

## **SUPLEMENTO DEFINITIVO.**

Los valores mencionados en este Suplemento Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, los cuales no podrán ser ofrecidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos.



CON BASE EN EL PROGRAMA DUAL DE CERTIFICADOS BURSÁTILES CONSTITUIDO POR:

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

CON BASE EN EL PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE CORTO Y LARGO PLAZO CON CARÁCTER REVOLVENTE, CONFORME A LA MODALIDAD DE EMISOR RECURRENTE, ESTABLECIDO POR OPERADORA DE SITES MEXICANOS, S.A.B. DE C.V., DESCRITO EN EL PROSPECTO DE COLOCACIÓN DE DICHO PROGRAMA (EL "PROSPECTO"), POR UN MONTO TOTAL AUTORIZADO DE HASTA \$20,000,000,000.00 (VEINTE MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.) O SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INVERSIÓN ("UDIs"), 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 UDIs. 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 (EL "PROGRAMA"). SE LLEVÓ A CABO LA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE 41,050,000 (CUARENTA Y UN MILLONES CINCUENTA MIL) DE CERTIFICADOS BURSÁTILES CON VALOR NOMINAL DE \$100.00 (CIEN PESOS 00/100 M.N.) CADA UNO, EN LOS TÉRMINOS DESCRITOS EN ESTE SUPLEMENTO INFORMATIVO.

#### MONTO DE LA OFERTA:

**\$4,105,000,000.00 (CUATRO MIL CIENTO CINCO MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)**

Todos los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Suplemento Informativo (el "Suplemento") que no estén definidos en forma específica en el mismo, tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto del Programa.

#### Características de esta Primera Emisión al amparo del Programa (la "Emisión"):

Denominación del Emisor:	Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V. ("Operadora de Sites", la "Emisora", el "Emisor", la "Compañía" o "SITES1", indistintamente).
Monto Total Autorizado del Programa:	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, 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 UDIs. 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.
Vigencia del Programa:	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.
Tipo de Valor:	Certificados Bursátiles de largo plazo.
Tipo de Oferta:	Oferta pública primaria nacional.
Clave de Pizarra:	SITES1 25
Número de Emisión:	Primera.
Correspondiente:	Primera.
Monto de la Emisión:	\$4,105,000,000.00 (Cuatro mil ciento cinco millones de pesos 00/100 M.N.)
Número de Certificados Bursátiles:	41,050,000 (Cuarenta y un millones cincuenta mil)
Denominación:	Moneda Nacional.
Valor Nominal de los Certificados Bursátiles:	\$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.).
Precio de Colocación:	\$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.).
Tasa de Referencia:	Variable
Mecanismo de Colocación:	Los Certificados Bursátiles se colocarán a través del mecanismo de construcción de libro mediante asignación discrecional a tasa única.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:	7 de julio de 2025.
Fecha de Oferta Pública de los Certificados Bursátiles:	7 de julio de 2025.
Fecha de Cierre del Libro:	8 de julio de 2025.
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos:	8 de julio de 2025.
Fecha de Registro en Bolsa:	10 de julio de 2025.
Fecha de Liquidación:	10 de julio de 2025.
Fecha de Emisión:	10 de julio de 2025.
Plazo de Vigencia de la Emisión:	1,092 (un mil noventa y dos) días equivalentes aproximadamente a 3 (tres) años.
Fecha de Vencimiento:	6 de julio de 2028.
Garantía:	Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa, no contarán con garantía alguna.
Recurso Neto que obtendrá la Emisora con la colocación:	\$4,090,901,850.00.00 (Cuatro mil noventa millones novecientos un mil ochocientos cincuenta pesos 00/100 M.N.). Ver capítulo 2. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA, inciso c) Destino de los fondos, de este Suplemento.
Destino de los Recursos:	Los recursos netos obtenidos de la colocación de los Certificados Bursátiles serán destinados para los fines descritos en el capítulo 2. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA, inciso c) Destino de los fondos, de este Suplemento.
Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A., de C.V., a la Emisión:	"HR AAA", es decir que el emisor o emisión con esta calificación se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantienen mínimo riesgo crediticio. 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 pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con las Metodologías de HR Ratings de México, S.A. de C.V., 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".
Calificación otorgada por Fitch México, S.A., de C.V., a la Emisión:	"AAA(mex)", es decir la calificación más alta asignada por la calificadora en su escala de calificación nacional para ese país. Esta calificación se otorga a los emisores u obligaciones con la expectativa de riesgo de incumplimiento más baja en relación con todos los otros emisores u obligaciones en el mismo país o con la misma unidad monetaria. 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 México, S.A. de C.V., 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".

**Procedimiento para el cálculo de interés a Tasa Variable:** A partir de su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán en cada Período de Intereses un interés bruto anual sobre su valor nominal o su Valor Nominal Ajustado, según corresponda, considerando la Tasa de Interés Bruto Anual calculada conforme a la presente sección, que el Representante Común dará a conocer a más tardar con 1 (un) Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses que corresponda (la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual") y que registrá y se utilizará para determinar los intereses a pagar precisamente durante ese Período de Intereses. La tasa de interés bruto anual (la "Tasa de Interés Bruto Anual") se calculará mediante la adición de 0.49% (Cero punto cuarenta y nueve por ciento) (la "Sobretasa") al resultado, redondeado a dos decimales, de multiplicar los factores resultantes de sumar (i) 1 (uno) más (ii) la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un Día Hábil ("TIE de Fondo"), correspondiente a cada día transcurrido entre (A) (i) el Día Hábil previo a la Fecha de Emisión (incluyéndola) o (ii) el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses del Período de Intereses inmediato anterior (excluyéndola), según corresponda, y (B) el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses del Período de Intereses correspondiente (incluyéndola), conforme a la fórmula descrita a continuación (la "Tasa de Interés de Referencia" o "TIE de Fondo Compuesta"), la cual será utilizada por el Representante Común en Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual utilizará la fórmula que aparezca en el Título único y en este Suplemento.

El interés que causarán los Certificados Bursátiles se computará a partir de su Fecha de Emisión, o al inicio de cada Período de Intereses, según corresponda y los cálculos para determinar las tasas y el monto de los intereses a pagar deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente, y, en consecuencia, el siguiente Período de Intereses se disminuirá en el número de días en el que se haya aumentado el Período de Intereses anterior. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas. Iniciado cada Período de Intereses la Tasa de Interés Bruto Anual de cada período no sufrirá cambios durante el mismo.

El Representante Común, a más tardar 1 (un) Día Hábil antes de la Fecha de Pago de Intereses que corresponda, dará a conocer por escrito al Emisor; al INDEVAL por escrito o por los medios que este determine, a la CNBV a través del STIV-2 y a BMV a través del Emisnet, o por los medios masivos de comunicación que estas instituciones determinen, o a través de cualquier otro medio electrónico de cómputo o telecomunicación, incluso internet, autorizado al efecto por dichas instituciones, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al Período de Intereses correspondiente, el importe de los intereses a pagar y, en su caso, el principal a pagar y en su caso, el Valor Nominal Ajustado por cada Certificado Bursátil en circulación.

Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Los Certificados Bursátiles dejarán de causar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que la Emisora hubiere constituido el depósito del importe de la amortización total, y en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas del INDEVAL, a más tardar a las 11:00 a.m., (hora de la Ciudad de México) de ese día. En los términos del artículo 282 de la LMV, la Emisora estipula que el título que ampara el monto total de la Emisión no lleva cupones adheridos, haciendo las veces de éstos y para todos los efectos legales, las constancias que el propio INDEVAL expida para tal efecto. La amortización de los Certificados Bursátiles se efectuará contra la entrega del título o de la constancia emitida por INDEVAL, para tal efecto, el día señalado para su vencimiento.

**Periodicidad en el Pago de Intereses:** Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días en las fechas señaladas en el calendario de pago de intereses, o si cualquiera de dichas fechas fuera un día inhábil, el pago se realizará el siguiente día hábil sin que lo anterior se considere como un incumplimiento, calculándose, en todo caso, el monto de intereses correspondiente por los días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses del Período de Intereses correspondiente (cada una, una "Fecha de Pago"). La última Fecha de Pago deberá coincidir con la Fecha de Vencimiento de la presente Emisión.

**Intereses Moratorios:** En caso de incumplimiento en el pago principal de los Certificados Bursátiles, se causarán intereses moratorios, en sustitución de los ordinarios, sobre el principal vencido y no pagado, a una tasa de interés anual igual al resultado de adicionar 2% (dos puntos) porcentuales a la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles correspondiente al Período de Intereses que termina en la Fecha de Pago que ocurra el incumplimiento. Los intereses moratorios resultantes serán pagaderos a la vista desde la fecha correspondiente y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días y por los días efectivamente transcurridos en mora. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio del Representante Común ubicada en Av. Paseo de la Reforma 284, piso 9, col. Juárez, Cuauhtémoc, C.P. 06600 Ciudad de México, o en la dirección que el Representante Común notifique en caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, en la misma moneda que la suma principal.

**Amortización:** En un solo pago en la Fecha de Vencimiento de la Emisión contra la entrega del Título correspondiente o de la constancia emitida por INDEVAL.

**Amortización Anticipada:** La Emisora tendrá derecho a amortizar de manera anticipada, total o parcial los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha, antes de la Fecha de Vencimiento de la Emisión, a un precio por Certificado Bursátil igual a lo que sea mayor entre (el "Precio de Amortización Anticipada"): (a) el valor nominal de los Certificados Bursátiles, o (b) el "precio limpio" calculado mediante el promedio aritmético de los últimos 30 (treinta) días previos a la fecha de notificación de la amortización anticipada proporcionado por el Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP) y Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V. (VALMER). La fuente pública en la que los inversionistas podrán verificar los precios proporcionados por Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. y Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V., son [www.wiplatam.com](http://www.wiplatam.com) y [www.valmer.com.mx](http://www.valmer.com.mx) respectivamente. La amortización anticipada se llevará a cabo conforme al precio establecido en el párrafo anterior, más los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada y cualesquiera otras sumas adeudadas respecto de los Certificados Bursátiles, si las hubiere. Para tal efecto (i) la Emisora, informará por escrito su decisión de ejercer dicho derecho de amortización anticipada al Representante Común y al INDEVAL, así como a la CNBV, a través de los medios que esta determine, y a la BMV y a los Tenedores, a través del SEDI (o cualquier otro medio que la BMV determine), cuando menos con 6 (seis) días hábiles de anticipación a la fecha en que el Emisor tenga la intención de amortizar anticipadamente la totalidad de los Certificados Bursátiles, y (ii) la amortización total anticipada se llevará a cabo en las oficinas de INDEVAL, ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, o, de no ser posible, en las oficinas del Emisor. El Representante Común, el día hábil inmediato anterior a la fecha que se hubiera establecido para llevar a cabo la amortización anticipada, calculará y publicará el valor al que se vayan a amortizar los Certificados Bursátiles, a través del SEDI que mantiene la BMV e informará por escrito a INDEVAL y a la CNBV, o a través de los medios que estas determinen de tal circunstancia. Para más información ver la sección "Amortización Anticipada" del presente Suplemento.

**Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses:** El pago de principal e Intereses ordinarios respecto de la Emisión de los Certificados Bursátiles, será entregado por la Emisora en la Fecha de Vencimiento y/o en las fechas establecidas para el pago de intereses, de conformidad con el calendario de pago de intereses previsto en el título, en las oficinas de S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06500, Ciudad de México, mediante transferencia electrónica, con la finalidad de que INDEVAL distribuya los recursos en las cuentas que sus depositantes le instruyan, y estos a su vez, liquiden los montos adeudados a los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

**Depositario:** S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

**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 Suplemento 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 SITES1 forman parte del mismo consorcio. (Ver capítulo de factores de riesgo numeral 1. página 5 del Prospecto del Programa y capítulo primero inciso c) del presente Suplemento.

**Certificados Bursátiles Adicionales:** Conforme a lo establecido en el Título y en la sección "Certificados Bursátiles Adicionales" del presente Suplemento, el Emisor tendrá derecho a emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales a los Certificados Bursátiles a que se refiere el Título y en este Suplemento.

**Régimen Fiscal.** La presente sección contiene una breve descripción de ciertos impuestos aplicables en México a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles por inversionistas residentes y no residentes en México para efectos fiscales, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes a la decisión de adquirir o disponer de Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones legales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles antes de realizar cualquier inversión en los mismos.

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados se encuentra sujeta a: (i) Para personas físicas y personas morales residentes en México para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 54 y 135 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2025, es decir, a la tasa del 0.50 % (Cero punto Cincuenta por ciento) anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; y (ii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 153 y 168 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los Intereses.

**Obligaciones de Hacer y de No Hacer y Casos de Vencimiento Anticipado de la Emisora:** Los Certificados Bursátiles contienen obligaciones de hacer y obligaciones de no hacer, cuyo incumplimiento podría resultar en su vencimiento anticipado, conforme a los términos y condiciones del Título que documenta la presente Emisión y que se reproducen en este Suplemento. Ver "Obligaciones de Hacer, Obligaciones de No Hacer y Casos de Vencimiento Anticipado" en el presente Suplemento.

**Nombres de personas con participación relevante en la colocación:** Esta información se puede consultar en el presente Suplemento en el apartado Nombres de personas con participación relevante en la colocación.

**Intermediarios Colocadores:** Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa; Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México, Scotiabank Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México.

**Representante Común:** Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

**Factores de Riesgo:** Ver capítulo de factores de riesgo numeral 1 página 5 del Prospecto y capítulo primero inciso c) del presente Suplemento.

**Fuente de pago de los Certificados Bursátiles:** Los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago derivadas de los Certificados Bursátiles provendrán del flujo de efectivo que genere la Emisora y sus subsidiarias en el curso ordinario de sus operaciones.

**Derechos que los Certificados Bursátiles otorgarán a sus tenedores:** Conforme a lo establecido en el Título consigna los derechos que los Certificados Bursátiles otorgan a sus Tenedores. Los Tenedores tendrán derecho de recibir el pago del principal e intereses de los Certificados Bursátiles en los términos previstos en el título.

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.

Las inspecciones del Representante Común son una facultad y no una obligación en términos de las disposiciones legales aplicables: De conformidad con lo establecido con la Circular Única de Emisoras, el Representante Común está facultado y tiene el derecho de solicitar a la Emisora, la información que se le hubiera proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas a su cargo en este Suplemento y Título de la emisión, 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 estos efectos, dicha Circular Única de Emisoras establece que el Representante Común puede, pero no tiene la obligación de, practicar visitas o revisiones para verificar el cumplimiento de las obligaciones de la Emisora conforme a lo establecido en el Título. En ese sentido, el Representante Común, a fin de evitar gastos innecesarios a la Emisión, los cuales pueden implicar una afectación en la capacidad de pago de la misma hacia los Tenedores, se reservará el derecho de realizar dichas visitas o revisiones cuando, a juicio de este, sea conveniente o necesario para dar cumplimiento a sus obligaciones de verificación establecidas en el Título correspondiente.

#### INTERMEDIARIOS COLOCADORES



Los títulos objeto de la presente Oferta Pública de Certificados Bursátiles se encuentran bajo la inscripción en el Registro Nacional de Valores, con el número 3495-4.19-2025-001-01 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 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 el Prospecto ni en este Suplemento, 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 y el presente Suplemento se encuentran a disposición del público inversionista con los Intermediarios Colocadores y en las páginas de Internet de la BMV ([www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx)), de la CNBV ([www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv)) y del Emisor ([www.telesites.com.mx](http://www.telesites.com.mx)) en el entendido que ni dicha página ni su contenido forman parte del Prospecto ni del presente Suplemento.

Ciudad de México, a 9 de julio de 2025

Oficio de Autorización de CNBV para difusión No. 153/1270/2025 de fecha 23 de abril de 2025

Oficio de Notificación de CNBV para su publicación: 153/1474/2025 de fecha 7 de julio de 2025

4

Manifestamos que a la fecha de presentación del suplemento o avisos correspondientes y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, el Emisor 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>



---

Eriván Urióstegui Hernández  
Director Jurídico

---

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

Manifestamos que a la fecha de presentación del suplemento o avisos correspondientes y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, el Emisor 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**

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes, positioned above a horizontal line.

Ing. Luis Roberto Frías Humphrey  
Cargo: Representante Legal

Manifestamos que a la fecha de presentación del suplemento o avisos correspondientes y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, el Emisor 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."

**CASA DE BOLSA BBVA MÉXICO, S.A. DE C.V.,  
GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO**



---

Nayeeli Raquel Díaz Barrios  
Cargo: Representante Legal



---

Julio Fernando Martino Pedrero  
Cargo: Representante Legal

Manifestamos que a la fecha de presentación del suplemento o avisos correspondientes y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, el Emisor 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."

**SCOTIA INVERLAT CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V.,  
GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**



---

Carlos Alberto Pulido Alemán  
Cargo: Representante Legal



---

Rodrigo Emmanuel Romero Sánchez  
Cargo: Representante Legal

Manifestamos que a la fecha de presentación del suplemento o avisos correspondientes y con base en la información que tenemos a nuestra disposición, a nuestro leal saber y entender, el Emisor 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."

**Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V.,  
Grupo Financiero Santander México**



---

Pedro Struck Garza  
Cargo: Representante Legal



---

Francisco Javier Ortega Garza Galindo  
Cargo: Representante Legal

# ÍNDICE

<b>1. INFORMACIÓN GENERAL</b>	<b>1</b>
a) Glosario de Términos y Definiciones	1
b) Resumen ejecutivo.	4
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 2024, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2025 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> .	
c) Factores de Riesgo.	5
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 2024, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2025 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> .	
d) Documentos de Carácter Público.	6
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 2024, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2025 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> .	
<b>2. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA</b>	<b>8</b>
a) Autorizaciones e Inscripción en el RNV.	8
b) Características de la colocación.	9
c) Destino de los fondos.	16
d) Forma de cálculo de los intereses.	17
e) Plan de distribución.	20
f) Gastos relacionados con la Oferta	23
g) Estructura de capital antes y después de la colocación.	24
h) Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer de la Emisora en Beneficio y/o Frente a los Tenedores.	25
i) Funciones del Representante Común.	28
j) Facultades, Reglas de Instalación y Quórum de la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles.	31
k) Nombres de personas con participación relevante en la colocación.	34
<b>3. ACONTECIMIENTOS RECIENTES</b>	<b>36</b>
<b>4. INFORMACIÓN FINANCIERA</b>	<b>37</b>
a) Información Financiera Seleccionada.	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 2024, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2025 y al Reporte Trimestral referente al Primer trimestre concluido terminado el 31 de marzo de 2025, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 25 de abril de 2025 y que pueden ser consultados 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> .	
b) Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación.	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 2024, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2025 y al Reporte Trimestral referente al Primer trimestre concluido terminado el 31 de marzo de 2025, el cual fue presentado a la CNBV y a la	

BMV el 25 de abril 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).

**c) 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 2024, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2025 y al Reporte Trimestral referente al Primer trimestre concluido terminado el 31 de marzo de 2025, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 25 de abril 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).

**d) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la Emisora. 37**

**Resultados de la operación. 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 2024, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2025 y al Reporte Trimestral referente al Primer trimestre concluido terminado el 31 de marzo de 2025, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 25 de abril 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).

**Situación financiera, liquidez y recursos de capital. 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 2024, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2025 y al Reporte Trimestral referente al Primer trimestre concluido terminado el 31 de marzo de 2025, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 25 de abril 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).

**Control interno. 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 2024, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2025 y al Reporte Trimestral referente al Primer trimestre concluido terminado el 31 de marzo de 2025, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 25 de abril 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).

**e) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas. 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 2024, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2025 y al Reporte Trimestral referente al Primer trimestre concluido terminado el 31 de marzo de 2025, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 25 de abril 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).

**5. PERSONAS RESPONSABLES 39**

**6. ANEXOS**

**a) Título.**

**b) Reportes Anuales y los estados financieros auditados 31 de diciembre de 2024 y Reporte Trimestral correspondiente al Primer trimestre de 2025.**

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 2024, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2025 y al Reporte Trimestral referente al Primer trimestre concluido terminado el 31 de marzo de 2025, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 25 de abril 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).

**c) Reporte Trimestral sobre la Posición que se mantiene en instrumentos derivados**

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al Reporte Trimestral referente al Primer trimestre concluido terminado el 31 de marzo de 2025, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 25 de abril de 2025 y al Reporte Trimestral referente al Cuarto trimestre concluido 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).

**d) Calificación a la Emisión otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.**

**e) Calificación a la Emisión otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.**

**f) Opinión Legal.**

Los anexos forman parte integrante de este Suplemento.

**El presente Suplemento y sus anexos son parte integrante del Prospecto del Programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, por lo que ambos documentos deberán consultarse conjuntamente con el referido**

Prospecto. Los anexos del presente Suplemento forman parte integral del mismo. Todos los términos utilizados en el presente Suplemento que no estén definidos en forma específica, tendrán el significado que se les atribuye en el Prospecto.

Ningún intermediario, apoderado para celebrar operaciones con el público, o cualquier otra persona, ha sido autorizado para proporcionar información o hacer cualquier declaración que no esté contenida en este Suplemento. Como consecuencia de lo anterior, cualquier información o declaración que no esté contenida en este Suplemento, deberá entenderse como no autorizada por el Emisor o por Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa; Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México, Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México, según corresponda.



# 1. INFORMACIÓN GENERAL

## a) Glosario de Términos y Definiciones

Los términos con mayúscula utilizados en el presente Suplemento y que no sean definidos a continuación, tendrán el significado que se les atribuye en la Sección "1) INFORMACIÓN GENERAL. a) Glosario de Términos y Definiciones" del Prospecto del Programa.

" <u>Activos Consolidados Totales</u> "	significa, los activos consolidados totales del Emisor que aparezcan en su balance consolidado más reciente y que se calculen conforme a las NIIF.
" <u>Asamblea de Tenedores</u> "	significa la asamblea general de Tenedores de los Certificados Bursátiles objeto de la Emisión.
" <u>Avisos</u> "	significa, conjunta o individualmente, según el contexto lo requiera en cada caso, el aviso de oferta pública y el aviso de colocación que emita la Emisora en relación con la Emisión.
" <u>BMV</u> " o " <u>Bolsa</u> "	significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
" <u>Causa de Vencimiento Anticipado</u> "	tiene el significado que a dicho término se le atribuye en términos del Título y del presente Suplemento
" <u>Certificados Bursátiles</u> ", los " <u>CBs</u> ", los " <u>Certificados</u> " o los " <u>Instrumentos</u> "	significa los certificados bursátiles emitidos por la Emisora objeto de la Emisión y descritos en el presente Suplemento.
" <u>Certificados Bursátiles Adicionales</u> "	significa los Certificados Bursátiles que, en su caso, sean emitidos y ofrecidos públicamente por la Emisora de manera adicional a los Certificados Bursátiles Originales objeto de la Emisión y que se especifican en la sección "Número y características de Certificados Bursátiles Adicionales" del presente Suplemento.
" <u>Operadora de Sites</u> ", la " <u>Emisora</u> ", el " <u>Emisor</u> ", la " <u>Compañía</u> ", " <u>SITES1</u> "	significa Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V.
" <u>CNBV</u> "	significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
" <u>Deuda Atribuible</u> "	significa, con respecto a cualquier operación de venta con compromiso de arrendamiento ( <i>Sale and Leaseback</i> ), lo que resulte menor de (1) el precio de mercado del activo sujeto a la operación de venta con compromiso de arrendamiento ( <i>Sale and Leaseback</i> ) en comento y (2) el valor presente, descontado a una tasa anual equivalente a la tasa de descuento de una obligación de arrendamiento capitalizable con un término acorde a las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIFS"), de las obligaciones netas de pago del arrendador durante el plazo del arrendamiento (excluyendo monto derivados de mantenimiento, reparación, seguros, impuestos u otros gastos similares).
" <u>Día Hábil</u> "	significa cualquier día, que no sea sábado o domingo, o día feriado por ley en el que las instituciones de banca múltiple deban mantener sus oficinas abiertas para celebrar operaciones con el público conforme al calendario que publique periódicamente la CNBV.
" <u>Emisión</u> "	significa la Primera emisión de largo plazo de Certificados Bursátiles que realiza la Emisora al amparo del Programa y descrita en el presente Suplemento.

"EMISNET"	significa el Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de la BMV.
"Fecha de Amortización Anticipada"	significa la fecha en la que la Emisora amortice de manera anticipada los Certificados Bursátiles, conforme a la sección "Amortización Anticipada" de este Suplemento.
"Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual"	significa la fecha que sea 1 (un) Día Hábil antes del inicio de cada Periodo de Intereses.
"Fecha de Emisión"	significa el 10 de julio de 2025.
"Fecha de Pago de Intereses"	significa cada una de las fechas señaladas conforme al calendario de pagos que se incorpora al Título que documenta la Emisión y a la Sección "Periodicidad de Pago de Intereses" de este Suplemento.
"Fecha de Vencimiento"	significa el 6 de julio de 2028.
"Indeval"	significa el S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
"Intermediarios Colocadores"	significa, "Inbursa", "BBVA", "Scotiabank" y "Santander".
"México"	significa los Estados Unidos Mexicanos.
"Oferta"	significa la oferta pública de los Certificados Bursátiles objeto de la Emisión, cuyas características se describen en el presente Suplemento.
"Operaciones de venta con compromiso de arrendamiento (Sale and Leaseback)"	significa un contrato entre la Emisora o alguna de sus Subsidiarias Restringidas y un banco, compañía aseguradora u otro acreedor o inversionista medio el cual la Emisora o alguna de sus Subsidiarias Restringidas arrienden una Propiedad Restringida por un plazo inicial de tres (3) o más años la cual fue o será vendida por la Emisora o alguna de sus Subsidiarias Restringidas a dicho acreedor o inversionista por un precio de venta equivalente o superior a EUA\$1,000,000.00.
"Periodo de Intereses"	significa cada periodo de 28 (veintiocho) días naturales, contados a partir de la Fecha de Emisión.
"Precio de Amortización Anticipada"	significa El precio por Certificado Bursátil igual a lo que sea mayor entre: (a) el valor nominal de los Certificados Bursátiles, o (b) el "precio limpio" calculado mediante el promedio aritmético de los últimos 30 (treinta) días previos a la fecha de notificación de la amortización anticipada, proporcionado por el Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP) y Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V. (VALMER). La fuente pública en la que los inversionistas podrán verificar los precios proporcionados por Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. y Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V., son <a href="http://www.piplatam.com">www.piplatam.com</a> y <a href="http://www.valmer.com.mx">www.valmer.com.mx</a> respectivamente. La amortización anticipada se llevará a cabo conforme al precio establecido en el párrafo anterior, más los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada y cualesquiera otras sumas adeudadas respecto de los Certificados Bursátiles, si las hubiere. Para ello (i) La Emisora, informará por escrito su decisión de ejercer dicho derecho de amortización anticipada al Representante Común y al INDEVAL, así como a la CNBV, a través de los medios que esta determine, y a la BMV y a los Tenedores, a través del EMISNET (o cualquier otro medio que la BMV determine), cuando menos con 6 (seis) días hábiles de anticipación a la fecha en que

2

la Emisora tenga la intención de amortizar anticipadamente la totalidad de los Certificados Bursátiles, y (ii) la amortización total anticipada se llevará a cabo en las oficinas de INDEVAL, ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México. El Representante Común, dentro del día hábil inmediato anterior a la fecha que se hubiera establecido para llevar a cabo la amortización anticipada, calculará y dará a conocer el valor al que se vayan a amortizar los Certificados Bursátiles, a través del EMISNET que mantiene la BMV y a la CNBV a través del STIV-2 e informará por escrito a INDEVAL, o a través de los medios que estas determinen de tal circunstancia. En caso de que la Emisora decidiera no continuar con la amortización anticipada total, deberá notificar al Representante Común, a la BMV a través del EMISNET, a la CNBV a través del STIV-2, y al INDEVAL por escrito, o por los medios que estas determinen, su desistimiento sobre no amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, con por lo menos 2 (dos) días hábiles previos a la fecha de amortización anticipada, en el entendido de que, en caso de que dicha notificación se realice fuera del plazo indicado, los gastos en los que pudiere incurrir el Representante Común derivado de dicho desistimiento, serán con cargo a la Emisora.

"Persona"

significa cualquier persona física, persona moral, incluyendo sociedades, corporaciones, fideicomisos, sociedades en participación, sociedades de responsabilidad limitada, asociaciones, joint ventures, una Autoridad Gubernamental, o cualquier entidad con personalidad jurídica propia.

"Pesos", "Ps." o "\$"

significa Pesos mexicanos, moneda de curso legal en México.

"Programa"

tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el proemio del presente Suplemento y del Título.

"Propiedad Restringida"

significa (1) cualquier equipo de intercambio y transmisión, switches, radio bases celulares, micro células, enlaces locales, repetidoras e instalaciones relacionadas, ya sean propiedad de la Emisora a la fecha de la presente emisión de Certificados Bursátiles o adquiridos con posterioridad y utilizados para la prestación de servicios de telecomunicaciones en México, incluyendo cualquier terreno, edificio, estructura y otros equipos o partes que constituyan dichas instalaciones propiedad de la Emisora o de cualquiera de sus Subsidiarias Restringidas y (2) cualquier acción representativa del capital social de cualquier Subsidiaria Restringida.

"Representante Común"

significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

"STIV-2"

significa el Sistema de Transferencia de Información de Valores de la CNBV.

"Subsidiaria"

significa, respecto de cualquier persona, cualquier sociedad o entidad, de cualquier naturaleza, respecto de la cual dicha persona, directa o indirectamente, (i) sea propietario de, o controle, el 50% (cincuenta por ciento) o más de su capital o de sus acciones o partes sociales o 50% (cincuenta por ciento) o más de los derechos de voto, o (ii) controle la administración por cualquier otra vía.

"Subsidiarias Restringidas"

significa cualquier subsidiaria de la Emisora que sea propietaria de Propiedad Restringida.

"Suplemento"

significa el presente suplemento informativo elaborado en relación con la Emisión.

"Tenedor"

significan los legítimos tenedores de los Certificados Bursátiles en circulación.

"Titulo"

significa el titulo que documenta los Certificados Bursátiles.

"Valor Nominal"

tiene el significado que se le atribuye en el proemio del presente.

"Valor Nominal Ajustado"

tiene el significado que se menciona en la Sección "Amortización Anticipada" del presente Suplemento.



## **b) 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 2024, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2025 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).

### **c) 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 2024, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2025 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.

Las inspecciones del Representante Común son una facultad y no una obligación en términos de las disposiciones legales aplicables: De conformidad con lo establecido con la Circular Única de Emisoras, el Representante Común está facultado y tiene el derecho de solicitar a la Emisora la información que se le hubiera proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de la obligaciones establecidas a su cargo en este Suplemento y Título de la emisión, 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 estos efectos, dicha Circular Única de Emisoras establece que el Representante Común puede, pero no tiene la obligación de, practicar visitas o revisiones para verificar el cumplimiento de las obligaciones de la Emisora conforme a lo establecido en el Título. En ese sentido, el Representante Común, a fin de evitar gastos innecesarios a la Emisión, los cuáles pueden implicar una afectación en la capacidad de pago de esta hacia los Tenedores, se reservará el derecho de realizar dichas visitas o revisiones cuando, a juicio de este, sea conveniente o necesario para dar cumplimiento a sus obligaciones de verificación establecidas en el Título correspondiente.

#### **d) 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 2024, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2025 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:

Lic. 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.  
teléfono +52 (55) 5125-0200  
correo electrónico [relacionconinversionistas@telesites.com.mx](mailto:relacionconinversionistas@telesites.com.mx).



## 2. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA

### a) Autorización e Inscripción en el RNV

Mediante oficio número 153/1270/2025 de fecha 23 de abril de 2025, la CNBV autorizó la inscripción preventiva y oferta pública de los Certificados Bursátiles al amparo del Programa, y mediante oficio número 153/1474/2025 de fecha 7 de julio de 2025, autorizó la difusión del Suplemento y del aviso de oferta pública de la presente Emisión. Los Certificados Bursátiles a que se refiere el presente Suplemento se encuentran inscritos en el RNV bajo el número 3495-4.19-2025-001-01. El establecimiento del Programa, así como la Emisión a que se refiere el presente Suplemento fueron aprobadas por el Consejo de Administración de la Emisora en sesión celebrada el 10 de abril de 2024, con un quórum de asistencia del 100%, que aprobó en forma unánime.

## **b) Características de la Colocación**

### **Emisor**

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

### **Tipo de Valor**

Certificados Bursátiles.

### **Número de Emisión al amparo del Programa**

Primera.

### **Clave de Pizarra**

SITES1 25

### **Monto Total Autorizado del Programa**

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 UDIs. 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.

### **Vigencia del Programa**

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.

### **Monto Total de la Colocación**

\$4,105,000,000.00 (Cuatro mil ciento cinco millones de pesos 00/100 M.N.)

### **Número de Certificados Bursátiles**

41,050,000 (Cuarenta y un millones cincuenta mil)

### **Valor nominal de los Certificados Bursátiles**

\$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.) cada uno.

### **Precio de Colocación**

\$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.) cada uno

### **Tipo de Oferta Pública**

Oferta pública primaria nacional.

### **Tasa de Referencia**

Variable.

### **Mecanismo de Colocación**

Los Certificados Bursátiles se colocarán a través del mecanismo de construcción de libro mediante asignación discrecional a tasa única.

**Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública**

7 de julio de 2025.

**Fecha de Cierre del Libro**

8 de julio de 2025.

**Horario de Inicio de la Construcción del Libro:**

A partir de las 9:00 a.m.

**Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos**

8 de julio de 2025.

**Fecha de Registro en la BMV**

10 de julio de 2025.

**Fecha de Liquidación**

10 de julio de 2025.

**Fecha de Emisión**

10 de julio de 2025.

**Plazo de Vigencia de la Emisión**

1,092 (un mil noventa y dos) días equivalentes aproximadamente a 3 (tres) años.

**Fecha de Vencimiento**

6 de julio de 2028.

**Garantía**

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa, no contarán con garantía alguna.

**Recursos Netos que obtendrá el Emisor**

\$4,090,901,850.00.00 (Cuatro mil noventa millones novecientos un mil ochocientos cincuenta pesos 00/100 M.N.). Ver capítulo 1. CARACTERÍSTICAS DE LA OFERTA, inciso c) Destino de los fondos, de este Suplemento.

**Calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V., a la Emisión**

"HR AAA", es decir que el emisor o emisión con esta calificación se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantiene mínimo riesgo crediticio. 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 pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con las Metodologías de HR Ratings de México, de México, S.A. de C.V., 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.

**Calificación otorgada por Fitch México de México, S.A. de C.V., a la Emisión**

"AAA(mex)", es decir la calificación más alta asignada por la calificadora en su escala de calificación nacional para ese país. Esta calificación se otorga a los emisores u obligaciones con la expectativa de riesgo de incumplimiento más baja en relación con todos los otros emisores u obligaciones en el mismo país o con la misma unión monetaria. 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 México de México, de México, S.A. de C.V., 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.

### **Intereses Moratorios**

En caso de incumplimiento en el pago principal de los Certificados Bursátiles, se causarán intereses moratorios, en sustitución de los ordinarios, sobre el principal vencido y no pagado, a una tasa de interés anual igual al resultado de adicionar 2% (dos puntos) porcentuales a la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles correspondiente al Periodo de Intereses que termina en la Fecha de Pago que ocurra el incumplimiento. Los intereses moratorios resultantes serán pagaderos a la vista desde la fecha correspondiente y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días y por los días efectivamente transcurridos en mora. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio de la Representante Común ubicada en Av. Paseo de la Reforma 284, piso 9, col. Juárez, Cuauhtémoc, C.P. 06600 Ciudad de México, o en la dirección que el Representante Común notifique en caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, en la misma moneda que la suma principal.

### **Amortización**

En un solo pago en la fecha de vencimiento de la Emisión contra la entrega del Título correspondiente o de la constancia emitida por INDEVAL.

### **Amortización Anticipada**

La Emisora tendrá el derecho de amortizar anticipadamente de manera parcial o total de los Certificados Bursátiles, en cualquier momento antes de la Fecha de Vencimiento de la Emisión, a un precio por Certificado Bursátil igual a lo que sea mayor entre (el "Precio de Amortización Anticipada"): (a) el 100% (cien por ciento) del monto de principal que se esté amortizando de manera anticipada, de los Certificados Bursátiles, o (b) el "precio limpio" calculado mediante el promedio aritmético de los últimos 30 (treinta) días previos a la fecha de notificación de la amortización anticipada proporcionado por el Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP) y Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V. (VALMER), multiplicado por el importe de principal objeto a amortizar dividido entre el valor nominal o Valor Nominal Ajustado de cada Certificado Bursátil Para tales fines el Emisor deberá entregar dicha información al Representante Común con al menos 6 (seis) días hábiles a la fecha de la amortización anticipada, a efecto de que el Representante Común realice su cálculo y lo haga del conocimiento de la CNBV, la BMV y el Indeval, junto con la información utilizada para calcularlo, por escrito a través de los medios que estos determinen 1 (un) día hábil antes de la fecha de la amortización anticipada. La fuente pública en la que los inversionistas podrán verificar los precios proporcionados por Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. y Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V., son [www.piplatam.com](http://www.piplatam.com) y [www.valmer.com.mx](http://www.valmer.com.mx) respectivamente.

La amortización anticipada se llevará a cabo conforme al precio establecido en el párrafo anterior, más los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada y cualesquiera otras sumas adeudadas respecto de los Certificados Bursátiles, si las hubiere. Para ello (i) el Emisor, informará por escrito su decisión de ejercer dicho derecho de amortización anticipada al Representante Común con por lo menos 7 (siete) días hábiles, al Indeval, así como a la CNBV, a través de los medios que esta determine, y a la BMV a través del SEDI (o cualquier otro medio que la BMV determine), cuando menos con 6 (SEIS) días hábiles de anticipación a la fecha en que el Emisor tenga la intención de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, y (ii) la amortización anticipada se llevará a cabo en las oficinas de INDEVAL, ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México. El Representante Común, el día hábil inmediato anterior a la fecha que se hubiera establecido para llevar a cabo la amortización anticipada, calculará y publicará el valor al que se vayan a amortizar los Certificados Bursátiles, a través del SEDI que mantiene la BMV e informará por escrito a INDEVAL y a la CNBV, o a través de los medios que estas determinen para tal circunstancia.

En caso de que el Emisor decida no ejercer su derecho respecto de la amortización anticipada, deberá de notificar por escrito o a través de los medios que estos determinen, al Indeval, a la CNBV, a la BMV y al Representante Común, por lo menos con 2 (dos) días hábiles de anticipación a la fecha en la que se pretendía llevar a cabo dicha amortización anticipada. En caso de no realizar el pago en dicha fecha y decida no ejercer su derecho de amortizar anticipadamente parcial o totalmente los Certificados Bursátiles, los gastos en los que

hubiese incurrido el Representante Común respecto de dicho cambio correrán a cargo del Emisor, en el entendido, que la decisión del Emisor de no ejercer dicho derecho no se considerará como un incumplimiento.

En la fecha de amortización anticipada, los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses, a menos que la Emisora no deposite en el Indeval, a más tardar a la 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México), el Precio de Amortización Anticipada más los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificado Bursátil a la fecha de amortización anticipada.

### **Depositario**

S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

### **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 Suplemento 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 SITES1 forman parte del mismo consorcio. (Ver capítulo de factores de riesgo numeral 1. página 5 del Prospecto del Programa y capítulo primero inciso c) del presente Suplemento.

### **Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses**

El pago de principal e intereses ordinarios respecto de la Emisión de los Certificados Bursátiles, será entregado por la Emisora en la Fecha de Vencimiento y/o en las fechas establecidas para el pago de intereses, de conformidad con el calendario de pago de intereses previsto en el título, en las oficinas de S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06500, Ciudad de México, mediante transferencia electrónica, con la finalidad de que Indeval distribuya los recursos en las cuentas que sus depositantes le instruyan, y estos a su vez, liquiden los montos adeudados a los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

### **Régimen Fiscal:**

La presente sección contiene una breve descripción de ciertos impuestos aplicables en México a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles por inversionistas residentes y no residentes en México para efectos fiscales, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes a la decisión de adquirir o disponer de Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones legales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles antes de realizar cualquier inversión en los mismos.

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados se encuentra sujeta a:(i) Para personas físicas y personas morales residentes en México para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 54 y 135 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2025, es decir, a la tasa del 0.50 % (Cero punto Cincuenta por ciento) anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; y (ii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 153 y 166 de la de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.

### **Fuente de pago de los Certificados Bursátiles**

Los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago derivadas de los Certificados Bursátiles provendrán del flujo de efectivo que genere la Emisora y sus subsidiarias en el curso ordinario de sus operaciones.

### **Periodicidad en el Pago de Intereses**

Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días en las fechas señaladas en el calendario de pago de intereses, o si cualquiera de dichas fechas fuera un día inhábil,

el pago se realizará el siguiente día hábil sin que lo anterior se considere como un incumplimiento, calculándose, en todo caso, el monto de intereses correspondiente por los días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses del Periodo de Intereses correspondiente (cada una, una "Fecha de Pago"). La última Fecha de Pago deberá coincidir con la Fecha de Vencimiento de la presente Emisión.

El primer pago de intereses se efectuará precisamente el 7 de agosto de 2025. Los Certificados Bursátiles causarán intereses en el Primer periodo de Intereses de 28 (veintiocho) días.

En caso de que, en algún Periodo de Intereses, el monto de intereses no sea cubierto en su totalidad, Indeval no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto; en cualquier caso, Indeval no será responsable si no entregare la constancia correspondiente a dicho pago, en caso de que el mismo no sea íntegramente cubierto.

El primer Periodo de Intereses comenzará en la Fecha de Emisión (incluyéndola) y terminará en la primera Fecha de Pago de intereses (excluyéndola), cada Periodo de Intereses subsecuente iniciará en cada Fecha de Pago de intereses inmediata anterior (incluyéndola) y terminará en la Fecha de Pago de intereses inmediata siguiente (excluyéndola) (cada uno, un "Periodo de Intereses").

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán durante la vigencia de la Emisión conforme al siguiente calendario y en las siguientes fechas:

### Calendario de Pago de Intereses

Periodo de Intereses	Fecha de Inicio	Fecha de Pago	Días del Periodo de Intereses
1	10 de julio de 2025	7 de agosto de 2025	28
2	7 de agosto de 2025	4 de septiembre de 2025	28
3	4 de septiembre de 2025	2 de octubre de 2025	28
4	2 de octubre de 2025	30 de octubre de 2025	28
5	30 de octubre de 2025	27 de noviembre de 2025	28
6	27 de noviembre de 2025	25 de diciembre de 2025	28
7	25 de diciembre de 2025	22 de enero de 2026	28
8	22 de enero de 2026	19 de febrero de 2026	28
9	19 de febrero de 2026	19 de marzo de 2026	28
10	19 de marzo de 2026	16 de abril de 2026	28
11	16 de abril de 2026	14 de mayo de 2026	28
12	14 de mayo de 2026	11 de junio de 2026	28
13	11 de junio de 2026	9 de julio de 2026	28
14	9 de julio de 2026	6 de agosto de 2026	28
15	6 de agosto de 2026	3 de septiembre de 2026	28
16	3 de septiembre de 2026	1 de octubre de 2026	28
17	1 de octubre de 2026	29 de octubre de 2026	28
18	29 de octubre de 2026	26 de noviembre de 2026	28
19	26 de noviembre de 2026	24 de diciembre de 2026	28
20	24 de diciembre de 2026	21 de enero de 2027	28
21	21 de enero de 2027	18 de febrero de 2027	28
22	18 de febrero de 2027	18 de marzo de 2027	28
23	18 de marzo de 2027	15 de abril de 2027	28
24	15 de abril de 2027	13 de mayo de 2027	28
25	13 de mayo de 2027	10 de junio de 2027	28
26	10 de junio de 2027	8 de julio de 2027	28
27	8 de julio de 2027	5 de agosto de 2027	28
28	5 de agosto de 2027	2 de septiembre de 2027	28
29	2 de septiembre de 2027	30 de septiembre de 2027	28
30	30 de septiembre de 2027	28 de octubre de 2027	28
31	28 de octubre de 2027	25 de noviembre de 2027	28
32	25 de noviembre de 2027	23 de diciembre de 2027	28
33	23 de diciembre de 2027	20 de enero de 2028	28
34	20 de enero de 2028	17 de febrero de 2028	28
35	17 de febrero de 2028	16 de marzo de 2028	28
36	16 de marzo de 2028	13 de abril de 2028	28
37	13 de abril de 2028	11 de mayo de 2028	28
38	11 de mayo de 2028	8 de junio de 2028	28
39	8 de junio de 2028	6 de julio de 2028	28
			<b>1,092</b>

## **Certificados Bursátiles Adicionales**

Sujetándose a las disposiciones que en su caso le sean aplicables, la Emisora podrá emitir y colocar Certificados Bursátiles adicionales al amparo de la 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 Bruto Anual, 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 vigentes 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 Periodos 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 prevaletientes 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.

## **Representante Común**

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

## **Intermediarios Colocadores en Conjunto**

Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa; Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México; Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México.

## **Autorización Corporativa del Programa**

Mediante acuerdo adoptado en la Consejo de Administración de SITES1 de fecha 10 de abril de 2024, estando presente un quorum del 100% de la totalidad de los miembros que integran dicho órgano de administración con voz y con voto, se aprobó por unanimidad de votos entre otros, la contratación de deuda bursátil 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, monto límite de endeudamiento, 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 UDIs.

#### **Autorización e Inscripción en el RNV**

Mediante oficio número 153/1270/2025 de fecha 23 de abril de 2025, la CNBV autorizó la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles al amparo del Programa, y mediante oficio número 153/1474/2025 de fecha 7 de julio de 2025, autorizó la notificación de la Emisión a que se refiere el presente Suplemento. Los Certificados Bursátiles a que se refiere el presente Suplemento se encuentran inscritos en el RNV bajo el número 3495-4.19-2025-001-01.

### c) Destino de los fondos

La Emisora obtuvo como recursos netos de la Oferta la cantidad de \$4,090,901,850.00.00 (Cuatro mil noventa millones novecientos un mil ochocientos cincuenta pesos 00/100 M.N.), resultado de restar del monto total de la Emisión, los gastos relacionados con la Oferta de los Certificados Bursátiles. El desglose de los gastos relacionados con la Oferta puede consultarse en la Sección "Gastos Relacionados con la Oferta" de este Suplemento.

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

Clave Pizarra	Monto en Circulación	Fecha de Emisión	Plazo Días	Fecha de Vencimiento	Tasa Referencia	Cupón
OSM 15	\$9,710,000,000	05-ago-15	3,640	23-jul-25	Tasa Fija	7.97%

#### d) Forma de cálculo de los intereses.

A partir de su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su Valor Nominal o su Valor Nominal Ajustado, considerando la Tasa de Interés Bruto Anual calculada conforme a la presente sección, que el Representante Común dará a conocer a más tardar con 1 (un) Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses que corresponda (la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual") y que registrará y se utilizará para determinar los intereses a pagar precisamente durante ese Periodo de Intereses.

La tasa de interés bruto anual (la "Tasa de Interés Bruto Anual") se calculará mediante la adición de 0.49% (Cero punto cuarenta y nueve por ciento) (la "Sobretasa") al resultado de sumar (i) 1 (uno) más (ii) la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un Día Hábil ("TIIE de Fondo"), correspondiente a cada día transcurrido entre (A) (i) el Día Hábil previo a la Fecha de Emisión (incluyéndola) o (ii) el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses inmediato anterior (excluyéndola), según corresponda, y (B) el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses correspondiente (incluyéndola), de conformidad con la fórmula expresada en el siguiente párrafo (la "Tasa de Interés de Referencia" o "TIIE de Fondo Promedio"). El cálculo de la TIIE de Fondo Promedio utilizará la TIIE de Fondo del Día Hábil inmediato anterior para aquellos días inhábiles dentro del periodo correspondiente. La TIIE de Fondo será la calculada y dada a conocer por el Banco de México por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, -incluso internet- autorizado al efecto precisamente por Banco de México. Si se llegara a presentar un día que no fuese un Día Hábil dentro del periodo de cálculo de la composición de la TIIE Fondo, para dicho día que no fuese un Día Hábil se utilizará la TIIE Fondo del Día Hábil inmediato anterior.

En caso de que la TIIE de Fondo deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés de Referencia y la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIIE de Fondo.

Para determinar la TIIE de Fondo Promedio, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TR = \left[ \prod_{i=1}^{N_j} \left( 1 + \frac{TF_i}{36,000} \right) - 1 \right] \times \frac{36,000}{N_j}$$

TR = TIIE de Fondo Promedio o Tasa de Interés de Referencia.  
TF<sub>i</sub> = TIIE de Fondo aplicable al i-ésimo día del periodo correspondiente.  
N<sub>j</sub> = Número de días efectivamente transcurridos entre (A) (i) el Día Hábil previo a la Fecha de Emisión (incluyéndola) o (ii) el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses inmediato anterior (excluyéndola), según corresponda, y (B) el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses correspondiente (incluyéndola)

Al resultado de la Tasa de Interés de Referencia (TR) se le deberá adicionar la sobretasa para obtener la Tasa de Interés Bruto Anual (TB).

El interés que devenguen los CB'S se computará en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual y deberá comprender los días naturales en el Periodo de Intereses correspondiente. Los cálculos para determinar las tasas y el monto de los intereses a pagar se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de los intereses a pagar en cada Periodo de Intereses, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \left( \frac{TB}{36000} \times NDE \right)$$

En donde:

I = Interés bruto del Periodo de Intereses que corresponda  
VN = Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación  
TB = Tasa de Interés Bruto Anual

NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de intereses del Periodo de Intereses correspondiente.

El valor nominal ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación (el "Valor Nominal Ajustado") se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$VNA_j = VNA_{j-1} - AP_j$$

En donde:

VNA<sub>j</sub> = Valor Nominal Ajustado de todos los Certificados Bursátiles en la Fecha de Pago de intereses j.  
VNA<sub>j-1</sub> = Valor Nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación en la Fecha de Pago de intereses inmediata anterior.  
AP<sub>j</sub> = Amortización del principal en la Fecha de Pago de intereses j.  
j = Fecha de Pago determinada.

Para determinar el Valor Nominal Ajustado por cada Certificado Bursátil, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$VN = VNA / TC$$

En donde:

VN = Valor Nominal Ajustado por cada Certificado Bursátil en la Fecha de Pago.  
VNA = Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de todos los Certificados Bursátiles.  
TC = Número de Certificados Bursátiles en circulación.

El interés que causarán los Certificados Bursátiles se computará a partir de su Fecha de Emisión, o al inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda y los cálculos para determinar las tasas y el monto de los intereses a pagar deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de intereses correspondiente, y, en consecuencia, el siguiente Periodo de Intereses se disminuirá en el número de días en el que se haya aumentado el Periodo de Intereses anterior. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas. Iniciado cada Periodo de Intereses la Tasa de Interés Bruto Anual de cada período no sufrirá cambios durante el mismo.

El Representante Común, a más tardar 1 (un) Día Hábil antes de la Fecha de Pago de Intereses que corresponda, dará a conocer por escrito al Emisor; al Indeval por escrito o por los medios que este determine, a la CNBV a través del STIV-2 y a BMV a través del Emisnet, o por los medios masivos de comunicación que estas instituciones determinen, o a través de cualquier otro medio electrónico de cómputo o telecomunicación, incluso internet, autorizado al efecto por dichas instituciones, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al Periodo de Intereses correspondiente, el importe de los intereses a pagar y, en su caso, el principal a pagar y en su caso, el Valor Nominal Ajustado por cada Certificado Bursátil en circulación.

Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Los Certificados Bursátiles dejarán de causar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que la Emisora hubiere constituido el depósito del importe de la amortización total, y en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas del Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México) de ese día.

En los términos del artículo 282 de la LMV, la Emisora estipula que el título que ampara el monto total de la Emisión no lleva cupones adheridos, haciendo las veces de éstos y para todos los efectos legales, las constancias que el propio Indeval expida para tal efecto. La amortización de los Certificados Bursátiles se efectuará contra la entrega del título o de la constancia emitida por Indeval, para tal efecto, el día señalado para su vencimiento.

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán de conformidad con lo que se establece en los apartados "Periodicidad en el Pago de Intereses", "Intereses" y "Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses" del título.

En el caso de que cualquiera de las fechas antes mencionadas sea un día que no sea día hábil, los intereses se liquidarán el día hábil inmediato siguiente, calculándose en todo caso los intereses respectivos por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de intereses correspondiente y en consecuencia, el siguiente Período de Intereses se disminuirá en el número de días en el que se haya aumentado el Período de Intereses anterior.

## e) Plan de Distribución

La presente emisión contempló la participación de Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa ("Inbursa"); Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México ("BBVA"), Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat ("Scotiabank") y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México ("Santander y conjuntamente con Scotiabank, BBVA e Inbursa, los "Intermediarios Colocadores") al mismo nivel, sin que se haya designado a alguno como líder y quienes ofrecieron los Certificados Bursátiles bajo la modalidad de mejores esfuerzos, según el contrato de colocación respectivo. Los Intermediarios Colocadores no consideraron celebrar contratos de sindicación para formar un sindicato colocador.

El monto de la presente emisión fue de \$4,105,000,000.00 (Cuatro mil ciento cinco millones de pesos 00/100 M.N.).

Los Certificados Bursátiles fueron colocados por los Intermediarios Colocadores conforme a un plan de distribución, que tiene como objetivo primordial tener acceso a una base diversa de inversionistas y representativa del mercado institucional mexicano, integrado principalmente por compañías de seguros, sociedades de inversión especializadas de fondos de ahorro 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 también pudieron colocarse con otros inversionistas, tales como inversionistas considerados como de banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano.

No obstante, lo anterior, en virtud de tratarse de una oferta pública, cualquier persona, incluyendo en su caso a las partes relacionadas de la Emisora que deseó invertir en los Certificados Bursátiles objeto de la emisión, tuvieron la posibilidad de participar en el proceso de la Construcción del libro en igualdad de condiciones que los demás inversionistas, siempre y cuando su régimen legal o de inversión lo permitiera.

Para efectuar la colocación de los Certificados Bursátiles, la Emisora pudo, junto con los Intermediarios Colocadores, realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostuvo reuniones separadas con esos inversionistas.

La asignación de los Certificados Bursátiles se realizó a través del mecanismo de construcción del libro, el cual cumplió con las siguientes características:

(a) El Aviso de Oferta Pública de la presente emisión de Certificados Bursátiles se publicó 1 (UN) día antes de la fecha de construcción del libro. El día 8 de julio de 2025, fecha en que se llevó a cabo la construcción del libro, y el horario para la recepción de órdenes fue a partir de las 9:00 a.m. El mismo día de la construcción del libro, se publicó un Aviso de Colocación con Fines Informativos que contenía las características definitivas de los Certificados Bursátiles a través del Sistema EMISNET de la BMV: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx).

(b) Los Certificados Bursátiles se colocaron a través del mecanismo de construcción del libro mediante el criterio de asignación a tasa única. Inversora Bursátil como Intermediario Colocador, concentró las órdenes que se recibieron durante el proceso de la construcción del libro. Para la construcción del libro no se definió una tasa sugerida la cual tomaran en cuenta los inversionistas en la presentación de sus posturas para la asignación final de los títulos representativos de la presente emisión.

(c) La Emisora no definió una tasa o sobretasa sugerida por lo cual cada orden de compra se compuso de: Sobretasa y el monto en pesos a valor nominal o porcentaje del monto solicitado. Las órdenes de compra fueron de carácter irrevocable una vez terminado el proceso de construcción de libro.

(d) Para la asignación de los Certificados Bursátiles, no existieron montos mínimos ni máximos por inversionista, ni tampoco se utilizó el concepto de primero en tiempo primero en derecho o algún mecanismo de prorrateo en la asignación. La asignación de los Certificados Bursátiles se llevó a cabo a discreción del Emisor y los Intermediarios Colocadores, para lo cual se tomarán en cuenta criterios como los siguientes: diversificación, búsqueda de inversionistas que ofrezcan mejor tasa y la adquisición de mayor número de Certificados Bursátiles, entre otros. Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa como Intermediario Colocador Conjunto, estará encargado de concentrar las posturas.

(e) Los inversionistas al ingresar sus órdenes de compra para la construcción del libro se sometieron a las prácticas de mercado respecto a la modalidad asignación discrecional a tasa única por parte del Emisor y de los Intermediarios Colocadores.

(f) Tanto el Emisor como los Intermediarios Colocadores se reservaron el derecho de declarar desierta la oferta de los Certificados Bursátiles y la consecuente construcción del libro.

(g) Los Intermediarios Colocadores Conjuntos recibieron posturas a partir de las 9:00 horas. para la construcción del libro en la fecha del día estipulado en el presente suplemento y el libro se cerró una vez que los intermediarios colocadores así lo determinaron, en el entendido de que el libro cerró antes de las 23:59 horas del día estipulado para el cierre del libro.

La operación de registro de los Certificados Bursátiles, así como la liquidación en la BMV se realizó 2 (dos) días hábiles posteriores a la fecha de realizar la Construcción del libro. El Intermediario Colocador responsable de la operación de registro en Bolsa fue Inbursa.

Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa colocó 10,262,500 (Diez millones doscientos sesenta y dos mil quinientos) Certificados Bursátiles, lo cual representa el 25% (Veinticinco por ciento) de la presente Emisión.

Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México colocó 10,262,500 (Diez millones doscientos sesenta y dos mil quinientos) Certificados Bursátiles, lo cual representa el 25% (Veinticinco por ciento) de la presente Emisión.

Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat colocó 10,262,500 (Diez millones doscientos sesenta y dos mil quinientos) Certificados Bursátiles, lo cual representa el 25% (Veinticinco por ciento) de la presente Emisión.

Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México colocó 10,262,500 (Diez millones doscientos sesenta y dos mil quinientos) Certificados Bursátiles, lo cual representa el 25% (Veinticinco por ciento) de la presente Emisión.

Los Certificados Bursátiles colocados a que se refiere el párrafo anterior, fueron reportados en este Suplemento bajo la modalidad "pot" o "conjunta". Es decir, que las órdenes fueron presentadas por los Intermediarios Colocadores, independientemente del intermediario colocador a través del cual fueron recibidas, por lo que la distribución entre cada uno de los Intermediarios Colocadores de los Certificados Bursátiles se llevó a cabo en partes iguales. La comisión correspondiente a cada Intermediario Colocador se pagará conforme a lo acordado en el Contrato de Colocación y lo descrito en la Sección "Gastos Relacionados con la Oferta" de este Suplemento.

Los Intermediarios Colocadores y sus afiliadas mantienen relaciones de negocios con el Emisor y le prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibieron por los servicios prestados como Intermediarios Colocadores por la colocación de los Certificados Bursátiles).

Asimismo, y por su parte Inversora Bursátil es una entidad afiliada del Emisor y por ello, pudieran llegar a adoptar decisiones respecto de la Oferta que causen un conflicto de interés a los Tenedores de los Certificados Bursátiles. Asimismo, debido a que actualmente algunos de los acreedores del Emisor pertenecen al mismo Grupo Financiero Inbursa al que pertenece Inversora Bursátil, los intereses de los Tenedores podrán diferir con los de Inversora Bursátil. Los posibles Tenedores deberán evaluar estos hechos con sus propios asesores, tomando en cuenta que, en relación con la Oferta, Inversora Bursátil, no será agente ni asesor de los Tenedores, ni tendrá para con éstos ninguna responsabilidad derivada del cumplimiento de las obligaciones del Emisor bajo los Certificados Bursátiles.

Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa colocó el 0% (cero por ciento) de la Emisión entre personas relacionadas.

Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México colocó el 7.76% (siete punto setenta y seis por ciento) de la Emisión entre personas relacionadas.

Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat colocó el 0% (cero por ciento) de la Emisión entre personas relacionadas.

Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México colocó el 0% (cero por ciento) de la Emisión entre personas relacionadas.

La Emisora y los Intermediarios Colocadores no tienen conocimiento de que existan personas que en lo individual o de manera grupal hayan suscrito más del 5% (cinco por ciento) de los Certificados Bursátiles materia de la Emisión y que sean los principales accionistas, ejecutivos o miembros del consejo de administración de la Emisora. Cualquier persona que desee invertir en los Certificados Bursátiles participe en la Oferta en igualdad de condiciones.

No se ha distribuido a potenciales inversionistas información relevante que pudiere tener injerencia en la toma de decisiones razonadas de inversión en los Certificados Bursátiles, distinta a la contenida en el Prospecto, en el presente Suplemento y sus respectivos anexos.]

Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa pertenece al mismo grupo empresarial (según dicho término se define en la LMV) que la Emisora, por lo que podría existir un interés adicional del referido Intermediario Colocador en la colocación de los Certificados Bursátiles. No obstante, lo anterior, el Intermediario Colocador y la Emisora son sociedades independientes entre sí y sus operaciones no están relacionadas.

**f) Gastos relacionados con la Oferta**

El Emisor obtuvo de la Emisión un total de \$4,105,000,000.00 (Cuatro mil ciento cinco millones de pesos 00/100 M.N.), monto del cual se deducirán los gastos relacionados con la Emisión que ascienden a \$14,098,150.00 (Catorce millones noventa y ocho mil ciento cincuenta pesos 00/100 M.N.), lo que resulta en que el Emisor obtuvo recursos netos por \$4,090,901,850.00 (Cuatro mil noventa millones novecientos un mil ochocientos cincuenta pesos 00/100 M.N.). Los principales gastos relacionados con la Emisión contemplada en el presente Suplemento se desglosan de la siguiente manera:

Gastos relacionados con la Emisión SITE1 25			
CONCEPTO	MONTO	IVA	TOTAL
Monto por Inscripción en el RNV de los Certificados Bursátiles (*)	\$1,436,750.00	-	\$1,436,750.00
Cuota de listado en BMV	\$480,000.00	\$76,800.00	\$556,800.00
Comisión por Intermediación y Colocación de Casa de Bolsa Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa.	\$2,052,500.00	\$328,400.00	\$2,380,900.00
Comisión por Intermediación y Colocación de Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México.	\$2,052,500.00	\$328,400.00	\$2,380,900.00
Comisión por Intermediación y Colocación de Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat.	\$2,052,500.00	\$328,400.00	\$2,380,900.00
Comisión por Intermediación y Colocación de Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México.	\$2,052,500.00	\$328,400.00	\$2,380,900.00
Instituciones Calificadoras de Valores HR Ratings de México, S.A. de C.V	\$650,000.00	\$104,000.00	\$754,000.00
Instituciones Calificadoras de Valores Fitch México, S.A. de C.V.	\$1,250,000.00	\$200,000.00	\$1,450,000.00
Honorarios Opinión Legal - Ernst & Young Global Limited ("Mancera")	\$150,000.00	\$24,000.00	\$174,000.00
Honorarios asesores legales externos – CMS Woodhouse Lorente Ludlow, S.C	\$110,000.00	\$17,600.00	\$127,600.00
Honorarios Representante Común - Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.	\$65,000.00	\$10,400.00	\$75,400.00
Gastos relacionados con la construcción de libro(****)	\$0.00	\$0.00	\$0.00
<b>Total de Gastos Relacionados con la Emisión</b>	<b>\$12,351,750.00</b>	<b>\$1,746,400.00</b>	<b>\$14,098,150.00</b>

(\*) No paga IVA

(\*\*) Incluye IVA

(\*\*\*\*) El costo de ambas calificadoras se encuentra incluido en el Programa

Monto de la Emisión SITE1 25	\$4,105,000,000.00	\$0.00	\$4,105,000,000.00
Total de Gastos Relacionados con la Emisión	\$12,351,750.00	\$1,746,400.00	\$14,098,150.00
<b>Total Recursos Netos</b>			<b>\$4,090,901,850.00</b>

**g) Estructura de capital antes y después de la colocación**

Las cantidades que se muestran a continuación son un estimado a la fecha del presente Suplemento y presumen la colocación total de la Emisión a que se refiere este Suplemento. La estructura de capital definitiva que resulte de la colocación de la Emisión se dará a conocer al público inversionista una vez que la colocación se haya consumado.

La estructura de capital que se muestra a continuación presume la colocación de la totalidad del monto de la Emisión, es decir, la cantidad de \$4,105,000,000.00 (Cuatro mil ciento cinco millones de pesos 00/100 M.N.):

ESTRUCTURA DEL CAPITAL

AL [31 DE MARZO DE 2025]

MILES DE PESOS

CONCEPTO	ANTES DE LA OFERTA DE 2025	DESPUES DE LA OFERTA
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b><u>[106,480,695]</u></b>	<b><u>[102,770,695]</u></b>
<b>[PASIVO]</b>		
<b>[A Corto Plazo]</b>	<b>[15,679,490]</b>	<b>[5,969,490]</b>
[Créditos Bancarios]	[485,564]	[485,564]
[Otros Créditos Con Costo]	[13,675,910]	[3,965,910]
[Otros Pasivos Sin Costo]	[1,445,603]	[1,445,603]
[Otras]	[72,413]	[72,413]
<b>[A Largo Plazo]</b>	<b>[45,103,095]</b>	<b>[51,103,095]</b>
[Créditos Bancarios]	[374,629]	[374,629]
[Créditos Bursátiles]	[11,098,880]	[17,098,880]
[Otras]	[32,319,329]	[32,319,329]
<b>[Otros Pasivos]</b>	<b>[1,310,257]</b>	<b>[1,310,257]</b>
<b>TOTAL PASIVO]</b>	<b><u>[60,782,585]</u></b>	<b><u>[57,072,585]</u></b>
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b><u>[45,698,110]</u></b>	<b><u>[45,698,110]</u></b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y CAPITAL</b>	<b><u>[106,480,695]</u></b>	<b><u>[102,770,695]</u></b>

## **h) Obligaciones de Dar, Hacer y No Hacer de la Emisora en Beneficio y/o Frente a los Tenedores:**

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

b) La Emisora deberá cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligada en términos de la Ley del Mercado de Valores, las Disposiciones, el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., o cualquier otro ordenamiento legal que le sea aplicable.

c) Pago de intereses y principal: El Emisor asume la obligación del pago de principal e intereses estipulados en el Título que documente la presente Emisión.

d) Obligaciones Fiscales: El Emisor deberá cumplir y estar al corriente en el pago de todos los impuestos, contribuciones, derechos y cargas gubernamentales que les sean aplicables. No se considerarán incumplimiento a aquellos impuestos o similares que se hayan impugnado de buena fe ante la autoridad y que no afecten de manera adversa y significativa las operaciones preponderantes y la situación financiera del Emisor.

e) El Emisor no podrá fusionarse, escindirse (o consolidarse de cualquier otra forma), salvo que (i) quede claramente establecido que la sociedad o entidad que resulte de la fusión o escisión, asuma las obligaciones del Emisor conforme a los Certificados Bursátiles, (ii) dicha fusión o escisión no genere una Causa de Vencimiento Anticipado o cualquier otro evento que, con el transcurso del tiempo o mediante notificación o ambos, se convertirá en una Causa de Vencimiento Anticipado distinta a la que se señala en este numeral. De igual forma, quedan expresamente exceptuadas de esta obligación las fusiones y/o escisiones que realice el Emisor con empresas subsidiarias, afiliadas y/o partes relacionadas.

f) Prelación de Pago (pari passu): El Emisor se obliga a que sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles constituyan obligaciones directas y quirografarias y que tengan la misma prelación de pago, en caso de concurso mercantil, que sus demás obligaciones directas y quirografarias, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley.

g) Mantener su contabilidad de conformidad con las NIIF, o cualesquier otros principios o criterios contables que las replacen de conformidad con la legislación aplicable.

h) Mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades preponderantes, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de no mantenerse vigentes, no afecten de manera adversa y significativa las operaciones o la situación financiera consolidada del Emisor.

i) Calificaciones: Contar con al menos dos dictámenes de calidad crediticia de la Emisión vigentes emitidos por agencias calificadoras debidamente autorizadas para operar en México.

j) Giro del negocio: No modificar el giro preponderante de sus negocios.

k) Restricciones en gravámenes: La Emisora no podrá, y no permitirá a ninguna de sus Subsidiarias Restringidas (según dicho término se define en la sección de glosario de términos y definiciones), constituir, incurrir o asumir gravamen alguno sobre Propiedad Restringida (según dicho término se define en la sección de glosario de términos y definiciones) a efecto de garantizar deuda, exclusivamente en los casos que la deuda garantizada en comento, más el monto total de la Deuda Atribuible (según dicho término se define en la sección de glosario de términos y definiciones) de la Emisora y de sus Subsidiarias Restringidas relacionada con operaciones de venta con compromiso de arrendamiento (Sale and Leaseback) (según dicho término se define en la sección de glosario de términos y definiciones) celebradas por la Emisora o alguna de sus Subsidiarias Restringidas, excediera el equivalente al 20% (veinte por ciento) de los Activos Consolidados Totales (según dicho término se define en la sección de glosario de términos y definiciones) de la Emisora salvo que los Certificados Bursátiles objeto de la presente Emisión estén de la misma manera o previamente garantizados a la deuda garantizada por dichos gravámenes.

No obstante lo anterior, esta limitación no aplicará en los siguientes casos: (i) gravámenes constituidos sobre Propiedad Restringida existentes en la fecha de adquisición de dicha propiedad o que hayan sido constituidos sobre la misma con posterioridad a la fecha de adquisición, derivados de obligaciones contractuales adquiridas con antelación a dicha adquisición; (ii) gravámenes sobre cualquier Propiedad Restringida que garanticen deuda incurrida o asumida con la finalidad de financiar la compra, construcción, mejora o mantenimiento de dicha

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

#### **Casos de Vencimiento Anticipado.**

Los Certificados Bursátiles podrán darse por vencidos anticipadamente, en los siguientes casos (cada uno una "Causa de Vencimiento Anticipado"):

- (1) Si el Emisor dejare de realizar el pago oportuno de cualquier cantidad de intereses, y dicho pago no se realizare dentro de los 3 (tres) días hábiles siguientes a la fecha en que debió realizarse;
- (2) Si la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV y/o el listado en la BMV fueren cancelados; y
- (3) Si el Emisor incumple con cualquiera de sus obligaciones contenidas en el Título distintas a las referidas en los numerales (1) y (2) anteriores, y dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que hubiere ocurrido el incumplimiento.
- (4) Si (i) la Emisora incurre en un incumplimiento o en un evento de incumplimiento de cualquier instrumento de deuda cuyo monto de principal exceda de los EUA\$50,000,000.00 (Cincuenta millones de dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América) (o su equivalente en cualquier otra moneda de curso legal), que constituya una falta de pago de principal o intereses en su fecha de vencimiento y que resulte de una aceleración de la deuda antes de su vencimiento; o (ii) se declara vencida o pagadera anticipadamente cualquier Deuda del Emisor que, individualmente o en conjunto, importe una cantidad superior, en cualquier moneda, a EUA\$50,000,000.00 (cincuenta millones de dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América);
- (5) Si el Emisor (i) fuere declarado en quiebra, insolvencia, concurso mercantil o procedimiento similar, o (ii) solicitare el inicio de un proceso de concurso mercantil o quiebra ante cualquier jurisdicción.

En el caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en los numerales (2) o (5) anteriores, los Certificados Bursátiles se darán por vencidos automáticamente, sin necesidad de aviso previo de incumplimiento, presentación, requerimiento de pago, protesto o notificación de cualquier naturaleza, judicial o extrajudicial, haciéndose exigible de inmediato la suma principal insoluble de los Certificados Bursátiles, los intereses ordinarios devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos.

En el caso de que ocurre el evento mencionado en el numeral (1) anterior (y haya transcurrido el plazo de gracia que se indica en dicho numeral (1)), todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme al presente Título se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando 1 (uno) o más Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan al menos 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, entreguen una notificación por escrito al Representante Común indicado su intención de declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cuyo caso se hará exigible el Día Hábil inmediato siguiente a dicha notificación, la suma principal insoluble de los Certificados Bursátiles, los intereses ordinarios devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos. En caso de no haber solicitud por parte de 1 (uno) o más Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan al menos 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, y una vez transcurridos 5 días hábiles después de la fecha en que haya ocurrido la Causa de Vencimiento Anticipado mencionado en el numeral (1) anterior, el Representante Común procederá a convocar a una Asamblea de Tenedores para que resuelva respecto del mismo.

En el caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en los numerales (3) o (4) anteriores (y haya transcurrido el plazo de gracia que, en su caso, se indica en cada uno de dichos párrafos), todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme a los Certificados Bursátiles se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando así lo resuelva la Asamblea General de Tenedores, la cual deberá celebrarse en un plazo máximo de 15 (quince) días naturales, considerado como primer día el de la fecha en que haya ocurrido la Causa de Vencimiento Anticipado de cualquiera de los eventos mencionados en los numerales (3) o (4) anteriores.

El Representante Común dará a conocer por escrito o a través de los medios que determinen a la CNBV, a INDEVAL y a la BMV (a través del SEDI o de los medios que determine) en cuanto se tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado o cuando se declare el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

En caso de actualizarse el vencimiento anticipado, la Emisora se constituirá en mora desde el momento en que se publiquen a través de EMISNET los acuerdos de la Asamblea de Tenedores, haciéndose exigible de inmediato la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles, y los intereses devengados y no pagados con respecto de los mismos. Lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la sección "Intereses Moratorios" anterior respecto de la fecha en la cual se causan dichos intereses moratorios.

Una vez que los Certificados Bursátiles sean declarados vencidos anticipadamente, el Representante Común deberá informar por escrito y de manera inmediata a Indeval, a la CNBV y a la BMV que los Certificados Bursátiles han sido declarados vencidos anticipadamente. Asimismo, el Representante Común deberá proporcionar a Indeval una copia del acta de la Asamblea de Tenedores en la que se haya adoptado dicha resolución.



## **i) Funciones del Representante Común.**

**FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN:** Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, 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 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 1 (un) día hábil 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 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, 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). El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas en este párrafo y para los fines señalados en esta sección, 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 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, 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 solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte de la Emisora. El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la legislación aplicable, con base en la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.

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 la Emisora o las demás personas que presten servicios relacionados con los Certificados Bursátiles, 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 no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte de la Emisora o de cualquier persona que sea parte de los documentos de la Emisión correspondiente. El Representante Común no será responsable de los daños causados, cuando actúe de buena fe, con base a la información disponible en el momento que corresponda y actuando en protección de los intereses de los Tenedores de Certificados Bursátiles.

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 tomando posesión del mismo.

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 tomado posesión del mismo.

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 presente 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.



## **j) Facultades, Reglas de Instalación y Quórum de la Asamblea de Tenedores de Certificados Bursátiles**

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 título que documenta la Emisión, la LMV, las disposiciones aplicables de la LGTOC 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 de 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 por 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 con 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 presentes 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 concursal con el quórum establecido en el presente inciso (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, 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.

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 derecho 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 título limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de conformidad con el artículo 223 de la LGTOC.

## k) Nombres de personas con participación relevante en la colocación

Las personas que se señalan a continuación, con el carácter que se indica, participaron en la asesoría y consultoría relacionada con la Emisión descrita en el presente Suplemento:

- **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.
- **Inversora Bursátil, S.A. de C.V. Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa Como Intermediario Colocador:**
  - Luis Roberto Frías Humphrey, Wholesale Banking Managing Director.
  - Rafael Garcia McDowell, Head of Corporate & Investment Banking.
  - Rey David González Gutiérrez, Execution Manager.
- **Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México. Como Intermediario Colocador:**
  - Martha Alicia Marrón Sandoval, Executive Director, Debt Capital Markets.
  - Alejandra González Canto, Executive Director Execution.
- **Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat Como Intermediario Colocador:**
  - Vinicio Álvarez Acevedo, Managing Director & Head, Debt Capital Markets Mexico.
  - Carlos Alberto Pulido Alemán, Director, Debt Capital Markets Mexico.
  - Rocío Silva Reyes, Director, Associate Director, Debt Capital Markets Mexico.
- **Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México Como Intermediario Colocador:**
  - Pedro Struck Garza , Head DCM México.
- **HR Ratings de México, S.A. de C.V.:**
  - Empresa que otorgó su calificación a la presente Emisión.
- **Fitch México, S.A. de C.V.:**
  - Empresa que otorgó su calificación a la presente Emisión.
- **Mancera, S.C. Integrante de Ernst & Young Global Limited:**
  - Como auditor externo.
- **CMS Woodhouse Lorente Ludlow, S.C.:**
  - Como Asesor Legal Externo de la Emisora.
- **Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero:**

Representante Común de los tenedores de la presente Emisión.

Ninguna de las personas antes mencionadas tiene un interés económico directo o indirecto en el Emisor.

Ninguno de los expertos o asesores que participaron en la transacción es propietario de acciones de la emisora o sus subsidiarias o, tiene un interés económico directo o indirecto en la misma, por su relevancia se incluirá en su momento una descripción de dicha inversión o interés.

La persona encargada de Relaciones con Inversionistas es la Lic. 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.

### 3. ACONTECIMIENTOS RECIENTES

No hay información relevante de la emisora que no se encuentre revelada en los documentos que se hayan incorporado por referencia.



## 4. INFORMACIÓN FINANCIERA

### a) 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 2024, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2025 y al Reporte Trimestral referente al Primer trimestre concluido terminado el 31 de marzo de 2025, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 25 de abril 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).

### b) 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 2024, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2025 y al Reporte Trimestral referente al Primer trimestre concluido terminado el 31 de marzo de 2025, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 25 de abril 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).

### c) 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 2024, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2025 y al Reporte Trimestral referente al Primer trimestre concluido terminado el 31 de marzo de 2025, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 25 de abril 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).

### d) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la Emisora.

#### 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 2024, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2025 y al Reporte Trimestral referente al Primer trimestre concluido terminado el 31 de marzo de 2025, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 25 de abril 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).

#### 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 2024, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2025 y al Reporte Trimestral referente al Primer trimestre concluido terminado el 31 de marzo de 2025, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 25 de abril 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).

#### 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 2024, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2025 y al Reporte Trimestral referente al Primer trimestre concluido terminado el 31 de marzo de 2025, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 25 de abril 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).

**e) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas.**

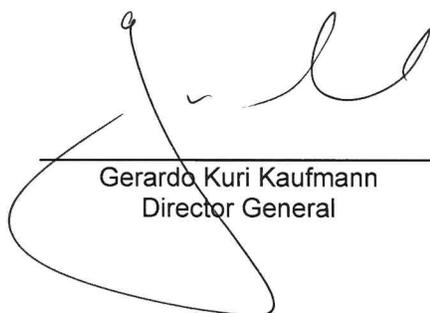
La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al reporte anual de la Emisora por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2024, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2025 y al Reporte Trimestral referente al Primer trimestre concluido terminado el 31 de marzo de 2025, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 25 de abril 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).

## 5. PERSONAS RESPONSABLES

### LA EMISORA

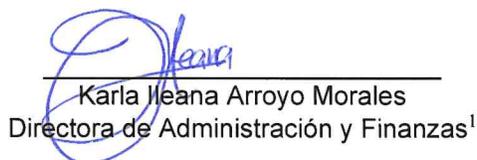
Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa al Emisor contenida en el presente Suplemento, la cual a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento 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>



---

Erián Urióstegui Hernández  
Director Jurídico

*La presente hoja de firmas forma parte integral del Suplemento de la Primera Emisión al amparo del Programa revolvente de Certificados Bursátiles presentada por Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V.*

---

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

## INTERMEDIARIOS COLOCADORES

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 revisado el Suplemento que a su 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 Suplemento 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 sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

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



Ing. Luis Roberto Frías Humphrey  
Cargo: Representante Legal

*La presente hoja de firmas forma parte integral del Suplemento de la Primera Emisión al amparo del Programa revolvente de Certificados Bursátiles presentada por Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V.*

## INTERMEDIARIOS COLOCADORES

Los suscritos manifiestan, 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 revisado el Suplemento que a su 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 Suplemento 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 sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

**CASA DE BOLSA BBVA MÉXICO, S.A. DE C.V.,  
GRUPO FINANCIERO BBVA MÉXICO**



---

Nayeeli Raquel Díaz Barrios  
Cargo: Representante Legal



---

Julio Fernando Martino Pedrero  
Cargo: Representante Legal

*La presente hoja de firmas forma parte integral del Suplemento de la Primera Emisión al amparo del Programa revolvente de Certificados Bursátiles presentada por Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V.*

## INTERMEDIARIOS COLOCADORES

Los suscritos manifiestan, 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 revisado el Suplemento que a su 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 Suplemento 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 sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

**SCOTIA INVERLAT CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V.,  
GRUPO FINANCIERO SCOTIABANK INVERLAT**



---

Carlos Alberto Pulido Alemán  
Cargo: Representante Legal



---

Rodrigo Emmanuel Romero Sánchez  
Cargo: Representante Legal

*La presente hoja de firmas forma parte integral del Suplemento de la Primera Emisión al amparo del Programa revolvente de Certificados Bursátiles presentada por Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V.*

## INTERMEDIARIOS COLOCADORES

Los suscritos manifiestan, 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 revisado el Suplemento que a su 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 Suplemento 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 sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

### **CASA DE BOLSA SANTANDER, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO**



---

Pedro Struck Garza  
Cargo: Representante Legal



---

Francisco Javier Ortega Garza Galindo  
Cargo: Representante Legal

*La presente hoja de firmas forma parte integral del Suplemento de la Primera Emisión al amparo del Programa revolvente de Certificados Bursátiles presentada por Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V.*

## AUDITOR EXTERNO

El suscrito, en mi carácter de Socio y apoderado legal de Mancera, S.C., manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros auditados al 31 de diciembre de 2024, que contiene el presente Suplemento, fueron dictaminados con fecha 16 de abril de 2025, respectivamente de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifiesta que, ha leído el presente Suplemento 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 financiera relevante que haya sido omitida o falseada en este Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas”.

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

## **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 Suplemento o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

**CMS WOODHOUSE LORENTE LUDLOW, S.C.**



---

Lic Raúl Humberto Zepeda Ruiz  
Socio  
Cédula profesional 2848177

a) Título

## 7. ANEXOS

TITULO ÚNICO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES  
A TASA VARIABLE

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

"SITES1 25"

Por este título al portador, Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V. ("Operadora de Sites", la "Emisora", el "Emisor", la "Compañía" o "SITES1", indistintamente), se obliga incondicionalmente a pagar, en el lugar que se indica más adelante, la cantidad de \$4,105,000,000.00 (Cuatro mil ciento cinco millones de pesos 00/100 M.N.), representados por 41,050,000 (Cuarenta y un millones cincuenta mil) certificados bursátiles al portador (los "Certificados Bursátiles") precisamente el 6 de julio de 2028. Los Certificados Bursátiles amparados en el presente título corresponden al tipo previsto en el artículo 62, fracción I de la Ley del Mercado de Valores ("LMV") con un valor nominal de \$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.) cada uno (el "Valor Nominal"), emitidos el 10 de julio de 2025 (la "Emisión").

El presente título se mantendrá en depósito en administración en S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Ineval"), justificando así la tenencia de los Certificados Bursátiles por dicha institución y la realización de todas las actividades que le han sido asignadas a las instituciones para el depósito de valores y que, de conformidad con la legislación aplicable deberán ser ejercidas por las instituciones para el depósito de valores, sin mayor responsabilidad para Ineval que la establecida para las instituciones para el depósito de valores en la LMV.

Los Certificados Bursátiles que ampara este título se emiten al amparo del programa dual de certificados bursátiles de corto y largo plazo, con carácter revolvente, autorizado por hasta \$20,000'000,000.00 (Veinte mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en unidades de inversión ("UDIs") (el "Programa"), 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 UDIs. 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, y se encuentran inscritos preventivamente en el Registro Nacional de Valores bajo el número 3495-4.19-2025-001, otorgado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") mediante oficio número 153/1270/2025 de fecha 23 de abril de 2025 (el "Programa").

La presente emisión de Certificados Bursátiles constituye la **Primera** emisión realizada al amparo del Programa a la cual se le proporcionó la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores número 3495-4.19-2025-001-01, mediante oficio número 153/1474/2025 de fecha 7 de julio de 2025, emitido por la CNBV.

Los términos utilizados con mayúscula inicial tendrán el significado que se les atribuye en el presente Título, ya sea que la definición se contenga en el mismo apartado donde se utiliza el término en cuestión o en apartados previos o subsecuentes o en la sección "1) información general. a) glosario de términos y definiciones" del prospecto de colocación del programa y suplemento informativo de la presente emisión.

**DOMICILIO SOCIAL DE LA EMISORA:** El domicilio social de la Emisora es la Ciudad de México. La Emisora es una sociedad de nacionalidad mexicana.

**OBJETO SOCIAL DE LA EMISORA:** La Emisora es una sociedad debidamente constituida bajo las leyes de los Estados Unidos Mexicanos ("México"). El objeto social de la Emisora consiste en a) Promover, constituir, organizar, explotar, adquirir y tomar participación en el capital social o patrimonio de todo género de sociedades mercantiles o civiles, asociaciones o empresas, ya sean industriales, comerciales, de servicios o de cualquier otra índole, tanto nacionales como extranjeras, así como participar en su administración o liquidación, b) Adquirir, bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones o partes sociales de cualquier tipo de sociedades mercantiles o civiles, ya sea formando parte de su constitución o mediante adquisición posterior, así como enajenar, disponer y negociar tales acciones, participaciones y partes sociales, incluyendo cualquier otro título-valor, asimismo, conforme a las disposiciones de carácter general que expida la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y, siempre que las acciones de la Sociedad estén inscritas en el Registro Nacional de Valores, la Sociedad podrá adquirir acciones representativas de su capital social, c) Detentar la propiedad, mantener, conservar, operar, comercializar a través de cualquier título, dar o tomar en arrendamiento y en general llevar a cabo la administración de todo tipo de torres de telecomunicaciones y cualquier otro tipo de estructuras de soporte e instalaciones empleadas en la instalación de equipos de telecomunicaciones, con apego

a las disposiciones legales vigentes, d) Proporcionar a toda clase de personas físicas o morales, mexicanas o extranjeras, públicas o privadas, en la República Mexicana o en el extranjero, toda clase de asesoría de carácter administrativo, fiscal, industrial, de organización, de asesoría y consultoría técnica en materia contable, mercantil, financiero, ingeniería, arquitectura, gestoría y en general, toda clase de asesoría de cualquier género o naturaleza, e) Prestar de todo tipo de servicios de planeación, ingeniería, arrendamiento y supervisión de obras, y en general cualesquiera servicios conexos de telecomunicaciones relacionados con infraestructura en México o en el extranjero, f) Adquirir, enajenar, importar, exportar, arrendar y explotar toda clase de maquinaria, equipos, materiales, herramientas e implementos de telecomunicaciones y demás que sean necesarios para realizar su objeto social, g) Constituir, promover, organizar y administrar todo tipo de sociedades o asociaciones, civiles o mercantiles, fideicomisos y asociaciones en participación, al momento de su constitución o adquiriendo acciones, participaciones o derechos en aquellas ya constituidas, así como disponer, gravar o transmitir dichas acciones, participaciones o derechos, h) Adquirir, arrendar o disponer de cualquier otra manera el uso, aprovechamiento, propiedad y cualquier otro derecho de todo tipo de bienes muebles o inmuebles, i) Obtener permisos, licencias o autorizaciones de cualquier tipo para cumplir con sus fines, j) Otorgar, girar, emitir, aceptar, endosar, certificar, garantizar o por cualquier otro concepto suscribir, inclusive por aval, toda clase de títulos de crédito, i) Obtener, adquirir, poseer, usar y disponer, en la medida permitida por la ley, de todo tipo de concesiones, permisos, licencias, autorizaciones, franquicias, patentes, marcas y nombres comerciales, así como de otros derechos de propiedad industrial, k) Diseñar, registrar, desarrollar, adquirir, licenciar, instalar, implementar, enajenar, comercializar, administrar, explotar y en general operar todo tipo de infraestructura de software y hardware, programas, desarrollos o sistemas de software o cualesquiera bases de cómputo propias o de terceros, l) Otorgar o recibir todo tipo de mandatos, poderes o comisiones mercantiles, a título oneroso o gratuito, obrando en su nombre propio o de su mandante, poderdante o comitente para su ejecución en la República Mexicana o en el extranjero, m) Obtener y conceder préstamos de dinero y celebrar todo tipo de contratos de crédito y otorgar cualquier tipo de garantías, inclusive garantías reales, pudiendo además, bien sea como fiador, aval o cualquier otro carácter, inclusive el de deudor solidario o mancomunado, garantizar obligaciones y adeudos de terceros, n) Celebrar y/o llevar a cabo, en la República Mexicana o el extranjero, por cuenta propia o ajena, toda clase de actos principales o accesorios, civiles y comerciales o de cualquier otra índole, celebrar contratos o convenios civiles, mercantiles, principales o de garantía, o de cualquier otra índole que estén permitidos por la ley, o) En tanto se encuentre surtiendo efectos la resolución emitida el 6 de marzo de 2014 por el Instituto Federal de Telecomunicaciones (identificada con el folio P/IFT/EXT/060314/76) las medidas a que se refieren sus Resolutivos Tercero y Cuarto, serán obligatorias a los miembros que formen parte del Agente Económico Preponderante (según se define en tal resolución), así como a las personas que sean sus causahabientes o cesionarios de sus derechos o que resulten de reestructuras corporativas o modificaciones accionarias derivadas de concentraciones de cualquier tipo a agentes vinculados con el Agente Económico Preponderante, para lo cual deberán disponer los términos y condiciones necesarios para ello, a satisfacción del Instituto Federal de Telecomunicaciones, en el entendido de que esta prevención deberá aparecer en los documentos, acuerdos o combinaciones en que se contengan las condiciones de cualquier transacción, y p) En general, llevar a cabo y/o celebrar todo tipo de actos necesarios para llevar a cabo su objeto social.

**TIPO DE VALOR:** Certificados bursátiles de largo plazo.

**MONTO DE LA EMISIÓN:** \$4,105,000,000.00 (Cuatro mil ciento cinco millones de pesos 00/100 M.N.)

**NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES:** 41,050,000 (Cuarenta y un millones cincuenta mil) de Certificados Bursátiles.

**VALOR NOMINAL DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES:** \$100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.)

**FECHA, LUGAR, PLAZO:** La presente Emisión de Certificados Bursátiles se lleva a cabo en la Ciudad de México, el día 10 de julio de 2025 (la "Fecha de Emisión").

La vigencia (plazo) de los Certificados Bursátiles es de 1,092 (un mil noventa y dos) días, que empezará a correr y a contarse a partir del día 10 de julio de 2025, y concluirá en consecuencia, el día 6 de julio de 2028, o en caso de que dicha fecha no sea en un día hábil, el día hábil siguiente (la "Fecha de Vencimiento").

**PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERESES:** Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (veintiocho) días en las fechas señaladas en el calendario de pago de intereses, o si cualquiera de

dichas fechas fuera un día inhábil, el pago se realizará el siguiente día hábil sin que lo anterior se considere como un incumplimiento, calculándose, en todo caso, el monto de intereses correspondiente por los días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses del Periodo de Intereses correspondiente (cada una, una “Fecha de Pago”) y, en consecuencia, el siguiente Periodo de Intereses se disminuirá en el número de días en el que se haya aumentado el Periodo de Intereses anterior. La última Fecha de Pago deberá coincidir con la Fecha de Vencimiento de la presente Emisión.

El primer pago de intereses se efectuará precisamente el 7 de agosto de 2025. Los Certificados Bursátiles causarán intereses en el Primer periodo de Intereses de 28 (veintiocho) días.

En caso de que en algún Periodo de Intereses, el monto de intereses no sea cubierto en su totalidad, Indeval no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto; en cualquier caso Indeval no será responsable si no entregare la constancia correspondiente a dicho pago, en caso de que el mismo no sea íntegramente cubierto.

El primer Periodo de Intereses comenzará en la Fecha de Emisión (incluyéndola) y terminará en la primera Fecha de Pago de intereses (excluyéndola), cada Periodo de Intereses subsecuente iniciará en cada Fecha de Pago de intereses inmediata anterior (incluyéndola) y terminará en la Fecha de Pago de intereses inmediata siguiente (excluyéndola) (cada uno, un “Periodo de Intereses”).

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán durante la vigencia de la Emisión conforme al siguiente calendario y en las siguientes fechas:

**CALENDARIO DE PAGO DE INTERESES:**

Periodo de Intereses	Fecha de Inicio	Fecha de Pago	Días del Periodo de Intereses
1	10 de julio de 2025	7 de agosto de 2025	28
2	7 de agosto de 2025	4 de septiembre de 2025	28
3	4 de septiembre de 2025	2 de octubre de 2025	28
4	2 de octubre de 2025	30 de octubre de 2025	28
5	30 de octubre de 2025	27 de noviembre de 2025	28
6	27 de noviembre de 2025	25 de diciembre de 2025	28
7	25 de diciembre de 2025	22 de enero de 2026	28
8	22 de enero de 2026	19 de febrero de 2026	28
9	19 de febrero de 2026	19 de marzo de 2026	28
10	19 de marzo de 2026	16 de abril de 2026	28
11	16 de abril de 2026	14 de mayo de 2026	28
12	14 de mayo de 2026	11 de junio de 2026	28
13	11 de junio de 2026	9 de julio de 2026	28
14	9 de julio de 2026	6 de agosto de 2026	28
15	6 de agosto de 2026	3 de septiembre de 2026	28
16	3 de septiembre de 2026	1 de octubre de 2026	28
17	1 de octubre de 2026	29 de octubre de 2026	28
18	29 de octubre de 2026	26 de noviembre de 2026	28
19	26 de noviembre de 2026	24 de diciembre de 2026	28
20	24 de diciembre de 2026	21 de enero de 2027	28
21	21 de enero de 2027	18 de febrero de 2027	28
22	18 de febrero de 2027	18 de marzo de 2027	28
23	18 de marzo de 2027	15 de abril de 2027	28
24	15 de abril de 2027	13 de mayo de 2027	28
25	13 de mayo de 2027	10 de junio de 2027	28
26	10 de junio de 2027	8 de julio de 2027	28
27	8 de julio de 2027	5 de agosto de 2027	28
28	5 de agosto de 2027	2 de septiembre de 2027	28
29	2 de septiembre de 2027	30 de septiembre de 2027	28
30	30 de septiembre de 2027	28 de octubre de 2027	28

31	28 de octubre de 2027	25 de noviembre de 2027	28
32	25 de noviembre de 2027	23 de diciembre de 2027	28
33	23 de diciembre de 2027	20 de enero de 2028	28
34	20 de enero de 2028	17 de febrero de 2028	28
35	17 de febrero de 2028	16 de marzo de 2028	28
36	16 de marzo de 2028	13 de abril de 2028	28
37	13 de abril de 2028	11 de mayo de 2028	28
38	11 de mayo de 2028	8 de junio de 2028	28
39	8 de junio de 2028	6 de julio de 2028	28
			1,092

**LUGAR Y FORMA DE PAGO DE PRINCIPAL E INTERESES:** El pago de principal e intereses ordinarios respecto de la Emisión de los Certificados Bursátiles, será entregado por la Emisora en la Fecha de Vencimiento y/o en las fechas establecidas para el pago de intereses, de conformidad con el calendario de pago de intereses previsto en el título, en las oficinas de S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06500, Ciudad de México, mediante transferencia electrónica, con la finalidad de que Indeval distribuya los recursos en las cuentas que sus depositantes le instruyan, y estos a su vez, liquiden los montos adeudados a los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

**PROCEDIMIENTO PARA EL CÁLCULO DE INTERESES:** A partir de su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su Valor Nominal o su Valor Nominal Ajustado, considerando la Tasa de Interés Bruto Anual calculada conforme a la presente sección, que el Representante Común dará a conocer a más tardar con 1 (un) Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses que corresponda (la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual") y que registrará y se utilizará para determinar los intereses a pagar precisamente durante ese Periodo de Intereses.

La tasa de interés bruto anual (la "Tasa de Interés Bruto Anual") se calculará mediante la adición de **0.49% (Cero punto cuarenta y nueve por ciento)** (la "Sobretasa") al resultado de sumar (i) 1 (uno) más (ii) la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un Día Hábil ("TIIE de Fondeo"), correspondiente a cada día transcurrido entre (A) (i) el Día Hábil previo a la Fecha de Emisión (incluyéndola) o (ii) el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses inmediato anterior (excluyéndola), según corresponda, y (B) el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses correspondiente (incluyéndola), de conformidad con la fórmula expresada en el siguiente párrafo (la "Tasa de Interés de Referencia" o "TIIE de Fondeo Promedio"). El cálculo de la TIIE de Fondeo Promedio utilizará la TIIE de Fondeo del Día Hábil inmediato anterior para aquellos días inhábiles dentro del periodo correspondiente. La TIIE de Fondeo será la calculada y dada a conocer por el Banco de México por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, - incluso internet- autorizado al efecto precisamente por Banco de México. Si se llegara a presentar un día que no fuese un Día Hábil dentro del período de cálculo de la composición de la TIIE Fondeo, para dicho día que no fuese un Día Hábil se utilizará la TIIE Fondeo del Día Hábil inmediato anterior.

En caso de que la TIIE de Fondeo deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés de Referencia y la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIIE de Fondeo.

Para determinar la TIIE de Fondeo Promedio, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TR = \left[ \prod_{i=1}^{N_j} \left( 1 + \frac{TF_i}{36,000} \right) - 1 \right] \times \frac{36,000}{N_j}$$

- TR = TIIE de Fondeo Promedio o Tasa de Interés de Referencia.  
TFi = TIIE de Fondeo aplicable al i-ésimo día del periodo correspondiente.  
Nj = Número de días efectivamente transcurridos entre (A) (i) el Día Hábil previo a la Fecha de Emisión (incluyéndola) o (ii) el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses inmediato

anterior (excluyéndola), según corresponda, y (B) el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses correspondiente (incluyéndola)

Al resultado de la Tasa de Interés de Referencia (TR) se le deberá adicionar la sobretasa para obtener la Tasa de Interés Bruto Anual (TB).

El interés que devenguen los CB'S se computará en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual y deberá comprender los días naturales en el Periodo de Intereses correspondiente. Los cálculos para determinar las tasas y el monto de los intereses a pagar se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de los intereses a pagar en cada Período de Intereses, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \left( \frac{TB}{36000} \times NDE \right)$$

En donde:

I = Interés bruto del Período de Intereses que corresponda  
VN = Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación  
TB = Tasa de Interés Bruto Anual  
NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de intereses del Periodo de Intereses correspondiente.

El valor nominal ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación (el "Valor Nominal Ajustado") se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$VNAj = VNAj-1 - APj$$

En donde:

VNAj = Valor Nominal Ajustado de todos los Certificados Bursátiles en la Fecha de Pago de intereses j.  
VNAj-1 = Valor Nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación en la Fecha de Pago de intereses inmediata anterior.  
APj = Amortización del principal en la Fecha de Pago de intereses j.  
j = Fecha de Pago determinada.

Para determinar el Valor Nominal Ajustado por cada Certificado Bursátil, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$VN = VNA / TC$$

En donde:

VN = Valor Nominal Ajustado por cada Certificado Bursátil en la Fecha de Pago.  
VNA = Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de todos los Certificados Bursátiles.  
TC = Número de Certificados Bursátiles en circulación.

El interés que causarán los Certificados Bursátiles se computará a partir de su Fecha de Emisión, o al inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda y los cálculos para determinar las tasas y el monto de los intereses a pagar deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de intereses correspondiente, y, en consecuencia, el siguiente Periodo de Intereses se disminuirá en el número de días en el que se haya aumentado el Periodo de Intereses anterior. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas. Iniciado cada Período de Intereses la Tasa de Interés Bruto Anual de cada período no sufrirá cambios durante el mismo.

El Representante Común, a más tardar 1 (un) Día Hábil antes de la Fecha de Pago de Intereses que corresponda, dará a conocer por escrito al Emisor; al Indeval por escrito o por los medios que este determine, a la CNBV a través del STIV-2 y a BMV a través del Emisnet, o por los medios masivos de comunicación que estas instituciones determinen, o a través de cualquier otro medio electrónico de cómputo o telecomunicación, incluso internet, autorizado al efecto por dichas instituciones, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al Periodo de Intereses correspondiente, el importe de los intereses a pagar y, en su caso, el principal a pagar y en su caso, el Valor Nominal Ajustado por cada Certificado Bursátil en circulación.

Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Los Certificados Bursátiles dejarán de causar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que la Emisora hubiere constituido el depósito del importe de la amortización total, y en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas del Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México) de ese día.

En los términos del artículo 282 de la LMV, la Emisora estipula que el título que ampara el monto total de la Emisión no lleva cupones adheridos, haciendo las veces de éstos y para todos los efectos legales, las constancias que el propio Indeval expida para tal efecto. La amortización de los Certificados Bursátiles se efectuará contra la entrega del título o de la constancia emitida por Indeval, para tal efecto, el día señalado para su vencimiento.

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán de conformidad con lo que se establece en los apartados "Periodicidad en el Pago de Intereses", "Intereses" y "Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses" del título.

En el caso de que cualquiera de las fechas antes mencionadas sea un día que no sea día hábil, los intereses se liquidarán el día hábil inmediato siguiente, calculándose en todo caso los intereses respectivos por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de intereses correspondiente y en consecuencia, el siguiente Período de Intereses se disminuirá en el número de días en el que se haya aumentado el Período de Intereses anterior.

**INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE PRINCIPAL E INTERESES:** En caso de que el Emisor no realice el pago oportuno del principal e intereses de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Vencimiento, y/o en cada una de las Fechas de Pago según corresponda, el Representante Común, sin perjuicio de los derechos que individualmente puedan ejercer los tenedores de los Certificados Bursátiles (los "Tenedores"), procederá a convocar a Asamblea de Tenedores para que ésta resuelva lo conducente.

**INTERESES MORATORIOS:** En caso de incumplimiento en el pago principal de los Certificados Bursátiles, se causarán intereses moratorios, en sustitución de los ordinarios, sobre el principal vencido y no pagado, a una tasa de interés anual igual al resultado de adicionar 2% (dos puntos) porcentuales a la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles correspondiente al Periodo de Intereses que termina en la Fecha de Pago que ocurra el incumplimiento. Los intereses moratorios resultantes serán pagaderos a la vista desde la fecha correspondiente y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días y por los días efectivamente transcurridos en mora. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio de la Representante Común ubicada en Av. Paseo de la Reforma 284, piso 9, col. Juárez, Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México., o en la dirección que el Representante Común notifique en caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, en la misma moneda que la suma principal.

**AMORTIZACIÓN:** La amortización de los Certificados Bursátiles se realizará a su Valor Nominal, o Valor Nominal Ajustado, en su caso, en un solo pago en la Fecha de Vencimiento mediante transferencia electrónica de fondos realizada a Indeval, contra la entrega y cancelación del presente título o de la constancia emitida por INDEVAL.

En caso de que la fecha señalada para llevar a cabo la amortización de los Certificados Bursátiles no sea un día hábil entonces la amortización se llevará a cabo el día hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior se considere un incumplimiento.

El Representante Común deberá dar aviso a Indeval, por escrito a la CNBV a través de STIV -2 y a la BMV a través de EMISNET o a través de los medios que éstas determinen, a más tardar 1 (un) día hábil a la Fecha de Vencimiento, en donde indicará la fecha de dicha amortización y la cantidad a ser pagada por el Emisor.

**AMORTIZACIÓN ANTICIPADA:** La Emisora tendrá el derecho de amortizar anticipadamente de manera parcial o total de los Certificados Bursátiles, en cualquier momento antes de la Fecha de Vencimiento de la Emisión, a un precio por Certificado Bursátil igual a lo que sea mayor entre (el “Precio de Amortización Anticipada”): (a) el 100% (cien por ciento) del monto de principal que se esté amortizando de manera anticipada, de los Certificados Bursátiles, o (b) el “precio limpio” calculado mediante el promedio aritmético de los últimos 30 (treinta) días previos a la fecha de notificación de la amortización anticipada proporcionado por el Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP) y Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V. (VALMER). multiplicado por el importe de principal objeto a amortizar dividido entre el valor nominal o Valor Nominal Ajustado de cada Certificado Bursátil Para tales fines el Emisor deberá entregar dicha información al Representante Común con al menos 6 (seis) días hábiles a la fecha de la amortización anticipada, a efecto de que el Representante Común realice su cálculo y lo haga del conocimiento de la CNBV, la BMV y el Indeval, junto con la información utilizada para calcularlo, por escrito a través de los medios que estos determinen 1 (un) día hábil antes de la fecha de la amortización anticipada. La fuente pública en la que los inversionistas podrán verificar los precios proporcionados por Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. y Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V., son [www.piplatam.com](http://www.piplatam.com) y [www.valmer.com.mx](http://www.valmer.com.mx) respectivamente.

La amortización anticipada se llevará a cabo conforme al precio establecido en el párrafo anterior, más los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada y cualesquiera otras sumas adeudadas respecto de los Certificados Bursátiles, si las hubiere. Para ello (i) el Emisor, informará por escrito su decisión de ejercer dicho derecho de amortización anticipada al Representante Común con por lo menos 7 (siete) días hábiles, al Indeval, así como a la CNBV, a través de los medios que esta determine, y a la BMV a través del SEDI (o cualquier otro medio que la BMV determine), cuando menos con 6 (SEIS) días hábiles de anticipación a la fecha en que el Emisor tenga la intención de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, y (ii) la amortización anticipada se llevará a cabo en las oficinas de INDEVAL, ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México. El Representante Común, el día hábil inmediato anterior a la fecha que se hubiera establecido para llevar a cabo la amortización anticipada, calculará y publicará el valor al que se vayan a amortizar los Certificados Bursátiles, a través del SEDI que mantiene la BMV e informará por escrito a INDEVAL y a la CNBV, o a través de los medios que estas determinen para tal circunstancia.

En caso de que el Emisor decida no ejercer su derecho respecto de la amortización anticipada, deberá de notificar por escrito o a través de los medios que estos determinen, al Indeval, a la CNBV, a la BMV y al Representante Común, por lo menos con 2 (dos) días hábiles de anticipación a la fecha en la que se pretendía llevar a cabo dicha amortización anticipada. En caso de no realizar el pago en dicha fecha y decida no ejercer su derecho de amortizar anticipadamente parcial o totalmente los Certificados Bursátiles, los gastos en los que hubiese incurrido el Representante Común respecto de dicho cambio correrán a cargo del Emisor, en el entendido, que la decisión del Emisor de no ejercer dicho derecho no se considerará como un incumplimiento.

En la fecha de amortización anticipada, los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses, a menos que la Emisora no deposite en el Indeval, a más tardar a la 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México), el Precio de Amortización Anticipada más los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificado Bursátil a la fecha de amortización anticipada.

**DESTINO DE LOS FONDOS:** La Emisora obtuvo como recursos netos de la Oferta la cantidad de \$4,090,901,850.00.00 (Cuatro mil noventa millones novecientos un mil ochocientos cincuenta pesos 00/100 M.N.), resultado de restar del monto total de la Emisión, los gastos relacionados con la Oferta de los Certificados Bursátiles. El desglose de los gastos relacionados con la Oferta puede consultarse en la Sección “Gastos Relacionados con la Oferta” del Suplemento.

Los recursos netos obtenidos por la Emisora como resultado de esta Emisión de Certificados Bursátiles serán destinados el 100% a la sustitución de deuda bursátil de largo plazo con clave de pizarra OSM 15 y en caso remanente para usos corporativos.

Clave Pizarra	Monto en Circulación	Fecha de Emisión	Plazo Días	Fecha de Vencimiento.	Tasa Referencia	Cupón
OSM 15	\$9,710,000,000	05-ago-15	3,640	23-jul-25	Tasa Fija	7.97%

**RECURSOS NETOS QUE OBTENDRÁ LA EMISORA CON LA COLOCACIÓN:** \$4,090,901,850.00.00 (Cuatro mil noventa millones novecientos un mil ochocientos cincuenta pesos 00/100 M.N.)

**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 la 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 Bruto Anual, 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 vigentes 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 prevaletientes 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.

**RÉGIMEN FISCAL:** La presente sección contiene una breve descripción de ciertos impuestos aplicables en los Estados Unidos Mexicanos ("México") a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles por inversionistas residentes y no residentes en México para efectos fiscales, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes a la decisión de adquirir o disponer de Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones legales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles antes de realizar cualquier inversión en los mismos.

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados se encuentra sujeta a: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2025, es decir, a la tasa del 0.50 % (Cero punto Cincuenta por ciento) anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; (ii) para los residentes en el extranjero que obtengan ingresos provenientes de México, será aplicable el artículo 153 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta; y (iii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo del plazo de los Certificados Bursátiles. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación en particular.

**GARANTÍA:** Los Certificados Bursátiles serán quirografarios, por lo que no contarán con garantía específica.

**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 el Suplemento 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 SITES1 forman parte del mismo consorcio. (Ver capítulo de factores de riesgo numeral 1. página 4 del Prospecto del Programa y capítulo primero inciso c) del Suplemento.

**FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN:** Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero., 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 presente título o en la legislación aplicable. Para todo aquello no expresamente previsto en el presente 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 presente 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 presente 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 1 (un) día hábil 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 presente título, excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de la Emisora previstas en el presente 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 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, 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). El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas en este párrafo y para los fines señalados en esta sección, 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 presente título y de la legislación aplicable. En el entendido 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, 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 solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte de la Emisora. El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la legislación aplicable, con base en la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.

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 la Emisora o las demás personas que presten servicios relacionados con los Certificados Bursátiles, 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 no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte de la Emisora o de cualquier persona que sea parte de los documentos de la Emisión correspondiente. El Representante Común no será responsable de los daños causados, cuando actúe de buena fe, con base a la información disponible en el momento que corresponda y actuando en protección de los intereses de los Tenedores de Certificados Bursátiles.

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 tomando posesión del mismo.

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 tomado posesión del mismo.

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 presente título y la legislación aplicable.

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

**FACULTADES, REGLAS DE INSTALACIÓN Y QUÓRUMS DE LA ASAMBLEA DE TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES:** 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 título que documenta la Emisión, la LMV, las disposiciones aplicables de la LGTOC 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 éste 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 de 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 con 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 presentes 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 deje de cumplir con las obligaciones contenidas en el presente título, incluyendo el otorgamiento de prórrogas o esperas a la Emisora respecto de los pagos de principal e intereses conforme al presente 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 concursal con el quórum establecido en el presente inciso (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, deberá llevar a cabo los trámites y cumplir con los requisitos necesarios para llevar a cabo el canje del presente 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 presente título.

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 derecho 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 quórum 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.

Las Asambleas de Tenedores de los Certificados Bursátiles se celebrarán en el domicilio del Representante Común o a falta o imposibilidad de ello en el domicilio que indique el Representante Común en la convocatoria.

Nada de lo contenido en el presente título limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de conformidad con el artículo 223 de la LGTOC.

**DERECHOS QUE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES OTORGAN A LOS TENEDORES:** El presente título y los Certificados Bursátiles que el mismo ampara, otorgan a los Tenedores derecho al pago de principal e intereses, en su caso, en los términos y sujeto a las condiciones establecidas en el presente título.

**OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER DE LA EMISORA EN BENEFICIO Y/O FRENTE A LOS TENEDORES:** Durante el plazo de vigencia de la emisión y hasta que los Certificados Bursátiles sean totalmente amortizados, el Emisor se compromete a:

- a) Inscripción y listado: Mantener el registro de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores y mantenerlos listados en la BMV.
- b) La Emisora deberá cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligada en términos de la Ley del Mercado de Valores, las Disposiciones, el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., o cualquier otro ordenamiento legal que le sea aplicable.
- c) Pago de intereses y principal: El Emisor asume la obligación del pago de principal e intereses estipulados en el Título que documente la presente Emisión.
- d) Obligaciones Fiscales: El Emisor deberá cumplir y estar al corriente en el pago de todos los impuestos, contribuciones, derechos y cargas gubernamentales que les sean aplicables. No se considerarán incumplimiento a aquellos impuestos o similares que se hayan impugnado de buena fe ante la autoridad y que no afecten de manera adversa y significativa las operaciones preponderantes y la situación financiera del Emisor.
- e) El Emisor no podrá fusionarse, escindirse (o consolidarse de cualquier otra forma), salvo que (i) quede claramente establecido que la sociedad o entidad que resulte de la fusión o escisión, asuma las obligaciones del Emisor conforme a los Certificados Bursátiles, (ii) dicha fusión o escisión no genere una Causa de Vencimiento Anticipado o cualquier otro evento que, con el transcurso del tiempo o mediante notificación o ambos, se convertirá en una Causa de Vencimiento Anticipado distinta a la que se señala en este numeral. De igual forma, quedan expresamente exceptuadas de esta obligación las fusiones y/o escisiones que realice el Emisor con empresas subsidiarias, afiliadas y/o partes relacionadas.
- f) Prelación de Pago (pari passu): El Emisor se obliga a que sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles constituyan obligaciones directas y quirografarias y que tengan la misma prelación de pago, en caso de concurso mercantil, que sus demás obligaciones directas y quirografarias, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley.
- g) Mantener su contabilidad de conformidad con las NIIF, o cualesquier otros principios o criterios contables que las remplacen de conformidad con la legislación aplicable.
- h) Mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades preponderantes, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de no mantenerse vigentes, no afecten de manera adversa y significativa las operaciones o la situación financiera consolidada del Emisor.

i) Calificaciones: Contar con al menos dos dictámenes de calidad crediticia de la Emisión vigentes emitidos por agencias calificadoras debidamente autorizadas para operar en México.

j) Giro del negocio: No modificar el giro preponderante de sus negocios.

k) Restricciones en gravámenes: La Emisora no podrá, y no permitirá a ninguna de sus Subsidiarias Restringidas (según dicho término se define en la sección de glosario de términos y definiciones), constituir, incurrir o asumir gravamen alguno sobre Propiedad Restringida (según dicho término se define en la sección de glosario de términos y definiciones) a efecto de garantizar deuda, exclusivamente en los casos que la deuda garantizada en comento, más el monto total de la Deuda Atribuible (según dicho término se define en la sección de glosario de términos y definiciones) de la Emisora y de sus Subsidiarias Restringidas relacionada con operaciones de venta con compromiso de arrendamiento (Sale and Leaseback) (según dicho término se define en la sección de glosario de términos y definiciones) celebradas por la Emisora o alguna de sus Subsidiarias Restringidas, excediera el equivalente al 20% (veinte por ciento) de los Activos Consolidados Totales (según dicho término se define en la sección de glosario de términos y definiciones) de la Emisora salvo que los Certificados Bursátiles objeto de la presente Emisión estén de la misma manera o previamente garantizados a la deuda garantizada por dichos gravámenes.

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

#### **Casos de Vencimiento Anticipado.**

Los Certificados Bursátiles podrán darse por vencidos anticipadamente, en los siguientes casos (cada uno una "Causa de Vencimiento Anticipado"):

(1) Si el Emisor dejare de realizar el pago oportuno de cualquier cantidad de intereses, y dicho pago no se realizare dentro de los 3 (tres) días hábiles siguientes a la fecha en que debió realizarse;

(2) Si la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV y/o el listado en la BMV fueren cancelados; y

(3) Si el Emisor incumple con cualquiera de sus obligaciones contenidas en el Título distintas a las referidas en los numerales (1) y (2) anteriores, y dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que hubiere ocurrido el incumplimiento.

(4) Si (i) la Emisora incurre en un incumplimiento o en un evento de incumplimiento de cualquier instrumento de deuda cuyo monto de principal exceda de los EUA\$50,000,000.00 (Cincuenta millones de dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América) (o su equivalente en cualquier otra moneda de curso legal), que constituya una falta de pago de principal o intereses en su fecha de vencimiento y que resulte de una aceleración de la deuda antes de su vencimiento; o (ii) se declara vencida o pagadera anticipadamente cualquier Deuda del Emisor que, individualmente

o en conjunto, importe una cantidad superior, en cualquier moneda, a EUA\$50,000,000.00 (cincuenta millones de dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América);

(5) Si el Emisor (i) fuere declarado en quiebra, insolvencia, concurso mercantil o procedimiento similar, o (ii) solicitare el inicio de un proceso de concurso mercantil o quiebra ante cualquier jurisdicción.

En el caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en los numerales (2) o (5) anteriores, los Certificados Bursátiles se darán por vencidos automáticamente, sin necesidad de aviso previo de incumplimiento, presentación, requerimiento de pago, protesto o notificación de cualquier naturaleza, judicial o extrajudicial, haciéndose exigible de inmediato la suma principal insoluble de los Certificados Bursátiles, los intereses ordinarios devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos.

En el caso de que ocurre el evento mencionado en el numeral (1) anterior (y haya transcurrido el plazo de gracia que se indica en dicho numeral (1), todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme al presente Título se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando 1 (uno) o más Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan al menos 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, entreguen una notificación por escrito al Representante Común indicado su intención de declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cuyo caso se hará exigible el Día Hábil inmediato siguiente a dicha notificación, la suma principal insoluble de los Certificados Bursátiles, los intereses ordinarios devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos. En caso de no haber solicitud por parte de 1 (uno) o más Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan al menos 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, y una vez transcurridos 5 días hábiles después de la fecha en que haya ocurrido la Causa de Vencimiento Anticipado mencionado en el numeral (1) anterior, el Representante Común procederá a convocar a una Asamblea de Tenedores para que resuelva respecto del mismo.

En el caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en los numerales (3) o (4) anteriores (y haya transcurrido el plazo de gracia que, en su caso, se indica en cada uno de dichos párrafos), todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme a los Certificados Bursátiles se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando así lo resuelva la Asamblea General de Tenedores, la cual deberá celebrarse en un plazo máximo de 15 (quince) días naturales, considerado como primer día el de la fecha en que haya ocurrido la Causa de Vencimiento Anticipado de cualquiera de los eventos mencionados en los numerales (3) o (4) anteriores.

El Representante Común dará a conocer por escrito o a través de los medios que determinen a la CNBV, a INDEVAL y a la BMV (a través del SEDI o de los medios que determine) en cuanto se tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado o cuando se declare el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

En caso de actualizarse el vencimiento anticipado, la Emisora se constituirá en mora desde el momento en que se publiquen a través de EMISNET los acuerdos de la Asamblea de Tenedores, haciéndose exigible de inmediato la suma principal insoluble de los Certificados Bursátiles, y los intereses devengados y no pagados con respecto de los mismos. Lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la sección "Intereses Moratorios" anterior respecto de la fecha en la cual se causan dichos intereses moratorios.

Una vez que los Certificados Bursátiles sean declarados vencidos anticipadamente, el Representante Común deberá informar por escrito y de manera inmediata a Indeval, a la CNBV y a la BMV que los Certificados Bursátiles han sido declarados vencidos anticipadamente. Asimismo, el Representante Común deberá proporcionar a Indeval una copia del acta de la Asamblea de Tenedores en la que se haya adoptado dicha resolución.

**LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN:** El presente título será regido e interpretado por las leyes de los Estados Unidos Mexicanos. La Emisora, Representante Común y, por virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles, los Tenedores, se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales federales con sede en la Ciudad de México, para resolver cualquier controversia relacionada con los Certificados Bursátiles, las Asambleas de Tenedores y/o cualquier

otro documento relacionado con los Certificados Bursátiles, renunciando al efecto a cualquier otra jurisdicción o competencia que por cualquier razón les pudiere corresponder.

El presente título consta de 19 páginas y se suscribe y emite por la Emisora y, para efectos de hacer constar la aceptación de su encargo, así como de sus facultades y obligaciones, por el Representante Común, en la Ciudad de México este 10 de julio de 2025.

(Espacio dejado en blanco intencionalmente)

Siguen páginas de Firma



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



Gerardo Kuri Kaufmann  
Director General



Erián Urióstegui Hernández  
Director Jurídico

La presente hoja de firmas forma parte integral del título de los Certificados Bursátiles de fecha 10 de julio de 2025, inscritos preventivamente en el Registro Nacional de Valores bajo el número 3495-4.19-2025-001-01, emitidos por Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V.

**Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,**  
**Monex Grupo Financiero.**  
Como representante común de los Tenedores



Laura Angélica Arteaga Cázares

José Luis Urrea Saucedo y/o, José Daniel Hernández Torres y/o, Laura Angélica Arteaga Cázares y/o, Claudia Alicia García  
Ramírez y/o, César David Hernández Sánchez  
Apoderado

Por virtud de la presente firma se hace constar la aceptación del nombramiento del Representante Común de los presentes Certificados Bursátiles, así como de las facultades y obligaciones que aquí se le confieren.

La presente hoja de firmas forma parte integral del título de los Certificados Bursátiles de fecha 10 de julio de 2025, inscritos preventivamente en el Registro Nacional de Valores bajo el número 3495-4.19-2025-001-01, emitidos por Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V.

**b) Reportes Anuales y los estados financieros auditados 31 de diciembre de 2024 y Reporte Trimestral correspondiente al Primer trimestre de 2025.**

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 2024, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 30 de abril de 2025 y al Reporte Trimestral referente al Primer trimestre concluido terminado el 31 de marzo de 2025, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 25 de abril 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).

**c) Reporte Trimestral sobre la Posición que se mantiene en instrumentos derivados.**

La información correspondiente a esta sección se incorpora por referencia al Primer trimestre concluido terminado el 31 de marzo de 2025, el cual fue presentado a la CNBV y a la BMV el 25 de abril de 2025 y al Reporte Trimestral referente al Cuarto trimestre concluido 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).

d) Calificación otorgada a la Emisión por HR Ratings de México, S.A. de C.V. 

CDMX a 10 de junio 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 AAA con Perspectiva Estable para las Emisiones SITES1 25 y SITES1 25-2 de OPSIMEX por un monto de hasta P\$7,000m.

La calificación asignada de HR AAA significa que el emisor o emisión con esta calificación se considera de la más alta calidad crediticia, ofreciendo gran seguridad para el pago oportuno de las obligaciones de deuda. Mantienen mínimo riesgo crediticio

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 para las emisiones SITES1 25 y SITES1 25-2 de Operadora de Sites Mexicanos S.A.B. de C.V. (OPSIMEX y/o la Empresa y/o la Compañía) corresponde a la evaluación corporativa publicada el 16 de octubre de 2024, en la que se ratificó la calificación HR AAA a largo plazo. De igual forma, esta evaluación se fundamenta principalmente en la solidez de los indicadores financieros alcanzados al cierre del 1T25, los cuales se alinearon con las nuestras proyecciones.

En nuestras proyecciones estimamos que el Flujo Libre de Efectivo (FLE) llegue a los P\$8,287 millones (m) en 2027 (vs. P\$7,228m en 2024). Este crecimiento se explicaría por un aumento constante en los ingresos, los cuales se proyectan en \$17,067m para el 2027, en comparación de los P\$13,195m registrados en 2024. Este incremento se vería impulsado por mayores ventas debido a una mayor ocupación en sitios. Lo anterior a consecuencia de avances tecnológicos y a la necesidad de procesar una mayor cantidad de datos. Por consiguiente, respecto al EBITDA, se proyecta que la Empresa alcance P\$16,162m para 2027 (vs. P\$12,454m observados en 2024), con un margen EBITDA de 94.7% (vs. 94.4% en 2024). Es importante mencionar que con relación a la amortización total de la emisión OSM15 con fecha de vencimiento en el 3T25, esperamos sea refinanciada bajo condiciones similares. Esto se traduciría en un DSCR promedio de 3.6x, DSCR con Caja de 5.9x y Años de Pago de 2.3 años para el periodo proyectado (2025-2027) en nuestro escenario base. Finalmente, la

*hcg*

calificación mantiene un ajuste positivo derivado del respaldo operativo y financiero con el que cuenta OPSIMEX por otras partes relacionadas.

Las emisiones SITES1 25 y SITES1 25-2 se esperan realizar por un monto conjunto de hasta P\$7,000m en vasos comunicantes. Las emisiones se realizarán bajo el amparo del Programa Dual de Certificados Bursátiles (o el Programa) y se espera utilizar los recursos para la amortización parcial de la emisión OSM 15 (saldo insoluto de P\$9,698m al 1T25). El monto del Programa es de hasta P\$20,000m o su equivalente en UDIS con carácter revolvente, sin que la porción de corto plazo supere los P\$10,000m o su equivalente en UDIS y con un plazo de cinco años a partir de su fecha de autorización por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV). A continuación, se muestran los principales detalles de las emisiones:

### Características de las emisiones

Concepto	Certificados Bursátiles de Largo Plazo.	
Tipo de valor	Certificados Bursátiles de Largo Plazo.	
Clave de Pizarra	SITES1 25	SITES1 25-2
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 en el Registro Nacional de Valores, conforme a la modalidad de programa de colocación de CEBURs de corto y largo plazo.	
Monto de la Emisión	Hasta por un monto total conjunto de hasta P\$7,000m en vasos comunicantes con la primera emisión al amparo del Programa con clave de pizarra SITES1 25.	Hasta por un monto total conjunto de hasta P\$7,000m en vasos comunicantes con la segunda emisión al amparo del Programa con clave de pizarra SITES1 25-2.
Plazo de Vigencia de la Emisión	1,092 días equivalentes aproximadamente a 3 años.	2,548 días equivalentes aproximadamente a 7 años.
Periodicidad en el pago de Intereses	Los intereses ordinarios que devenguen los CEBURs se liquidarán cada 28 días en las fechas señaladas en el calendario de pago de intereses. En caso de que dichas fechas fueran día inhábil, el pago se realizará el siguiente día hábil sin considerarse como incumplimiento.	Los intereses ordinarios que devenguen los CEBURs se liquidarán cada 182 días en las fechas señaladas en el calendario de pago de intereses. En caso de que dichas fechas fueran día inhábil, el pago se realizará el siguiente día hábil sin considerarse como incumplimiento.
Tasa de Referencia	Tasa Variable	Tasa Fija
Amortización	En un solo pago en la Fecha de Vencimiento de la Emisión contra la entrega del Título correspondiente o de la constancia emitida por INDEVAL.	
Garantía	Los CEBURs que se emitan al amparo del Programa, no contarán con garantía alguna.	
Destino de los Fondos	Los recursos netos obtenidos por la Emisora como resultado de esta Emisión de CEBURs serán destinados el 100% a la sustitución de deuda bursátil de largo plazo con clave de pizarra OSM 15 y en caso remanente para usos corporativos. Los recursos faltantes para liquidar el pasivo, dado que el recurso neto de la oferta es menor serán liquidados con recursos propios del Emisor.	
Intermediarios Colocadores	Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa; Casa de Bolsa BBVA México, S.A. de C.V., Grupo Financiero BBVA México, Scotia Inverlat Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero Scotiabank Inverlat y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México.	
Representante Común	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	

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

## Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Crecimiento en Ingresos.** OPSIMEX reportó ingresos por P\$3,446m al 1T25 (+6.9% vs. P\$3,223m registrados al cierre del 1T24 y -5.3% vs. P\$3,640m esperados en nuestro escenario base). Este crecimiento es consecuencia principalmente del incremento en el número de torres, ya que, al cierre del 1T25, la Empresa cuenta con un total de 24,345 torres en comparación con las 23,246 torres registradas al cierre del 1T24 y las 24,296 torres proyectadas en nuestro escenario base. Además, en términos de contratos firmados, al cierre del 1T25, la Empresa registró un total de 30,128, en comparación de los 29,412 contratos firmados al cierre del 1T24 y de los 30,596 contratos proyectados en nuestro escenario base.
- **EBITDA.** Al cierre del 1T25, OPSIMEX registró P\$3,274m en EBITDA (+10.0% vs. P\$2,977m registrados al cierre del 1T24 y -5.6% vs. P\$3,467m proyectados en nuestro escenario base), con un margen EBITDA de 95.0% (+123.1pb vs. 93.8% registrados al cierre del 1T24 y 95.2% esperados en nuestro escenario base). Lo anterior es consecuencia principalmente del crecimiento en ingresos, impulsado por la expansión orgánica e inorgánica del portafolio en torres.
- **Niveles de FLE.** Al cierre del 1T25, OPSIMEX registró P\$1,975m en términos de Flujo Libre de Efectivo (+27.6% vs. P\$1,547m registrados al cierre del 1T24 y -3.3% vs. P\$2,042m 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 1T25 en P\$224m (vs. -P\$117m registrados al cierre del 1T24 y vs. P\$172m proyectados en nuestro escenario base).
- **Incremento en Deuda.** Al cierre del 1T25, la Empresa registró una deuda total de P\$21,904m (vs. P\$21,023m registrados al cierre del 1T24 y vs. P\$23,929m proyectados en nuestro escenario base), mientras que la deuda neta cerró en P\$15,407m al cierre el 1T25 (vs. P\$16,220m registrados al cierre del 1T24 y vs. P\$16,487m proyectados en nuestro escenario base). Este incremento en deuda es consecuencia de la adquisición de un nuevo crédito por un monto de P\$350.0m, 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 1T25, presenta un saldo insoluto de P\$11,099m, en comparación con los P\$10,695m registrados al cierre del 1T24. Es importante mencionar que al cierre del 1T25 la conversión de la UDI fue de P\$8.42, en comparación de los P\$8.34 registrado al cierre del 2024.

## 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

*hcg*

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\$17,067m para 2027 (vs. P\$13,195m 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\$8,287m en 2027, frente a los P\$7,228m registrados en 2024.
- **Niveles de deuda.** Prevemos que OPSIMEX continúe consolidando la nueva deuda, que se llegase a contratar por parte de FSITES y Telesites 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\$21,107m para 2027 (vs. P\$21,994m registrado en 2024), y que la deuda neta se sitúe en P\$15,864m (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.



Credit  
Rating  
Agency

**OPSIMEX**

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

\*\*A NRSRO Rating

Atentamente,

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 1T25.

### Escenario Base: Balance General (cifras en millones de pesos)

	2022*	2023*	2024*	2025F	2026F	2027F	1T24	1T25
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<b>103,826</b>	<b>104,737</b>	<b>106,613</b>	<b>108,811</b>	<b>110,584</b>	<b>111,606</b>	<b>105,666</b>	<b>106,481</b>
<b>Activo Circulante</b>	<b>5,798</b>	<b>5,053</b>	<b>6,842</b>	<b>5,155</b>	<b>6,032</b>	<b>6,371</b>	<b>5,513</b>	<b>7,332</b>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	4,888	4,486	5,902	4,168	4,988	5,243	4,803	6,497
Cuentas por Cobrar a Clientes	292	214	285	341	354	387	280	250
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	41	14	33	20	21	22	20	57
Pagos Anticipados e Impuestos por recuperar	577	339	623	625	668	719	410	528
<b>Activos No Circulantes</b>	<b>98,028</b>	<b>99,684</b>	<b>99,770</b>	<b>103,656</b>	<b>104,552</b>	<b>105,235</b>	<b>100,153</b>	<b>99,149</b>
Depósitos en Garantía	163	232	228	169	176	183	219	156
Altán Redes	410	414	414	483	523	562	414	414
Planta, Propiedad y Equipo	78,016	80,576	82,017	81,686	81,686	81,686	81,364	81,620
Activos Intangibles	16	18	16	18	18	18	18	16
Impuestos Diferidos	30	35	35	30	30	30	26	38
Activos por Derecho de Uso	19,393	18,409	17,060	21,270	22,119	22,756	18,112	16,906
<b>PASIVOS TOTALES</b>	<b>59,956</b>	<b>60,006</b>	<b>60,911</b>	<b>62,739</b>	<b>63,604</b>	<b>63,159</b>	<b>59,826</b>	<b>60,783</b>
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>1,748</b>	<b>1,091</b>	<b>12,092</b>	<b>2,699</b>	<b>2,724</b>	<b>2,275</b>	<b>973</b>	<b>11,948</b>
Pasivo con Costo	1,008	562	10,629	2,000	2,000	1,523	241	10,430
Proveedores	267	142	42	247	247	247	141	64
Impuestos por Pagar	309	141	549	154	160	166	326	376
Otros sin Costo	164	246	872	298	317	340	264	1,077
Beneficios a Empleados	50	47	58	52	54	56	64	72
Otros	114	199	814	247	264	284	200	1,005
<b>Pasivos no Circulantes</b>	<b>58,208</b>	<b>58,915</b>	<b>48,820</b>	<b>60,040</b>	<b>60,881</b>	<b>60,884</b>	<b>58,853</b>	<b>48,834</b>
Pasivo con Costo	19,763	20,604	11,365	19,198	19,647	19,584	20,781	11,474
Impuestos Diferidos	15,690	15,448	15,219	14,723	14,214	13,589	15,382	15,166
Otros Pasivos No Circulantes	22,755	22,863	22,236	26,119	27,020	27,711	22,690	22,195
Pasivo por Arrendamiento	21,567	21,608	20,931	24,755	25,604	26,241	21,421	20,885
Beneficios a empleados	12	14	17	16	16	17	14	17
Otros Pasivos Circulantes	1,176	1,240	1,288	1,349	1,400	1,453	1,255	1,294
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>43,870</b>	<b>44,731</b>	<b>45,701</b>	<b>46,072</b>	<b>46,979</b>	<b>48,447</b>	<b>45,840</b>	<b>45,698</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>	<b>17,093</b>	<b>16,940</b>
Capital Contribuido, Util. Acum. & Otros	16,621	16,617	16,906	17,392	18,147	19,079	16,960	16,794
Utilidad del Ejercicio	370	397	517	755	932	1,137	132	145
<b>Mayoritario</b>	<b>26,879</b>	<b>27,717</b>	<b>28,278</b>	<b>27,925</b>	<b>27,901</b>	<b>28,232</b>	<b>28,747</b>	<b>28,758</b>
Capital Contribuido	24,968	27,080	29,042	28,372	28,372	28,372	27,782	29,272
Utilidades Acumuladas y Otros	2,141	211	-1,105	-2,514	-2,934	-3,168	985	-729
Utilidad del Ejercicio	-229	426	341	2,067	2,462	3,028	-20	215
<b>Deuda Total</b>	<b>20,771</b>	<b>21,166</b>	<b>21,994</b>	<b>21,198</b>	<b>21,647</b>	<b>21,107</b>	<b>21,023</b>	<b>21,904</b>
<b>Deuda Neta</b>	<b>15,882</b>	<b>16,680</b>	<b>16,093</b>	<b>17,029</b>	<b>16,659</b>	<b>15,864</b>	<b>16,220</b>	<b>15,407</b>
Días Cuentas por Cobrar	16	7	8	9	9	9	7	8
Días Proveedores	20	21	10	21	21	21	18	8

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por EY.  
Proyecciones a partir del 3T24.



## Escenario Base: Estado de Resultados (cifras en millones de pesos)

	2022*	2023*	2024*	2025F	2026F	2027F	1T24	1T25
<b>Ventas Totales</b>	<b>10,876</b>	<b>11,892</b>	<b>13,195</b>	<b>14,821</b>	<b>15,843</b>	<b>17,067</b>	<b>3,223</b>	<b>3,446</b>
Arrendamientos	10,545	11,752	12,989	14,674	15,692	16,910	3,197	3,428
Servicios de adecuación	330	140	206	146	152	157	26	19
<b>Gastos de Operación</b>	<b>615</b>	<b>670</b>	<b>741</b>	<b>839</b>	<b>853</b>	<b>905</b>	<b>246</b>	<b>173</b>
Gastos de Administración	484	533	569	697	706	752	205	144
Otros Gastos Generales	131	136	172	142	147	153	42	29
<b>EBITDA</b>	<b>10,261</b>	<b>11,222</b>	<b>12,454</b>	<b>13,982</b>	<b>14,990</b>	<b>16,162</b>	<b>2,977</b>	<b>3,274</b>
Depreciación y Amortización	6,055	6,494	6,814	6,481	6,568	6,641	1,674	1,730
Depreciación PPE	3,850	4,144	4,394	4,313	4,313	4,313	1,079	1,123
Amortización Pasivos por Arrendamiento	2,172	2,308	2,379	2,124	2,211	2,284	585	593
Amortización de Intangibles	7	9	9	9	9	9	2	3
Amortización de la Provisión para el Retiro de los Activos	26	33	33	35	35	35	8	10
<b>Utilidad Operativa después de Otros</b>	<b>4,206</b>	<b>4,728</b>	<b>5,640</b>	<b>7,501</b>	<b>8,422</b>	<b>9,531</b>	<b>1,303</b>	<b>2,702</b>
Ingresos por Intereses	428	455	461	501	321	313	110	144
Otros Productos Financieros	0	0	0	46	40	39	0	0
Intereses Pagados	1,303	1,314	1,356	1,478	1,316	1,236	333	344
Intereses por Arrendamiento	1,827	1,853	1,901	2,097	2,171	2,238	465	478
Ingreso Financiero Neto	-2,703	-2,713	-2,796	-3,028	-3,125	-3,122	-688	-677
Resultado Cambiario	-711	-445	-476	-440	-449	-460	-179	-107
<b>Resultado Integral de Financiamiento</b>	<b>-3,414</b>	<b>-3,157</b>	<b>-3,272</b>	<b>-3,468</b>	<b>-3,574</b>	<b>-3,583</b>	<b>-867</b>	<b>-784</b>
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>792</b>	<b>1,571</b>	<b>2,368</b>	<b>4,032</b>	<b>4,849</b>	<b>5,949</b>	<b>436</b>	<b>760</b>
<b>Impuestos sobre la Utilidad</b>	<b>651</b>	<b>749</b>	<b>1,510</b>	<b>1,210</b>	<b>1,455</b>	<b>1,785</b>	<b>324</b>	<b>399</b>
Impuestos Causados	902	988	1,733	1,633	1,964	2,409	382	454
Impuestos Diferidos	-250	-239	-223	-423	-509	-625	-58	-55
<b>Utilidad Neta Consolidada</b>	<b>141</b>	<b>823</b>	<b>858</b>	<b>2,823</b>	<b>3,394</b>	<b>4,164</b>	<b>112</b>	<b>361</b>
Participación minoritaria en la utilidad	370	397	517	755	932	1,137	132	145
<b>Participación mayoritaria en la utilidad</b>	<b>-229</b>	<b>426</b>	<b>341</b>	<b>2,067</b>	<b>2,462</b>	<b>3,028</b>	<b>-20</b>	<b>215</b>
<i>Cifras UDM</i>							<i>Cifras UDM</i>	
Número de Torres al cierre	21,702	23,097	24,115	25,046	26,046	27,046	23,246	24,345
Cambio en Ventas	21.5%	9.3%	11.0%	10.1%	6.9%	7.7%	10.0%	9.4%
Margen EBITDA	94.3%	94.4%	94.4%	94.3%	94.6%	94.7%	93.8%	95.0%
Tasa de Impuestos	82.2%	47.6%	63.8%	30.0%	30.0%	30.0%	50.2%	58.9%
Tasa Pasiva	6.4%	6.3%	6.3%	6.6%	6.1%	5.9%	6.3%	6.4%
Tasa Activa	7.3%	9.6%	9.4%	8.8%	6.5%	6.0%	9.4%	9.3%

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

Proyecciones a partir del 3T24.

## Escenario Base: Flujo de Efectivo (cifras en millones de pesos)

	2022*	2023*	2024*	2025F	2026F	2027F	1T24	1T25
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>								
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	792	1,571	2,368	4,032	4,849	5,949	436	760
<b>Partidas sin Impacto en el Efectivo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>						
+ Depreciación y Amortización del Ejercicio	6,055	6,494	6,814	6,481	6,568	6,641	1,674	1,730
(-) Intereses a Favor	-428	-455	-461	-501	-321	-313	-110	-144
+(-) Intereses Capitalizables Cuenta por Cobrar LP	0	0	0	-46	-40	-39	0	0
<b>Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión</b>	<b>5,627</b>	<b>6,039</b>	<b>6,354</b>	<b>5,934</b>	<b>6,206</b>	<b>6,289</b>	<b>1,564</b>	<b>1,585</b>
Intereses Devengados	1,301	1,317	1,538	1,478	1,316	1,236	333	344
Fluctuación Cambiaria	711	445	297	440	449	460	179	107
Intereses por Arrendamiento y Otros	1,832	1,853	1,901	2,097	2,171	2,238	465	478
<b>Partidas Relac. con Activ. de Financ.</b>	<b>3,844</b>	<b>3,615</b>	<b>3,736</b>	<b>4,015</b>	<b>3,935</b>	<b>3,934</b>	<b>977</b>	<b>928</b>
<b>Flujo Deri. a Result. antes de Impuestos a la Util.</b>	<b>10,263</b>	<b>11,225</b>	<b>12,458</b>	<b>13,982</b>	<b>14,990</b>	<b>16,172</b>	<b>2,977</b>	<b>3,274</b>
Decremento (Incremento) en Clientes	10	-42	-123	-41	-13	-32	-43	34
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	2,615	79	909	-51	-50	-59	192	274
Incremento (Decremento) en Proveedores	112	-126	-99	-11	0	0	-0	22
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	-172	45	-43	81	77	82	-265	-106
<b>Capital de trabajo</b>	<b>2,565</b>	<b>-43</b>	<b>645</b>	<b>-21</b>	<b>13</b>	<b>-9</b>	<b>-117</b>	<b>224</b>
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	-902	-988	-1,733	-1,633	-1,964	-2,409	-382	-454
<b>Flujos Generados o Utilizados en la Operación</b>	<b>1,663</b>	<b>-1,031</b>	<b>-1,089</b>	<b>-1,654</b>	<b>-1,951</b>	<b>-2,419</b>	<b>-499</b>	<b>-230</b>
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.</b>	<b>11,927</b>	<b>10,194</b>	<b>11,369</b>	<b>12,328</b>	<b>13,039</b>	<b>13,753</b>	<b>2,478</b>	<b>3,043</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>								
(-) Inversión en Prop., Planta y Equipo	-4,097	-2,683	-1,920	-4,348	-4,348	-4,348	-706	-214
(-) Inversión en Activos Intangibles	-7	-8	-2	-9	-9	-9	-1	-6
+ Intereses Cobrados	428	455	461	501	321	313	110	144
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión</b>	<b>-3,676</b>	<b>-2,236</b>	<b>-1,461</b>	<b>-3,856</b>	<b>-4,036</b>	<b>-4,044</b>	<b>-597</b>	<b>-76</b>
<b>Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.</b>	<b>8,250</b>	<b>7,958</b>	<b>9,908</b>	<b>8,471</b>	<b>9,003</b>	<b>9,709</b>	<b>1,881</b>	<b>2,968</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>								
+ Financiamientos Bancarios y Bursátiles	570	0	700	9,035	2,000	1,000	0	130
(-) Amortización de Financiamientos Bancarios y Bursátiles	-1,081	0	-452	-10,035	-2,000	-2,000	0	0
(-) Amortización de Arrendamientos	-1,132	-1,283	-1,717	-2,124	-2,211	-2,284	-315	-446
- Intereses Pagados y otras partidas	-1,251	-1,296	-1,326	-1,478	-1,316	-1,236	-653	-673
- Intereses por Arrendamiento	-1,832	-1,853	-1,901	-2,097	-2,171	-2,238	-465	-478
<b>Financiamiento "Ajeno"</b>	<b>-4,726</b>	<b>-4,432</b>	<b>-4,695</b>	<b>-6,699</b>	<b>-5,697</b>	<b>-6,757</b>	<b>-1,432</b>	<b>-1,467</b>
Incrementos (Decremento) en el Capital Social	-1,244	-967	-798	0	0	0	0	-253
Recompra de Acciones	-1,024	-843	-928	0	0	0	-27	-507
Dividendos Pagados	-1,657	-1,583	-1,548	-1,628	-1,689	-1,752	47	-1
Distribuciones Fideicomiso	-398	-535	-523	-695	-798	-945	-151	-145
<b>Financiamiento "Propio"</b>	<b>-4,323</b>	<b>-3,928</b>	<b>-3,797</b>	<b>-2,323</b>	<b>-2,487</b>	<b>-2,697</b>	<b>-131</b>	<b>-906</b>
<b>Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.</b>	<b>-9,048</b>	<b>-8,361</b>	<b>-8,492</b>	<b>-9,022</b>	<b>-8,184</b>	<b>-9,454</b>	<b>-1,564</b>	<b>-2,372</b>
<b>Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.</b>	<b>-798</b>	<b>-402</b>	<b>1,416</b>	<b>-551</b>	<b>820</b>	<b>255</b>	<b>317</b>	<b>595</b>
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	0	0	0	0	0	0	0	0
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	5,686	4,888	4,486	4,719	4,168	4,988	4,486	5,902
<b>Efectivo y equiv. al final del Periodo</b>	<b>4,888</b>	<b>4,486</b>	<b>5,902</b>	<b>4,168</b>	<b>4,988</b>	<b>5,243</b>	<b>4,803</b>	<b>6,497</b>
<i>Cifras UDM</i>							<i>Cifras UDM</i>	
Ajustes Especiales**	-398	-535	-523	-695	-798	-945	-621	-517
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>	<b>8,565</b>	<b>6,523</b>	<b>7,228</b>	<b>7,412</b>	<b>7,860</b>	<b>8,287</b>	<b>6,104</b>	<b>7,655</b>
Amortización de Deuda	1,081	0	452	10,035	2,000	2,000	0	452
Revolencia automática	-98	0	-452	0	0	0	0	0
Amortización de Deuda Final	982	0	0	10,035	2,000	2,000	0	452
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	823	841	865	977	994	923	864	851
<b>Servicio de la Deuda</b>	<b>1,805</b>	<b>841</b>	<b>865</b>	<b>11,012</b>	<b>2,994</b>	<b>2,923</b>	<b>864</b>	<b>1,303</b>
<b>DSCR</b>	<b>4.7</b>	<b>7.8</b>	<b>8.4</b>	<b>0.7</b>	<b>2.6</b>	<b>2.8</b>	<b>7.1</b>	<b>5.9</b>
Caja Inicial Disponible	5,686	4,888	4,486	4,719	4,168	4,988	5,005	4,803
<b>DSCR con Caja Inicial</b>	<b>7.9</b>	<b>13.6</b>	<b>13.5</b>	<b>1.1</b>	<b>4.0</b>	<b>4.5</b>	<b>12.9</b>	<b>9.6</b>
Deuda Neta a FLE	1.9	2.6	2.2	2.3	2.1	1.9	2.7	2.0
Deuda Neta a EBITDA	1.5	1.5	1.3	1.2	1.1	1.0	1.4	1.2

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

Proyecciones a partir del 3T24.

\*\*Distribuciones minoritarias FSITES.

hcg

## Escenario Estrés: Balance General (cifras en millones de pesos)

	2022*	2023*	2024*	2025F	2026F	2027F	1T24	1T25
<b>ACTIVOS TOTALES</b>	<b>103,826</b>	<b>104,737</b>	<b>106,613</b>	<b>107,602</b>	<b>106,201</b>	<b>105,866</b>	<b>105,666</b>	<b>106,481</b>
<b>Activo Circulante</b>	<b>5,798</b>	<b>5,053</b>	<b>6,842</b>	<b>4,906</b>	<b>3,249</b>	<b>2,713</b>	<b>5,513</b>	<b>7,332</b>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	4,888	4,486	5,902	3,507	1,777	1,172	4,803	6,497
Cuentas por Cobrar a Clientes	292	214	285	553	597	627	280	250
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	41	14	33	65	68	71	20	57
Pagos Anticipados e Impuestos por recuperar	577	339	623	781	807	842	410	528
<b>Activos No Circulantes</b>	<b>98,028</b>	<b>99,684</b>	<b>99,770</b>	<b>102,696</b>	<b>102,952</b>	<b>103,153</b>	<b>100,153</b>	<b>99,149</b>
Depósitos en Garantía	163	232	205	165	168	172	219	122
Altán Redes	410	414	437	483	523	562	414	448
Planta, Propiedad y Equipo	78,016	80,576	82,017	81,686	81,686	81,686	81,364	81,620
Activos Intangibles	16	18	16	18	18	18	18	16
Impuestos Diferidos	30	35	35	30	30	30	26	38
Activos por Derecho de Uso	19,393	18,409	17,060	20,315	20,527	20,686	18,112	16,906
<b>PASIVOS TOTALES</b>	<b>59,956</b>	<b>60,006</b>	<b>60,911</b>	<b>65,128</b>	<b>65,734</b>	<b>67,353</b>	<b>59,826</b>	<b>60,783</b>
<b>Pasivo Circulante</b>	<b>1,748</b>	<b>1,091</b>	<b>12,092</b>	<b>2,454</b>	<b>2,379</b>	<b>3,902</b>	<b>973</b>	<b>11,948</b>
Pasivo con Costo	1,008	562	11,329	2,000	2,000	3,523	241	11,305
Proveedores	267	142	42	210	126	116	141	64
Impuestos por Pagar	309	141	549	154	160	166	326	376
Otros sin Costo	164	246	172	90	93	97	264	202
Beneficios a Empleados	50	47	58	52	54	56	64	72
Otros	114	199	114	39	40	42	200	130
<b>Pasivos no Circulantes</b>	<b>58,208</b>	<b>58,915</b>	<b>48,820</b>	<b>62,675</b>	<b>63,354</b>	<b>63,451</b>	<b>58,853</b>	<b>48,834</b>
Pasivo con Costo	19,763	20,604	11,365	22,198	22,647	22,584	20,781	11,474
Impuestos Diferidos	15,690	15,448	15,219	15,313	15,280	15,226	15,382	15,166
Otros Pasivos No Circulantes	22,755	22,863	22,236	25,164	25,428	25,641	22,690	22,195
Pasivo por Arrendamiento	21,567	21,608	20,931	23,800	24,012	24,171	21,421	20,885
Beneficios a empleados	12	14	17	16	16	17	13	17
Otros Pasivos Circulantes	1,176	1,240	1,288	1,349	1,400	1,453	1,255	1,294
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	<b>43,870</b>	<b>44,731</b>	<b>45,701</b>	<b>42,473</b>	<b>40,467</b>	<b>38,513</b>	<b>45,840</b>	<b>45,698</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>	<b>17,093</b>	<b>16,940</b>
Capital Contribuido, Util. Acum. & Otros	16,621	16,617	16,906	17,209	17,470	17,777	16,960	16,794
Utilidad del Ejercicio	370	397	517	261	307	361	132	145
<b>Mayoritario</b>	<b>26,879</b>	<b>27,717</b>	<b>28,278</b>	<b>25,003</b>	<b>22,690</b>	<b>20,375</b>	<b>28,747</b>	<b>28,758</b>
Capital Contribuido	24,968	27,080	29,042	28,372	28,372	28,372	27,782	29,272
Utilidades Acumuladas y Otros	2,141	211	-1,105	-3,280	-5,596	-7,993	985	-729
Utilidad del Ejercicio	-229	426	341	-89	-86	-4	-20	215
<b>Deuda Total</b>	<b>20,771</b>	<b>21,166</b>	<b>22,694</b>	<b>24,198</b>	<b>24,647</b>	<b>26,107</b>	<b>21,023</b>	<b>22,779</b>
<b>Deuda Neta</b>	<b>15,882</b>	<b>16,680</b>	<b>16,793</b>	<b>20,691</b>	<b>22,870</b>	<b>24,936</b>	<b>16,220</b>	<b>16,282</b>
Días Cuentas por Cobrar	16	7	8	16	17	17	7	8
Días Proveedores	20	21	10	17	11	10	18	8

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

Proyecciones a partir del 3T24.

hcg

## Escenario Estrés: Estado de Resultados (cifras en millones de pesos)

	2022*	2023*	2024*	2025F	2026F	2027F	1T24	1T25
<b>Ventas Totales</b>	<b>10,876</b>	<b>11,892</b>	<b>13,195</b>	<b>12,844</b>	<b>13,278</b>	<b>13,858</b>	<b>3,223</b>	<b>3,446</b>
Arrendamientos	10,545	11,752	12,989	12,698	13,126	13,701	3,197	3,428
Servicios de adecuación	330	140	206	146	152	157	26	19
<b>Gastos de Operación</b>	<b>615</b>	<b>670</b>	<b>741</b>	<b>2,562</b>	<b>2,692</b>	<b>2,949</b>	<b>246</b>	<b>173</b>
Gastos de Administración	484	533	569	2,420	2,545	2,796	205	144
Otros Gastos Generales	131	136	172	142	147	153	42	29
<b>EBITDA</b>	<b>10,261</b>	<b>11,222</b>	<b>12,454</b>	<b>10,282</b>	<b>10,586</b>	<b>10,909</b>	<b>2,977</b>	<b>3,274</b>
Depreciación y Amortización	6,055	6,494	6,814	6,416	6,438	6,456	1,674	1,730
Depreciación PPE	3,850	4,144	4,394	4,313	4,313	4,313	1,079	1,123
Amortización Pasivos por Arrendamiento	2,172	2,308	2,379	2,059	2,081	2,099	585	593
Amortización de Intangibles	7	9	9	9	9	9	2	3
Amortización de la Provisión para el Retiro de los Activos	26	33	33	35	35	35	8	10
<b>Utilidad Operativa después de Otros</b>	<b>4,206</b>	<b>4,728</b>	<b>5,640</b>	<b>3,866</b>	<b>4,148</b>	<b>4,463</b>	<b>1,303</b>	<b>1,544</b>
Ingresos por Intereses	428	455	461	383	230	159	110	144
Otros Productos Financieros	0	0	0	46	40	39	0	0
Intereses Pagados	1,303	1,314	1,356	1,554	1,581	1,600	333	344
Intereses por Arrendamiento	1,827	1,853	1,901	2,055	2,074	2,091	465	478
Ingreso Financiero Neto	-2,703	-2,713	-2,796	-3,180	-3,384	-3,493	-688	-677
Resultado Cambiario	-711	-445	-476	-440	-449	-460	-179	-107
<b>Resultado Integral de Financiamiento</b>	<b>-3,414</b>	<b>-3,157</b>	<b>-3,272</b>	<b>-3,621</b>	<b>-3,833</b>	<b>-3,953</b>	<b>-867</b>	<b>-784</b>
<b>Utilidad antes de Impuestos</b>	<b>792</b>	<b>1,571</b>	<b>2,368</b>	<b>245</b>	<b>315</b>	<b>510</b>	<b>436</b>	<b>760</b>
<b>Impuestos sobre la Utilidad</b>	<b>651</b>	<b>749</b>	<b>1,510</b>	<b>74</b>	<b>95</b>	<b>153</b>	<b>324</b>	<b>399</b>
Impuestos Causados	902	988	1,733	99	128	206	382	454
Impuestos Diferidos	-250	-239	-223	-26	-33	-54	-58	-55
<b>Resultado antes de operaciones discontinuadas</b>	<b>141</b>	<b>823</b>	<b>858</b>	<b>172</b>	<b>221</b>	<b>357</b>	<b>112</b>	<b>361</b>
Operaciones Discontinuas	0	0	0	0	0	0	0	0
Coberturas de flujo de efectivo	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Utilidad Neta Consolidada</b>	<b>141</b>	<b>823</b>	<b>858</b>	<b>172</b>	<b>221</b>	<b>357</b>	<b>112</b>	<b>361</b>
Participación minoritaria en la utilidad	370	397	517	261	307	361	132	145
<b>Participación mayoritaria en la utilidad</b>	<b>-229</b>	<b>426</b>	<b>341</b>	<b>-89</b>	<b>-86</b>	<b>-4</b>	<b>-20</b>	<b>215</b>
<i>Cifras UDM</i>							<i>Cifras UDM</i>	
Número de Torres al cierre	21,702	23,097	24,115	23,921	24,171	24,421	23,246	24,345
Cambio en Ventas	21.5%	9.3%	11.0%	1.2%	3.4%	4.4%	10.0%	9.4%
Margen EBITDA	94.3%	94.4%	94.4%	80.1%	79.7%	78.7%	93.8%	95.0%
Tasa de Impuestos	82.2%	47.6%	63.8%	30.0%	30.0%	30.0%	50.2%	58.9%
Tasa Pasiva	6.4%	6.3%	6.3%	6.6%	6.5%	6.2%	6.3%	6.2%
Tasa Activa	7.3%	9.6%	8.5%	7.2%	7.1%	6.5%	9.4%	7.9%

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por EY.  
Proyecciones a partir del 3T24.

hcg

## Escenario Estrés: Flujo de Efectivo (cifras en millones de pesos)

	2022*	2023*	2024*	2025F	2026F	2027F	1T24	1T25
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>								
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	792	1,571	2,368	245	315	510	436	760
<b>Partidas sin Impacto en el Efectivo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>						
+ Depreciación y Amortización del Ejercicio	6,055	6,494	6,814	6,416	6,438	6,456	1,674	1,730
(-)Intereses a Favor	-428	-455	-461	-383	-230	-159	-110	-144
+(-)Intereses Capitalizables Cuenta por Cobrar LP	0	0	0	-46	-40	-39	0	0
<b>Partidas Relacionadas con Actividades de Inversion</b>	<b>5,627</b>	<b>6,039</b>	<b>6,354</b>	<b>5,987</b>	<b>6,167</b>	<b>6,258</b>	<b>1,564</b>	<b>1,585</b>
Intereses Devengados	1,301	1,317	1,538	1,554	1,581	1,600	333	344
Fluctuación Cambiaria	711	445	297	440	449	460	179	107
Intereses por Arrendamiento y Otros	1,832	1,853	1,901	2,055	2,074	2,091	465	478
<b>Partidas Relac. con Activ. de Financ.</b>	<b>3,844</b>	<b>3,615</b>	<b>3,736</b>	<b>4,050</b>	<b>4,103</b>	<b>4,151</b>	<b>977</b>	<b>928</b>
<b>Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.</b>	<b>10,263</b>	<b>11,225</b>	<b>12,458</b>	<b>10,282</b>	<b>10,586</b>	<b>10,919</b>	<b>2,977</b>	<b>3,274</b>
Decremento (Incremento) en Clientes	10	-42	-123	-98	-44	-30	-43	34
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	2,615	79	909	-35	-33	-42	192	274
Incremento (Decremento) en Proveedores	112	-126	-99	81	-83	-10	-0	22
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	-172	45	-43	59	61	63	-265	-106
<b>Capital de trabajo</b>	<b>2,565</b>	<b>-43</b>	<b>645</b>	<b>7</b>	<b>-99</b>	<b>-19</b>	<b>-117</b>	<b>224</b>
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	-902	-988	-1,733	-99	-128	-206	-382	-454
<b>Flujos Generados o Utilizados en la Operación</b>	<b>1,663</b>	<b>-1,031</b>	<b>-1,089</b>	<b>-93</b>	<b>-227</b>	<b>-226</b>	<b>-499</b>	<b>-230</b>
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.</b>	<b>11,927</b>	<b>10,194</b>	<b>11,369</b>	<b>10,189</b>	<b>10,359</b>	<b>10,694</b>	<b>2,478</b>	<b>3,043</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>								
(-)Inversión en Prop., Planta y Equipo	-4,097	-2,683	-1,920	-4,348	-4,348	-4,348	-706	-214
(-)Inversión en Activos Intangibles	-7	-8	-2	-9	-9	-9	-1	-6
+Intereses Cobrados	428	455	461	383	230	159	110	144
<b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión</b>	<b>-3,676</b>	<b>-2,236</b>	<b>-1,461</b>	<b>-3,974</b>	<b>-4,127</b>	<b>-4,198</b>	<b>-597</b>	<b>-76</b>
<b>Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.</b>	<b>8,250</b>	<b>7,958</b>	<b>9,908</b>	<b>6,215</b>	<b>6,232</b>	<b>6,496</b>	<b>1,881</b>	<b>2,968</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>								
+Financiamientos Bancarios y Bursátiles	570	0	700	12,035	2,000	3,000	0	130
(-)Amortización de Financiamientos Bancarios y Bursátiles	-1,081	0	-452	-10,035	-2,000	-2,000	0	0
(-)Amortización de Arrendamientos	-1,132	-1,283	-1,717	-2,059	-2,081	-2,099	-315	-446
-Intereses Pagados y otras partidas	-1,251	-1,296	-1,326	-1,554	-1,581	-1,600	-653	-673
-Intereses por Arrendamiento	-1,832	-1,853	-1,901	-2,055	-2,074	-2,091	-465	-478
<b>Financiamiento "Ajeno"</b>	<b>-4,726</b>	<b>-4,432</b>	<b>-4,695</b>	<b>-3,669</b>	<b>-5,735</b>	<b>-4,790</b>	<b>-1,432</b>	<b>-1,467</b>
Incrementos (Decremento) en el Capital Social	-1,244	-967	-798	0	0	0	0	-253
Recompra de Acciones	-1,024	-843	-928	0	0	0	-27	-507
Dividendos Pagados	-1,657	-1,583	-1,548	-1,628	-1,689	-1,752	47	-1
Distribuciones Fideicomiso	-398	-535	-523	-546	-538	-559	-151	-145
<b>Financiamiento "Propio"</b>	<b>-4,323</b>	<b>-3,928</b>	<b>-3,797</b>	<b>-2,174</b>	<b>-2,227</b>	<b>-2,311</b>	<b>-131</b>	<b>-906</b>
<b>Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.</b>	<b>-9,048</b>	<b>-8,361</b>	<b>-8,492</b>	<b>-5,843</b>	<b>-7,962</b>	<b>-7,101</b>	<b>-1,564</b>	<b>-2,372</b>
<b>Incr.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.</b>	<b>-798</b>	<b>-402</b>	<b>1,416</b>	<b>373</b>	<b>-1,730</b>	<b>-605</b>	<b>317</b>	<b>595</b>
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	0	0	0	0	0	0	0	0
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	5,686	4,888	4,486	3,134	3,507	1,777	4,486	5,902
<b>Efectivo y equiv. al final del Periodo</b>	<b>4,888</b>	<b>4,486</b>	<b>5,902</b>	<b>3,507</b>	<b>1,777</b>	<b>1,172</b>	<b>4,803</b>	<b>6,497</b>
							<i>Cifras UDM</i>	
Ajustes Especiales**	-398	-535	-580	-546	-538	-559	-621	-566
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>	<b>8,565</b>	<b>6,523</b>	<b>7,171</b>	<b>5,529</b>	<b>5,667</b>	<b>5,945</b>	<b>6,104</b>	<b>5,230</b>
Amortización de Deuda	1,081	0	452	10,035	2,000	2,000	0	452
Revolencia automática	-98	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de Deuda Final	982	0	452	10,035	2,000	2,000	0	452
Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)	823	841	865	1,171	1,350	1,441	864	851
<b>Servicio de la Deuda</b>	<b>1,805</b>	<b>841</b>	<b>1,317</b>	<b>11,206</b>	<b>3,350</b>	<b>3,441</b>	<b>864</b>	<b>1,303</b>
<b>DSCR</b>	<b>4.7</b>	<b>7.8</b>	<b>5.4</b>	<b>0.5</b>	<b>1.7</b>	<b>1.7</b>	<b>7.1</b>	<b>4.0</b>
Caja Inicial Disponible	5,686	4,888	4,486	3,134	3,507	1,777	5,005	6,497
<b>DSCR con Caja Inicial</b>	<b>7.9</b>	<b>13.6</b>	<b>8.9</b>	<b>0.8</b>	<b>2.7</b>	<b>2.2</b>	<b>12.9</b>	<b>9.0</b>
<b>Deuda Neta a FLE</b>	<b>1.9</b>	<b>2.6</b>	<b>2.3</b>	<b>3.7</b>	<b>4.0</b>	<b>4.2</b>	<b>2.7</b>	<b>3.1</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>	<b>1.4</b>	<b>1.3</b>

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

Proyecciones a partir del 3T24.

\*\*Distribuciones minoritarias FSITES.

hcg



Credit  
Rating  
Agency

# OPSIMEX

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

\*\*A NRSRO Rating

## Contactos

Elizabeth Martínez  
Subdirectora de Corporativos  
Analista Responsable  
E-mail: [elizabeth.martinez@hrratings.com](mailto:elizabeth.martinez@hrratings.com)

Heinz Cederborg  
Director Ejecutivo Sr. de Corporativos / ABS  
E-mail: [heinz.cedeborg@hrratings.com](mailto:heinz.cedeborg@hrratings.com)

Alfredo Reyes  
Analista de Corporativos  
E-mail: [alfredo.reyes@hrratings.com](mailto:alfredo.reyes@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	1T22-1T25
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)





Credit  
Rating  
Agency

# OPSIMEX

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

\*\*A NRSRO Rating

*hcg*

México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Col. Centro de Ciudad Santa Fe, Delegación Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. Tel. +52 (55) 15 00 31 30  
Estados Unidos: 2990 Ponce de Leon Boulevard, Suite 401, Coral Gables, FL 33134. Tel. +1 (786) 464 0500



@HRRATINGS



HR RATINGS

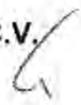


WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

e) Calificación otorgada a la Emisión por Fitch México, S.A. de C.V.



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.

16 de junio de 2025

Estimada Karla Arroyo,

**Re: Asignación de Calificación para la Primera y Segunda Emisión de Certificados Bursátiles, con claves de pizarra SITES1 25 y SITES1 25-2 de Operadora de Sites Mexicanos S.A.B de C.V.**

Fitch (ver definición abajo) asigna las siguientes calificaciones:

Calificación en Escala Nacional de 'AAA(mex)' a la Primera y Segunda emisión de Certificados Bursátiles (CB) de Operadora de Sites Mexicanos S.A.B de C.V. (Opsimex), con claves de pizarra SITES1 25 y SITES1 25-2, respectivamente, por un monto total de hasta MXN7,000 millones en la modalidad de vasos comunicantes. Las emisiones se realizan bajo el amparo del Programa de CB de Corto y Largo Plazo con carácter revolvente, por un monto total de hasta MXN20,000 millones, o su equivalente en unidades de inversión (Udis).

A continuación, se describen las principales características de las emisiones.

<b>Emisor</b>	Operadora de Sites Mexicanos S.A.B de C.V.	
<b>Monto de las Emisiones</b>	En conjunto por hasta \$7,000,000,000.00 (Siete mil millones de pesos 00/100 M.N.)	
<b>Denominación</b>	Moneda Nacional	
<b>Clave de Pizarra</b>	SITES1 25	SITES1 25-2
<b>Número de Emisión</b>	Primera	Segunda
<b>Vigencia de las Emisiones</b>	1,092 (un mil noventa y dos) días equivalentes aproximadamente a 3 (tres) años	2,548 (dos mil quinientos cuarenta y ocho) días equivalentes aproximadamente a 7 (siete) años
<b>Tasa de la Emisión</b>	Variable	Fija
<b>Destino de Fondos</b>	El 100% de los recursos netos serán destinados a la sustitución de deuda bursátil de largo plazo con clave de pizarra OSM 15 y en caso remanente para usos corporativos.	

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

**'AAA(mex)'**: Las calificaciones nacionales 'AAA' indican la calificación más alta asignada por la calificadora en su escala de calificación nacional para ese país. Esta calificación se otorga a los emisores u obligaciones con la expectativa de riesgo de incumplimiento más baja en relación con todos los otros emisores u obligaciones en el mismo país o con la misma unión monetaria.

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).

En la emisión y el mantenimiento de sus calificaciones, Fitch se basa en información de hechos concretos que recibe de emisores, intermediarios y otras fuentes que considera confiables. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información de hechos concretos en la que se basa, siguiendo su metodología de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información por parte de fuentes independientes, en la medida en que dichas fuentes estén disponibles para un título de deuda determinado, o en una jurisdicción determinada.

La forma en que Fitch investiga dichos hechos concretos, así como el alcance de la verificación obtenida de terceros, variarán dependiendo de la naturaleza del título de deuda calificado y de su emisor, los requisitos y prácticas de la jurisdicción en la cual se ofrece y se vende dicho título y/o en la que se ubica el emisor, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a la administración del emisor y a sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros, tales como informes de auditoría, cartas de procedimientos acordados, estimaciones, informes actuariales, reportes de ingeniería, opiniones legales y otros informes proporcionados por terceras partes, la disponibilidad de fuentes de verificación de terceros independientes y competentes con respecto al título de deuda en particular o en la jurisdicción particular del emisor, entre muchos otros factores.

Los usuarios de las calificaciones de Fitch deben entender que ni una investigación factual exhaustiva ni cualquier verificación de terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa con respecto a una calificación será precisa y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado al ofrecer documentos y otros informes. Al emitir sus calificaciones, Fitch debe basarse en el trabajo de expertos, incluyendo auditores independientes con respecto a estados financieros y abogados para asuntos legales y fiscales. Además, las calificaciones son inherentemente prospectivas e incorporan suposiciones y predicciones sobre eventos futuros que, por su naturaleza, no pueden ser verificadas como hechos. Como resultado, a pesar de cualquier verificación de hechos reales, las calificaciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no estaban previstas en el momento en que una calificación fue emitida o ratificada.



Fitch busca mejorar continuamente sus criterios y metodologías de calificación y, en su sitio de internet, actualiza periódicamente las descripciones de sus criterios y metodologías para títulos

de deuda de un tipo determinado. Los criterios y metodología utilizados para determinar una acción de calificación son los vigentes en el momento en que la acción de calificación es llevada a cabo, mismo que, para las calificaciones públicas, corresponde a la fecha del comentario de acción de calificación respectivo. Cada comentario de acción de calificación proporciona información sobre los criterios y la metodología utilizados para llegar a la calificación indicada, lo cual puede diferir de los criterios y metodología generales por aquellos específicos para el tipo de título de deuda aplicable, los cuales son publicados en el sitio de internet en un momento determinado. Por esta razón, siempre debe de consultarse el comentario de acción de calificación aplicable, para obtener la información más precisa sobre cualquier calificación pública en particular.

Las calificaciones se basan en criterios y metodologías establecidos continuamente evaluados y actualizados por Fitch. 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 una calificación. Todos los informes de Fitch tienen autoría compartida. Los individuos que son identificados en un informe de Fitch, estuvieron involucrados en el mismo, pero no son exclusivamente responsables por las opiniones ahí emitidas. Los individuos son únicamente mencionados para propósitos de contacto.

Las calificaciones no son una recomendación o sugerencia directa o indirecta, para usted o cualquier otra persona, para comprar, vender, hacer o mantener una inversión, crédito o título de deuda o llevar a cabo cualquier estrategia de inversión con respecto a cualquier inversión, crédito o título de deuda, o cualquier emisor. Las calificaciones no comentan sobre la adecuación del precio de mercado, la idoneidad de una inversión, crédito o título de deuda determinado para un inversionista en particular (incluyendo, sin limitación alguna, cualquier tratamiento contable y/o regulatorio), o la naturaleza tributaria de exención de impuestos u obligatoriedad de los pagos efectuados en relación con cualquier inversión, crédito o título de deuda. Fitch no es asesor de usted ni le proporciona a usted ni a ninguna otra parte ninguna asesoría financiera, ni cualquier otro tipo de servicio legal, de auditoría, contable, de estimación, valuación o actuarial. Una calificación no debe ser considerada como un reemplazo de dicha asesoría o servicios.

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 Reino Unido, u otras leyes importantes requieran dicha autorización. Fitch no otorga su consentimiento para 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 consentido ni consentirá ser denominado como un "experto" en relación con ninguna declaración de inscripción u otros registros bajo la ley de valores de Estados Unidos, Reino Unido o cualquier otra ley de valores relevante, incluyendo pero no limitando a la Sección 7 de la Ley de Valores de 1993 de Estados Unidos. Fitch no es un "intermediario" o "vendedor" de acuerdo a la definición de dichos términos bajo la ley de valores aplicable u otra normativa, reglamento o recomendación regulatoria, incluyendo sin limitación las Secciones 11 y 12(a)(2) de la Ley de Valores de Estados Unidos de 1993, ni ha realizado las funciones o tareas asociadas a un "intermediario" o "vendedor" en virtud de este compromiso.



Fitch monitorea las calificaciones de valores de forma periódica. Fitch espera que el emisor y otras partes le proporcionen puntualmente toda la información que puede ser relevante para la(s) calificación(es), de manera que las mismas sigan siendo apropiadas. Las calificaciones pueden aumentar, disminuir, retirarse o colocarse en observación de calificación debido a cambios, adiciones, exactitud o insuficiencia de información o por cualquier otro motivo que Fitch considere suficiente.

Nada en esta carta tiene por objetivo o debe ser interpretado como la constitución de una relación fiduciaria entre Fitch y usted, o entre Fitch 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 de carácter público serán válidas y efectivas solo con la publicación de las mismas 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 las emisiones 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 86% 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.

### FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN

**Apalancamiento Bajo:** Al cierre del 1T25, 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 cerca de 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 flujos propios. 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 86% 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 15,602 de las 24,345 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 8,433 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 24,345 torres al cierre de 1T25. 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 marzo de 2025 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 marzo de 2025, Opsimex tenía un saldo de efectivo y equivalentes consolidados disponibles de MXN6,497 millones, de los cuales MXN1,151 millones estaban en FSITES, y mantenía deuda de corto plazo por cerca de MXN10,430 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 24,345 torres al cierre del 1T25. 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.

La información financiera de la compañía considerada en esta Carta Calificación de fecha 16 de junio de 2025 incluye hasta el 31 de marzo de 2025.

La información utilizada en el análisis de esta calificación fue proporcionada por el emisor y/u obtenida de fuentes de información pública, incluyendo los estados financieros, presentaciones del emisor, entre otros. El proceso de calificación también puede incorporar información de otras fuentes de información externas, tales como análisis sectoriales y regulatorios para el emisor o la industria.



f) Opinión Legal.

G

4 de julio 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 para las dos emisiones (las "Emisiones") de certificados bursátiles de largo plazo identificados con las claves de pizarra "SITES1 25" y "SITES1 25-2" (los "Certificados Bursátiles"), por un monto conjunto de hasta \$7,000,000,000.00 M.N. (Siete mil millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), a ser realizadas por Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V. (la "Emisora"), y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como representante común de los tenedores (el "Representante Común"), al amparo del programa de colocación de certificados bursátiles de corto y largo plazo, con carácter revolvente (el "Programa"), cuya inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores (el "RNV") le fue otorgada mediante oficio número 153/1270/2025 de fecha 23 de abril de 2025.

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 de los apoderados del Representante Común.

(c) Los proyectos de títulos a tasa de rendimiento variable y tasa fija que ampararán las emisiones con las claves de pizarra "SITES 1 25" y "SITES 1 25-2" (los "Títulos") 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 del Representante Común cuentan con poderes y facultades suficientes para suscribir individual o mancomunadamente 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 (Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero):

- Escritura Pública no. 5,940 de fecha 27 de noviembre de 1978, otorgada ante la fe del Lic. Jorge Alfredo Domínguez Martínez, notario público número ciento cuarenta del entonces Distrito Federal, ahora Ciudad de México, mediante la cual se constituyó Casa de Bolsa Interamericana, S.A., inscrita en el Registro Público de Comercio del entonces Distrito Federal, ahora Ciudad de México, bajo el folio mercantil número 686
- Escritura Pública no. 112,711 de fecha 1 de noviembre de 2001, otorgada ante la fe del Lic. Alberto T. Sánchez Colín, en aquel entonces actuando como asociado y en el protocolo a cargo del Lic. Ignacio R. Morales Lechuga, notario público número ciento dieciséis del entonces Distrito Federal, ahora Ciudad de México, mediante la cual se hizo constar la protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de CBI Casa de Bolsa, S.A. de C.V., CBI Grupo Financiero de fecha 27 de julio de 2001, en la que, entre otros acuerdos, se tomó el de cambiar la denominación de la sociedad de CBI Casa de Bolsa, .S.A. de C.V. a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.
- Escritura Pública no. 28,789 de fecha 14 de julio de 2003, otorgada ante la fe del Lic. Alberto T. Sánchez Colín, notario público número ochenta y tres de la Ciudad de México, mediante la cual se hizo constar la protocolización del Acta de Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V. de fecha 4 de abril de 2003, en la que, entre otros acuerdos, se tomó el de adicionar las palabras "Monex Grupo Financiero" a la denominación, para quedar como Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

- Escritura Pública no. 44,234 de fecha 18 de octubre de 2019, otorgada ante la fe del Lic. Alberto T. Sánchez Colín, notario público número ochenta y tres de la Ciudad de México, mediante la cual se hizo constar la compulsión de los estatutos sociales de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.
- Escritura Pública no. 48,161 de fecha 18 de febrero de 2025, otorgada ante la fe del Lic. Alberto T. Sánchez Colín, notario público número 83 de la Ciudad de México, inscrita en el Registro Público de Comercio de la Ciudad de México bajo el folio mercantil electrónico número 686 el día 24 de febrero de 2025, en la que constan los siguientes poderes generales limitados otorgados por Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en favor de Laura Angélica Arteaga Cazares, Erick Alberto Contreras Castillo, Gabriel Omar González Andrade, Gidalthy Jazbeth Garduño Albores, Marisol Osuna Hernández, Rafael Chao Corona, Lileni Zárate Ramírez, Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, Jesús Abraham Cantú Orozco, José Daniel Hernández Torres, Jacqueline Nayeli Parra Mota, Claudia Alicia García Ramírez, César David Hernández Sánchez, Mayra Karina Bautista Gómez, Paola Alejandra Castellanos García, Esteban Manuel Serrano Hernández, Luis Ángel Severo Trejo, Ivette Hernández Núñez y Araceli Uribe Bárcenas, mismos que podrán ejercerse conjunta o separadamente, exclusivamente cuando la sociedad actúe como Representante Común:
  - A) Poder general para pleitos y cobranzas
  - B) Poder general para actos de administración.
  - C) Poder especial para actos de administración en materia laboral.
  - D) Poder para suscribir toda clase de títulos de crédito.

ANEXO "B"

**TÍTULO ÚNICO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES**  
**A TASA VARIABLE**

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

“SITES1 25”

Por este título al portador, Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V. (“Operadora de Sites”, la “Emisora”, el “Emisor”, la “Compañía” o “SITES1”, indistintamente), se obliga incondicionalmente a pagar, en el lugar que se indica más adelante, la cantidad de [\$7,000,000,000.00 (Siete mil millones de pesos 00/100 M.N.)], representados por [70,000,000 (Setenta millones)] certificados bursátiles al portador (los “Certificados Bursátiles”) precisamente el [6 de julio de 2028]. Los Certificados Bursátiles amparados en el presente título corresponden al tipo previsto en el artículo 62, fracción I de la Ley del Mercado de Valores (“LMV”) con un valor nominal de \$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.) cada uno (el “Valor Nominal”), emitidos el [10 de julio de 2025] (la “Emisión”).

El presente título se mantendrá en depósito en administración en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“Indeval”), justificando así la tenencia de los Certificados Bursátiles por dicha institución y la realización de todas las actividades que le han sido asignadas a las instituciones para el depósito de valores y que, de conformidad con la legislación aplicable deberán ser ejercidas por las instituciones para el depósito de valores, sin mayor responsabilidad para Indeval que la establecida para las instituciones para el depósito de valores en la LMV.

Los Certificados Bursátiles que ampara este título se emiten al amparo del programa dual de certificados bursátiles de corto y largo plazo, con carácter revolvente, autorizado por hasta \$20,000’000,000.00 (Veinte mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en unidades de inversión (“UDIs”) (el “Programa”), 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 UDIs. 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, y se encuentran inscritos preventivamente en el Registro Nacional de Valores bajo el número 3495-4.19-2025-001, otorgado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”) mediante oficio número 153/1270/2025 de fecha 23 de abril de 2025 (el “Programa”).

La presente emisión de Certificados Bursátiles constituye la **Primera** emisión realizada al amparo del Programa a la cual se le proporcionó la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores número [\_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_], mediante oficio número [\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ de fecha \_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_], emitido por la CNBV.

Los términos utilizados con mayúscula inicial tendrán el significado que se les atribuye en el presente Título, ya sea que la definición se contenga en el mismo apartado donde se utiliza el término en cuestión o en apartados previos o subsecuentes o en la sección “1) información general. a) glosario de términos y definiciones” del prospecto de colocación del programa y suplemento informativo de la presente emisión.

**DOMICILIO SOCIAL DE LA EMISORA:** El domicilio social de la Emisora es la Ciudad de México. La Emisora es una sociedad de nacionalidad mexicana.

**OBJETO SOCIAL DE LA EMISORA:** La Emisora es una sociedad debidamente constituida bajo las leyes de los Estados Unidos Mexicanos (“México”). El objeto social de la Emisora consiste en a) Promover, constituir, organizar, explotar, adquirir y tomar participación en el capital social o patrimonio de todo género de sociedades mercantiles o civiles, asociaciones o empresas, ya sean industriales, comerciales, de servicios o de cualquier otra índole, tanto nacionales como extranjeras, así como participar en su administración o liquidación, b) Adquirir, bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones o partes sociales de cualquier tipo de sociedades mercantiles o civiles, ya sea formando parte de su constitución o mediante adquisición posterior, así como enajenar, disponer y negociar tales acciones, participaciones y partes sociales, incluyendo cualquier otro título-valor, asimismo, conforme a las disposiciones de carácter general que expida la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y, siempre que las acciones de la Sociedad estén inscritas en el Registro Nacional de Valores, la Sociedad podrá adquirir acciones representativas de su capital social, c) Detentar la propiedad, mantener, conservar, operar, comercializar a través de cualquier título, dar o tomar en arrendamiento y en general llevar a cabo la administración de todo tipo de torres de telecomunicaciones y cualquier otro tipo de estructuras de soporte e instalaciones empleadas en la instalación de equipos de telecomunicaciones, con apego

a las disposiciones legales vigentes, d) Proporcionar a toda clase de personas físicas o morales, mexicanas o extranjeras, públicas o privadas, en la República Mexicana o en el extranjero, toda clase de asesoría de carácter administrativo, fiscal, industrial, de organización, de asesoría y consultoría técnica en materia contable, mercantil, financiero, ingeniería, arquitectura, gestoría y en general, toda clase de asesoría de cualquier género o naturaleza, e) Prestar de todo tipo de servicios de planeación, ingeniería, arrendamiento y supervisión de obras, y en general cualesquiera servicios conexos de telecomunicaciones relacionados con infraestructura en México o en el extranjero, f) Adquirir, enajenar, importar, exportar, arrendar y explotar toda clase de maquinaria, equipos, materiales, herramientas e implementos de telecomunicaciones y demás que sean necesarios para realizar su objeto social, g) Constituir, promover, organizar y administrar todo tipo de sociedades o asociaciones, civiles o mercantiles, fideicomisos y asociaciones en participación, al momento de su constitución o adquiriendo acciones, participaciones o derechos en aquellas ya constituidas, así como disponer, gravar o transmitir dichas acciones, participaciones o derechos, h) Adquirir, arrendar o disponer de cualquier otra manera el uso, aprovechamiento, propiedad y cualquier otro derecho de todo tipo de bienes muebles o inmuebles, i) Obtener permisos, licencias o autorizaciones de cualquier tipo para cumplir con sus fines, j) Otorgar, girar, emitir, aceptar, endosar, certificar, garantizar o por cualquier otro concepto suscribir, inclusive por aval, toda clase de títulos de crédito, i) Obtener, adquirir, poseer, usar y disponer, en la medida permitida por la ley, de todo tipo de concesiones, permisos, licencias, autorizaciones, franquicias, patentes, marcas y nombres comerciales, así como de otros derechos de propiedad industrial, k) Diseñar, registrar, desarrollar, adquirir, licenciar, instalar, implementar, enajenar, comercializar, administrar, explotar y en general operar todo tipo de infraestructura de software y hardware, programas, desarrollos o sistemas de software o cualesquiera bases de cómputo propias o de terceros, l) Otorgar o recibir todo tipo de mandatos, poderes o comisiones mercantiles, a título oneroso o gratuito, obrando en su nombre propio o de su mandante, poderdante o comitente para su ejecución en la República Mexicana o en el extranjero, m) Obtener y conceder préstamos de dinero y celebrar todo tipo de contratos de crédito y otorgar cualquier tipo de garantías, inclusive garantías reales, pudiendo además, bien sea como fiador, aval o cualquier otro carácter, inclusive el de deudor solidario o mancomunado, garantizar obligaciones y adeudos de terceros, n) Celebrar y/o llevar a cabo, en la República Mexicana o el extranjero, por cuenta propia o ajena, toda clase de actos principales o accesorios, civiles y comerciales o de cualquier otra índole, celebrar contratos o convenios civiles, mercantiles, principales o de garantía, o de cualquier otra índole que estén permitidos por la ley, o) En tanto se encuentre surtiendo efectos la resolución emitida el 6 de marzo de 2014 por el Instituto Federal de Telecomunicaciones (identificada con el folio P/IFT/EXT/060314/76) las medidas a que se refieren sus Resolutivos Tercero y Cuarto, serán obligatorias a los miembros que formen parte del Agente Económico Preponderante (según se define en tal resolución), así como a las personas que sean sus causahabientes o cesionarios de sus derechos o que resulten de reestructuras corporativas o modificaciones accionarias derivadas de concentraciones de cualquier tipo a agentes vinculados con el Agente Económico Preponderante, para lo cual deberán disponer los términos y condiciones necesarios para ello, a satisfacción del Instituto Federal de Telecomunicaciones, en el entendido de que esta prevención deberá aparecer en los documentos, acuerdos o combinaciones en que se contengan las condiciones de cualquier transacción, y p) En general, llevar a cabo y/o celebrar todo tipo de actos necesarios para llevar a cabo su objeto social.

**TIPO DE VALOR:** Certificados bursátiles de largo plazo.

**MONTO DE LA EMISIÓN:** [\$7,000,000,000.00 (Siete mil millones de pesos 00/100 M.N.)]

**NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES:** [70,000,000 (Setenta millones)] de Certificados Bursátiles.

**VALOR NOMINAL DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES:** \$100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.)

**FECHA, LUGAR, PLAZO:** La presente Emisión de Certificados Bursátiles se lleva a cabo en la Ciudad de México, el día [10 de julio de 2025] (la “Fecha de Emisión”).

La vigencia (plazo) de los Certificados Bursátiles es de [1,092 (un mil noventa y dos)] días, que empezará a correr y a contarse a partir del día [10 de julio de 2025], y concluirá en consecuencia, el día [6 de julio de 2028], o en caso de que dicha fecha no sea en un día hábil, el día hábil siguiente (la “Fecha de Vencimiento”).

**PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERESES:** Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada [28 (veintiocho)] días en las fechas señaladas en el calendario de pago de intereses, o si cualquiera de dichas fechas fuera un día inhábil, el pago se realizará el siguiente día hábil sin que lo anterior se considere como un

incumplimiento, calculándose, en todo caso, el monto de intereses correspondiente por los días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses del Periodo de Intereses correspondiente (cada una, una “Fecha de Pago”) y, en consecuencia, el siguiente Periodo de Intereses se disminuirá en el número de días en el que se haya aumentado el Periodo de Intereses anterior. La última Fecha de Pago deberá coincidir con la Fecha de Vencimiento de la presente Emisión.

El primer pago de intereses se efectuará precisamente el [7 de agosto de 2025]. Los Certificados Bursátiles causarán intereses en el Primer periodo de Intereses de [28 (veintiocho)] días.

En caso de que en algún Periodo de Intereses, el monto de intereses no sea cubierto en su totalidad, Indeval no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto; en cualquier caso Indeval no será responsable si no entregare la constancia correspondiente a dicho pago, en caso de que el mismo no sea íntegramente cubierto.

El primer Periodo de Intereses comenzará en la Fecha de Emisión (incluyéndola) y terminará en la primera Fecha de Pago de intereses (excluyéndola), cada Periodo de Intereses subsecuente iniciará en cada Fecha de Pago de intereses inmediata anterior (incluyéndola) y terminará en la Fecha de Pago de intereses inmediata siguiente (excluyéndola) (cada uno, un “Periodo de Intereses”).

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán durante la vigencia de la Emisión conforme al siguiente calendario y en las siguientes fechas:

**CALENDARIO DE PAGO DE INTERESES:**

<b>Periodo de Intereses</b>	<b>Fecha de Inicio</b>	<b>Fecha de Pago</b>	<b>Días del Periodo de Intereses</b>
1	[10 de julio de 2025]	[7 de agosto de 2025]	28
2	[7 de agosto de 2025]	[4 de septiembre de 2025]	28
3	[4 de septiembre de 2025]	[2 de octubre de 2025]	28
4	[2 de octubre de 2025]	[30 de octubre de 2025]	28
5	[30 de octubre de 2025]	[27 de noviembre de 2025]	28
6	[27 de noviembre de 2025]	[25 de diciembre de 2025]	28
7	[25 de diciembre de 2025]	[22 de enero de 2026]	28
8	[22 de enero de 2026]	[19 de febrero de 2026]	28
9	[19 de febrero de 2026]	[19 de marzo de 2026]	28
10	[19 de marzo de 2026]	[16 de abril de 2026]	28
11	[16 de abril de 2026]	[14 de mayo de 2026]	28
12	[14 de mayo de 2026]	[11 de junio de 2026]	28
13	[11 de junio de 2026]	[9 de julio de 2026]	28
14	[9 de julio de 2026]	[6 de agosto de 2026]	28
15	[6 de agosto de 2026]	[3 de septiembre de 2026]	28
16	[3 de septiembre de 2026]	[1 de octubre de 2026]	28
17	[1 de octubre de 2026]	[29 de octubre de 2026]	28
18	[29 de octubre de 2026]	[26 de noviembre de 2026]	28
19	[26 de noviembre de 2026]	[24 de diciembre de 2026]	28
20	[24 de diciembre de 2026]	[21 de enero de 2027]	28
21	[21 de enero de 2027]	[18 de febrero de 2027]	28
22	[18 de febrero de 2027]	[18 de marzo de 2027]	28
23	[18 de marzo de 2027]	[15 de abril de 2027]	28
24	[15 de abril de 2027]	[13 de mayo de 2027]	28
25	[13 de mayo de 2027]	[10 de junio de 2027]	28
26	[10 de junio de 2027]	[8 de julio de 2027]	28
27	[8 de julio de 2027]	[5 de agosto de 2027]	28
28	[5 de agosto de 2027]	[2 de septiembre de 2027]	28
29	[2 de septiembre de 2027]	[30 de septiembre de 2027]	28
30	[30 de septiembre de 2027]	[28 de octubre de 2027]	28
31	[28 de octubre de 2027]	[25 de noviembre de 2027]	28
32	[25 de noviembre de 2027]	[23 de diciembre de 2027]	28
33	[23 de diciembre de 2027]	[20 de enero de 2028]	28
34	[20 de enero de 2028]	[17 de febrero de 2028]	28
35	[17 de febrero de 2028]	[16 de marzo de 2028]	28

36	[16 de marzo de 2028]	[13 de abril de 2028]	28
37	[13 de abril de 2028]	[11 de mayo de 2028]	28
38	[11 de mayo de 2028]	[8 de junio de 2028]	28
39	[8 de junio de 2028]	[6 de julio de 2028]	28
			<b>1,092</b>

**LUGAR Y FORMA DE PAGO DE PRINCIPAL E INTERESES:** El pago de principal e intereses ordinarios respecto de la Emisión de los Certificados Bursátiles, será entregado por la Emisora en la Fecha de Vencimiento y/o en las fechas establecidas para el pago de intereses, de conformidad con el calendario de pago de intereses previsto en el título, en las oficinas de S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06500, Ciudad de México, mediante transferencia electrónica, con la finalidad de que Indeval distribuya los recursos en las cuentas que sus depositantes le instruyan, y estos a su vez, liquiden los montos adeudados a los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

**PROCEDIMIENTO PARA EL CÁLCULO DE INTERESES:** A partir de su Fecha de Emisión, y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés bruto anual sobre su Valor Nominal o su Valor Nominal Ajustado, considerando la Tasa de Interés Bruto Anual calculada conforme a la presente sección, que el Representante Común dará a conocer a más tardar con 1 (un) Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses que corresponda (la “Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual”) y que registrará y se utilizará para determinar los intereses a pagar precisamente durante ese Periodo de Intereses.

La tasa de interés bruto anual (la “Tasa de Interés Bruto Anual”) se calculará mediante la adición de [●] ([●]) puntos porcentuales al resultado de sumar (i) 1 (uno) más (ii) la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a un Día Hábil (“TIIE de Fondeo”), correspondiente a cada día transcurrido entre (A) (i) el Día Hábil previo a la Fecha de Emisión (incluyéndola) o (ii) el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses inmediato anterior (excluyéndola), según corresponda, y (B) el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses correspondiente (incluyéndola), de conformidad con la fórmula expresada en el siguiente párrafo (la “Tasa de Interés de Referencia” o “TIIE de Fondeo Promedio”). El cálculo de la TIIE de Fondeo Promedio utilizará la TIIE de Fondeo del Día Hábil inmediato anterior para aquellos días inhábiles dentro del periodo correspondiente. La TIIE de Fondeo será la calculada y dada a conocer por el Banco de México por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o de telecomunicación, -incluso internet- autorizado al efecto precisamente por Banco de México. Si se llegara a presentar un día que no fuese un Día Hábil dentro del periodo de cálculo de la composición de la TIIE Fondeo, para dicho día que no fuese un Día Hábil se utilizará la TIIE Fondeo del Día Hábil inmediato anterior.

En caso de que la TIIE de Fondeo deje de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como tasa sustituta para determinar la Tasa de Interés de Referencia y la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles, aquella que dé a conocer el Banco de México oficialmente como la tasa sustituta de la TIIE de Fondeo.

Para determinar la TIIE de Fondeo Promedio, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TR = \left[ \prod_{i=1}^{N_j} \left( 1 + \frac{TF_i}{36,000} \right) - 1 \right] \times \frac{36,000}{N_j}$$

- TR = TIIE de Fondeo Promedio o Tasa de Interés de Referencia.  
TFi = TIIE de Fondeo aplicable al i-ésimo día del periodo correspondiente.  
Nj = Número de días efectivamente transcurridos entre (A) (i) el Día Hábil previo a la Fecha de Emisión (incluyéndola) o (ii) el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses inmediato anterior (excluyéndola), según corresponda, y (B) el segundo Día Hábil previo a la Fecha de Pago de Intereses del Periodo de Intereses correspondiente (incluyéndola)

Al resultado de la Tasa de Interés de Referencia (TR) se le deberá adicionar la sobretasa para obtener la Tasa de Interés Bruto Anual (TB).]

El interés que devenguen los CB'S se computará en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual y deberá comprender los días naturales en el Periodo de Intereses correspondiente. Los cálculos para determinar las tasas y el monto de los intereses a pagar se efectuarán cerrándose a centésimas.

Para determinar el monto de los intereses a pagar en cada Período de Intereses, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \left( \frac{TB}{36000} \times NDE \right)$$

En donde:

I = Interés bruto del Período de Intereses que corresponda  
VN = Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación  
TB = Tasa de Interés Bruto Anual  
NDE = Número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de intereses del Periodo de Intereses correspondiente.

El valor nominal ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación (el "Valor Nominal Ajustado") se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$VNAj = VNAj-1 - APj$$

En donde:

VNAj = Valor Nominal Ajustado de todos los Certificados Bursátiles en la Fecha de Pago de intereses j.  
VNAj-1 = Valor Nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación en la Fecha de Pago de intereses inmediata anterior.  
APj = Amortización del principal en la Fecha de Pago de intereses j.  
j = Fecha de Pago determinada.]

Para determinar el Valor Nominal Ajustado por cada Certificado Bursátil, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$VN = VNA / TC$$

En donde:

VN = Valor Nominal Ajustado por cada Certificado Bursátil en la Fecha de Pago.  
VNA = Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de todos los Certificados Bursátiles.  
TC = Número de Certificados Bursátiles en circulación.

El interés que causarán los Certificados Bursátiles se computará a partir de su Fecha de Emisión, o al inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda y los cálculos para determinar las tasas y el monto de los intereses a pagar deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de intereses correspondiente, y, en consecuencia, el siguiente Periodo de Intereses se disminuirá en el número de días en el que se haya aumentado el Periodo de Intereses anterior. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas. Iniciado cada Período de Intereses la Tasa de Interés Bruto Anual de cada período no sufrirá cambios durante el mismo.

El Representante Común, a más tardar 1 (un) Día Hábil antes de la Fecha de Pago de Intereses que corresponda, dará a conocer por escrito al Emisor; al Indeval por escrito o por los medios que este determine, a la CNBV a través del STIV-2 y a BMV a través del Emisnet, o por los medios masivos de comunicación que estas instituciones determinen, o a través

de cualquier otro medio electrónico de cómputo o telecomunicación, incluso internet, autorizado al efecto por dichas instituciones, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al Periodo de Intereses correspondiente, el importe de los intereses a pagar y, en su caso, el principal a pagar y en su caso, el Valor Nominal Ajustado por cada Certificado Bursátil en circulación.

Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

Los Certificados Bursátiles dejarán de causar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que la Emisora hubiere constituido el depósito del importe de la amortización total, y en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas del Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México) de ese día.

En los términos del artículo 282 de la LMV, la Emisora estipula que el título que ampara el monto total de la Emisión no lleva cupones adheridos, haciendo las veces de éstos y para todos los efectos legales, las constancias que el propio Indeval expida para tal efecto. La amortización de los Certificados Bursátiles se efectuará contra la entrega del título o de la constancia emitida por Indeval, para tal efecto, el día señalado para su vencimiento.

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán de conformidad con lo que se establece en los apartados “Periodicidad en el Pago de Intereses”, “Intereses” y “Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses” del título.

En el caso de que cualquiera de las fechas antes mencionadas sea un día que no sea día hábil, los intereses se liquidarán el día hábil inmediato siguiente, calculándose en todo caso los intereses respectivos por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de intereses correspondiente y en consecuencia, el siguiente Período de Intereses se disminuirá en el número de días en el que se haya aumentado el Período de Intereses anterior.

**INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE PRINCIPAL E INTERESES:** En caso de que el Emisor no realice el pago oportuno del principal e intereses de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Vencimiento, y/o en cada una de las Fechas de Pago según corresponda, el Representante Común, sin perjuicio de los derechos que individualmente puedan ejercer los tenedores de los Certificados Bursátiles (los “Tenedores”), procederá a convocar a Asamblea de Tenedores para que ésta resuelva lo conducente.

**INTERESES MORATORIOS:** En caso de incumplimiento en el pago principal de los Certificados Bursátiles, se causarán intereses moratorios, en sustitución de los ordinarios, sobre el principal vencido y no pagado, a una tasa de interés anual igual al resultado de adicionar [2% (dos puntos)] porcentuales a la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles correspondiente al Periodo de Intereses que termina en la Fecha de Pago que ocurra el incumplimiento. Los intereses moratorios resultantes serán pagaderos a la vista desde la fecha correspondiente y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días y por los días efectivamente transcurridos en mora. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio de la Representante Común ubicada en [Av. Paseo de la Reforma 284, piso 9, col. Juárez, Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México.], o en la dirección que el Representante Común notifique en caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, en la misma moneda que la suma principal.

**AMORTIZACIÓN:** La amortización de los Certificados Bursátiles se realizará a su Valor Nominal, o Valor Nominal Ajustado, en su caso, en un solo pago en la Fecha de Vencimiento mediante transferencia electrónica de fondos realizada a Indeval, contra la entrega y cancelación del presente título o de la constancia emitida por INDEVAL.

En caso de que la fecha señalada para llevar a cabo la amortización de los Certificados Bursátiles no sea un día hábil entonces la amortización se llevará a cabo el día hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior se considere un incumplimiento.

El Representante Común deberá dar aviso a Indeval, por escrito a la CNBV a través de STIV -2 y a la BMV a través de EMISNET o a través de los medios que éstas determinen, a más tardar 1 (un) día hábil a la Fecha de Vencimiento, en donde indicará la fecha de dicha amortización y la cantidad a ser pagada por el Emisor.

**AMORTIZACIÓN ANTICIPADA:** La Emisora tendrá el derecho de amortizar anticipadamente de manera parcial o total de los Certificados Bursátiles, en cualquier momento antes de la Fecha de Vencimiento de la Emisión, a un precio por Certificado Bursátil igual a lo que sea mayor entre (el “Precio de Amortización Anticipada”): (a) el 100% (cien por ciento) del monto de principal que se esté amortizando de manera anticipada, de los Certificados Bursátiles, o (b) el “precio limpio” calculado mediante el promedio aritmético de los últimos 30 (treinta) días previos a la fecha de notificación de la amortización anticipada proporcionado por el Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. (PIP) y Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V. (VALMER). multiplicado por el importe de principal objeto a amortizar dividido entre el valor nominal o Valor Nominal Ajustado de cada Certificado Bursátil Para tales fines el Emisor deberá entregar dicha información al Representante Común con al menos 6 (seis) días hábiles a la fecha de la amortización anticipada, a efecto de que el Representante Común realice su cálculo y lo haga del conocimiento de la CNBV, la BM V y el Indeval, junto con la información utilizada para calcularlo, por escrito a través de los medios que estos determinen 1 (un) día hábil antes de la fecha de la amortización anticipada. La fuente pública en la que los inversionistas podrán verificar los precios proporcionados por Proveedor Integral de Precios, S.A. de C.V. y Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S.A. de C.V., son [www.piplatam.com](http://www.piplatam.com) y [www.valmer.com.mx](http://www.valmer.com.mx) respectivamente.

La amortización anticipada se llevará a cabo conforme al precio establecido en el párrafo anterior, más los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada y cualesquiera otras sumas adeudadas respecto de los Certificados Bursátiles, si las hubiere. Para ello (i) el Emisor, informará por escrito su decisión de ejercer dicho derecho de amortización anticipada al Representante Común con por lo menos 7 (siete) días hábiles, al Indeval, así como a la CNBV, a través de los medios que esta determine, y a la BMV a través del SEDI (o cualquier otro medio que la BMV determine), cuando menos con 6 (SEIS) días hábiles de anticipación a la fecha en que el Emisor tenga la intención de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, y (ii) la amortización anticipada se llevará a cabo en las oficinas de INDEVAL, ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México. El Representante Común, el día hábil inmediato anterior a la fecha que se hubiera establecido para llevar a cabo la amortización anticipada, calculará y publicará el valor al que se vayan a amortizar los Certificados Bursátiles, a través del SEDI que mantiene la BMV e informará por escrito a INDEVAL y a la CNBV, o a través de los medios que estas determinen para tal circunstancia.

En caso de que el Emisor decida no ejercer su derecho respecto de la amortización anticipada, deberá de notificar por escrito o a través de los medios que estos determinen, al Indeval, a la CNBV, a la BMV y al Representante Común, por lo menos con 2 (dos) días hábiles de anticipación a la fecha en la que se pretendía llevar a cabo dicha amortización anticipada. En caso de no realizar el pago en dicha fecha y decida no ejercer su derecho de amortizar anticipadamente parcial o totalmente los Certificados Bursátiles, los gastos en los que hubiese incurrido el Representante Común respecto de dicho cambio correrán a cargo del Emisor, en el entendido, que la decisión del Emisor de no ejercer dicho derecho no se considerará como un incumplimiento.] / [Otros en caso de que a la fecha de la emisión, por su relevancia se incluirá en su momento.]

En la fecha de amortización anticipada, los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses, a menos que la Emisora no deposite en el Indeval, a más tardar a la [11:00 a.m.] (hora de la Ciudad de México), el Precio de Amortización Anticipada más los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificado Bursátil a la fecha de amortización anticipada.

**DESTINO DE LOS FONDOS:** La Emisora obtendrá como recursos netos de la Oferta la cantidad de [\$6,978,172,200.00 (Seis mil novecientos setenta y ocho millones ciento setenta y dos mil doscientos pesos 00/100 M.N.)], resultado de restar del monto total de la Emisión, los gastos relacionados con la Oferta de los Certificados Bursátiles. El desglose de los gastos relacionados con la Oferta puede consultarse en la Sección “Gastos Relacionados con la Oferta” del Suplemento.

[Los recursos netos obtenidos por la Emisora como resultado de esta Emisión de Certificados Bursátiles serán destinados el 100% a la sustitución de deuda bursátil de largo plazo con clave de pizarra OSM 15 y en caso remanente para usos corporativos.

Clave Pizarra	Monto en Circulación	Fecha de Emisión	Plazo Días	Fecha de Vencimiento.	Tasa Referencia	Cupón
---------------	----------------------	------------------	------------	-----------------------	-----------------	-------

**RECURSOS NETOS QUE OBTENDRÁ LA EMISORA CON LA COLOCACIÓN:** [\$6,978,172,200.00 (Seis mil novecientos setenta y ocho millones ciento setenta y dos mil doscientos pesos 00/100 M.N.)]

**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 la 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 Bruto Anual, 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 vigentes 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 Periodos 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 prevaletientes 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.

**RÉGIMEN FISCAL:** La presente sección contiene una breve descripción de ciertos impuestos aplicables en los Estados Unidos Mexicanos (“México”) a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles por inversionistas residentes y no residentes en México para efectos fiscales, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes a la decisión de adquirir o disponer de Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones legales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles antes de realizar cualquier inversión en los mismos.

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados se encuentra sujeta a: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2025, es decir, a la

tasa del 0.50 % (Cero punto Cincuenta por ciento) anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; (ii) para los residentes en el extranjero que obtengan ingresos provenientes de México, será aplicable el artículo 153 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta; y (iii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo del plazo de los Certificados Bursátiles. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación en particular.]

**GARANTÍA:** Los Certificados Bursátiles serán quirografarios, por lo que no contarán con garantía específica.

**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 el Suplemento 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 I forman parte del mismo consorcio. (Ver capítulo de factores de riesgo numeral 1. página 4 del Prospecto del Programa y capítulo primero inciso c) del Suplemento.

**FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN:** Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero., 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 presente título o en la legislación aplicable. Para todo aquello no expresamente previsto en el presente 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 presente 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 presente 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 [1 (un)] día hábil 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 presente título, excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de la Emisora previstas en el presente 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 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, 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). El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas en este párrafo y para los fines señalados en esta sección, 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 presente título y de la legislación aplicable. En el entendido 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, 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 solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte de la Emisora. El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la legislación aplicable, con base en la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.

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 la Emisora o las demás personas que presten servicios relacionados con los Certificados Bursátiles, 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 no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte de la Emisora o de cualquier persona que sea parte de los documentos de la Emisión correspondiente. El Representante Común no será responsable de los daños causados, cuando actúe de buena fe, con base a la información disponible en el momento que corresponda y actuando en protección de los intereses de los Tenedores de Certificados Bursátiles.

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 tomando posesión del mismo.

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 tomado posesión del mismo.

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 presente título y la legislación aplicable.

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

**FACULTADES, REGLAS DE INSTALACIÓN Y QUÓRUMS DE LA ASAMBLEA DE TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES:** 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 título que documenta la Emisión, la LMV, las disposiciones aplicables de la LGTOC 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 éste 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 de 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 con 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 presentes 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 presente título, incluyendo el otorgamiento de prórrogas o esperas a la Emisora respecto de los pagos de principal e intereses conforme al presente 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 concursal con el quórum establecido en el presente inciso (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, deberá llevar a cabo los trámites y cumplir con los requisitos necesarios para llevar a cabo el canje del presente 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 presente título.

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 derecho 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 quórum 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.

Las Asambleas de Tenedores de los Certificados Bursátiles se celebrarán en el domicilio del Representante Común o a falta o imposibilidad de ello en el domicilio que indique el Representante Común en la convocatoria.

Nada de lo contenido en el presente título limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de conformidad con el artículo 223 de la LGTOC.

**DERECHOS QUE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES OTORGAN A LOS TENEDORES:** El presente título y los Certificados Bursátiles que el mismo ampara, otorgan a los Tenedores derecho al pago de principal e intereses, en su caso, en los términos y sujeto a las condiciones establecidas en el presente título.

**OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER DE LA EMISORA EN BENEFICIO Y/O FRENTE A LOS TENEDORES:** Durante el plazo de vigencia de la emisión y hasta que los Certificados Bursátiles sean totalmente amortizados, el Emisor se compromete a:

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

b) La Emisora deberá cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligada en términos de la Ley del Mercado de Valores, las Disposiciones, el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., o cualquier otro ordenamiento legal que le sea aplicable.

c) Pago de intereses y principal: El Emisor asume la obligación del pago de principal e intereses estipulados en el Título que documente la presente Emisión.

d) Obligaciones Fiscales: El Emisor deberá cumplir y estar al corriente en el pago de todos los impuestos, contribuciones, derechos y cargas gubernamentales que les sean aplicables. No se considerarán incumplimiento a aquellos impuestos o similares que se hayan impugnado de buena fe ante la autoridad y que no afecten de manera adversa y significativa las operaciones preponderantes y la situación financiera del Emisor.

e) El Emisor no podrá fusionarse, escindirse (o consolidarse de cualquier otra forma), salvo que (i) quede claramente establecido que la sociedad o entidad que resulte de la fusión o escisión, asuma las obligaciones del Emisor conforme a los Certificados Bursátiles, (ii) dicha fusión o escisión no genere una Causa de Vencimiento Anticipado o cualquier otro evento que, con el transcurso del tiempo o mediante notificación o ambos, se convertirá en una Causa de Vencimiento Anticipado distinta a la que se señala en este numeral. De igual forma, quedan expresamente exceptuadas de esta obligación las fusiones y/o escisiones que realice el Emisor con empresas subsidiarias, afiliadas y/o partes relacionadas.

f) Prelación de Pago (pari passu): El Emisor se obliga a que sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles constituyan obligaciones directas y quirografarias y que tengan la misma prelación de pago, en caso de concurso mercantil, que sus demás obligaciones directas y quirografarias, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley.

g) Mantener su contabilidad de conformidad con las NIIF, o cualesquier otros principios o criterios contables que las replacen de conformidad con la legislación aplicable.

h) Mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades preponderantes, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de no mantenerse vigentes, no afecten de manera adversa y significativa las operaciones o la situación financiera consolidada del Emisor.

i) Calificaciones: Contar con al menos dos dictámenes de calidad crediticia de la Emisión vigentes emitidos por agencias calificadoras debidamente autorizadas para operar en México.

j) Giro del negocio: No modificar el giro preponderante de sus negocios.

k) Restricciones en gravámenes: La Emisora no podrá, y no permitirá a ninguna de sus Subsidiarias Restringidas (según dicho término se define en la sección de glosario de términos y definiciones), constituir, incurrir o asumir gravamen alguno sobre Propiedad Restringida (según dicho término se define en la sección de glosario de términos y definiciones) a efecto de garantizar deuda, exclusivamente en los casos que la deuda garantizada en comento, más el monto total de la Deuda Atribuible (según dicho término se define en la sección de glosario de términos y definiciones) de la Emisora y de sus Subsidiarias Restringidas relacionada con operaciones de venta con compromiso de arrendamiento (Sale and Leaseback) (según dicho término se define en la sección de glosario de términos y definiciones) celebradas por la Emisora o alguna de sus Subsidiarias Restringidas, excediera el equivalente al 20% (veinte por ciento) de los Activos Consolidados Totales (según dicho término se define en la sección de glosario de términos y definiciones) de la Emisora salvo que los Certificados Bursátiles objeto de la presente Emisión estén de la misma manera o previamente garantizados a la deuda garantizada por dichos gravámenes.

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

#### **Casos de Vencimiento Anticipado.**

Los Certificados Bursátiles podrán darse por vencidos anticipadamente, en los siguientes casos (cada uno una “Causa de Vencimiento Anticipado”):

(1) Si el Emisor dejare de realizar el pago oportuno de cualquier cantidad de intereses, y dicho pago no se realizare dentro de los 3 (tres) días hábiles siguientes a la fecha en que debió realizarse;

(2) Si la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV y/o el listado en la BMV fueren cancelados; y

(3) Si el Emisor incumple con cualquiera de sus obligaciones contenidas en el Título distintas a las referidas en los numerales (1) y (2) anteriores, y dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que hubiere ocurrido el incumplimiento.

(4) Si (i) la Emisora incurre en un incumplimiento o en un evento de incumplimiento de cualquier instrumento de deuda cuyo monto de principal exceda de los EUA\$50,000,000.00 (Cincuenta millones de dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América) (o su equivalente en cualquier otra moneda de curso legal), que constituya una falta de pago de principal o intereses en su fecha de vencimiento y que resulte de una aceleración de la deuda antes de su vencimiento; o (ii) se declara vencida o pagadera anticipadamente cualquier Deuda del Emisor que, individualmente o en conjunto, importe una cantidad superior, en cualquier moneda, a EUA\$50,000,000.00 (cincuenta millones de dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América);

(5) Si el Emisor (i) fuere declarado en quiebra, insolvencia, concurso mercantil o procedimiento similar, o (ii) solicitare el inicio de un proceso de concurso mercantil o quiebra ante cualquier jurisdicción.

En el caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en los numerales (2) o (5) anteriores, los Certificados Bursátiles se darán por vencidos automáticamente, sin necesidad de aviso previo de incumplimiento, presentación, requerimiento de pago, protesto o notificación de cualquier naturaleza, judicial o extrajudicial, haciéndose exigible de inmediato la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses ordinarios devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos.

En el caso de que ocurre el evento mencionado en el numeral (1) anterior (y haya transcurrido el plazo de gracia que se indica en dicho numeral (1), todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme al presente Título se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando 1 (uno) o más Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan al menos 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, entreguen una notificación por escrito al Representante Común indicado su intención de declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cuyo caso se hará exigible el Día Hábil inmediato siguiente a dicha notificación, la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses ordinarios devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos. En caso de no haber solicitud por parte de 1 (uno) o más Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan al menos 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, y una vez transcurridos 5 días hábiles después de la fecha en que haya ocurrido la Causa de Vencimiento Anticipado mencionado en el numeral (1) anterior, el Representante Común procederá a convocar a una Asamblea de Tenedores para que resuelva respecto del mismo.

En el caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en los numerales (3) o (4) anteriores (y haya transcurrido el plazo de gracia que, en su caso, se indica en cada uno de dichos párrafos), todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme a los Certificados Bursátiles se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando así lo resuelva la Asamblea General de Tenedores, la cual deberá celebrarse en un plazo máximo de 15 (quince) días naturales, considerado como primer día el de la fecha en que haya ocurrido la Causa de Vencimiento Anticipado de cualquiera de los eventos mencionados en los numerales (3) o (4) anteriores.

El Representante Común dará a conocer por escrito o a través de los medios que determinen a la CNBV, a INDEVAL y a la BMV (a través del SEDI o de los medios que determine) en cuanto se tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado o cuando se declare el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

En caso de actualizarse el vencimiento anticipado, la Emisora se constituirá en mora desde el momento en que se publiquen a través de EMISNET los acuerdos de la Asamblea de Tenedores, haciéndose exigible de inmediato la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles, y los intereses devengados y no pagados con respecto de los mismos. Lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la sección “Intereses Moratorios” anterior respecto de la fecha en la cual se causan dichos intereses moratorios.

Una vez que los Certificados Bursátiles sean declarados vencidos anticipadamente, el Representante Común deberá informar por escrito y de manera inmediata a Indeval, a la CNBV y a la BMV que los Certificados Bursátiles han sido declarados vencidos anticipadamente. Asimismo, el Representante Común deberá proporcionar a Indeval una copia del acta de la Asamblea de Tenedores en la que se haya adoptado dicha resolución.

**LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN:** El presente título será regido e interpretado por las leyes de los Estados Unidos Mexicanos. La Emisora, Representante Común y, por virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles, los Tenedores, se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales federales con sede en la Ciudad de México, para resolver cualquier controversia relacionada con los Certificados Bursátiles, las Asambleas de Tenedores y/o cualquier otro documento relacionado con los Certificados Bursátiles, renunciando al efecto a cualquier otra jurisdicción o competencia que por cualquier razón les pudiere corresponder.

El presente título consta de [\*] páginas y se suscribe y emite por la Emisora y, para efectos de hacer constar la aceptación de su encargo, así como de sus facultades y obligaciones, por el Representante Común, en la Ciudad de México este [10 de julio de 2025].

(Espacio dejado en blanco intencionalmente)

Siguen páginas de Firma

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

---

Gerardo Kuri Kaufmann  
Director General

[y/o]

---

Karla Ileana Arroyo Morales  
Directora de Administración y Finanzas

[y/o]

---

Eriván Urióstegui Hernández  
Director Jurídico

La presente hoja de firmas forma parte integral del título de los Certificados Bursátiles de fecha [10 de julio de 2025], inscritos preventivamente en el Registro Nacional de Valores bajo el número [\_\_\_\_-\_\_-20\_\_-\_\_-\_\_], emitidos por Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V.

**Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,**  
**Monex Grupo Financiero.**  
Como representante común de los Tenedores

\_\_\_\_\_  
[José Luis Urrea Saucedá y/o, José Daniel Hernández Torres y/o, Laura Angélica Arteaga Cázares y/o, Claudia Alicia García  
Ramírez y/o, César David Hernández Sánchez]  
Apoderado

Por virtud de la presente firma se hace constar la aceptación del nombramiento del Representante Común de los presentes Certificados Bursátiles, así como de las facultades y obligaciones que aquí se le confieren.

La presente hoja de firmas forma parte integral del título de los Certificados Bursátiles de fecha [10 de julio de 2025], inscritos preventivamente en el Registro Nacional de Valores bajo el número [\_\_\_\_-\_\_-20\_\_-\_\_-\_\_], emitidos por Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V.

**TÍTULO ÚNICO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES**  
**A TASA FIJA**

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

“SITES1 25-2”

Por este título al portador, Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V. (“Operadora de Sites”, la “Emisora”, el “Emisor”, la “Compañía” o “SITES1”, indistintamente), se obliga incondicionalmente a pagar, en el lugar que se indica más adelante, la cantidad de [\$7,000,000,000.00 (Siete mil millones de pesos 00/100 M.N.)], representados por [70,000,000 (Setenta millones)] certificados bursátiles al portador (los “Certificados Bursátiles”) precisamente el [1 de julio de 2032]. Los Certificados Bursátiles amparados en el presente título corresponden al tipo previsto en el artículo 62, fracción I de la Ley del Mercado de Valores (“LMV”) con un valor nominal de \$100.00 (cien pesos 00/100 M.N.) cada uno (el “Valor Nominal”), emitidos el [10 de julio de 2025] (la “Emisión”).

El presente título se mantendrá en depósito en administración en S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. (“Indeval”), justificando así la tenencia de los Certificados Bursátiles por dicha institución y la realización de todas las actividades que le han sido asignadas a las instituciones para el depósito de valores y que, de conformidad con la legislación aplicable deberán ser ejercidas por las instituciones para el depósito de valores, sin mayor responsabilidad para Indeval que la establecida para las instituciones para el depósito de valores en la LMV.

Los Certificados Bursátiles que ampara este título se emiten al amparo del programa dual de certificados bursátiles de corto y largo plazo, con carácter revolvente, autorizado por hasta \$20,000’000,000.00 (Veinte mil millones de pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en unidades de inversión (“UDIs”) (el “Programa”), 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 UDIs. 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, y se encuentran inscritos preventivamente en el Registro Nacional de Valores bajo el número 3495-4.19-2025-001, otorgado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“CNBV”) mediante oficio número 153/1270/2025 de fecha 23 de abril de 2025 (el “Programa”).

La presente emisión de Certificados Bursátiles constituye la **Segunda** emisión realizada al amparo del Programa a la cual se le proporcionó la inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores número [\_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_-\_\_\_\_], mediante oficio número [\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_], emitido por la CNBV.

Los términos utilizados con mayúscula inicial tendrán el significado que se les atribuye en el presente Título, ya sea que la definición se contenga en el mismo apartado donde se utiliza el término en cuestión o en apartados previos o subsecuentes o en la sección “1) información general. a) glosario de términos y definiciones” del prospecto de colocación del programa y suplemento informativo de la presente emisión.

**DOMICILIO SOCIAL DE LA EMISORA:** El domicilio social de la Emisora es la Ciudad de México. La Emisora es una sociedad de nacionalidad mexicana.

**OBJETO SOCIAL DE LA EMISORA:** La Emisora es una sociedad debidamente constituida bajo las leyes de los Estados Unidos Mexicanos (“México”). El objeto social de la Emisora consiste en a) Promover, constituir, organizar, explotar, adquirir y tomar participación en el capital social o patrimonio de todo género de sociedades mercantiles o civiles, asociaciones o empresas, ya sean industriales, comerciales, de servicios o de cualquier otra índole, tanto nacionales como extranjeras, así como participar en su administración o liquidación, b) Adquirir, bajo cualquier título legal, acciones, intereses, participaciones o partes sociales de cualquier tipo de sociedades mercantiles o civiles, ya sea formando parte de su constitución o mediante adquisición posterior, así como enajenar, disponer y negociar tales acciones, participaciones y partes sociales, incluyendo cualquier otro título-valor, asimismo, conforme a las disposiciones de carácter general que expida la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y, siempre que las acciones de la Sociedad estén inscritas en el Registro Nacional de Valores, la Sociedad podrá adquirir acciones representativas de su capital social, c) Detentar la propiedad, mantener, conservar, operar, comercializar a través de cualquier título, dar o tomar en arrendamiento y en general llevar a cabo la administración de todo tipo de torres de telecomunicaciones y cualquier otro tipo de estructuras de soporte e instalaciones empleadas en la instalación de equipos de telecomunicaciones, con apego

a las disposiciones legales vigentes, d) Proporcionar a toda clase de personas físicas o morales, mexicanas o extranjeras, públicas o privadas, en la República Mexicana o en el extranjero, toda clase de asesoría de carácter administrativo, fiscal, industrial, de organización, de asesoría y consultoría técnica en materia contable, mercantil, financiero, ingeniería, arquitectura, gestoría y en general, toda clase de asesoría de cualquier género o naturaleza, e) Prestar de todo tipo de servicios de planeación, ingeniería, arrendamiento y supervisión de obras, y en general cualesquiera servicios conexos de telecomunicaciones relacionados con infraestructura en México o en el extranjero, f) Adquirir, enajenar, importar, exportar, arrendar y explotar toda clase de maquinaria, equipos, materiales, herramientas e implementos de telecomunicaciones y demás que sean necesarios para realizar su objeto social, g) Constituir, promover, organizar y administrar todo tipo de sociedades o asociaciones, civiles o mercantiles, fideicomisos y asociaciones en participación, al momento de su constitución o adquiriendo acciones, participaciones o derechos en aquellas ya constituidas, así como disponer, gravar o transmitir dichas acciones, participaciones o derechos, h) Adquirir, arrendar o disponer de cualquier otra manera el uso, aprovechamiento, propiedad y cualquier otro derecho de todo tipo de bienes muebles o inmuebles, i) Obtener permisos, licencias o autorizaciones de cualquier tipo para cumplir con sus fines, j) Otorgar, girar, emitir, aceptar, endosar, certificar, garantizar o por cualquier otro concepto suscribir, inclusive por aval, toda clase de títulos de crédito, i) Obtener, adquirir, poseer, usar y disponer, en la medida permitida por la ley, de todo tipo de concesiones, permisos, licencias, autorizaciones, franquicias, patentes, marcas y nombres comerciales, así como de otros derechos de propiedad industrial, k) Diseñar, registrar, desarrollar, adquirir, licenciar, instalar, implementar, enajenar, comercializar, administrar, explotar y en general operar todo tipo de infraestructura de software y hardware, programas, desarrollos o sistemas de software o cualesquiera bases de cómputo propias o de terceros, l) Otorgar o recibir todo tipo de mandatos, poderes o comisiones mercantiles, a título oneroso o gratuito, obrando en su nombre propio o de su mandante, poderdante o comitente para su ejecución en la República Mexicana o en el extranjero, m) Obtener y conceder préstamos de dinero y celebrar todo tipo de contratos de crédito y otorgar cualquier tipo de garantías, inclusive garantías reales, pudiendo además, bien sea como fiador, aval o cualquier otro carácter, inclusive el de deudor solidario o mancomunado, garantizar obligaciones y adeudos de terceros, n) Celebrar y/o llevar a cabo, en la República Mexicana o el extranjero, por cuenta propia o ajena, toda clase de actos principales o accesorios, civiles y comerciales o de cualquier otra índole, celebrar contratos o convenios civiles, mercantiles, principales o de garantía, o de cualquier otra índole que estén permitidos por la ley, o) En tanto se encuentre surtiendo efectos la resolución emitida el 6 de marzo de 2014 por el Instituto Federal de Telecomunicaciones (identificada con el folio P/IFT/EXT/060314/76) las medidas a que se refieren sus Resolutivos Tercero y Cuarto, serán obligatorias a los miembros que formen parte del Agente Económico Preponderante (según se define en tal resolución), así como a las personas que sean sus causahabientes o cesionarios de sus derechos o que resulten de reestructuras corporativas o modificaciones accionarias derivadas de concentraciones de cualquier tipo a agentes vinculados con el Agente Económico Preponderante, para lo cual deberán disponer los términos y condiciones necesarios para ello, a satisfacción del Instituto Federal de Telecomunicaciones, en el entendido de que esta prevención deberá aparecer en los documentos, acuerdos o combinaciones en que se contengan las condiciones de cualquier transacción, y p) En general, llevar a cabo y/o celebrar todo tipo de actos necesarios para llevar a cabo su objeto social.

**TIPO DE VALOR:** Certificados bursátiles de largo plazo.

**MONTO DE LA EMISIÓN:** [\$7,000,000,000.00 (Siete mil millones de pesos 00/100 M.N.)]

**NÚMERO DE CERTIFICADOS BURSÁTILES:** [70,000,000 (Setenta millones)] de Certificados Bursátiles.

**VALOR NOMINAL DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES:** \$100.00 (Cien pesos 00/100 M.N.)

**FECHA, LUGAR, PLAZO:** La presente Emisión de Certificados Bursátiles se lleva a cabo en la Ciudad de México, el día [10 de julio de 2025] (la “Fecha de Emisión”).

La vigencia (plazo) de los Certificados Bursátiles es de [2,548 (dos mil quinientos cuarenta y ocho)] días, que empezará a correr y a contarse a partir del día [10 de julio de 2025], y concluirá en consecuencia, el día [1 de julio de 2032], o en caso de que dicha fecha no sea en un día hábil, el día hábil siguiente (la “Fecha de Vencimiento”).

**PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERESES:** Los intereses ordinarios que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 182 (ciento ochenta y dos) días en las fechas señaladas en el calendario de pago de intereses, o si cualquiera de dichas fechas fuera un día inhábil, el pago se realizará el siguiente día hábil sin que lo anterior se considere

como un incumplimiento, calculándose, en todo caso, el monto de intereses correspondiente por los días naturales efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago del Periodo de Intereses correspondiente (cada una, una “Fecha de Pago”) y, en consecuencia, el siguiente Periodo de Intereses se disminuirá en el número de días en el que se haya aumentado el Periodo de Intereses anterior.. La última Fecha de Pago deberá coincidir con la Fecha de Vencimiento de la presente Emisión.

El primer pago de intereses se efectuará precisamente el [8 de enero de 2026]. Los Certificados Bursátiles causarán intereses en el Primer periodo de Intereses de 182 (ciento ochenta y dos) días.

En caso de que en algún Periodo de Intereses, el monto de intereses no sea cubierto en su totalidad, Indeval no estará obligado a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto; en cualquier caso Indeval no será responsable si no entregare la constancia correspondiente a dicho pago, en caso de que el mismo no sea íntegramente cubierto.

El primer Periodo de Intereses comenzará en la Fecha de Emisión (incluyéndola) y terminará en la primera Fecha de Pago de intereses (excluyéndola), cada Periodo de Intereses subsecuente iniciará en cada Fecha de Pago de intereses inmediata anterior (incluyéndola) y terminará en la Fecha de Pago de intereses inmediata siguiente (excluyéndola) (cada uno, un “Periodo de Intereses”).

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán durante la vigencia de la Emisión conforme al siguiente calendario y en las siguientes fechas:

**CALENDARIO DE PAGO DE INTERESES**

<b>Periodo de Intereses</b>	<b>Fecha de Inicio</b>	<b>Fecha de Pago</b>	<b>Días del Periodo de Intereses</b>
1	[10 de julio de 2025]	[8 de enero de 2026]	182
2	[8 de enero de 2026]	[9 de julio de 2026]	182
3	[9 de julio de 2026]	[7 de enero de 2027]	182
4	[7 de enero de 2027]	[8 de julio de 2027]	182
5	[8 de julio de 2027]	[6 de enero de 2028]	182
6	[6 de enero de 2028]	[6 de julio de 2028]	182
7	[6 de julio de 2028]	[4 de enero de 2029]	182
8	[4 de enero de 2029]	[5 de julio de 2029]	182
9	[5 de julio de 2029]	[3 de enero de 2030]	182
10	[3 de enero de 2030]	[4 de julio de 2030]	182
11	[4 de julio de 2030]	[2 de enero de 2031]	182
12	[2 de enero de 2031]	[3 de julio de 2031]	182
13	[3 de julio de 2031]	[1 de enero de 2032]	182
14	[1 de enero de 2032]	[1 de julio de 2032]	182
			<b>2,548</b>

**LUGAR Y FORMA DE PAGO DE PRINCIPAL E INTERESES:** El pago de principal e intereses ordinarios respecto de la Emisión de los Certificados Bursátiles, será entregado por la Emisora en la Fecha de Vencimiento y/o en las fechas establecidas para el pago de intereses, de conformidad con el calendario de pago de intereses previsto en el título, en las oficinas de S.D. Indeval, Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, Código Postal 06500, Ciudad de México, mediante transferencia electrónica, con la finalidad de que Indeval distribuya los recursos en las cuentas que sus depositantes le instruyan, y estos a su vez, liquiden los montos adeudados a los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

**PROCEDIMIENTO PARA EL CÁLCULO DE INTERÉS:**

A partir de su Fecha de Emisión y en tanto no sean amortizados en su totalidad, los Certificados Bursátiles devengarán un interés ordinario en cada Periodo de Intereses, sobre su Valor Nominal o en su caso Valor Nominal Ajustado que el Representante Común calculará a más tardar el día hábil previo al inicio de cada Periodo de Intereses, a una tasa de interés bruto anual de [ \_\_\_% ( \_\_\_ punto \_\_\_ por ciento)] (“Tasa de Interés Bruto Anual”) la cual se mantendrá fija

durante la vigencia de la Emisión. La Tasa de Interés Bruto Anual tomó como referencia la Tasa M Bono [31-33] del [\_\_% (\_\_ punto \_\_ por ciento)] más [\_\_% (\_\_ punto \_\_ por ciento)] en la fecha de cierre de libro de los Certificados Bursátiles.

El interés que devengarán los Certificados Bursátiles se computará a partir de su Fecha de Emisión o al inicio de cada Periodo de Intereses, según corresponda y los cálculos para determinar el monto a pagar, deberán comprender los días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de intereses del periodo correspondiente. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas.

El Representante Común dará a conocer por escrito a la CNBV a través del Sistema de Transferencia de Información sobre Valores a cargo de dicha institución (“STIV-2”), a la Bolsa Mexicana de Valores (la “BMV”) a través del Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información (el “SEDI” o “Emisnet”) y a Indeval, por escrito o a través de los medios que éstos determinen, así como al Emisor por escrito (pudiendo ser por correo electrónico), por lo menos con [1 (un)] día hábil de anticipación a la Fecha de Pago correspondiente, el importe de los intereses a pagar y la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al Periodo de Intereses correspondiente. Asimismo, dará a conocer a la BMV y a la CNBV, la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable al siguiente Periodo de Intereses independientemente que sea fija durante la vigencia de la Emisión y, en su caso, el Valor Nominal Ajustado por cada Certificado Bursátil en circulación.

Los Certificados Bursátiles dejarán de causar intereses a partir de la fecha señalada para su pago, siempre que la Emisora hubiere constituido el depósito del importe de la amortización total, y en su caso, de los intereses correspondientes, en las oficinas de Indeval, a más tardar a las 11:00 a.m. (hora de la Ciudad de México) de ese día.

Para determinar el monto de intereses a pagar en cada Periodo de Intereses, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$I = VN \left( \frac{TB}{36000} \times NDE \right)$$

En donde:

I = Interés Bruto del Periodo de Intereses correspondiente

VN = Valor Nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en Circulación

TB = Tasa de interés Bruto Anual

NDE = Número de días efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de intereses del Periodo de Intereses correspondiente

El valor nominal ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación (el “Valor Nominal Ajustado”) se calculará de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$VNAj = VNAj-1 - APj$$

En donde:

VNAj = Valor Nominal Ajustado de todos los Certificados Bursátiles en la Fecha de Pago de intereses j.

VNAj-1 = Valor Nominal o, en su caso, Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en circulación en la Fecha de Pago de intereses inmediata anterior.

APj = Amortización del principal en la Fecha de Pago de intereses j.

J = Fecha de Pago determinada.

Para determinar el Valor Nominal Ajustado por cada Certificado Bursátil, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$VN = VNA / TC$$

En donde:

VN = Valor Nominal Ajustado por cada Certificado Bursátil en la Fecha de Pago.  
VNA = Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de todos los Certificados Bursátiles.  
TC = Número de Certificados Bursátiles en circulación.

Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán de conformidad con lo que se establece en los apartados “Periodicidad en el Pago de Intereses”, “Intereses” y “Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses” del título.

En los términos del artículo 282 de la LMV, la Emisora estipula que el título que ampara el monto total de la Emisión no lleva cupones adheridos, haciendo las veces de éstos y para todos los efectos legales, las constancias que el propio Indeval expida para tal efecto. La amortización de los Certificados Bursátiles se efectuará contra la entrega del título o de la constancia emitida por Indeval, para tal efecto, el día señalado para su vencimiento.

**INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE PRINCIPAL E INTERESES:** [En caso de que el Emisor no realice el pago oportuno del principal e intereses de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Vencimiento, y/o en cada una de las Fechas de Pago según corresponda, el Representante Común, sin perjuicio de los derechos que individualmente puedan ejercer los tenedores de los Certificados Bursátiles (los “Tenedores”), procederá a convocar a Asamblea de Tenedores para que ésta resuelva lo conducente.]

**INTERESES MORATORIOS:** En caso de incumplimiento en el pago principal de los Certificados Bursátiles, se causarán intereses moratorios, en sustitución de los ordinarios, sobre el principal vencido y no pagado, a una tasa de interés anual igual al resultado de adicionar [2% (dos puntos)] porcentuales a la Tasa de Interés Bruto Anual de los Certificados Bursátiles correspondiente al Periodo de Intereses que termina en la Fecha de Pago que ocurra el incumplimiento. Los intereses moratorios resultantes serán pagaderos a la vista desde la fecha correspondiente y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta sobre la base de un año de 360 (trescientos sesenta) días y por los días efectivamente transcurridos en mora. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio de la Representante Común ubicada en Av. Paseo de la Reforma 284, piso 9, col. Juárez, Cuauhtémoc, C.P. 06600, Ciudad de México., o en la dirección que el Representante Común notifique en caso de que cambie el domicilio de sus oficinas, en la misma moneda que la suma principal.

**AMORTIZACIÓN:** La amortización de los Certificados Bursátiles se realizará a su Valor Nominal, o Valor Nominal Ajustado, en su caso, en un solo pago en la Fecha de Vencimiento mediante transferencia electrónica de fondos realizada a Indeval, contra la entrega y cancelación del presente título o de la constancia emitida por INDEVAL.

En caso de que la fecha señalada para llevar a cabo la amortización de los Certificados Bursátiles no sea un día hábil entonces la amortización se llevará a cabo el día hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior se considere un incumplimiento.

El Representante Común deberá dar aviso a Indeval, por escrito a la CNBV a través de STIV -2 y a la BMV a través de EMISNET o a través de los medios que éstas determinen, por lo menos el día hábil previo a la Fecha de Vencimiento, en donde indicará la fecha de dicha amortización y la cantidad a ser pagada por el Emisor.

**AMORTIZACIÓN ANTICIPADA:** La Emisora tendrá derecho a amortizar de manera anticipada, total o parcial los Certificados Bursátiles, en cualquier fecha, antes de la Fecha de Vencimiento, a un precio igual al Precio de Amortización Anticipada (según se define más adelante) más los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles objeto de la amortización total o parcial, según sea el caso, a la fecha de la amortización anticipada. El Precio de Amortización Anticipada en ningún caso será menor al 100% (cien por ciento) del Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles objeto de la amortización a la fecha de amortización anticipada. En caso de que la Emisora ejerza su derecho de amortizar anticipadamente los Certificados Bursátiles, pagará a los

Tenedores una prima por prepago, que será distribuida proporcionalmente a los Tenedores de los Certificados Bursátiles, igual al monto que resulte mayor entre: (a) el 100% (cien por ciento) del Valor Nominal de los Certificados Bursátiles objeto de la amortización total o parcial, según sea el caso, y (b) la suma del valor presente de cada uno de los pagos pendientes de principal objeto de la amortización total o parcial así como los pagos pendientes de intereses objeto de la amortización total o parcial de conformidad con el calendario de pagos que aparece en la sección denominada “Periodicidad en el Pago de Intereses” al amparo de los Certificados Bursátiles (excluyendo los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles a la fecha de amortización anticipada), descontados a la Tasa M Bono más [ ] puntos base, (i) en el caso del principal, con base en el número de días comprendidos entre la Fecha de Vencimiento y la fecha de amortización anticipada (sobre una base de periodos de 182 días y un año de 360, y (ii) en el caso de intereses, en base al número de días comprendidos entre cada Fecha de Pago de Intereses posterior y la fecha de amortización anticipada, respectivamente, (sobre una base de periodos de 182 días y un año de 360 días (dicho monto, el “Precio de Amortización Anticipada”). En cualquier caso, además del Precio de Amortización Anticipada, la Emisora pagará a los Tenedores los intereses devengados y no pagados sobre el principal de los Certificados Bursátiles objeto de la amortización total o parcial, según sea el caso, a la fecha de la amortización anticipada. Si la Emisora ejerce su derecho para amortizar anticipadamente la totalidad de los Certificados Bursátiles y dicha amortización ocurre en o después del [ ] de [ ] de 20[ ], el Precio de Amortización Anticipada será igual al 100% (cien por ciento) del Valor Nominal de los Certificados Bursátiles.

Para efectos de lo previsto en esta sección, los siguientes términos definidos tendrán el significado que se prevé a continuación:

“Tasa M Bono” significa la tasa anual equivalente al rendimiento semestral (considerando periodos de 182 (ciento ochenta y dos) días y un año de 360 (trescientos sesenta) días al vencimiento o vencimiento interpolado (con base en el número de días) de la Emisión del M Bono Comparable, suponiendo un precio para la Emisión del M Bono Comparable (expresado como un porcentaje sobre el principal) igual al Precio del M Bono Comparable.

“Emisión del M Bono Comparable” significa la emisión de Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal con Tasa de Interés Fija, que aparezca publicada en la página de internet de cualquier proveedor de precios o servicio similar, seleccionada por el Banco Independiente, que tenga un vencimiento comparable o interpolado a un plazo comparable al periodo comprendido entre la fecha de amortización anticipada determinada respecto de los Certificado Bursátil y la Fecha de Vencimiento, la cual será seleccionada con base en prácticas financieras reconocidas para la valuación de emisiones de deuda corporativa comparables a la presente Emisión, de acuerdo a los elementos proporcionados por el proveedor de precios correspondiente.

“Banco Independiente” significa cualquier institución de crédito mexicana que opere Bonos de Desarrollo del Gobierno Federal con tasa de interés fija, en el mercado primario y que sea discrecionalmente seleccionada por el Emisor.

“Precio del M Bono Comparable” significa la tasa de rendimiento al vencimiento de la Emisión del M Bono Comparable, cotizada por escrito por el Banco Independiente, antes de las [14:30] horas de la Ciudad de México, el octavo Día Hábil anterior a la fecha de amortización determinada por el Emisor respecto de los Certificado Bursátil.

La amortización anticipada se llevará a cabo conforme al precio establecido en el párrafo anterior, más los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificado Bursátil a la fecha de amortización anticipada y cualesquiera otras sumas adeudadas respecto de los Certificado Bursátil, si las hubiere. Para ello (i) la Emisora, informará por escrito su decisión de ejercer dicho derecho de amortización anticipada al Representante Común y al INDEVAL, así como a la CNBV, a través de los medios que esta determine, y a la BMV y a los Tenedores, a través del SEDI (o cualquier otro medio que la BMV determine), cuando menos con 6 (seis) días hábiles de anticipación a la fecha en que el Emisor tenga la intención de amortizar anticipadamente la totalidad de los Certificado Bursátil, y (ii) la amortización total anticipada se llevará a cabo en las oficinas de INDEVAL, ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, o, de no ser posible, en las oficinas del Emisor. El Representante Común, el día hábil inmediato anterior a la fecha que se hubiera establecido para llevar a cabo la amortización anticipada, calculará y publicará el valor al que se vayan a amortizar los Certificado Bursátil, a través del SEDI que mantiene la BMV e informará por escrito a INDEVAL y a la CNBV, o a través de los medios que estas determinen de tal circunstancia.

En caso de que la Emisora decida no ejercer su derecho respecto de la Amortización Anticipada, previamente notificada deberá notificar por escrito o a través de los medios que estos determinen, a Indeval, a la Comisión, a la Bolsa y al Representante Común, y por lo menos 2 (dos) Día Hábil antes de la fecha de pago en que pretendía llevar a cabo dicha Amortización Anticipada, lo anterior a efecto de que el Representante Común informe lo conducente, en caso de no notificar en dicha fecha y decida no ejercer su derecho los gastos generados en los que incurra el Representante Común respecto de dicho cambio correrán a cargo de la Emisora, en el entendido además, que la decisión de la Emisora de no ejercer dicho derecho no se considerará como un incumplimiento.

En la fecha de amortización anticipada, los Certificados Bursátiles dejarán de devengar intereses, a menos que la Emisora no deposite en el Indeval, a más tardar a la [11:00 a.m.] (hora de la Ciudad de México), el Precio de Amortización Anticipada más los intereses devengados y no pagados respecto de los Certificado Bursátil a la fecha de amortización anticipada.]

**DESTINO DE LOS FONDOS:** La Emisora obtendrá como recursos netos de la Oferta la cantidad de [\$6,978,172,200.00 (Seis mil novecientos setenta y ocho millones ciento setenta y dos mil doscientos pesos 00/100 M.N.)], resultado de restar del monto total de la Emisión, los gastos relacionados con la Oferta de los Certificados Bursátiles. El desglose de los gastos relacionados con la Oferta puede consultarse en la Sección “Gastos Relacionados con la Oferta” del Suplemento.

[Los recursos netos obtenidos por la Emisora como resultado de esta Emisión de Certificados Bursátiles serán destinados el 100% al capital de trabajo, puntualmente a sustitución de deuda bursátil de largo plazo y en caso remanente para usos corporativos.

Clave Pizarra	Monto en Circulación	Fecha de Emisión	Plazo Días	Fecha de Vencimiento.	Tasa Referencia	Cupón
OSM 15	\$9,710,000,000	05-ago-15	3,640	23-jul-25	Tasa Fija	7.97%

**RECURSOS NETOS QUE OBTENDRÁ LA EMISORA CON LA COLOCACIÓN:** [\$6,978,172,200.00 (Seis mil novecientos setenta y ocho millones ciento setenta y dos mil doscientos pesos 00/100 M.N.)]

**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 la 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 Bruto Anual, 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 vigentes 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.

**RÉGIMEN FISCAL:** La presente sección contiene una breve descripción de ciertos impuestos aplicables en los Estados Unidos Mexicanos (“México”) a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles por inversionistas residentes y no residentes en México para efectos fiscales, pero no pretende ser una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pudieran ser relevantes a la decisión de adquirir o disponer de Certificados Bursátiles. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones legales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y disposición de instrumentos de deuda como los Certificados Bursátiles antes de realizar cualquier inversión en los mismos.

La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados se encuentra sujeta a: (i) para las personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2025, es decir, a la tasa del 0.50 % (Cero punto Cincuenta por ciento) anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; (ii) para los residentes en el extranjero que obtengan ingresos provenientes de México, será aplicable el artículo 153 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta; y (iii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en el artículo 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. El régimen fiscal vigente podrá modificarse a lo largo del plazo de los Certificados Bursátiles. Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes de la compra, el mantenimiento o la venta de los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto de su situación en particular.

**GARANTÍA:** Los Certificados Bursátiles serán quirografarios, por lo que no contarán con garantía específica.

**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 el Suplemento 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. (Ver capítulo de factores de riesgo numeral 1. página 4 del Prospecto del Programa y capítulo primero inciso c) del Suplemento.

**FUNCIONES DEL REPRESENTANTE COMÚN:** Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, 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 presente título o en la legislación aplicable. Para todo aquello no expresamente previsto en el presente 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 presente 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 presente 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 [1 (un)] día hábil 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 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 presente título, excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de la Emisora previstas en el presente 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 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, 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). El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas en este párrafo y para los fines señalados

en esta sección, 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 presente título y de la legislación aplicable. En el entendido 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, 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 solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte de la Emisora. El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la legislación aplicable, con base en la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.

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 la Emisora o las demás personas que presten servicios relacionados con los Certificados Bursátiles, 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 no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte de la Emisora o de cualquier persona que sea parte de los documentos de la Emisión correspondiente. El Representante Común no será responsable de los daños causados, cuando actúe de buena fe, con base a la información disponible en el momento que corresponda y actuando en protección de los intereses de los Tenedores de Certificados Bursátiles.

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 tomando posesión del mismo.

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 del mismo.

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 presente título y la legislación aplicable.

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

**FACULTADES, REGLAS DE INSTALACIÓN Y QUÓRUMS DE LA ASAMBLEA DE TENEDORES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES:** 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 título que documenta la Emisión, la LMV, las disposiciones aplicables de la LGTOC 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 éste 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 de 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 con 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 presentes 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 presente título, incluyendo el otorgamiento de prórrogas o esperas a la Emisora respecto de los pagos de principal e intereses conforme al presente 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 concursal con el quórum establecido en el presente inciso (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, deberá llevar a cabo los trámites y cumplir con los requisitos necesarios para llevar a cabo el canje del presente 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 presente título.

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 derecho 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 quórum 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.

Las Asambleas de Tenedores de los Certificados Bursátiles se celebrarán en el domicilio del Representante Común o a falta o imposibilidad de ello en el domicilio que indique el Representante Común en la convocatoria.

Nada de lo contenido en el presente título limitará o afectará los derechos que, en su caso, tuvieren los Tenedores de conformidad con el artículo 223 de la LGTOC.

**DERECHOS QUE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES OTORGAN A LOS TENEDORES:** El presente título y los Certificados Bursátiles que el mismo ampara otorgan a los Tenedores derecho al pago de principal e intereses, en su caso, en los términos y sujeto a las condiciones establecidas en el presente título.

**OBLIGACIONES DE DAR, HACER Y NO HACER DE LA EMISORA EN BENEFICIO Y/O FRENTE A LOS TENEDORES:** Durante el plazo de vigencia de la emisión y hasta que los Certificados Bursátiles sean totalmente amortizados, el Emisor se compromete a:

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

b) La Emisora deberá cumplir con todos los requerimientos de presentación o divulgación de información a que esté obligada en términos de la Ley del Mercado de Valores, las Disposiciones, el Reglamento Interior de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., o cualquier otro ordenamiento legal que le sea aplicable.

c) Pago de intereses y principal: El Emisor asume la obligación del pago de principal e intereses estipulados en el Título que documente la presente Emisión.

d) Obligaciones Fiscales: El Emisor deberá cumplir y estar al corriente en el pago de todos los impuestos, contribuciones, derechos y cargas gubernamentales que les sean aplicables. No se considerarán incumplimiento a aquellos impuestos o similares que se hayan impugnado de buena fe ante la autoridad y que no afecten de manera adversa y significativa las operaciones preponderantes y la situación financiera del Emisor.

e) El Emisor no podrá fusionarse, escindirse (o consolidarse de cualquier otra forma), salvo que (i) quede claramente establecido que la sociedad o entidad que resulte de la fusión o escisión, asuma las obligaciones del Emisor conforme a los Certificados Bursátiles, (ii) dicha fusión o escisión no genere una Causa de Vencimiento Anticipado o cualquier otro evento que, con el transcurso del tiempo o mediante notificación o ambos, se convertirá en una Causa de Vencimiento Anticipado distinta a la que se señala en este numeral. De igual forma, quedan expresamente exceptuadas de esta obligación las fusiones y/o escisiones que realice el Emisor con empresas subsidiarias, afiliadas y/o partes relacionadas.

f) Prelación de Pago (pari passu): El Emisor se obliga a que sus obligaciones al amparo de los Certificados Bursátiles constituyan obligaciones directas y quirografarias y que tengan la misma prelación de pago, en caso de concurso mercantil, que sus demás obligaciones directas y quirografarias, salvo por las preferencias establecidas por ministerio de ley.

g) Mantener su contabilidad de conformidad con las NIIF, o cualesquier otros principios o criterios contables que las replacen de conformidad con la legislación aplicable.

h) Mantener vigentes todas las autorizaciones, permisos, licencias o concesiones necesarias para el buen funcionamiento y explotación de sus actividades preponderantes, salvo por aquellas autorizaciones, permisos, licencias o concesiones que, de no mantenerse vigentes, no afecten de manera adversa y significativa las operaciones o la situación financiera consolidada del Emisor.

i) Calificaciones: Contar con al menos dos dictámenes de calidad crediticia de la Emisión vigentes emitidos por agencias calificadoras debidamente autorizadas para operar en México.

j) Giro del negocio: No modificar el giro preponderante de sus negocios.

k) Restricciones en gravámenes; La Emisora no podrá, y no permitirá a ninguna de sus Subsidiarias Restringidas (según dicho término se define en la sección de glosario de términos y definiciones), constituir, incurrir o asumir gravamen alguno sobre Propiedad Restringida (según dicho término se define en la sección de glosario de términos y definiciones) a efecto de garantizar deuda, exclusivamente en los casos que la deuda garantizada en comento, más el monto total de la Deuda Atribuible (según dicho término se define en la sección de glosario de términos y definiciones) de la Emisora y de sus Subsidiarias Restringidas relacionada con operaciones de venta con compromiso de arrendamiento (Sale and Leaseback) (según dicho término se define en la sección de glosario de términos y definiciones) celebradas por la Emisora o alguna de sus Subsidiarias Restringidas, excediera el equivalente al 20% (veinte por ciento) de los Activos Consolidados Totales (según dicho término se define en la sección de glosario de términos y definiciones) de la Emisora salvo que los Certificados Bursátiles objeto de la presente Emisión estén de la misma manera o previamente garantizados a la deuda garantizada por dichos gravámenes.

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

Emisora u otra de sus subsidiarias; y (v) gravámenes que hayan sido constituidos como resultado del refinanciamiento, prórroga, renovación o reembolso de la deuda en comento, siempre y cuando (1) el monto total del principal no sea aumentado; y (2) dicho gravamen no se extienda a Propiedades Restringidas adicionales.

### **Casos de Vencimiento Anticipado.**

Los Certificados Bursátiles podrán darse por vencidos anticipadamente, en los siguientes casos (cada uno una “Causa de Vencimiento Anticipado”):

(1) Si el Emisor dejare de realizar el pago oportuno de cualquier cantidad de intereses, y dicho pago no se realizare dentro de los 3 (TRES) días hábiles siguientes a la fecha en que debió realizarse;

(2) Si la inscripción de los Certificados Bursátiles en el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV y/o el listado en la BMV fueren cancelados; y

(3) Si el Emisor incumple con cualquiera de sus obligaciones contenidas en el Título distintas a las referidas en los numerales (1) y (2) anteriores, y dicho incumplimiento no se subsanare dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en que hubiere ocurrido el incumplimiento.

(4) Si (i) la Emisora incurre en un incumplimiento o en un evento de incumplimiento de cualquier instrumento de deuda cuyo monto de principal exceda de los EUA\$50,000,000.00 (Cincuenta millones de dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América) (o su equivalente en cualquier otra moneda de curso legal), que constituya una falta de pago de principal o intereses en su fecha de vencimiento y que resulte de una aceleración de la deuda antes de su vencimiento; o (ii) se declara vencida o pagadera anticipadamente cualquier Deuda del Emisor que, individualmente o en conjunto, importe una cantidad superior, en cualquier moneda, a EUA\$50,000,000.00 (cincuenta millones de dólares 00/100 moneda de curso legal de los Estados Unidos de América);

(5) Si el Emisor (i) fuere declarado en quiebra, insolvencia, concurso mercantil o procedimiento similar, o (ii) solicitare el inicio de un proceso de concurso mercantil o quiebra ante cualquier jurisdicción.

En el caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en los numerales (2) o (5) anteriores, los Certificados Bursátiles se darán por vencidos automáticamente, sin necesidad de aviso previo de incumplimiento, presentación, requerimiento de pago, protesto o notificación de cualquier naturaleza, judicial o extrajudicial, haciéndose exigible de inmediato la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses ordinarios devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos.

En el caso de que ocurre el evento mencionado en el numeral (1) anterior (y haya transcurrido el plazo de gracia que se indica en dicho numeral (1), todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme al presente Título se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando 1 (uno) o más Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan al menos 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, entreguen una notificación por escrito al Representante Común indicado su intención de declarar vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles, en cuyo caso se hará exigible el Día Hábil inmediato siguiente a dicha notificación, la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles, los intereses ordinarios devengados y no pagados con respecto a la misma y todas las demás cantidades que se adeuden conforme a los mismos. En caso de no haber solicitud por parte de 1 (uno) o más Tenedores que en lo individual o en conjunto tengan al menos 10% (diez por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación, y una vez transcurridos 5 días hábiles después de la fecha en que haya ocurrido la Causa de Vencimiento Anticipado mencionado en el numeral (1) anterior, el Representante Común procederá a convocar a una Asamblea de Tenedores para que resuelva respecto del mismo.

En el caso de que ocurra cualquiera de los eventos mencionados en los numerales (3) o (4) anteriores (y haya transcurrido el plazo de gracia que, en su caso, se indica en cada uno de dichos párrafos), todas las cantidades pagaderas por el Emisor conforme a los Certificados Bursátiles se podrán declarar vencidas anticipadamente, siempre y cuando así lo resuelva la Asamblea General de Tenedores, la cual deberá celebrarse en un plazo máximo de 15 (quince) días

naturales, considerado como primer día el de la fecha en que haya ocurrido la Causa de Vencimiento Anticipado de cualquiera de los eventos mencionados en los numerales (3) o (4) anteriores.

El Representante Común dará a conocer por escrito o a través de los medios que determinen a la CNBV, a INDEVAL y a la BMV (a través del SEDI o de los medios que determine) en cuanto se tenga conocimiento de alguna Causa de Vencimiento Anticipado o cuando se declare el vencimiento anticipado de los Certificados Bursátiles.

En caso de actualizarse el vencimiento anticipado, la Emisora se constituirá en mora desde el momento en que se publiquen a través de EMISNET los acuerdos de la Asamblea de Tenedores, haciéndose exigible de inmediato la suma principal insoluta de los Certificados Bursátiles, y los intereses devengados y no pagados con respecto de los mismos. Lo anterior sin perjuicio de lo establecido en la sección "Intereses Moratorios" anterior respecto de la fecha en la cual se causan dichos intereses moratorios.

Una vez que los Certificados Bursátiles sean declarados vencidos anticipadamente, el Representante Común deberá informar por escrito y de manera inmediata a Indeval, a la CNBV y a la BMV que los Certificados Bursátiles han sido declarados vencidos anticipadamente. Asimismo, el Representante Común deberá proporcionar a Indeval una copia del acta de la Asamblea de Tenedores en la que se haya adoptado dicha resolución.

**LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN:** El presente título será regido e interpretado por las leyes de los Estados Unidos Mexicanos. La Emisora, Representante Común y, por virtud de la adquisición de Certificados Bursátiles, los Tenedores, se someten a la jurisdicción y competencia de los tribunales federales con sede en la Ciudad de México, para resolver cualquier controversia relacionada con los Certificados Bursátiles, las Asambleas de Tenedores y/o cualquier otro documento relacionado con los Certificados Bursátiles, renunciando al efecto a cualquier otra jurisdicción o competencia que por cualquier razón les pudiere corresponder.

El presente título consta de [\*] páginas y se suscribe y emite por la Emisora y, para efectos de hacer constar la aceptación de su encargo, así como de sus facultades y obligaciones, por el Representante Común, en la Ciudad de México este [10 de julio de 2025].

(Espacio dejado en blanco intencionalmente)  
Siguen páginas de Firma

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

\_\_\_\_\_  
[Gerardo Kuri Kaufmann]  
Director General

[y/o]

\_\_\_\_\_  
[Karla Ileana Arroyo Morales]  
Directora de Administración y Finanzas

[y/o]

\_\_\_\_\_  
[Eriván Urióstegui Hernández]  
Director Jurídico

La presente hoja de firmas forma parte integral del título de los Certificados Bursátiles de fecha [10 de julio de 2025], inscritos preventivamente en el Registro Nacional de Valores bajo el número [\_\_\_\_ - . \_\_\_\_ -20 \_\_\_\_ - \_\_\_\_], emitidos por Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V.

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,  
Monex Grupo Financiero.  
Como representante común de los Tenedores

[José Luis Urrea Saucedo y/o, José Daniel Hernández Torres y/o, Laura Angélica Arteaga Cázares y/o, Claudia Alicia García  
Ramírez y/o, César David Hernández Sánchez]  
Apoderado

Por virtud de la presente firma se hace constar la aceptación del nombramiento del Representante Común de los presentes Certificados Bursátiles, así como de las facultades y obligaciones que aquí se le confieren.

La presente hoja de firmas forma parte integral del título de los Certificados Bursátiles de fecha [10 de julio de 2025], inscritos preventivamente en el Registro Nacional de Valores bajo el número [\_\_\_\_-\_\_-20\_\_-\_\_-\_\_], emitidos por Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V.

## **SUPLEMENTO DEFINITIVO.**

Los valores mencionados en este Suplemento Definitivo han sido registrados en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, los cuales no podrán ser ofrecidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos.