</b>	<b>59,956</b>	<b>60,006</b>	<b>60,734</b>	<b>62,723</b>	<b>63,590</b>	<b>63,150</b>
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>1,748</b>	<b>1,091</b>	<b>11,931</b>	<b>2,697</b>	<b>2,722</b>	<b>2,275</b>
Pasivo con Costo	1,008	562	10,629	2,000	2,000	1,525
Proveedores	267	142	54	247	247	247
Impuestos por Pagar	309	141	1,077	153	159	165
Otros sin Costo	164	246	171	297	316	338
Beneficios a Empleados	50	47	58	51	53	55
Otros	114	199	113	246	263	283
<b>Pasivos no Circulantes</b>	<b>58,208</b>	<b>58,915</b>	<b>48,804</b>	<b>60,026</b>	<b>60,868</b>	<b>60,874</b>
Pasivo con Costo	19,763	20,604	11,365	19,182	19,625	19,558
Impuestos Diferidos	15,690	15,448	15,214	14,732	14,229	13,612
Otros Pasivos No Circulantes	22,755	22,863	22,224	26,112	27,014	27,704
Pasivo por Arrendamiento	21,567	21,608	20,920	24,755	25,604	26,241
Beneficios a empleados	12	14	17	16	16	17
Otros Pasivos Circulantes	1,176	1,240	1,288	1,341	1,394	1,446
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>43,870</b>	<b>44,731</b>	<b>45,707</b>	<b>46,007</b>	<b>46,874</b>	<b>48,292</b>
<b>Minoritario</b>	<b>16,991</b>	<b>17,014</b>	<b>17,423</b>	<b>18,147</b>	<b>19,079</b>	<b>20,215</b>
Capital Contribuido, Util. Acum. & Otros	16,621	16,617	16,906	17,392	18,147	19,079
Utilidad del Ejercicio	370	397	517	755	932	1,137
<b>Mayoritario</b>	<b>26,879</b>	<b>27,717</b>	<b>28,284</b>	<b>27,860</b>	<b>27,795</b>	<b>28,077</b>
Capital Contribuido	24,968	27,080	29,042	28,372	28,372	28,372
Utilidades Acumuladas y Otros	2,141	211	-1,105	-2,503	-3,000	-3,274
Utilidad del Ejercicio	-229	426	347	1,990	2,423	2,978
<b>Deuda Total</b>	<b>20,771</b>	<b>21,166</b>	<b>21,994</b>	<b>21,182</b>	<b>21,625</b>	<b>21,084</b>
<b>Deuda Neta</b>	<b>15,882</b>	<b>16,680</b>	<b>16,093</b>	<b>17,086</b>	<b>16,744</b>	<b>15,991</b>
<b>Días Cuentas por Cobrar</b>	<b>16</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>9</b>
<b>Días Proveedores</b>	<b>20</b>	<b>21</b>	<b>10</b>	<b>21</b>	<b>21</b>	<b>21</b>

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por EY.  
Proyecciones a partir del 1T25.

hcg

## Escenario Base: Estado de Resultados

	2022*	2023*	2024	2025P	2026P	2027P
<b>Ventas Totales</b>	<b>10,876</b>	<b>11,892</b>	<b>13,185</b>	<b>14,765</b>	<b>15,776</b>	<b>16,993</b>
Arrendamientos	10,545	11,752	12,979	14,619	15,625	16,837
Servicios de adecuación	330	140	206	145	151	157
<b>Gastos de Operación</b>	<b>615</b>	<b>670</b>	<b>695</b>	<b>834</b>	<b>850</b>	<b>901</b>
Gastos de Administración	484	533	515	693	703	749
Otros Gastos Generales	131	136	180	141	147	152
<b>EBITDA</b>	<b>10,261</b>	<b>11,222</b>	<b>12,490</b>	<b>13,931</b>	<b>14,926</b>	<b>16,092</b>
Depreciación y Amortización	6,055	6,494	6,810	6,481	6,568	6,641
Depreciación PPE	3,850	4,144	4,390	4,313	4,313	4,313
Amortización Pasivos por Arrendamiento	2,172	2,308	2,379	2,124	2,211	2,284
Amortización de Intangibles	7	9	9	9	9	9
Amortización de la Provisión para el Retiro de los Activos	26	33	33	35	35	35
<b>Utilidad Operativa después de Otros</b>	<b>4,206</b>	<b>4,728</b>	<b>5,680</b>	<b>7,449</b>	<b>8,358</b>	<b>9,461</b>
Ingresos por Intereses	428	455	461	419	306	296
Otros Productos Financieros	0	0	0	41	38	37
Intereses Pagados	1,303	1,314	1,350	1,447	1,298	1,219
Intereses por Arrendamiento	1,827	1,853	1,901	2,097	2,171	2,238
Ingreso Financiero Neto	-2,703	-2,713	-2,790	-3,083	-3,124	-3,124
Resultado Cambiario	-711	-445	-476	-444	-442	-459
<b>Resultado Integral de Financiamiento</b>	<b>-3,414</b>	<b>-3,157</b>	<b>-3,266</b>	<b>-3,528</b>	<b>-3,566</b>	<b>-3,583</b>
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>792</b>	<b>1,571</b>	<b>2,414</b>	<b>3,922</b>	<b>4,792</b>	<b>5,878</b>
<b>Impuestos sobre la Utilidad</b>	<b>651</b>	<b>749</b>	<b>1,550</b>	<b>1,176</b>	<b>1,438</b>	<b>1,763</b>
Impuestos Causados	902	988	1,782	1,588	1,941	2,381
Impuestos Diferidos	-250	-239	-232	-412	-503	-617
<b>Utilidad Neta Consolidada</b>	<b>141</b>	<b>823</b>	<b>864</b>	<b>2,745</b>	<b>3,355</b>	<b>4,115</b>
Participación minoritaria en la utilidad	370	397	517	755	932	1,137
<b>Participación mayoritaria en la utilidad</b>	<b>-229</b>	<b>426</b>	<b>347</b>	<b>1,990</b>	<b>2,423</b>	<b>2,978</b>
<i>Cifras UDM</i>						
Número de Torres al cierre	21,702	23,097	24,046	25,046	26,046	27,046
Cambio en Ventas	21.5%	9.3%	10.9%	9.7%	6.8%	7.7%
Margen EBITDA	94.3%	94.4%	94.7%	94.4%	94.6%	94.7%
Tasa de Impuestos	82.2%	47.6%	64.2%	30.0%	30.0%	30.0%
Tasa Pasiva	6.4%	6.3%	6.3%	6.5%	6.1%	5.8%
Tasa Activa	7.3%	9.6%	9.4%	7.4%	6.3%	5.8%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por EY.

Proyecciones a partir del 1T25.

hcg

## Escenario Base: Flujo de Efectivo

	2022*	2023*	2024	2025P	2026P	2027P
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>						
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	792	1,571	2,414	3,922	4,792	5,878
Partidas sin impacto en el Efectivo	0	0	0	0	0	0
+ Depreciación y Amortización del Ejercicio	6,055	6,494	6,810	6,481	6,568	6,641
(-)Intereses a Favor	-428	-455	-461	-419	-306	-296
+(-)Intereses Capitalizables Cuenta por Cobrar LP	0	0	0	-41	-38	-37
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversion	5,627	6,039	6,349	6,021	6,223	6,308
Intereses Devengados	1,301	1,317	1,529	1,447	1,298	1,219
Fluctuación Cambiaria	711	445	297	444	442	459
Intereses por Arrendamiento y Otros	1,832	1,853	1,901	2,097	2,171	2,238
Partidas Relac. con Activ. de Financ.	3,844	3,615	3,727	3,988	3,911	3,916
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	10,263	11,225	12,490	13,931	14,926	16,102
Decremento (Incremento) en Clientes	10	-42	-85	-39	-13	-32
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	2,615	79	983	-48	-50	-59
Incremento (Decremento) en Proveedores	112	-126	-88	-11	0	0
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	-172	45	-385	73	78	81
Capital de trabajo	2,565	-43	424	-25	15	-10
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	-902	-988	-1,782	-1,588	-1,941	-2,381
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	1,663	-1,031	-1,358	-1,614	-1,926	-2,390
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	11,927	10,194	11,132	12,317	13,000	13,712
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>						
(-)Inversión en Prop., Planta y Equipo	-4,097	-2,683	-1,925	-4,348	-4,348	-4,348
(-)Inversión en Activos Intangibles	-7	-8	-2	-9	-9	-9
+Intereses Cobrados	428	455	461	419	306	296
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	-3,676	-2,236	-1,466	-3,938	-4,051	-4,062
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	8,250	7,958	9,666	8,379	8,950	9,650
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>						
+Financiamientos Bancarios y Bursátiles	570	0	700	9,035	2,000	1,000
(-)Amortización de Financiamientos Bancarios y Bursátiles	-1,081	0	-452	-10,035	-2,000	-2,000
(-)Amortización de Arrendamientos	-1,132	-1,283	-1,484	-2,124	-2,211	-2,284
-Intereses Pagados y otras partidas	-1,251	-1,296	-1,326	-1,447	-1,298	-1,219
-Intereses por Arrendamiento	-1,832	-1,853	-1,901	-2,097	-2,171	-2,238
Financiamiento "Ajeno"	-4,726	-4,432	-4,462	-6,668	-5,679	-6,741
Incrementos (Decremento) en el Capital Social	-1,244	-967	-798	0	0	0
Recompra de Acciones	-1,024	-843	-919	0	0	0
Dividendos Pagados	-1,657	-1,583	-1,548	-1,628	-1,689	-1,752
Distribuciones Fideicomiso	-398	-535	-523	-695	-798	-945
Financiamiento "Propio"	-4,323	-3,928	-3,788	-2,323	-2,487	-2,697
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	-9,048	-8,361	-8,250	-8,990	-8,166	-9,437
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	-798	-402	1,416	-611	784	213
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	0	0	0	-1,194	0	0
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	5,686	4,888	4,486	5,902	4,096	4,880
Efectivo y equiv. al final del Periodo	4,888	4,486	5,902	4,096	4,880	5,093
<i>Cifras UDM</i>						
Ajustes Especiales**	-398	-535	-523	-695	-798	-945
Flujo Libre de Efectivo	8,565	6,523	7,224	7,402	7,822	8,246
Amortización de Deuda	1,081	0	452	10,035	2,000	2,000
Revolencia automática	-98	0	-452	0	0	0
Amortización de Deuda Final	982	0	0	10,035	2,000	2,000
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	823	841	865	1,027	991	924
Servicio de la Deuda	1,805	841	865	11,062	2,991	2,924
DSCR	4.7	7.8	8.3	0.7	2.6	2.8
Caja Inicial Disponible	5,686	4,888	4,486	4,707	4,096	4,880
DSCR con Caja Inicial	7.9	13.6	13.5	1.1	4.0	4.5
Deuda Neta a FLE	1.9	2.6	2.2	2.3	2.1	1.9
Deuda Neta a EBITDA	1.5	1.5	1.3	1.2	1.1	1.0

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por EY.

Proyecciones a partir del 1T25.

\*\*Distribuciones minoritarias FSITES.

hcg

## Escenario Estrés: Balance General

	2022*	2023*	2024	2025P	2026P	2027P
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<b>103,826</b>	<b>104,737</b>	<b>106,442</b>	<b>107,568</b>	<b>106,175</b>	<b>105,850</b>
<b>Activo Circulante</b>	<b>5,798</b>	<b>5,053</b>	<b>6,739</b>	<b>4,877</b>	<b>3,230</b>	<b>2,706</b>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	4,888	4,486	5,902	3,478	1,758	1,165
Cuentas por Cobrar a Clientes	292	214	346	553	597	627
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	41	14	32	65	68	71
Pagos Anticipados e Impuestos por recuperar	577	339	459	781	807	842
<b>Activos No Circulantes</b>	<b>98,028</b>	<b>99,684</b>	<b>99,703</b>	<b>102,691</b>	<b>102,945</b>	<b>103,144</b>
Depósitos en Garantía	163	232	134	165	168	172
Altán Redes	410	414	437	478	516	553
Planta, Propiedad y Equipo	78,016	80,576	82,018	81,686	81,686	81,686
Activos Intangibles	16	18	16	18	18	18
Impuestos Diferidos	30	35	39	30	30	30
Activos por Derecho de Uso	19,393	18,409	17,060	20,315	20,527	20,686
<b>PASIVOS TOTALES</b>	<b>59,956</b>	<b>60,006</b>	<b>60,734</b>	<b>65,105</b>	<b>65,704</b>	<b>67,319</b>
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>1,748</b>	<b>1,091</b>	<b>11,931</b>	<b>2,453</b>	<b>2,379</b>	<b>3,903</b>
Pasivo con Costo	1,008	562	10,629	2,000	2,000	3,525
Proveedores	267	142	54	210	126	116
Impuestos por Pagar	309	141	1,077	153	159	165
Otros sin Costo	164	246	171	90	93	97
Beneficios a Empleados	50	47	58	51	53	55
Otros	114	199	113	39	40	42
<b>Pasivos no Circulantes</b>	<b>58,208</b>	<b>58,915</b>	<b>48,804</b>	<b>62,653</b>	<b>63,326</b>	<b>63,416</b>
Pasivo con Costo	19,763	20,604	11,365	22,182	22,625	22,558
Impuestos Diferidos	15,690	15,448	15,214	15,314	15,279	15,223
Otros Pasivos No Circulantes	22,755	22,863	22,224	25,156	25,422	25,634
Pasivo por Arrendamiento	21,567	21,608	20,920	23,800	24,012	24,171
Beneficios a empleados	12	14	17	16	16	17
Otros Pasivos Circulantes	1,176	1,240	1,288	1,341	1,394	1,446
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>43,870</b>	<b>44,731</b>	<b>45,707</b>	<b>42,463</b>	<b>40,471</b>	<b>38,531</b>
<b>Minoritario</b>	<b>16,991</b>	<b>17,014</b>	<b>17,423</b>	<b>17,470</b>	<b>17,777</b>	<b>18,138</b>
Capital Contribuido, Util. Acum. & Otros	16,621	16,617	16,906	17,209	17,470	17,777
Utilidad del Ejercicio	370	397	517	261	307	361
<b>Mayoritario</b>	<b>26,879</b>	<b>27,717</b>	<b>28,284</b>	<b>24,992</b>	<b>22,694</b>	<b>20,393</b>
Capital Contribuido	24,968	27,080	29,042	28,372	28,372	28,372
Utilidades Acumuladas y Otros	2,141	211	-1,105	-3,268	-5,607	-7,989
Utilidad del Ejercicio	-229	426	347	-112	-71	10
<b>Deuda Total</b>	<b>20,771</b>	<b>21,166</b>	<b>21,994</b>	<b>24,182</b>	<b>24,625</b>	<b>26,084</b>
<b>Deuda Neta</b>	<b>15,882</b>	<b>16,680</b>	<b>16,093</b>	<b>20,704</b>	<b>22,867</b>	<b>24,919</b>
<b>Días Cuentas por Cobrar</b>	<b>16</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>17</b>
<b>Días Proveedores</b>	<b>20</b>	<b>21</b>	<b>10</b>	<b>17</b>	<b>11</b>	<b>10</b>

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por EY.

Proyecciones a partir del 1T25.

hcg

## Escenario Estrés: Estado de Resultados

	2022*	2023*	2024	2025P	2026P	2027P
<b>Ventas Totales</b>	<b>10,876</b>	<b>11,892</b>	<b>13,185</b>	<b>12,845</b>	<b>13,279</b>	<b>13,859</b>
Arrendamientos	10,545	11,752	12,979	12,700	13,128	13,703
Servicios de adecuación	330	140	206	145	151	157
Gastos de Operación	615	670	695	2,562	2,692	2,949
Gastos de Administración	484	533	515	2,421	2,546	2,797
Otros Gastos Generales	131	136	180	141	147	152
<b>EBITDA</b>	<b>10,261</b>	<b>11,222</b>	<b>12,490</b>	<b>10,283</b>	<b>10,587</b>	<b>10,910</b>
Depreciación y Amortización	6,055	6,494	6,810	6,416	6,438	6,456
Depreciación PPE	3,850	4,144	4,390	4,313	4,313	4,313
Amortización Pasivos por Arrendamiento	2,172	2,308	2,379	2,059	2,081	2,099
Amortización de Intangibles	7	9	9	9	9	9
Amortización de la Provisión para el Retiro de los Activos	26	33	33	35	35	35
<b>Utilidad Operativa después de Otros</b>	<b>4,206</b>	<b>4,728</b>	<b>5,680</b>	<b>3,866</b>	<b>4,149</b>	<b>4,464</b>
Ingresos por Intereses	428	455	461	322	222	153
Otros Productos Financieros	0	0	0	41	38	37
Intereses Pagados	1,303	1,314	1,350	1,517	1,557	1,575
Intereses por Arrendamiento	1,827	1,853	1,901	2,055	2,074	2,091
Ingreso Financiero Neto	-2,703	-2,713	-2,790	-3,209	-3,370	-3,475
Resultado Cambiario	-711	-445	-476	-444	-442	-459
<b>Resultado Integral de Financiamiento</b>	<b>-3,414</b>	<b>-3,157</b>	<b>-3,266</b>	<b>-3,654</b>	<b>-3,813</b>	<b>-3,934</b>
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>792</b>	<b>1,571</b>	<b>2,414</b>	<b>212</b>	<b>336</b>	<b>530</b>
<b>Impuestos sobre la Utilidad</b>	<b>651</b>	<b>749</b>	<b>1,550</b>	<b>64</b>	<b>101</b>	<b>159</b>
Impuestos Causados	902	988	1,782	86	136	215
Impuestos Diferidos	-250	-239	-232	-22	-35	-56
<b>Utilidad Neta Consolidada</b>	<b>141</b>	<b>823</b>	<b>864</b>	<b>149</b>	<b>235</b>	<b>371</b>
Participación minoritaria en la utilidad	370	397	517	261	307	361
<b>Participación mayoritaria en la utilidad</b>	<b>-229</b>	<b>426</b>	<b>347</b>	<b>-112</b>	<b>-71</b>	<b>10</b>
<i>Cifras UDM</i>						
Número de Torres al cierre	21,702	23,097	23,671	23,921	24,171	24,421
Cambio en Ventas	21.5%	9.3%	10.9%	1.2%	3.4%	4.4%
Margen EBITDA	94.3%	94.4%	94.7%	80.1%	79.7%	78.7%
Tasa de Impuestos	82.2%	47.6%	64.2%	30.0%	30.0%	30.0%
Tasa Pasiva	6.4%	6.3%	6.3%	6.4%	6.4%	6.1%
Tasa Activa	7.3%	9.6%	9.4%	7.2%	6.9%	6.3%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por EY.

Proyecciones a partir del 1T25.



## Escenario Estrés: Flujo de Efectivo

	2022*	2023*	2024	2025P	2026P	2027P
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>						
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	792	1,571	2,414	212	336	530
Partidas sin Impacto en el Efectivo	0	0	0	0	0	0
+ Depreciación y Amortización del Ejercicio	6,055	6,494	6,810	6,416	6,438	6,456
(-)Intereses a Favor	-428	-455	-461	-322	-222	-153
+(-)Intereses Capitalizables Cuenta por Cobrar LP	0	0	0	-41	-38	-37
<b>Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión</b>	<b>5,627</b>	<b>6,039</b>	<b>6,349</b>	<b>6,053</b>	<b>6,178</b>	<b>6,266</b>
Intereses Devengados	1,301	1,317	1,529	1,517	1,557	1,575
Fluctuación Cambiaria	711	445	297	444	442	459
Intereses por Arrendamiento y Otros	1,832	1,853	1,901	2,055	2,074	2,091
<b>Partidas Relac. con Activ. de Financ.</b>	<b>3,844</b>	<b>3,615</b>	<b>3,727</b>	<b>4,017</b>	<b>4,073</b>	<b>4,124</b>
<b>Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.</b>	<b>10,263</b>	<b>11,225</b>	<b>12,490</b>	<b>10,283</b>	<b>10,587</b>	<b>10,920</b>
Decremento (Incremento) en Clientes	10	-42	-85	-98	-44	-30
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	2,615	79	983	-35	-33	-42
Incremento (Decremento) en Proveedores	112	-126	-88	81	-83	-10
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	-172	45	-385	52	63	62
<b>Capital de trabajo</b>	<b>2,565</b>	<b>-43</b>	<b>424</b>	<b>-0</b>	<b>-98</b>	<b>-20</b>
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	-902	-988	-1,782	-86	-136	-215
<b>Flujos Generados o Utilizados en la Operación</b>	<b>1,663</b>	<b>-1,031</b>	<b>-1,358</b>	<b>-86</b>	<b>-234</b>	<b>-234</b>
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.</b>	<b>11,927</b>	<b>10,194</b>	<b>11,132</b>	<b>10,196</b>	<b>10,353</b>	<b>10,686</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>						
(-)Inversión en Prop., Planta y Equipo	-4,097	-2,683	-1,925	-4,348	-4,348	-4,348
(-)Inversión en Activos Intangibles	-7	-8	-2	-9	-9	-9
+Intereses Cobrados	428	455	461	322	222	153
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión</b>	<b>-3,676</b>	<b>-2,236</b>	<b>-1,466</b>	<b>-4,035</b>	<b>-4,135</b>	<b>-4,204</b>
<b>Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.</b>	<b>8,250</b>	<b>7,958</b>	<b>9,666</b>	<b>6,161</b>	<b>6,218</b>	<b>6,482</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>						
+Financiamientos Bancarios y Bursátiles	570	0	700	12,035	2,000	3,000
(-)Amortización de Financiamientos Bancarios y Bursátiles	-1,081	0	-452	-10,035	-2,000	-2,000
(-)Amortización de Arrendamientos	-1,132	-1,283	-1,484	-2,059	-2,081	-2,099
-Intereses Pagados y otras partidas	-1,251	-1,296	-1,326	-1,517	-1,557	-1,575
-Intereses por Arrendamiento	-1,832	-1,853	-1,901	-2,055	-2,074	-2,091
<b>Financiamiento "Ajeno"</b>	<b>-4,726</b>	<b>-4,432</b>	<b>-4,462</b>	<b>-3,632</b>	<b>-5,711</b>	<b>-4,764</b>
Incrementos (Decremento) en el Capital Social	-1,244	-967	-798	0	0	0
Recompra de Acciones	-1,024	-843	-919	0	0	0
Dividendos Pagados	-1,657	-1,583	-1,491	-1,628	-1,689	-1,752
Distribuciones Fideicomiso	-398	-535	-580	-546	-538	-559
<b>Financiamiento "Propio"</b>	<b>-4,323</b>	<b>-3,928</b>	<b>-3,788</b>	<b>-2,174</b>	<b>-2,227</b>	<b>-2,311</b>
<b>Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.</b>	<b>-9,048</b>	<b>-8,361</b>	<b>-8,250</b>	<b>-5,806</b>	<b>-7,938</b>	<b>-7,075</b>
<b>Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.</b>	<b>-798</b>	<b>-402</b>	<b>1,416</b>	<b>356</b>	<b>-1,720</b>	<b>-593</b>
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	0	0	0	-2,779	0	0
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	5,686	4,888	4,486	5,902	3,478	1,758
<b>Efectivo y equiv. al final del Periodo</b>	<b>4,888</b>	<b>4,486</b>	<b>5,902</b>	<b>3,478</b>	<b>1,758</b>	<b>1,165</b>
<i>Cifras UDM</i>						
Ajustes Especiales**	-398	-535	-580	-546	-538	-559
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>	<b>8,565</b>	<b>6,523</b>	<b>7,167</b>	<b>2,757</b>	<b>5,661</b>	<b>5,937</b>
Amortización de Deuda	1,081	0	452	10,035	2,000	2,000
Revolencia automática	-98	0	-452	594	0	0
Amortización de Deuda Final	982	0	0	10,629	2,000	2,000
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	823	841	865	1,195	1,335	1,421
<b>Servicio de la Deuda</b>	<b>1,805</b>	<b>841</b>	<b>865</b>	<b>11,824</b>	<b>3,335</b>	<b>3,421</b>
<b>DSCR</b>	<b>4.7</b>	<b>7.8</b>	<b>8.3</b>	<b>0.2</b>	<b>1.7</b>	<b>1.7</b>
Caja Inicial Disponible	5,686	4,888	4,486	5,902	3,478	1,758
<b>DSCR con Caja Inicial</b>	<b>7.9</b>	<b>13.6</b>	<b>13.5</b>	<b>0.7</b>	<b>2.7</b>	<b>2.2</b>
<b>Deuda Neta a FLE</b>	<b>1.9</b>	<b>2.6</b>	<b>2.2</b>	<b>7.5</b>	<b>4.0</b>	<b>4.2</b>
<b>Deuda Neta a EBITDA</b>	<b>1.5</b>	<b>1.5</b>	<b>1.3</b>	<b>2.0</b>	<b>2.2</b>	<b>2.3</b>

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por EY.

Proyecciones a partir del 1T25.

\*\*Distribuciones minoritarias FSITES.



Credit  
Rating  
Agency

# OPSIMEX

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

---

## Contactos

Elizabeth Martínez  
Subdirectora de Corporativos  
Analista Responsable

**E-mail:** [elizabeth.martinez@hrratings.com](mailto:elizabeth.martinez@hrratings.com)

Alfredo Reyes  
Analista de Corporativos

**E-mail:** [alfredo.reyes@hrratings.com](mailto:alfredo.reyes@hrratings.com)

Heinz Cederborg  
Director Ejecutivo Sr. de Corporativos / ABS

**E-mail:** [heinz.cedeborg@hrratings.com](mailto:heinz.cedeborg@hrratings.com)

Pablo Franco  
Analista Sr. de Corporativos

**E-mail:** [pablo.franco@hrratings.com](mailto:pablo.franco@hrratings.com)

---

*hcg*



**Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores**

Metodologías utilizadas para el análisis*	Evaluación de Riesgo Corporativo, febrero 2024.
Calificación anterior	Inicial
Fecha de última acción de calificación	Inicial
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	1T22-4T23
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información financiera anual auditada por EY e información trimestral pública
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso)	n.a.
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores (en su caso)	n.a.
Calificaciones otorgadas por otras agencias calificadoras a los presentes valores (en su caso)	n.a.

\*Para más información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar [www.hrratings.com/methodology/](http://www.hrratings.com/methodology/)

\*\*HR Ratings de México, S.A. de C.V. ("HR Ratings"), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y registrada ante la Securities and Exchange Commission de los Estados Unidos de Norteamérica (SEC) como una NRSRO para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA) y por el Financial Conduct Authority (FCA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad, emisor o tercero distinto a la entidad o emisor y, por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet [www.hrratings.com](http://www.hrratings.com) se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, y (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings.

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información. Derivado de lo anterior, HR Ratings no es responsable de cualquier error u omisión en dicha información o, en caso de que esta sea incorrecta o inexacta, por los resultados obtenidos por el uso de la misma. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings de México, o un tercero, han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora [www.hrratings.com](http://www.hrratings.com), donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (mil a un millón dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (cinco mil a dos millones de dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda).

## Contacto con Medios

[comunicaciones@hrratings.com](mailto:comunicaciones@hrratings.com)

Karla Ileana Arroyo Morales  
Directora de Finanzas  
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,  
Alc. Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

7 de abril de 2025

Estimada Karla Arroyo,

**Re: Calificación de Fitch para la porción de corto plazo del Programa Revolvente de Certificados Bursátiles de Corto y Largo Plazo**

Fitch (ver definición abajo) asigna la siguiente calificación:

- Calificación de Corto Plazo en Escala Nacional de '**F1+(mex)**' a la porción de corto plazo del Programa de Certificados Bursátiles (CB) de Corto y Largo Plazo (el "Programa"), bajo la modalidad de emisor recurrente con carácter revolvente, por un monto de hasta \$20,000,000,000.00 (Veinte Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en unidades de inversión (UDIs), de Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V. (Opsimex), en el entendido que solo podrá realizar emisiones a corto plazo por un monto de hasta \$10,000,000,000.00 (Diez Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs, que en su caso sea autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), tendrá una vigencia de 5 años a partir de su autorización por parte de la CNBV.

Una vez autorizado el Programa, podrán realizarse tantas emisiones de CB como sean determinadas por Opsimex, siempre y cuando el saldo insoluto del principal de los CB en circulación no exceda del Monto Total Autorizado.

El plazo de los CB será determinado para cada emisión al amparo del Programa, pudiendo ser de corto o de largo plazo, en el entendido que si la Emisión es de corto plazo no podrá ser menor a 1 (un) día ni mayor a 364 (trescientos sesenta y cuatro) días, y si es de largo plazo no podrá ser menor a 1 (un) año ni mayor a 40 (cuarenta) años, contados a partir de la fecha de la Emisión correspondiente.

La definición de la Calificación en Escala Nacional es la siguiente:

**F1(mex):** Indican la capacidad más fuerte de pago puntual de los compromisos financieros en relación con otros emisores u obligaciones en el mismo país. Bajo la escala de calificaciones nacionales de Fitch, esta calificación se asigna al riesgo de incumplimiento más bajo en relación con otros en el mismo país o la misma unión monetaria. Cuando el perfil de liquidez es particularmente fuerte, se agrega un (+) a la calificación asignada.

Los fundamentos de esta acción se describen en el anexo que constituye parte integral de esta carta calificación.

Las metodologías aplicadas para la determinación de la Calificación en Escala Nacional son:

--Metodología de Calificación de Finanzas Corporativas (Diciembre 22, 2023);

--Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Diciembre 22, 2020).

Todas las metodologías y criterios de calificación pueden ser encontrados en las siguientes páginas: [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com) y [www.fitchratings.com/site/mexico](http://www.fitchratings.com/site/mexico).

Al asignar y dar seguimiento a sus calificaciones, Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y colocadores, así como de otras fuentes que Fitch considera fidedignas. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la cual se basa, de acuerdo con su metodología de calificación, y obtiene una verificación razonable de dicha información por parte de fuentes independientes, en la medida en que dichas fuentes se encuentren disponibles para un determinado título valor o en una jurisdicción determinada.

La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance que obtenga de la verificación de un tercero variará dependiendo de la naturaleza del título valor calificado y su emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en la cual el título valor calificado es ofertado y vendido y/o la ubicación del emisor, la disponibilidad y naturaleza de información pública relevante, el acceso a la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros, tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordados, valuaciones, informes actuariales, informes técnicos, opiniones legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competente por parte de terceros con respecto al título valor específico o en la jurisdicción en particular del emisor, y una variedad de otros factores.

Los usuarios de las calificaciones de Fitch deben entender que ni una investigación factual exhaustiva, ni la verificación por parte de terceros, pueden asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación sea exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la veracidad de la información que proporcionan a Fitch y al mercado a través de los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros, y abogados con respecto a las cuestiones legales y fiscales. Asimismo, las calificaciones son inherentemente prospectivas y consideran supuestos y predicciones sobre acontecimientos futuros que, por su naturaleza, no se pueden comprobar como hechos. Por consiguiente, a pesar de la verificación de los hechos actuales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no fueron previstas en el momento en que se emitió o afirmó una calificación.

Fitch busca mejorar continuamente sus criterios y metodologías de calificación y, de manera periódica, actualiza las descripciones de estos aspectos en su sitio web para los títulos valores de un tipo específico. Los criterios y metodologías utilizados para determinar una acción de calificación son aquellos en vigor en el momento en que se tomó la acción de calificación; para las calificaciones públicas, es la fecha en que se emitió el comentario de acción de calificación. Cada comentario de acción de calificación incluye información acerca de los criterios y la metodología utilizados para establecer la calificación indicada, lo cual puede variar respecto a los criterios y metodologías generales para el tipo de títulos valores publicados en el sitio web

en un momento determinado. Por esta razón, siempre se debe consultar cuál es el comentario de acción de calificación aplicable para reflejar la información de la manera más precisa con base en la calificación pública que corresponda.

Las calificaciones no son una recomendación o sugerencia directa o indirecta, para usted o cualquier otra persona, para comprar, vender, realizar o mantener cualquier inversión, préstamo o título valor, o para llevar a cabo cualquier estrategia de inversión respecto de cualquier inversión, préstamo, título valor o cualquier emisor. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier inversión, préstamo o título valor para un inversionista en particular (incluyendo sin limitar, cualquier tratamiento normativo y/o contable), o la naturaleza de la exención fiscal o impositiva de los pagos efectuados con respecto a cualquier inversión, préstamo o título valor. Fitch no es su asesor ni tampoco le está proveyendo a usted, ni a ninguna otra persona, asesoría financiera o legal, servicios de auditoría, contables, de estimación, de valuación o actuariales. Una calificación no debe ser vista como una sustitución de dicho tipo de asesoría o servicios.

Las calificaciones se basan en los criterios y metodologías que Fitch evalúa y actualiza de forma continua. Por lo tanto, las calificaciones son el producto del trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo o grupo de individuos es el único responsable por la calificación. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones ahí expresadas. Los individuos son nombrados para fines de contacto solamente.

La asignación de una calificación por parte de Fitch no constituye su autorización para usar su nombre como experto en relación con cualquier declaración de registro u otros trámites bajo las leyes de valores de Estados Unidos u Reino Unido, u otras leyes importantes. Fitch no autoriza la inclusión de sus calificaciones en ningún documento de oferta en ninguna instancia en donde las leyes de valores de Estados Unidos o Gran Bretaña, u otras leyes importantes requieran dicha autorización. Fitch no autoriza la inclusión de cualquier carta escrita comunicando su acción de calificación en ningún documento de oferta salvo que dicha inclusión venga requerida por una ley o reglamento aplicable en la jurisdicción donde fue adoptada la acción de calificación. Usted entiende que Fitch no ha dado su autorización para, y no autorizará a, ser nombrado como un "experto" en relación con cualquier declaración de registro u otros trámites bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, Gran Bretaña, u otras leyes importantes, incluyendo, pero no limitado a, la Sección 7 de la Ley del Mercado de Valores de 1933 de los Estados Unidos. Fitch no es un "suscriptor" o "vendedor" conforme a estos términos definidos bajo las leyes del mercado u otras directrices normativas, reglas o recomendaciones, incluyendo sin limitación las Secciones 11 y 12(a)(2) de la Ley del Mercado de Valores de 1933 de los Estados Unidos, ni ha llevado a cabo las funciones o tareas asociadas con un "suscriptor" o "vendedor" bajo este acuerdo.

Fitch continuará monitoreando la calidad crediticia de Opsimex y manteniendo calificaciones sobre el (los) emisor/títulos valores. Es importante que usted nos proporcione puntualmente toda la información que pueda ser fundamental para las calificaciones para que nuestras calificaciones continúen siendo apropiadas. Las calificaciones pueden ser incrementadas, disminuidas, retiradas o colocadas en Observación debido a cambios en, o adiciones en relación con, la precisión o inadecuación de información o por cualquier otro motivo que Fitch considere suficiente.



Ninguna parte de esta carta tiene como intención o debe ser interpretada como la creación de una relación fiduciaria entre Fitch y usted o entre nosotros y cualquier usuario de las calificaciones.

En esta carta, "**Fitch**" significa Fitch México, S.A. de C.V. y cualquier sucesor en interés de dicha entidad.

Las calificaciones públicas serán válidas y efectivas solo con la publicación de las calificaciones en el sitio web de Fitch.

La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión, y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de Fitch.

Nos complace haber tenido la oportunidad de poder servirle. Si podemos ayudarlo en otra forma, por favor, comuníquese con Eduardo Trejos, Director al +52 81 4161 7121.

Atentamente,  
**Fitch México, S.A. de C.V.**



---

Alberto Moreno Arnáiz  
Director Senior

## Anexo 1- Fundamentos de la Calificación

---

La calificación asignada a la porción de corto plazo de certificados bursátiles se fundamenta en lo siguiente:

Las calificaciones de Opsimex reflejan su desempeño operativo sólido, la predictibilidad del flujo de efectivo proveniente de contratos a largo plazo, el mecanismo de traspaso de costos y el apalancamiento bajo. También considera su posición estratégica para su principal inquilino, América Móvil, S.A.B. de C.V. (AMX) [A- Perspectiva Positiva], que representa 90% de los ingresos de Opsimex.

Además, las calificaciones están respaldadas por una participación de mercado significativa y una perspectiva de demanda favorable en México. Las inversiones de capital (capex; capital expenditure) modulares dan flexibilidad en la asignación de torres y la gestión del flujo de efectivo. Opsimex podría ajustar su plan de crecimiento si las condiciones económicas o regulatorias cambiaran inesperadamente.

Los fondos netos producto de cada una de las emisiones de Certificados Bursátiles que se realicen al amparo del Programa serán aplicados por la Emisora conforme a sus necesidades, lo cual será divulgado en el Aviso o en el suplemento informativo correspondiente a cada una de dichas emisiones. Dichos destinos podrán ser, entre otros, el refinanciamiento o pago de pasivos, inversión en activos, capital de trabajo, gasto de inversión, así como otros fines corporativos en general.

### FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN

**Apalancamiento Bajo:** Al cierre de 2024, el apalancamiento bruto consolidado de Opsimex fue de 2.9 veces (x). Fitch estima que el apalancamiento se mantendrá por debajo de 3x durante 2025 y 2026. Esta proyección considera la emisión de nuevos CB y el vencimiento en 2025 de CB vigentes por MXN9,700 millones, que serían refinanciados parcialmente, con el saldo pagado en efectivo. Fitch anticipa que el crecimiento de torres continuará a nivel de Fideicomiso OPSIMEX 4594 (FSITES) [AAA(mex) Perspectiva Estable] financiado principalmente por deuda. Fitch espera que Opsimex devuelva el exceso de efectivo a sus accionistas a través de dividendos y recompra de acciones sin aumentar la deuda.

**Contraparte Fuerte:** Las calificaciones de Opsimex reflejan los vínculos estratégicos y operativos fuertes con las operaciones de AMX y su posición dominante en el mercado de torres en México. AMX representa alrededor de 90% de los ingresos de Opsimex y la infraestructura pasiva de esta es crítica para las operaciones móviles de AMX en México. Opsimex y AMX comparten el mismo accionista controlador final.

**Tendencias a Largo Plazo Favorables:** La perspectiva de crecimiento de Opsimex es favorable dada la creciente demanda de infraestructura de torres en México. Fitch espera que Opsimex construya alrededor de 1,000 torres anualmente durante los próximos dos años, a un costo promedio ligeramente superior a MXN1.7 millones por torre, principalmente para satisfacer la demanda de AMX. Fitch espera que el número de arrendatarios por torre de Opsimex se mantenga estable entre 1.25 y 1.26 en los próximos años.

 **InfraCo. Híbrida y Fibra:** Las calificaciones consideran la estructura híbrida del grupo, con deuda mantenida principalmente a nivel del holding, servida por su propia generación de efectivo y distribuciones de efectivo provenientes de FSITES. Opsimex posee 72.5% del

fideicomiso de inversión inmobiliaria mexicano que cotiza en bolsa, FSITES. Este fideicomiso posee 15,388 de las 24,115 torres de Opsimex, y la gerencia espera que FSITES construya casi todas las torres nuevas de Opsimex en México, principalmente con efectivo del fideicomiso y con deuda adicional. El flujo de caja operativo (FCO) se distribuye a los accionistas de FSITES. La deuda de MXN20,000 millones de Opsimex a nivel del holding se sirve con alrededor de MXN3,200 millones de EBITDA generados por las 8,727 torres restantes, así como por distribuciones de efectivo después de impuestos del fideicomiso. Fitch proyecta que el EBITDA de FSITES será cercano a MXN5,400 millones en 2025.

**Riesgo de Negocio Bajo:** Opsimex tiene riesgo mínimo relacionado con obsolescencia de tecnología. Además, se beneficia de un riesgo bajo de negocio gracias a su posición de mercado buena, contratos de largo plazo que se ajustan con la inflación y a las características favorables de la industria. La compañía opera el portafolio más grande de torres en México, con la cobertura más completa en el país, integrado por 24,115 torres al cierre de 2024. La compañía presenta ingresos predecibles y márgenes operativos estables gracias a su exposición baja a los ciclos económicos, contratos de arrendamiento de largo plazo con tasas de renovación altas y una rotación reducida de clientes.

**Relación de Matriz-Subsidiaria:** Existe una relación de matriz y subsidiaria, ya que tanto Opsimex como FSITES están integradas y comparten la misma tesorería; a diciembre de 2024 el EBITDA de FSITES representó aproximadamente 61% del EBITDA consolidado de Opsimex. Fitch considera que los perfiles crediticios individuales de Opsimex y FSITES son los mismos dada la estructura actual.

## DERIVACIÓN DE CALIFICACIÓN

El riesgo de contraparte de Opsimex está más concentrado, no obstante, posee una calidad crediticia mayor que sus pares internacionales de la industria, como American Tower Corporation (AMT) [BBB+ Perspectiva Estable] y Crown Castle Inc. (CCI) [BBB+ Observación Negativa], que tienen bases de ingresos diversificadas. AMT tiene una escala más grande, una diversificación más amplia y una exposición mayor a mercados emergentes, mientras que el enfoque de CCI en el mercado estadounidense reduce su riesgo operativo. Las calificaciones y la perspectiva de AMT reflejan las expectativas de Fitch de un apalancamiento neto por debajo de 5.5x. Las calificaciones y la observación de CCI reflejan las expectativas de Fitch de que el apalancamiento neto se mantendrá entre 6x y 6.5, por encima de las sensibilidades negativas.

La industria de torres se caracteriza por ingresos predecibles, respaldados por contratos a largo plazo y gastos de capital modulares que permiten flexibilidad en el flujo de efectivo. Opsimex tiene una posición dominante en el mercado mexicano y una relación cercana con AMX, su principal contraparte, cuyo perfil crediticio es fuerte.

## SUPUESTOS CLAVE

Los supuestos clave empleados por Fitch en su caso base son:

- alrededor de 1,000 torres nuevas por año;
- los ingresos crecen alrededor de un dígito medio-alto en los años siguientes;
- razón de arrendatarios por torre consolidado de alrededor de 1.25x en 2025;
- márgenes de EBITDA cercanos a 60%;
- capex de aproximadamente MXN2,200 millones en 2025;

--capex invertido principalmente en FSITES y FCO se distribuye a los accionistas de FSITES;  
--distribuciones totales a los accionistas de Opsimex en torno a MXN2,000 millones durante los próximos dos años.

## **SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN**

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación positiva/alza:

--la calificación nacional de largo plazo de Opsimex es la más alta de la escala calificación, por lo que no es posible un alza.

Para las calificaciones internacionales, Fitch no prevé ninguna acción de calificación en este momento, sin embargo, considera los siguientes factores:

--una mejora en el entorno operativo;  
--mantener una relación operativa fuerte con AMX;  
--relación FCO-capex a deuda mayor de 20%;  
--margen EBITDA cercano o superior a 65% de manera sostenida.

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación negativa/baja:

--la calificación internacional de riesgo emisor (IDR; issuer default rating) de largo plazo en moneda extranjera de Opsimex podría verse afectada por cambios en el techo país o la baja de la calificación soberana de México;  
--un nivel de apalancamiento (pre-IFRS 16) por encima de 5.5x de forma consistente;  
--un deterioro en el perfil operativo que presione los márgenes EBITDA a niveles cercanos o por debajo de 55%;  
--cambios no favorables en la regulación.

## **LIQUIDEZ**

Al 31 de diciembre de 2024, Opsimex tenía un saldo de efectivo y equivalentes consolidados disponibles de MXN5,901 millones, de los cuales MXN1,190 millones estaban en FSITES, y mantenía deuda de corto plazo por cerca de MXN10,000 millones. La compañía tiene flexibilidad para reducir las distribuciones a los accionistas, diferir las inversiones de capital si la demanda de infraestructura de torres se desacelera e incrementar rápidamente su posición de efectivo. Opsimex ha demostrado tener un buen acceso a los mercados de capitales y Fitch espera que refinance una porción de los MXN9,700 millones de CB con vencimiento en 2025, y que cancele el resto con efectivo.

## **PERFIL DEL EMISOR**

Opsimex es un proveedor de infraestructura pasiva para los operadores de telefonía móvil. La entidad opera el portafolio más grande de torres en México, con la cobertura más completa en el país y está integrado por 24,115 torres al cierre de 2024. El modelo de negocio de torres de comunicación tiene ingresos y generación de flujo predecibles, riesgo tecnológico bajo, rotación baja de operadores y una demanda favorable debido a las tendencias de la industria. Opsimex es el accionista directo de 72.5% de las acciones de FSITES.



### **PROSPECTO DEFINITIVO**

Los valores mencionados en este Prospecto Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la CNBV, los cuales no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por la leyes de otros países.

### **DEFINITIVE PROSPECTUS**

These securities have been registered with the Securities Section of the National Registry of Securities (RNV) maintained by the CNBV. They can not be offered or sold outside the United Mexican States unless it is permitted by the laws of other countries.