

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

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

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

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

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

**Clave de cotización:**

OSM

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

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

**Leyenda artículo 86 de la LMV:**

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

**Leyenda Reporte Anual CUE:**

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

**Periodo que se presenta:**

2020-12-31

Serie [Eje]	OSM 15-2	OSM 15U	OSM 15	OSM 15 (PRIMER REAPERTURA)
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>				
Serie de deuda	OSM 15-2	OSM 15U	OSM 15	OSM 15 (PRIMER REAPERTURA)
Fecha de emisión	2015-08-05	2015-08-05	2015-08-05	2015-08-05
Fecha de vencimiento	2020-07-29	2030-07-17	2025-07-23	2025-07-23
Plazo de la emisión en años	Cada 1,820 días equivalente a cinco (5) años	5,640 días equivalente a quince (15) años	3,640 días equivalente a (10) años	3,591 días
Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo	Tasa de Interés Bruto Anual Aplicable para el Primer Período de Interés: 3.81%.	Tasa de Interés Bruto Anual Aplicable para el Primer Período de Interés: 4.75%.	Tasa de Interés Bruto Anual Aplicable para el Primer Período de Interés: 7.97%.	Tasa de Interés Bruto Anual Aplicable para el Primer Período de Interés: 7.97%.

Serie [Eje]	OSM 15-2	OSM 15U	OSM 15	OSM 15 (PRIMER REAPERTURA)
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>				
Lugar, periodicidad y forma de pago de intereses / Redimientos periodicidad en el pago de intereses / rendimientos	Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles serán pagaderos cada 28 días durante la vigencia de la emisión, de conformidad con el siguiente calendario de pago de intereses, o si fuere inhábil, el siguiente día hábil. El primer pago de intereses se efectuará precisamente el 2 de septiembre de 2015.	Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles serán pagaderos cada 182 días durante la vigencia de la emisión, de conformidad con el siguiente calendario de pago de intereses, o si fuere inhábil, el siguiente día hábil. El primer pago de intereses se efectuará precisamente el 3 de febrero de 2016.	Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles serán pagaderos cada 182 días durante la vigencia de la emisión, de conformidad con el siguiente calendario de pago de intereses, o si fuere inhábil, el siguiente día hábil. El primer pago de intereses se efectuará precisamente el 3 de febrero de 2016.	Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles serán pagaderos cada 182 días durante la vigencia de la emisión, de conformidad con el siguiente calendario de pago de intereses, o si fuere inhábil, el siguiente día hábil. El primer pago de intereses se efectuará precisamente el 3 de febrero de 2016.
Lugar y forma de pago de intereses o rendimientos y principal	El lugar de amortización y pago de principal e intereses ordinarios será a través de Indeval, cuyas oficinas se ubican en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, Ciudad de México, Distrito Federal, México, mediante transferencia electrónica de fondos, contra la entrega del presente título o las constancias que para tal efecto expida Indeval, según corresponda. En caso de mora, el pago se realizará en las oficinas de la Emisora ubicadas en el conjunto denominado "Plaza Carso", ubicado en la Calle Lago Zürich 245, Edificio Presa Falcón, Piso 14, Colonia Ampliación Granada, C.P. 11529, Ciudad de México, Distrito Federal, Teléfono 5125-0270.	El lugar de amortización y pago de principal e intereses ordinarios será a través de Indeval, cuyas oficinas se ubican en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, Ciudad de México, Distrito Federal, México, mediante transferencia electrónica de fondos, contra la entrega del presente título o las constancias que para tal efecto expida Indeval, según corresponda. En caso de mora, el pago se realizará en las oficinas de la Emisora ubicadas en el conjunto denominado "Plaza Carso", ubicado en la Calle Lago Zürich 245, Edificio Presa Falcón, Piso 14, Colonia Ampliación Granada, C.P. 11529, Ciudad de México, Distrito Federal, Teléfono 5125-0270.	El lugar de amortización y pago de principal e intereses ordinarios será a través de Indeval, cuyas oficinas se ubican en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, Ciudad de México, Distrito Federal, México, mediante transferencia electrónica de fondos, contra la entrega del presente título o las constancias que para tal efecto expida Indeval, según corresponda. En caso de mora, el pago se realizará en las oficinas de la Emisora ubicadas en el conjunto denominado "Plaza Carso", ubicado en la Calle Lago Zürich 245, Edificio Presa Falcón, Piso 14, Colonia Ampliación Granada, C.P. 11529, Ciudad de México, Distrito Federal, Teléfono 5125-0270.	El lugar de amortización y pago de principal e intereses ordinarios será a través de Indeval, cuyas oficinas se ubican en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, Ciudad de México, Distrito Federal, México, mediante transferencia electrónica de fondos, contra la entrega del presente título o las constancias que para tal efecto expida Indeval, según corresponda. En caso de mora, el pago se realizará en las oficinas de la Emisora ubicadas en el conjunto denominado "Plaza Carso", ubicado en la Calle Lago Zürich 245, Edificio Presa Falcón, Piso 14, Colonia Ampliación Granada, C.P. 11529, Ciudad de México, Distrito Federal, Teléfono 5125-0270.
Subordinación de los títulos, en su caso	N/A	N/A	N/A	N/A
Amortización y amortización anticipada / vencimiento anticipado, en su caso	Amortización de Principal: En un solo pago en la fecha de vencimiento contra la entrega del título correspondiente a la presente emisión. Amortización anticipada: N/A	Amortización de Principal: En un solo pago en la fecha de vencimiento contra la entrega del título correspondiente a la presente emisión. Amortización anticipada: N/A	Amortización de Principal: En un solo pago en la fecha de vencimiento contra la entrega del título correspondiente a la presente emisión. Amortización anticipada por razones fiscales: La Emisora únicamente podrá realizar una amortización total anticipada de los Certificados Bursátiles, si como resultado de un cambio en, o una modificación a, las leyes, reglamentos u otras disposiciones generales en materia fiscal vigentes en México, o cualquier cambio en, o una modificación a la interpretación oficial o aplicación de dichas leyes, reglamentos u otras disposiciones generales por parte de alguna autoridad competente, resulte que la tasa de retención aplicable a los pagos de interés que se realicen a los tenedores, residentes en el extranjero, de los Certificados Bursátiles que sean liquidados a través de Euroclear Bank S.A./N.V., como operador de Euroclear Clearance System plc ("Euroclear"), Clearstream Banking, société anonyme ("Clearstream"), u otros sistemas de liquidación similares que operen fuera de México, sea mayor al 4.9% (cuatro punto nueve por ciento). En dicho caso, la Emisora podrá realizar la amortización total anticipada en cualquier momento antes de la fecha de vencimiento y siempre que se realice en una fecha de pago de intereses conforme al presente suplemento y al título correspondiente a la presente emisión, después de notificar por escrito a Indeval o a través de los medios que éste determine, al representante común y a la BMV (a través de los medios que se	Amortización de Principal: En un solo pago en la fecha de vencimiento contra la entrega del título correspondiente a la presente emisión. Amortización anticipada por razones fiscales: La Emisora únicamente podrá realizar una amortización total anticipada de los Certificados Bursátiles, si como resultado de un cambio en, o una modificación a, las leyes, reglamentos u otras disposiciones generales en materia fiscal vigentes en México, o cualquier cambio en, o una modificación a la interpretación oficial o aplicación de dichas leyes, reglamentos u otras disposiciones generales por parte de alguna autoridad competente, resulte que la tasa de retención aplicable a los pagos de interés que se realicen a los tenedores, residentes en el extranjero, de los Certificados Bursátiles que sean liquidados a través de Euroclear Bank S.A./N.V., como operador de Euroclear Clearance System plc ("Euroclear"), Clearstream Banking, société anonyme ("Clearstream"), u otros sistemas de liquidación similares que operen fuera de México, sea mayor al 4.9% (cuatro punto nueve por ciento). En dicho caso, la Emisora podrá realizar la amortización total anticipada en cualquier momento antes de la fecha de vencimiento y siempre que se realice en una fecha de pago de intereses conforme al presente suplemento y al título correspondiente a la presente emisión, después de notificar por escrito a Indeval o a través de los medios que éste determine, al representante común y a la BMV (a través de los medios que se

Serie [Eje]	OSM 15-2	OSM 15U	OSM 15	OSM 15 (PRIMER REAPERTURA)
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>				
			determinen), en un plazo no menor a treinta (30) días y no mayor a sesenta (60) días de anticipación a la fecha de la amortización total anticipada seleccionada, amortizándose los Certificados Bursátiles a un precio igual a la suma de (a) 100% (cien por ciento) del monto principal de los Certificados Bursátiles vigentes; (b) los intereses que se hayan devengado pero no pagado hasta, pero no incluyendo, la fecha en que se pretenda hacer el pago de dicha amortización anticipada; y (c) cualquier otra cantidad adicional que se deba a los tenedores hasta, pero sin incluir, la fecha de pago de dicha amortización. El aviso señalado anteriormente que sea presentado a Indeval deberá contener, entre otras características, la fecha en que se llevará a cabo la amortización total anticipada, el importe de la amortización, y los demás datos necesarios para el cobro de los Certificados Bursátiles. En todo caso, la amortización total anticipada se llevará a cabo mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, México, Distrito Federal.	determinen), en un plazo no menor a treinta (30) días y no mayor a sesenta (60) días de anticipación a la fecha de la amortización total anticipada seleccionada, amortizándose los Certificados Bursátiles a un precio igual a la suma de (a) 100% (cien por ciento) del monto principal de los Certificados Bursátiles vigentes; (b) los intereses que se hayan devengado pero no pagado hasta, pero no incluyendo, la fecha en que se pretenda hacer el pago de dicha amortización anticipada; y (c) cualquier otra cantidad adicional que se deba a los tenedores hasta, pero sin incluir, la fecha de pago de dicha amortización. El aviso señalado anteriormente que sea presentado a Indeval deberá contener, entre otras características, la fecha en que se llevará a cabo la amortización total anticipada, el importe de la amortización, y los demás datos necesarios para el cobro de los Certificados Bursátiles. En todo caso, la amortización total anticipada se llevará a cabo mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, México, Distrito Federal.
Garantía, en su caso	No cuentan con garantía alguna	No cuentan con garantía alguna	No cuentan con garantía alguna	No cuentan con garantía alguna
Fiduciario, en su caso	N/A	N/A	N/A	N/A
<b>Calificación de valores [Sinopsis]</b>				
Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. [Miembro]				
Calificación	N/A	N/A	N/A	N/A
Significado de la calificación	N/A	N/A	N/A	N/A
A.M. Best América Latina, S.A. de C.V. [Miembro]				
Calificación	N/A	N/A	N/A	N/A
Significado de la calificación	N/A	N/A	N/A	N/A
<b>Otro [Miembro]</b>				
Calificación				
Significado de la calificación				
Nombre				
DBRS Ratings México, S.A. de C.V. [Miembro]				
Calificación	N/A	N/A	N/A	N/A
Significado de la calificación	N/A	N/A	N/A	N/A
Standard and Poors, S.A. de C.V. [Miembro]				
Calificación	"mxA++" en escala nacional,	"mxA++" en escala nacional,	"mxA++" en escala nacional,	"mxA++" en escala nacional,
Significado de la calificación	Indica que la capacidad de pago del emisor para cumplir con sus compromisos financieros sobre la obligación es muy fuerte en relación con otros emisores del mercado nacional. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de la agencia calificadora.	Indica que la capacidad de pago del emisor para cumplir con sus compromisos financieros sobre la obligación es muy fuerte en relación con otros emisores del mercado nacional. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de la agencia calificadora.	Indica que la capacidad de pago del emisor para cumplir con sus compromisos financieros sobre la obligación es muy fuerte en relación con otros emisores del mercado nacional. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de la agencia calificadora.	Indica que la capacidad de pago del emisor para cumplir con sus compromisos financieros sobre la obligación es muy fuerte en relación con otros emisores del mercado nacional. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de la agencia calificadora.
Moody's de México S.A. de C.V. [Miembro]				
Calificación	N/A	N/A	N/A	N/A
Significado de la calificación	N/A	N/A	N/A	N/A
HR Ratings de México, S.A. de C.V. [Miembro]				
Calificación	N/A	N/A	N/A	N/A



Serie [Eje]	OSM 15 (SEGUNDA REAPERTURA)
<b>Características de los títulos de deuda [Sinopsis]</b>	
Serie de deuda	OSM 15 (SEGUNDA REAPERTURA)
Fecha de emisión	2015-08-05
Fecha de vencimiento	2025-07-23
Plazo de la emisión en años	3,443 días
Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo	Tasa de Interés Bruto Anual Aplicable para el Primer Período de Interés: 7.97%,
Lugar, periodicidad y forma de pago de intereses / Redimientos periodicidad en el pago de intereses / rendimientos	Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles serán pagaderos cada 182 días durante la vigencia de la emisión, de conformidad con el siguiente calendario de pago de intereses, o si fuere inhábil, el siguiente día hábil. El primer pago de intereses se efectuará precisamente el 3 de febrero de 2016.
Lugar y forma de pago de intereses o rendimientos y principal	El lugar de amortización y pago de principal e intereses ordinarios será a través de Indeval, cuyas oficinas se ubican en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, Ciudad de México, Distrito Federal, México, mediante transferencia electrónica de fondos, contra la entrega del presente título o las constancias que para tal efecto expida Indeval, según corresponda. En caso de mora, el pago se realizará en las oficinas de la Emisora ubicadas en el conjunto denominado "Plaza Carso", ubicado en la Calle Lago Zürich 245, Edificio Presa Falcón, Piso 14, Colonia Ampliación Granada, C.P. 11529, Ciudad de México, Distrito Federal, Teléfono 5125-0270.
Subordinación de los títulos, en su caso	N/A
Amortización y amortización anticipada / vencimiento anticipado, en su caso	Amortización de Principal: En un solo pago en la fecha de vencimiento contra la entrega del título correspondiente a la presente emisión. Amortización anticipada por razones fiscales: La Emisora únicamente podrá realizar una amortización total anticipada de los Certificados Bursátiles, si como resultado de un cambio en, o una modificación a, las leyes, reglamentos u otras disposiciones generales en materia fiscal vigentes en México, o cualquier cambio en, o una modificación a la interpretación oficial o aplicación de dichas leyes, reglamentos u otras disposiciones generales por parte de alguna autoridad competente, resulte que la tasa de retención aplicable a los pagos de interés que se realicen a los tenedores, residentes en el extranjero, de los Certificados Bursátiles que sean liquidados a través de Euroclear Bank S.A./N.V., como operador de Euroclear Clearance System plc ("Euroclear"), Clearstream Banking, société anonyme ("Clearstream"), u otros sistemas de liquidación similares que operen fuera de México, sea mayor al 4.9% (cuatro punto nueve por ciento). En dicho caso, la Emisora podrá realizar la amortización total anticipada en cualquier momento antes de la fecha de vencimiento y siempre que se realice en una fecha de pago de intereses conforme al presente suplemento y al título correspondiente a la presente emisión, después de notificar por escrito a Indeval o a través de los medios que éste determine, al representante común y a la BMV (a través de los medios que se determinen), en un plazo no menor a treinta (30) días y no mayor a sesenta (60) días de anticipación a la fecha de la amortización total anticipada seleccionada, amortizándose los Certificados Bursátiles a un precio igual a la suma de (a) 100% (cien por ciento) del monto principal de los Certificados Bursátiles vigentes; (b) los intereses que se hayan devengado pero no pagado hasta, pero no incluyendo, la fecha en que se pretenda hacer el pago de dicha amortización anticipada; y (c) cualquier otra cantidad adicional que se deba a los tenedores hasta, pero sin incluir, la fecha de pago de dicha amortización. El aviso señalado anteriormente que sea presentado a Indeval deberá contener, entre otras características, la fecha en que se llevará a cabo la amortización total anticipada, el importe de la amortización, y los demás datos necesarios para el cobro de los Certificados Bursátiles. En todo caso, la amortización total anticipada se llevará a cabo mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, México, Distrito Federal.
Garantía, en su caso	No cuentan con garantía alguna
Fiduciario, en su caso	N/A
<b>Calificación de valores [Sinopsis]</b>	
Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. [Miembro]	
Calificación	N/A
Significado de la calificación	N/A
A.M. Best América Latina, S.A. de C.V. [Miembro]	
Calificación	N/A
Significado de la calificación	N/A
Otro [Miembro]	
Calificación	
Significado de la calificación	
Nombre	
DBRS Ratings México, S.A. de C.V. [Miembro]	
Calificación	N/A
Significado de la calificación	N/A
Standard and Poors, S.A. de C.V. [Miembro]	
Calificación	"mxAA+" en escala nacional,
Significado de la calificación	Indica que la capacidad de pago del emisor para cumplir con sus compromisos financieros

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

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

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

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

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

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

---

### *Restricciones en gravámenes*

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

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

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

“Propiedad Restringida” significa (1) cualquier Infraestructura de Sitios (según dicho término se define en el prospecto de colocación del programa), ya sean propiedad de la Emisora a la fecha de la presente emisión de Certificados Bursátiles o adquiridos con posterioridad o de cualquiera de sus Subsidiarias Restringidas y (2) cualquier acción representativa del capital social de cualquier Subsidiaria Restringida.

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

Restricciones en operaciones de venta con compromiso de arrendamiento (*Sale and Leaseback*) La Emisora no podrá, y no permitirá a ninguna de sus Subsidiarias Restringidas, celebrar operaciones de venta con compromiso de arrendamiento (*Sale and Leaseback*), sin antes acordar que a la fecha o previamente a la operación en comento, los

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

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

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

---

## Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual .....	1
[412000-N] Portada reporte anual.....	2
[413000-N] Información general .....	13
Glosario de términos y definiciones:.....	13
Resumen ejecutivo:.....	17
Factores de riesgo:.....	24
Otros Valores: .....	38
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro: .....	39
Destino de los fondos, en su caso:.....	39
Documentos de carácter público:.....	40
[417000-N] La emisora.....	41
Historia y desarrollo de la emisora:.....	41
Descripción del negocio: .....	43
Actividad Principal: .....	43
Canales de distribución: .....	50
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	51
Principales clientes:.....	52
Legislación aplicable y situación tributaria:.....	53
Recursos humanos: .....	56
Desempeño ambiental:.....	57
Información de mercado:.....	57
Estructura corporativa:.....	58
Descripción de los principales activos:.....	59
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales: .....	60
Acciones representativas del capital social: .....	60
Dividendos:.....	60

[424000-N] Información financiera .....	62
Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación: .....	66
Informe de créditos relevantes: .....	66
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora: .....	69
Resultados de la operación: .....	69
Situación financiera, liquidez y recursos de capital: .....	71
Control Interno: .....	74
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas: .....	74
[427000-N] Administración .....	79
Auditores externos de la administración: .....	79
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés: .....	80
Información adicional administradores y accionistas: .....	81
Estatutos sociales y otros convenios: .....	86
[429000-N] Mercado de capitales.....	89
Estructura accionaria: .....	89
Comportamiento de la acción en el mercado de valores: .....	89
[432000-N] Anexos .....	94

## [413000-N] Información general

### Glosario de términos y definiciones:

---

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

"Activos Elegibles"	Significa, conjuntamente, los activos que cumplan los requisitos previstos en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs, incluyendo: (a) los derechos y obligaciones de arrendatario, subarrendatario o bajo cualquier otro título legal, derivados de los contratos de arrendamiento u otros convenios o acuerdos por medio de los cuales se otorgan derechos de posesión, paso, uso, goce o disfrute de los bienes inmuebles (o fracciones de bienes inmuebles) sobre los que se encuentran ubicadas las Torres de Telecomunicaciones; (b) las Torres de Telecomunicaciones; y (c) todos los derechos y obligaciones derivados de los Acuerdos de Sitio.
"América Móvil"	Significa América Móvil, S.A.B. de C.V.
"BMV" o "Bolsa"	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
"Certificados Bursátiles"	Significa los certificados bursátiles emitidos por la Emisora al amparo del Programa.
"Circular Única" o "CUE"	Significa las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, así como sus modificaciones.
"Circular Única Auditores Externos" o "CUAE"	Significa disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la comisión nacional bancaria y de valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, así como sus modificaciones.

"CNBV"	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
"Contrato de Fideicomiso" o el "Fideicomiso" o el "Fideicomiso 4594"	Significa el Fideicomiso OPSIMEX 4594
"Compañía," Emisora" u "OPSIMEX"	Significa Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V.
"Escisión de América Móvil"	Significa aquella escisión mediante la cual América Móvil traspasó activos, pasivos y capital a una sociedad anónima bursátil de capital variable de nueva creación ("TELESITES").
"Escisión de Sercotel"	Significa aquella escisión mediante la cual Sercotel traspasó activos, pasivos y capital a una sociedad anónima de capital variable de nueva creación.
"Escisión de Telcel"	Significa aquella escisión mediante la cual Telcel traspasó activos, pasivos y capital a OPSIMEX.
"Estados Unidos"	Significa los Estados Unidos de América.
"INDEVAL"	Significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
"Infraestructura de Sitios" o "Infraestructura Pasiva"	Significa los elementos no electrónicos de las redes de telecomunicaciones compuestos fundamentalmente por: (i) los espacios físicos en inmuebles (o fracciones de los mismos) poseídos bajo cualquier título legal; (ii) las torres, mástiles y demás estructuras que proporcionan soporte a las antenas de radiocomunicación; y (iii) la obra civil, así como las canalizaciones, bastidores, ductos, elementos para delimitar y restringir el acceso, así como demás aditamentos con que cuente el sitio que resulten útiles para la instalación y operación de equipos de radiofrecuencia.
"Instituto" o "IFT"	Significa el Instituto Federal de Telecomunicaciones.
"ISR"	Significa el Impuesto Sobre la Renta.
"LFTR"	Significa la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión.
"LISR"	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
"LMV"	Significa la Ley del Mercado de Valores

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

	<p>IFT mediante resolución P/IFT/021220/491 de fecha 2 de diciembre de 2020, vigente entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2021, misma que puede ser consultada ingresando a la siguiente dirección electrónica de Internet:</p> <p><a href="https://www.telesites.com.mx/oferta-AUCIP.html">https://www.telesites.com.mx/oferta-AUCIP.html</a></p>
“Oferta de Referencia de Torres”	Indistintamente la Oferta de Referencia de Torres 2015 y la Oferta de Referencia de Torres 2016-2017, la Oferta Referencia de Torres 2018, la Oferta de Referencia de Torres 2019, la Oferta de Referencia de Torres 2020 y la Oferta de Referencia de Torres 2021..
“Programa”	Significa el programa de emisión de Certificados Bursátiles de la Compañía, autorizado por la CNBV mediante oficio número 153/5540/2015 de fecha 17 de julio de 2015.
“Promotora de Sites, S.A. de C.V.”	Promotora.
“Ps.”, “\$” o “Pesos”	Significa Pesos Mexicanos, moneda de curso legal en México. RNV Significa el Registro Nacional de Valores.
“Reporte”	Significa el presente Reporte Anual de Certificados Bursátiles, elaborado en términos del anexo H de la Circular Única.
“Sercotel”	Significa Sercotel, S.A. de C.V., una subsidiaria de América Móvil.
“Telcel”	Significa Radiomóvil Dipsa, S.A. de C.V., una subsidiaria de América Móvil.
“Telesites”	Significa Telesites, S.A.B. de C.V.
“Telmex”	Significa Teléfonos de México, S.A.B. de C.V., una subsidiaria de América Móvil.
“Telnor”	Significa Teléfonos del Noroeste, S.A. de C.V.
“UDIS”	Significa Unidades de Inversión. Unidades de cuenta utilizadas para neutralizar el impacto de la inflación en operaciones financieras y comerciales. Su valor es constante y su precio se ajusta diariamente de conformidad al Índice Nacional de Precios al Consumidor que publica el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

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

---

## Resumen ejecutivo:

---

### **Información general sobre OPSIMEX**

OPSIMEX es una sociedad anónima de capital variable, constituida (i) mediante escritura pública número 53,674 de fecha 5 de enero de 2015, pasada ante la fe del licenciado Patricio Garza Bandala, notario público número 18 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), actuando como asociado de la licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, entonces notaria pública número 195 de ésta Ciudad, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de ésta Ciudad bajo el folio mercantil número 528402-1 con fecha 16 de enero de 2015; y (ii) como resultado de la Escisión de Telcel como una nueva unidad de negocio, la cual permitirá que la Infraestructura de Sitios de Telcel sea accedida y utilizada por todos los operadores de servicios de radiocomunicación en México, constituyendo una mejor opción para financiar las inversiones de capital en el desarrollo de sus respectivas redes y/o servicios de radiocomunicaciones.

Al igual que diversas empresas en el sector de las telecomunicaciones móviles, Telcel siguió en el pasado una política basada en una estrategia de desarrollo de su propia Infraestructura de Sitios.

Sin embargo, derivado de la revisión operativa y de negocios que realizó el consejo de administración de América Móvil, se determinó que en el mediano y largo plazo Telcel podía ofrecer mayor rentabilidad a sus accionistas mediante la segmentación de sus negocios a través de la creación de una nueva compañía que operase la Infraestructura de Sitios y que dicha infraestructura sea utilizada por cualquier tercero. El entorno de las telecomunicaciones está cambiando y cada negocio enfrenta diferentes retos y oportunidades.

Las principales fortalezas de la Emisora son:

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

Durante los últimos años la tendencia global en la industria de las telecomunicaciones era la expansión simultánea de clientes y redes. En particular, se consideraba que el desarrollo de una infraestructura propia era una actividad

estratégica para las empresas participantes, puesto que se estaba en los inicios del despliegue de redes móviles, y la cobertura era el gran factor diferenciador. Sin embargo, la evolución en el mercado de las telecomunicaciones móviles ha llevado a que, tanto en países desarrollados como en países en vías de desarrollo, los operadores de telecomunicaciones redefinan su estrategia hacia diferenciación en servicio y despliegue de Infraestructura de Sitios.

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

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

Es así como han surgido una amplia variedad de empresas especializadas en la prestación de servicios de infraestructura de radiocomunicaciones. De acuerdo con KPMG<sup>14</sup>, en la India, por ejemplo, en el 2006 el 100% de las torres eran operadas por los propios operadores de telecomunicaciones, mientras que en 2010 cerca del 85% eran operadas por compañías independientes.

En los Estados Unidos existen tres compañías públicas que operan en el sector de operación de infraestructura de radiocomunicaciones: American Tower Corporation, Crown Castle International Corporation y SBA Communications Corporation. De acuerdo con un reporte de TowerXchange emitido durante el mes de julio de 2020, American Tower Corporation era el operador independiente más grande de torres de comunicación remota y radiodifusión en América del Norte basado en el número de torres y ventas; actualmente más de la mitad de sus sitios están ubicados fuera de los Estados Unidos.

Generalmente los principales clientes de estas empresas son las compañías de telefonía móvil con mayor participación de mercado en los Estados Unidos, las cuales, en el caso de American Tower Corporation representaron más del 96.3% de sus ventas domésticas durante 2019.

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

Esto se debe a que han considerado que es más eficiente y competitivo compartir esta infraestructura y aprovechar los recursos obtenidos para financiar su negocio principal. Por otra parte, existen también múltiples ejemplos de operadores de telecomunicaciones que han escindido sus negocios de infraestructura pasiva para tener dos negocios distintos y especializados.

En México, la industria de acceso y uso compartido de Infraestructura Pasiva y servicios conexos se inició hace más de 20 años aproximadamente y se ha acelerado significativamente en los últimos años con la venta de portafolios de torres por parte de algunos operadores de telecomunicaciones móviles. Actualmente operan en este segmento del mercado mexicano más de diez compañías que en su conjunto superan las 30 mil torres. Actualmente uno de los principales operadores es American Tower Corporation, pero está también presente México Tower Partners, IIMT, Torrecom, Phoenix Tower International, entre otros competidores.

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

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

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

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

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

2.- Mercado en crecimiento. Diversos analistas anticipan que la explosión en el tráfico de datos para equipos terminales inteligentes continuará impulsando la demanda de mayor infraestructura de radiocomunicaciones. Los operadores

móviles tendrán que seguir invirtiendo en la ampliación de la capacidad de sus redes para mantener el paso con el incremento en la demanda de planes de datos, así como con la migración de usuarios a la plataforma LTE. Ejemplo de ello son la Red Compartida que solamente operará en la red 4G y que buscará creación de nuevos modelos de negocios, así como también la llegada de la red 4.5G que sienta las bases para la plataforma de nueva generación 5G, lo que confirma el crecimiento y dinamismo de este mercado que sin lugar a duda beneficia a OPSIMEX.

3.- Contexto regulatorio. El contexto regulatorio de las telecomunicaciones y la radiodifusión en México puede beneficiar a la Emisora, ya que la nueva legislación en materia de telecomunicaciones ha implementado mecanismos que buscan fomentar la inversión y la competencia para beneficio de servicios de mayor calidad y una mayor penetración en el mercado.

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

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

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

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

Derivado de lo anterior, y en los términos de la entonces Resolución de Preponderancia y del marco legal aplicable en cada caso, se elaboraron la Oferta de Referencia de Torres 2015, misma que tuvo una vigencia hasta el 31 de diciembre de 2015, (ii) la Oferta de Referencia de Torres 2016-2017 que estuvo vigente del 1° de enero de 2016 al 31 de diciembre de 2017, (iii) la Oferta de Referencia de Torres 2018, que estuvo vigente hasta el 31 de diciembre de 2018, (iv) la Oferta de Referencia de Torres 2019, que estuvo vigente hasta el 31 de diciembre de 2019 y (v). la Oferta de Referencia de Torres 2020, que estuvo vigente hasta el 31 de diciembre de 2020. De igual forma en términos de la Resolución Bienal, actualmente se encuentra vigente una nueva oferta, la cual fue debidamente aprobada por el IFT el 2 de diciembre de 2020, misma que estará vigente durante el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2021, bajo los términos de la Oferta de Referencia de Torres 2020 vigente, los operadores interesados deben firmar un Convenio Marco de Prestación de Servicios para el Acceso y Uso Compartido de Infraestructura Pasiva (el “Convenio Marco”), así como también acuerdos individuales por sitio, la duración de los cuales podrá tener una vigencia diferente a la del Convenio Marco. Cabe mencionar que, de acuerdo con la Resolución Bienal, la Compañía presentará en el mes de julio de cada año, para aprobación del IFT, una nueva propuesta de Oferta de Referencia de Torres, misma que entrará en vigor el 1° de enero del año siguiente a su presentación. Con independencia a lo anterior, los operadores podrán acordar la firma de la oferta con una duración mayor a la vigencia de la Oferta de Referencia de Torres respectiva.

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

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

Las siguientes tablas muestran la información financiera de la Compañía:

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

	Al 31 de diciembre de		
	2020	2019	2018
<b>Activos</b>			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes (Nota 4)	\$ 9,285,755	\$ 1,199,946	\$ 942,752
Cuentas por cobrar	129,157	39,067	92,091
Partes relacionadas (Nota 6)	24,136	22,617	12,677
		66,881	56,381
Impuestos por recuperar	5,396,567		
Otros activos porción corriente (Nota 5)	195,545	90,126	72,365
			1,176,266
<b>Total de activos corrientes</b>	<b>15,031,160</b>	<b>1,418,637</b>	
Activos no corrientes:			
Propiedad y equipo, neto (Nota 7)	60,591,949	45,487,503	43,481,341
Activos por derecho de uso (Nota 11)	11,942,618	9,547,449	-
Licencias y software, neto	12,558	13,109	17,374
Activos por impuestos diferidos (Nota 16)	25,464	17,605	31,869
Otros activos porción no corriente (Nota 5)	89,650	89,428	176,060
	\$ 87,693,399	\$ 56,573,731	\$ 44,882,910
<b>Total de activos</b>	<b>87,693,399</b>	<b>56,573,731</b>	<b>44,882,910</b>
<b>Pasivos y capital contable</b>			
Pasivos corrientes:			
Deuda a corto plazo (Nota 9)	\$ 2,995,501	\$ 4,497,776	\$ -
Intereses por pagar de la deuda (Nota 9)	517,671	513,335	505,403
Cuentas por pagar y pasivos acumulados (Nota 14)	289,436	302,685	312,561
Impuestos y contribuciones por pagar	672,402	148,741	150,193
Partes relacionadas (Nota 6)	27,380	47,435	66,593
Beneficios directos a empleados (Nota 13)	21,416	19,914	8,449
			1,043,199
<b>Total de pasivos corrientes</b>	<b>4,523,806</b>	<b>5,529,886</b>	
Pasivos no corrientes:			
Deuda a largo plazo (Nota 9)	18,374,060	18,103,101	22,411,981
Pasivos por impuestos diferidos (Nota 16)	6,216,920	10,271,356	10,122,192
ISR diferido por enajenación de certificados bursátiles (Nota 1.b)	8,693,107	-	-
			-
Pasivo por arrendamiento (Nota 11)	12,555,935	10,046,905	
Beneficios al retiro (Nota 12)	10,638	9,201	5,648
		948,496	894,094
Provisión para el retiro de activos (Nota 8)	1,012,080		
<b>Total de pasivos</b>	<b>51,386,546</b>	<b>44,908,945</b>	<b>34,477,114</b>

<b>Capital contable (Nota 15):</b>			
Capital social	10,000	10,000	10,000
	(	(	(
Otras partidas de capital	<b>16,203,640)</b>	16,203,640)	16,203,640)
Superávit por revaluación de activos	<b>14,054,041</b>	23,340,609	23,059,404
Superávit por emisión de certificados bursátiles inmobiliarios	<b>20,015,684</b>	-	-
			3,540,032
Resultados acumulados	<b>5,706,024</b>	4,517,817	
<b>Capital atribuible a los propietarios de la controladora</b>	<b>23,582,109</b>	11,664,786	10,405,796
			-
Participación no controladora	<b>12,724,744</b>	-	
<b>Total de capital contable</b>	<b>36,306,853</b>	11,664,786	10,405,796
	\$	\$	\$
Total de pasivos y capital contable	<b>87,693,399</b>	56,573,731	44,882,910

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

### Estados consolidados de resultados integrales

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Por los años terminados el		
	31 de diciembre de		
	2020	2019	2018
Ingresos de operación:			
Rentas de infraestructura	\$ 7,979,840	\$ 7,190,358	\$ 6,505,659
Ingresos por servicios de adecuación	96,974	100,342	114,541
Otros ingresos (Nota 2s)	20,658	3,693	41,823
		7,294,393	6,662,023
	<b>8,097,47</b>		
	2		
Costos y gastos de operación:			
Depreciación y amortización (Nota 7)	7	2,195,947	2,100,399
	<b>2,665,33</b>		
Depreciación por derecho de uso (Nota 11)	7	1,774,929	-
Arrendamientos			1,986,443
		95,325	108,814
Costos por servicios de adecuación	<b>92,126</b>		

Gastos de operación	<b>377,705</b>	365,404	383,017
Otros gastos	<b>18,215</b>	4,040	2,795
	<b>4,923,470</b>	4,435,645	4,581,468
Utilidad de operación	<b>3,174,002</b>	2,858,748	2,080,555
Resultado de financiamiento:			
Intereses devengados a favor	<b>219,953</b>	87,196	47,170
	( <b>2,600,789</b> )	( 2,648,433)	( 1,569,468)
Intereses devengados a cargo	<b>9</b>	( 228,449)	( 393,430)
Pérdida cambiaria, neta	<b>274,049</b>	( 2,789,686)	( 1,915,728)
	<b>2,654,885</b>		
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	<b>519,117</b>	69,062	164,827
Impuestos a la utilidad (Nota 16)	( <b>430,025</b> )	( 288,027)	( 262,525)
Utilidad (pérdida) neta del año	<b>\$ 89,092</b>	( 218,965)	\$ ( 97,698)
Atribuible a:			
Los propietarios de la entidad controladora	<b>\$ 63,984</b>	\$ ( 218,965)	\$ ( 97,698)
Participación no controladora	<b>25,108</b>	-	-
	<b>\$ 89,092</b>	\$ ( 218,965)	\$ ( 97,698)

---

## Factores de riesgo:

---

**Riesgos relacionados con las operaciones de OPSIMEX**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Un intenso entorno competitivo;

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

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

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

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

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

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

OPSIMEX depende de su capacidad de financiamiento para hacer frente a sus necesidades de capital de trabajo, gasto de inversión o su estrategia de crecimiento. OPSIMEX podría necesitar recursos adicionales para implementar sus planes de expansión. En adición a los recursos que se obtengan de la colocación de los Certificados Bursátiles, OPSIMEX planea disponer del flujo de efectivo que generen sus operaciones y, si fuere necesario, podría incurrir en deuda bursátil o bancaria. No podemos garantizar que OPSIMEX estará en posibilidad de generar el flujo de efectivo suficiente de sus operaciones o que estará en posibilidad de continuar recibiendo financiamiento de fuentes actuales o de otras fuentes, en términos comparables con aquellos aplicables a sus acuerdos actuales de financiamiento. Cambios adversos en los mercados de crédito en México o en otros países, incluyendo la existencia de tasas de interés más altas, menor liquidez y una preferencia por financiamientos de largo plazo por parte de instituciones financieras,

podrían incrementar los costos para acceder a nuevos fondos o para refinanciar los compromisos existentes. La imposibilidad de obtener acceso a capital adicional en términos aceptables para OPSIMEX puede incrementar sus costos de financiamiento y restringir su habilidad para implementar su plan de expansión, lo cual pudiera afectar seriamente sus negocios, situación financiera y resultados de operación.

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

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

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

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

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

Nuestro éxito en el futuro depende de nuestra habilidad para mantener el crecimiento de nuestro negocio a través del desarrollo de nuevos sitios, la expansión de nuestra base de clientes y el incremento en el porcentaje de ocupación de nuestra Infraestructura de Sitios. La implementación exitosa de nuestra estrategia de expansión requerirá gastos e inversiones aun antes de que se generen ingresos significativos, los cuales dependerán de una serie de factores,

incluyendo nuestra habilidad para detectar y asegurar ubicaciones idóneas para nuestros sitios al mismo nivel de la competencia actual y futura, la disponibilidad de capital adicional, un mercado financiero favorable, las condiciones macroeconómicas en México y el resto del mundo, así como de la percepción favorable de nuestra relación con Telcel. No podemos asegurar que tendremos éxito en la materialización de cualquier oportunidad de inversión que identifiquemos, o que una o más inversiones que hagamos generen el ingreso, flujo o utilidad esperados. Incluso si lo logramos, no podemos asegurar que conduzcamos con éxito nuestras operaciones ni que podamos satisfacer el incremento de la demanda. Las utilidades obtenidas de nuestras inversiones podrían ser menores a lo esperado o resultar en pérdidas que afecten adversamente nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación.

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

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

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

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

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

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

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

Asimismo, los derechos sobre los inmuebles podrían no ser oponibles a terceros y OPSIMEX podría ser incapaz de mantenerlos ante reclamaciones de personas que tengan un mejor derecho sobre los inmuebles. Por diversas razones, los propietarios pueden decidir no honrar o renovar los contratos de arrendamiento que celebraron con OPSIMEX. El periodo predominante de los arrendamientos que se tienen celebrados es de 10 (diez) años y cada vez se busca aumentar esa vigencia. La incapacidad de OPSIMEX para proteger sus derechos sobre los inmuebles pudiera tener un efecto material adverso sobre su negocio, resultados de operación o situación financiera.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Limitar su capacidad para cumplir con las obligaciones bajo los instrumentos que representan su deuda, incluyendo los Certificados Bursátiles;
- Limitar su capacidad para pagar dividendos;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

***Riesgos relacionados con México***

***Las condiciones económicas, políticas y sociales pueden afectar adversamente nuestro negocio.***

Operamos en México y todos nuestros activos y operaciones están localizados en México. Como resultado, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo las condiciones generales de la economía mexicana, la renta promedio per cápita y las tasas de desempleo. Un deterioro en la situación económica de México, inestabilidad social, disturbios políticos u otros acontecimientos sociales adversos podrían afectar negativamente nuestro negocio y condición financiera. Estos eventos también pueden conducir a una mayor volatilidad en el tipo de cambio y los mercados financieros, con lo que se vería afectada nuestra capacidad para obtener nuevos financiamientos y pagar nuestra deuda. El gobierno mexicano recientemente recortó el gasto en respuesta a una tendencia a la baja en los precios internacionales del petróleo crudo y puede reducir el gasto en el futuro. Estos recortes podrían tener un efecto adverso en la economía mexicana y en consecuencia, en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

En el pasado, México ha experimentado severos periodos de lento o incluso negativo crecimiento económico, altas tasas de inflación, altas tasas de interés, la devaluación en el tipo de cambio y otros problemas económicos.

En 2018, 2019 y 2020, la inflación en México, de conformidad con las variaciones en el Índice Nacional de Precios al Consumidor, fue de 6.77%, 4.83% y 2.83% respectivamente, y el promedio anual de las tasas de interés en Certificados de la Tesorería de la Nación a 28 (veintiocho) días ("CETES"), para los mismos periodos fue de 6.69%, 7.62% y 7.85% respectivamente. Futuros aumentos en la inflación y en las tasas de interés podrían afectar adversamente nuestros resultados de operación aumentando los costos de operación, en particular el costo de la mano de obra, el poder de compra de nuestros clientes y el costo de infraestructura, así como nuestros costos financieros.

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

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

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

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

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

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

El Gobierno Federal ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas gubernamentales federales con respecto a la economía, el gasto e inversión públicos, las empresas estatales controladas por el Estado, financiadas o con influencia gubernamental podrían tener

un impacto significativo sobre entidades del sector privado en general y sobre nosotros en particular, y sobre las condiciones del mercado, precios y retornos en valores mexicanos. En el pasado, el Gobierno ha intervenido en la economía nacional y ocasionalmente ha efectuado cambios significativos en las políticas y legislación, lo que podrá continuar a futuro. Sus medidas encaminadas a controlar la inflación y otras reglamentaciones y políticas han involucrado, entre otros aspectos, aumentos en tasas de interés, cambios en políticas fiscales, controles de precios, devaluaciones de la moneda, controles de capital y límites a importaciones. Nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación se pueden ver afectados negativamente por los cambios en las políticas o legislación gubernamentales que involucren o afecten nuestra administración, operaciones y nuestro régimen fiscal. No podemos garantizar que los cambios en las políticas gubernamentales federales no afectarán negativamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación. La legislación fiscal está sujeta a cambios constantes y no podemos garantizar que el Gobierno mexicano no realice cambios a esta o a cualquiera de sus políticas existentes en el ámbito político, social, económico u otro, cuyos cambios pudieran tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera o resultados de operación.

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

Ciertas regiones en México han experimentado brotes de violencia ligados con el tráfico de drogas. Por lo tanto, la construcción y puesta en funcionamiento de nuevos sitios podrían verse adversamente afectados por los brotes de violencia mencionados, cualquier incremento en el nivel de violencia, o una concentración de violencia en las áreas donde se lleguen a ubicar los mismos, podría tener un efecto adverso sobre los resultados de operación y situación financiera de OPSIMEX.

***Niveles altos de inseguridad en México.***

Desde 2006, México ha experimentado un incremento significativo en la violencia relacionada con el narcotráfico y otro tipo de crimen organizado. Los carteles de drogas han llevado a cabo un gran número de ataques, en la mayoría de los casos, en contra de otros carteles y agentes del estado; sin embargo, en el pasado también se han dirigido en contra de empresas y sus empleados, pudiendo seguir haciéndolo en el futuro, a través de la extorsión, robo de camiones o de los sitios industriales, secuestros y otras formas de crimen y violencia. Existe la posibilidad de que los recursos gubernamentales destinados para usos productivos, como el desarrollo económico e iniciativas relacionadas, pudieran llegar a ser desviados para utilizarse para el combate a la violencia. Adicionalmente, este incremento en la violencia ha aumentado los gastos de las compañías, como resultado del robo de productos y la necesidad de aumentar la seguridad y la contratación de seguros. Estas actividades, sobre las que la compañía no tiene control, su posible aumento y la violencia asociada con estas, podrían tener un impacto negativo en el ambiente de negocios en zonas en las que opere, y en consecuencia, podría afectar de manera adversa el desempeño financiero de OPSIMEX.

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

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

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

No se puede asegurar que todos los costos y riesgos relacionados con el cumplimiento de las leyes y reglamentos ambientales podrán ser identificados. Leyes ambientales, reglamentos y requisitos de permisos nuevos y más rigurosos

podrían imponer costos adicionales sustanciales en la operación de OPSIMEX. El cumplimiento con dichos requisitos ambientales, actuales o futuros no asegurará que las operaciones de OPSIMEX no ocasionarán un daño al ambiente y/o a las personas, o que no estarán obligados a incurrir en gastos ambientales adicionales no previstos. Más aún, el incumplimiento con cualquiera de dichos requisitos podría tener un efecto material adverso sobre la operación de OPSIMEX. Las prácticas pasadas u operaciones futuras de OPSIMEX también podrían resultar en lesiones personales importantes o demandas de daño a propiedad, mismas que podrían tener un efecto material adverso sobre la condición financiera de OPSIMEX.

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

El valor de mercado de valores de empresas mexicanas se ve afectado, en diversos grados, por la economía y condiciones de mercado en otros países, incluyendo Estados Unidos de América, la Unión Europea y los países de mercados emergentes. Aunque las condiciones económicas en dichos países pueden diferir significativamente de las condiciones económicas en México, las reacciones del público inversionista a acontecimientos en cualquiera de estos otros países pudieran tener un efecto adverso en el valor de mercado de valores de emisoras mexicanas. La ocurrencia de crisis en Estados Unidos de América, la Unión Europea o países de mercados emergentes podrían disminuir el interés de los inversionistas en valores de emisoras mexicanas. Esto podría material y adversamente afectar el precio de mercado de nuestros valores y podría también hacer más difícil para nosotros acceder a los mercados de capitales y a la financiación de nuestras operaciones en el futuro, en términos aceptables o en absoluto.

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

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

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

***Riesgos relacionados por la declaración como emergencia sanitaria por causa de fuerza mayor, a la epidemia de enfermedad generada por el virus SARS-CoV2 (COVID-19).***

El brote del virus SARSCoV2 (denominado Covid-19) en enero de 2020, en la República Popular China y que se ha propagado en todo el mundo, ha afectado la economía en todos los sectores, sin tener hasta el momento una cuantificación de los daños ocasionados por esta pandemia, la cual ha sido considerada como una de las peores que el mundo ha vivido.

El gobierno de México y otros gobiernos a nivel mundial han adoptado medidas, incluyendo la cuarentena, monitoreo en aeropuertos y otros centros de transporte, restricciones de viaje, suspensión de visas, encierros a nivel nacional, cierre de instituciones públicas y privadas, suspensión de eventos deportivos, restricciones de sitios culturales y atracciones turísticas, así como la extensión de vacaciones, entre otras. Sin embargo, el virus sigue propagándose a nivel mundial, afectando a la mayoría de los países de todo el mundo. A la fecha, el brote del nuevo coronavirus ha causado importantes alteraciones sociales y de mercado. Los efectos a largo plazo de las epidemias y otras crisis de

salud pública, como el actual coronavirus, son difíciles de evaluar o predecir respecto de las actividades de la Emisora, pero consideramos que dichos efectos negativos pueden incluir riesgos para la salud y la seguridad de los empleados y la reducción en la actividad económica en las zonas geográficas afectadas. Cualquier medida restrictiva prolongada que se aplique para controlar un brote de enfermedad contagiosa u otra evolución adversa de la salud pública podría tener un efecto material y adverso en nuestras operaciones como consecuencia de la probable desaceleración económica, misma que afectaría negativamente a la demanda y los precios de manera general. También podemos vernos afectados por la necesidad de implementar políticas que limiten la eficiencia y eficacia de nuestras operaciones, incluyendo la suspensión de nuestras operaciones en los bloques en los que operamos o políticas de trabajo desde casa en nuestros locales administrativos. No está claro si estos desafíos e incertidumbres serán contenidos o resueltos, y qué efectos pueden tener en las condiciones políticas y económicas mundiales a largo plazos.

### ***Riesgos relacionados con el Programa de Certificados Bursátiles***

#### ***Los certificados contendrán disposiciones que nos permitirán modificar los términos de pago sin consentimiento de todos los tenedores***

Los Certificados Bursátiles contienen disposiciones sobre el vencimiento anticipado y sobre el voto en modificaciones y dispensas a las que comúnmente se denominan como “cláusulas de acción colectiva”. Bajo estas disposiciones, ciertos términos clave de los Certificados Bursátiles podrán modificarse incluyendo la fecha de vencimiento, tasa de interés, y otros términos de pago con el consentimiento de un porcentaje, y no de todos, los tenedores. Como resultado, las modificaciones que impactan en los términos clave de los Certificados Bursátiles podrán ser aprobadas por algunos tenedores sin su consentimiento.

#### ***Prelación en caso de quiebra***

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

#### ***Riesgo de reinversión***

Derivado del posible pago o venta anticipada de los Certificados Bursátiles, existe el riesgo de reinversión para los tenedores que podrían no encontrar alternativas de inversión con las mismas características que los Certificados Bursátiles (incluyendo tasas de interés y plazos). Por lo tanto, al momento en que los tenedores reciban recursos líquidos a cambio de los Certificados Bursátiles, las inversiones que pudieran realizar con dichos recursos líquidos, podrían no tener los rendimientos que producían los Certificados Bursátiles.

#### ***Modificaciones al régimen fiscal de los valores***

Los tenedores de Certificados Bursátiles deberán consultar de forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, toda vez que el régimen fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles pudiera sufrir modificaciones periódicas que podrían afectar significativamente su tratamiento fiscal. El incremento de las tasas vigentes de retención se traduciría en una reducción de las ganancias esperadas por los inversionistas.

#### ***La calificación de los Certificados Bursátiles puede estar sujeta a revisión***

Las calificaciones crediticias que se otorguen a las distintas emisiones de Certificados Bursátiles podrán estar sujetas a revisión (ya sea a la baja o al alza), por distintas circunstancias relacionadas con la Emisora, México u otros temas que

en la opinión de las agencias calificadoras respectivas pudieran tener incidencia sobre el riesgo de falta de pago de los mismos. Los inversionistas deberán considerar cuidadosamente cualquier consideración que se señale en las calificaciones correspondientes.

### **Declaraciones sobre consecuencias futuras**

Es probable que periódicamente hagamos declaraciones sobre el futuro en nuestros informes periódicos a las autoridades de valores conforme a la LMV y la Circular Única. Ejemplos de estas declaraciones sobre el futuro incluyen:

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

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

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

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

---

## **Otros Valores:**

---

*Valores inscritos en el RNV*

La Emisora no cuenta con otros valores inscritos en el RNV distintos a los Certificados Bursátiles, emitidos conforme a la modalidad de programa de colocación bajo el número 3495-4.15-2015-001. Para mayor información respecto a la colocación y oferta pública de certificados bursátiles de la Emisora se sugiere consultar las secciones “Informe de Créditos Relevantes” y “Dividendos” del presente Reporte Anual.

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

---

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

---

No aplica

---

### Destino de los fondos, en su caso:

---

OPSIMEX realizó durante el ejercicio de 2015 y 2016, la colocación, oferta pública y reapertura de Certificados Bursátiles, considerando que esta última transacción, también la llevó a cabo durante el ejercicio social 2016, al tenor de las características que se indican en la tabla siguiente:

Valor emitido	Tasa de interés	Vencimiento	Monto total emitido (Miles de pesos)
Certificados Bursátiles	7.97% (Tasa Fija)	Julio 23, 2025	\$9,710,000
Certificados Bursátiles	4.75% (Tasa Real)	Julio 17, 2030	\$8,473,381*

\* Este importe sufre actualizaciones toda vez que se encuentra contratado en UDI's

La totalidad de los recursos netos que se obtuvieron por concepto de la emisión de los Certificados Bursátiles referidos con anterioridad, fueron destinados al otorgamiento de un préstamo a nuestra sociedad controladora TELESITES, a efecto de que ésta a su vez por conducto de Promotora liquidará una deuda de \$21,000 MM Ps que se tenía con

subsidiarias de América Móvil, mismas que surgieron con motivo de la Escisión de América Móvil y la Escisión de Sercotel.

Asimismo, cabe destacar que la totalidad de los créditos que OPSIMEX otorgó a TELESITES fueron liquidados, como acto posterior a la fusión realizada el pasado 17 de marzo de 2016, entre OPSIMEX, con el carácter de sociedad fusionante y Promotora, con el carácter de sociedad fusionada.

Durante 2020 se llevaron a cabo las siguientes emisiones de certificados bursátiles de corto plazo:

Valor emitido	Tasa de interés	Vencimiento	Monto total emitido (Miles de pesos)
Certificados Bursátiles de Corto Plazo	6.70%	26 de enero de 2021	\$1,000,000
Certificados Bursátiles de Corto Plazo	6.70%	27 de julio de 2021	\$2,000,000

Los fondos provenientes de estas emisiones se utilizaron para refinanciar el vencimiento de \$4,500 millones que se liquidó el 29 de julio de 2020. Cabe señalar que los \$1,500 millones de diferencia fueron liquidados con los flujos generados por la operación de la Compañía.

La Emisión de Certificados Bursátiles de Corto Plazo por \$1,000 millones, con vencimiento el 26 de enero de 2021, fue liquidada en su fecha de vencimiento.

---

## Documentos de carácter público:

---

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

A solicitud de cualquier inversionista se proporcionará copia de dicha información mediante escrito dirigido a la atención del Licenciado Héctor González Cramer, responsable del área de relación con inversionistas de la Emisora, con domicilio en las oficinas ubicadas Paseo de las Palmas núm. 781, Piso 7, Oficinas 703-704, Colonia Lomas de Chapultepec III Sección, C.P. 11000, Alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México, Teléfono (5255) 5125-0200, cuya dirección de correo electrónico es [relacionconinversionistas@telesites.com.mx](mailto:relacionconinversionistas@telesites.com.mx)

La página electrónica de la Compañía se encuentra bajo el siguiente dominio: <http://www.telesites.com.mx/Opsimex> La información sobre la Compañía contenida en su página electrónica no es parte ni objeto del presente reporte.

---

## [417000-N] La emisora

### Historia y desarrollo de la emisora:

---

#### **DATOS GENERALES**

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

La Compañía es una sociedad anónima de capital variable debidamente constituida de conformidad con las leyes de México, denominada "Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V." e identificada indistintamente como "OPSIMEX" o "OSM".

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

La Compañía se constituyó el día 5 de enero de 2015 mediante escritura pública número 53,674 otorgada ante la fe del licenciado Patricio Garza Bandala, titular de la notaría número 18 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), actuando como asociado de la licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, entonces notaria 195 de ésta Ciudad, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de ésta Ciudad el día 16 de enero de 2015 bajo el folio mercantil electrónico número 528402-1. Asimismo, y de conformidad con lo previsto en el artículo cuarto de sus estatutos sociales, la duración de OPSIMEX es indefinida.

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

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

**Teléfono** (5255) 5125-0200.

#### **HISTORIA**

Somos el operador, propietario y desarrollador más grande de infraestructura pasiva en México, medido en términos de número de sitios. OPSIMEX se dedica principalmente a construir, instalar, mantener, operar y comercializar, de manera directa, diversos tipos de torres y otras estructuras de soporte, así como espacios físicos y demás elementos no electrónicos para la instalación de equipos radiantes de radiocomunicaciones que conforman su Infraestructura de Sitios, asimismo brindamos la prestación de otros servicios conexos relacionados directa o indirectamente al sector telecomunicaciones. Bajo esta perspectiva de negocios, OPSIMEX otorgará acceso y uso de su Infraestructura de Sitios tanto a las subsidiarias de América Móvil como a empresas terceras prestadoras de servicios de radiocomunicaciones.

La siguiente cronología describe de manera genérica los principales eventos corporativos que dieron como resultado la constitución de OPSIMEX y del grupo de cual forma parte:

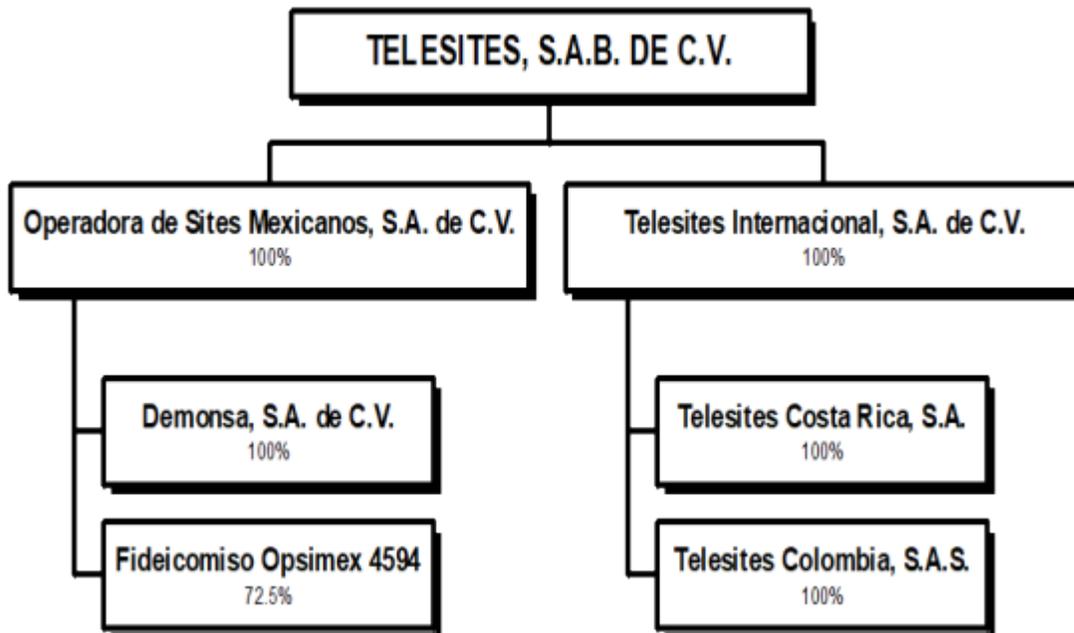
i. Aprobación del consejo de administración de América Móvil. Con fecha 8 de julio de 2014, el consejo de administración de América Móvil, resolvió, entre otros asuntos, iniciar los procesos necesarios y convenientes para separar ciertos activos consistentes en la Infraestructura de Sitios relacionados con su operación móvil en México y permitir con ello la operación y comercialización a terceros;

- ii. Asamblea general extraordinaria de accionistas de Telcel. Con fecha 30 de octubre de 2014, se celebró una asamblea general extraordinaria de accionistas en la que se resolvió aprobar la Escisión de Telcel y debido a razón de ello, transmitir su Infraestructura de Sitios a OPSIMEX;
- iii. Constitución de OPSIMEX: Con fecha 5 de enero de 2015, se constituyó OPSIMEX como una sociedad anónima de capital variable, constituida bajo las leyes de México, cuyo domicilio social se ubica en la Ciudad de México (pudiendo establecer oficinas, sucursales, agencias, terminales, instalaciones y cualquier otra operación en cualquier parte de México o el extranjero). Asimismo, y de conformidad con lo previsto en el artículo cuarto de sus estatutos sociales, la duración de OPSIMEX es indefinida;
- iv. Asamblea general extraordinaria de accionistas de Sercotel. Con fecha 7 de enero de 2015, se celebró una asamblea general extraordinaria de accionistas en la que se resolvió, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas, aprobar la Escisión de Sercotel y debido a de ello, transmitir ciertos activos, pasivos y capital a Promotora;
- v. Asamblea general extraordinaria de accionistas de América Móvil. Con fecha 17 de abril de 2015, se celebró una asamblea general extraordinaria de accionistas en la que se resolvió, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas, aprobar la Escisión de América Móvil y en razón de ello, transmitir ciertos activos, pasivos y capital a TELESITES;
- vi. Opinión formal emitida por el IFT. Con fecha 21 de septiembre de 2015, el IFT emitió una opinión favorable en el sentido de que tanto la Escisión de América Móvil como la Escisión de Sercotel constituyen reorganizaciones corporativas y en tal virtud, no requieren ser notificadas como concentraciones al Instituto. Con la obtención de esta opinión formal y la confirmación de criterio a que se refiere el inciso siguiente, se dieron por resueltas las condiciones suspensivas a las que se encontraban sujetas tanto la Escisión de América Móvil como la Escisión de Sercotel;
- vii. Confirmación de criterio emitida por el SAT. Con fecha 13 de octubre de 2015, el SAT emitió una resolución en la que confirmó que la Escisión de América Móvil, la Escisión de Sercotel y la Escisión de Telcel no producirán efectos fiscales de enajenación, en la medida en que se cumpla con los requisitos señalados en la misma. Con la obtención de esta resolución y la opinión formal emitida por el IFT a que se refiere el inciso anterior, se dieron por resueltas las condiciones suspensivas a las que se encontraban sujetas tanto la Escisión de América Móvil como la Escisión de Sercotel;
- viii. Constitución Promotora. Con fecha 19 de octubre de 2015, se constituyó Promotora como una sociedad anónima de capital variable, constituida bajo las leyes de México, cuyo domicilio social se ubica en la Ciudad de México, Ciudad de México (pudiendo establecer oficinas, sucursales, agencias, terminales, instalaciones y cualquier otra operación en cualquier parte de México o el extranjero); y
- ix. Constitución TELESITES. Con fecha 19 de octubre de 2015 y como consecuencia de la Escisión de América Móvil, se constituyó TELESITES como una sociedad anónima bursátil de capital variable, constituida bajo las leyes de México, cuyo domicilio social se ubica en la Ciudad de México, Ciudad de México (pudiendo establecer oficinas, sucursales, agencias, terminales, instalaciones y cualquier otra operación en cualquier parte de México o el extranjero).
- x. Fusión de OPSIMEX con Promotora. Mediante asambleas generales extraordinarias de accionistas de OPSIMEX y Promotora celebradas ambas el 17 de marzo de 2016, se aprobó llevar a cabo la fusión de OPSIMEX con carácter de fusionante con Promotora con carácter de fusionada.

xi. Principales inversiones de la Compañía. OPSIMEX al 31 de diciembre de 2019 no realizó ninguna inversión.

xii Constitución del Fideicomiso OPSIMEX 4594. Con fecha 1° de junio de 2020 OPSIMEX celebró como fideicomitente y administrador un contrato de fideicomiso entre Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común, el cual fue modificado el 17 de julio de 2020 y 29 de septiembre de 2020, (según el mismo sea modificado, reexpresado, adicionado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento) para la emisión de certificados bursátiles fiduciarios Inmobiliarios.

El siguiente organigrama muestra la estructura corporativa a la que pertenece OPSIMEX al 31 de diciembre de 2020:



## Descripción del negocio:

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

## Actividad Principal:

Somos el operador, propietario y desarrollador más grande de infraestructura pasiva en México, medido en términos de número de sitios. OPSIMEX se dedica principalmente a construir, instalar, mantener, operar y comercializar, directamente, diversos tipos de torres y otras estructuras de soporte, así como espacios físicos y demás elementos no electrónicos para la instalación de equipos radiantes de radiocomunicaciones que conforman su Infraestructura de Sitios, así como a la prestación de otros servicios conexos relacionados directa o indirectamente al sector telecomunicaciones.

Al final del ejercicio social de 2015 OPSIMEX alcanzó un portafolio de 12,512 torres incluidas en los ingresos, para el final del ejercicio social de 2016 OPSIMEX administraba un portafolio de 14,306 torres generando ingresos, para el final del ejercicio social 2017 OPSIMEX sumó un total de 15,066 torres incluidas en los ingresos, al final del ejercicio de 2018 OPSIMEX sumó un total de 15,763 torres incluidas en los ingresos y al final del ejercicio de 2019 alcanzó un portafolio de 16,961 torres incluidas en los ingresos. Para el final del ejercicio de 2020, sin considerar las Torres que fueron aportadas al Fideicomiso durante 2020, OPSIMEX concluyó con un total de 11,292 Torres incluidas en los ingresos. Al Fideicomiso se transmitieron originalmente 6,500 Torres que integraron los Activos Elegibles que formaron parte del Portafolio Inicial y posteriormente 480 Torres que integraron los Activos Elegibles que formaron parte de un Portafolio Adicional transmitido el 29 de diciembre de 2020; en el entendido que de conformidad con la Operación, se pretende que el Fideicomiso adquiera el Portafolio Adicional 2021-1; en el entendido, además, que de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, también se pretende que el Fideicomiso, de tiempo en tiempo, adquiera más Activos Elegibles mediante la celebración de otros convenios de aportación u otras operaciones similares. OPSIMEX busca tener mejores ubicaciones, incrementar el número de inquilinos, aumentar su número de Torres y tener mayor eficiencia en sus operaciones para crear valor. Estos incentivos están alineados con los de los demás operadores pues con ello podrán desplegar nuevas tecnologías, tener continuidad en la cobertura y expandir con mayor rapidez su red móvil.

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

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

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

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

Nuestro principal negocio consiste en la construcción, instalación, mantenimiento y provisión de acceso a nuestras torres y otras estructuras de soporte, así como espacio físico para la localización de torres y otros elementos no electrónicos, mediante acuerdos de sitio a largo plazo. Este negocio genera la totalidad de nuestros ingresos.

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

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

En términos de la Oferta de Referencia de Torres 2020, los concesionarios de redes públicas de telecomunicaciones que deseen tener acceso y uso compartido de la Infraestructura de Sitios, deberán suscribir un Convenio Marco de prestación de servicios y acuerdos particulares para cada sitio, los cuales podrán tener una vigencia diferente a la del Convenio Marco. En este sentido, OPSIMEX se otorgará el derecho de usar y acceder a cada uno de los sitios de su Infraestructura de Sitios ofreciendo las mismas condiciones en las que se ofrecen a concesionarios ubicados en circunstancias equivalentes de precio, calidad y duración.

### *El Convenio Marco*

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

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

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

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

De conformidad con los términos del marco regulatorio, la Oferta de Referencia de Torres 2020 terminará su vigencia el 31 de diciembre de 2020 y en forma subsecuente cada año la oferta de referencia de torres será modificada o sustituida por una nueva oferta. En el mes de julio del año en que expire la oferta de referencia de torres de que se

trate, una nueva propuesta debe ser presentada para su aprobación al Instituto, por consiguiente en el mes de julio de 2020, se presentará al IFT una nueva propuesta de oferta de referencia de torres para el año 2021 por el período del 1° de enero de 2021 al 31 de diciembre de 2021. El IFT deberá resolver la Oferta de Referencia de Torres 2021 a más tardar el 15 de diciembre de cada año, tras un proceso de consulta y revisión con OPSIMEX.

### *Acuerdos de sitio*

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

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

### **Nuestros sitios**

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



Arriestrada



Autosoportada



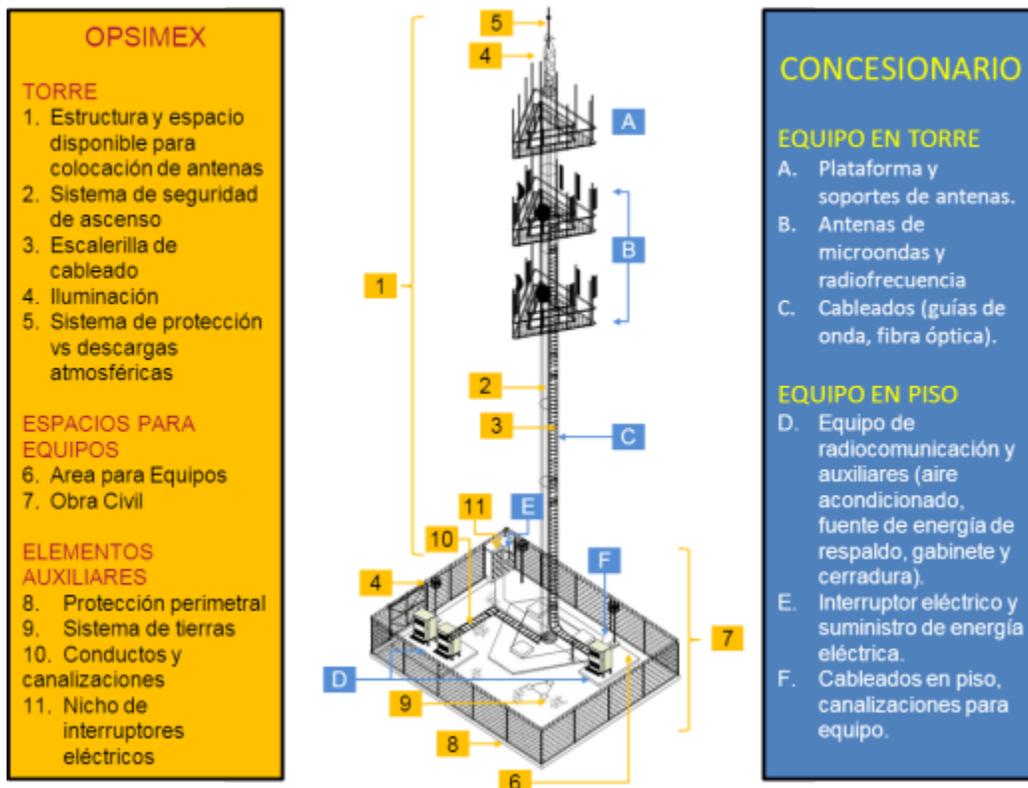
Mástil



Unipolar

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

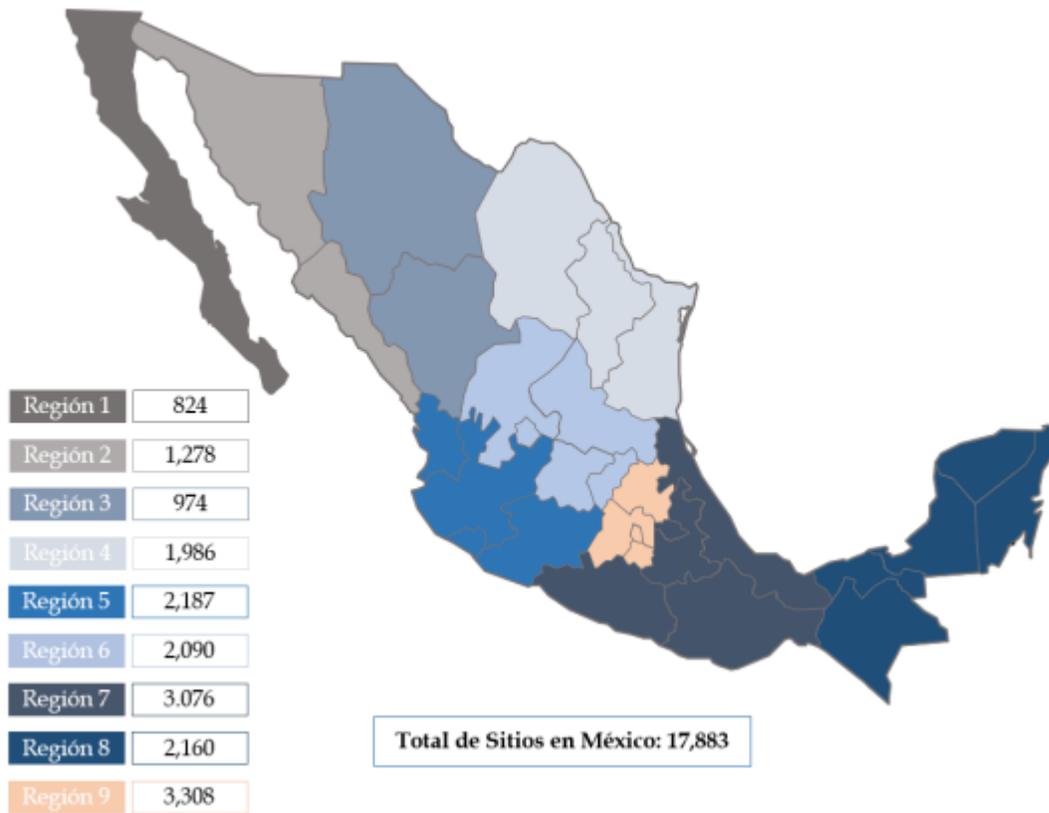
El siguiente diagrama ejemplifica un sitio identificando los elementos que son propiedad o posesión de OPSIMEX y de sus clientes:



La mayoría de los inmuebles en donde se ubica la Infraestructura de Sitios de OPSIMEX no es de su propiedad, sino que los mismos son arrendados a largo plazo, a precios de mercado, generalmente a un plazo de 10 (diez) años con ciertos derechos de renovación a discreción de la Compañía. Asimismo, OPSIMEX ha comenzado con la adquisición de algunos inmuebles donde instalará Infraestructura de Sitios, casos en los cuales analizará la rentabilidad y permanencia en los sitios como parte de su estrategia de negocio.

**Localización de nuestros sitios**

El mapa y la tabla que se indican a continuación, ilustran la distribución geográfica de los sitios incluidos en los ingresos, al 31 de diciembre de 2020.



REGIÓN	ESTADO	TOTAL DE SITIOS	PORCENTAJE POR REGIÓN
1	BAJA CALIFORNIA BAJA CALIFORNIA SUR	824	4.61%
2	SINALOA SONORA	1,278	7.15%
3	CHIHUAHUA DURANGO	974	5.45%
4	COAHUILA NUEVO LEÓN TAMAULIPAS	1,986	11.11%
5	COLIMA JALISCO	2,187	12.23%

	<b>MICHOACÁN NAYARIT</b>		
6	<b>AGUASCALIENTES GUANAJUATO QUERÉTARO SAN LUIS POTOSÍ ZACATECAS</b>	2,090	<b>11.69%</b>
7	<b>GUERRERO OAXACA PUEBLA TLAXCALA VERACRUZ</b>	3,076	17.20%
8	<b>CAMPECHE CHIAPAS QUINTANA ROO TABASCO YUCATÁN</b>	2,160	<b>12.08%</b>
9	<b>CIUDAD DE MÉXICO ESTADO DE MÉXICO HIDALGO MORELOS</b>	3,308	<b>18.50%</b>
<b>TOTAL</b>		<b>17,883</b>	<b>100.00%</b>

### **Capacidad de clientes**

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

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

---

### **Canales de distribución:**

---

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

## Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

### Marcas

A la fecha de este Reporte Anual, OPSIMEX ha llevado diversos trámites de solicitudes de marca ante el Instituto Mexicano de la Propiedad Industrial, mismas que se enumeran a continuación:

Titular	Denominación	Número de Registro	Clase	Tipo de Marca	Vigencia
OPSIMEX	<i>Operadora Telsites</i>	1612939	37	Nominativa	29/10/2025
OPSIMEX	<i>Operadora Telsites</i>	1574461	38	Nominativa	03/03/2025
OPSIMEX	<i>Opsimex</i>	1574460	38	Nominativa	03/03/2025
OPSIMEX	<i>Telecom Sites</i>	1612940	37	Nominativa	29/10/2025
OPSIMEX	<i>Telecom Sites</i>	1589143	38	Nominativa	03/03/2025
OPSIMEX	<i>Telesites</i>	1612401	37	Nominativa	07/04/2025
OPSIMEX	<i>Telesites</i>	1569136	37	Mixta	09/04/2025
OPSIMEX	<i>Telesites</i>	1594630	38	Nominativa	07/04/2025
OPSIMEX	<i>Telesites</i>	1594631	38	Mixta	07/04/2025
OPSIMEX	<i>Telsites</i>	1574459	38	Nominativa	03/03/2025

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

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

### Otros contratos

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

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

---

## Principales clientes:

---

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

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

En 2016, OPSIMEX suscribió el Convenio Marco con las empresas siguientes: (i) Telcel, (ii) ATT, y (iii) Telefónica; con una vigencia al 31 de diciembre de 2017.

En 2017, OPSIMEX celebró el Convenio Marco con: (i) Telcel, (ii) Telefónica, (iii) ATT, (iv) Altán Redes, S.A.P.I. de C.V. ("Altán Redes") (v) Total Play, S.A. de C.V. ("Total Play"), además de un contrato marco de arrendamiento con Encontrack, S.A. de C.V. ("Encontrack") con una vigencia al 31 de diciembre de 2017.

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

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

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

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

Esperamos que de acuerdo con nuestros planes de negocio y a las condiciones de mercado suscribamos nuevos Convenios Marco de acceso y uso compartido de Infraestructura Pasiva al amparo de la nueva Oferta de Referencia para el periodo 2021 y con ello formalizar más Acuerdos de Sitio.

---

## **Legislación aplicable y situación tributaria:**

---

### ***Reforma constitucional***

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

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

El IFT es la autoridad en materia de telecomunicaciones y de competencia económica en los sectores de radiodifusión y telecomunicaciones.

De conformidad con la reforma constitucional mencionada, el Instituto está facultado, entre otros aspectos, para determinar si existe un “agente económico preponderante” en el sector de telecomunicaciones y, en su caso, imponer medidas específicas a dicho agente. Estas medidas son conocidas como “regulación asimétrica” por ser aplicables a un determinado operador mas no al resto de los operadores.

### ***Preponderancia***

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

De acuerdo con la Resolución de Preponderancia, las obligaciones establecidas en la declaratoria de preponderancia emitida por el IFT también son aplicables a las personas que sean causahabientes o cesionarios de los derechos de las personas integrantes del “agente económico preponderante”, así como a las que resulten de reestructuras corporativas o modificaciones accionarias de dichas personas. Por lo anterior, se prevé que la Emisora, como causahabiente de

Telcel, debe continuar sujeta al cumplimiento de la Resolución de Preponderancia en lo relativo al acceso y uso compartido de la Infraestructura Pasiva. Por lo anterior, la Emisora debe permitir que otros concesionarios utilicen en forma compartida la Infraestructura Pasiva, lo cual es consistente con el objeto social y fin de la Emisora.

### ***La legislación secundaria***

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

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

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

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

En términos de la Resolución Bienal, actualmente se encuentra vigente una nueva oferta, la cual fue debidamente aprobada por el IFT en diciembre de 2020, misma que estará vigente durante el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2021. Bajo los términos de la Oferta de Referencia de Torres 2020 vigente, los operadores interesados deben firmar un Convenio Marco de Prestación de Servicios para el Acceso y Uso Compartido de Infraestructura Pasiva, así como también acuerdos individuales por sitio, la duración de los cuales podrá tener una vigencia diferente a la del Convenio Marco. Cabe mencionar que, de acuerdo con la Resolución Bienal, la Compañía presentará en el mes de julio de cada año, para aprobación del IFT, una nueva propuesta de Oferta de Referencia de Torres, misma que entrará en vigor el 1° de enero del año siguiente a su presentación. Con independencia a lo anterior, los operadores podrán acordar la firma de la Oferta de Referencia de Torres con una duración mayor a la vigencia de la Oferta de Referencia de Torres respectiva.

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

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

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

La Resolución de Preponderancia establece que son aplicables a las personas que sean causahabientes o cesionarios de los derechos de las personas integrantes del “agente económico preponderante”, así como a las que resulten de reestructuras corporativas o modificaciones accionarias de dichas personas. Por lo anterior, se prevé que OPSIMEX, como causahabiente de Telcel, deberá continuar sujeta al cumplimiento de la Resolución de Preponderancia en lo relativo al acceso y uso compartido de la Infraestructura Pasiva.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- *En general, no hay la disponibilidad suficiente de los marcos jurídicos (procedimientos, reglamentos y trámites) oficiales y públicos, que den certeza jurídica a los procesos de despliegue y uso de tal infraestructura.*

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

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

### **Investigaciones en materia de competencia económica con respecto a OPSIMEX**

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

### **Situación tributaria**

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

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

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

---

## **Recursos humanos:**

---

La Emisora directa e indirectamente (a través de su subsidiaria), contaba al 31 de diciembre de 2020, con un total de 242 empleados, de los cuales 99 de ellos son trabajadores sindicalizados. Asimismo, la Compañía en función de ciertos proyectos regionales contrata cierto número de personas de manera temporal mediante empresas de *outsourcing*.

Durante el ejercicio 2020, la Compañía no tuvo ningún tipo de disputa con el sindicato que representa a sus empleados. Asimismo, la Compañía considera que tiene buenas relaciones con todos sus empleados, así como con el sindicato al cual pertenecen sus empleados.

---

## Desempeño ambiental:

---

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

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

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

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

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

---

## Información de mercado:

---

El sector de servicios de acceso y uso compartido de Infraestructura Pasiva y servicios conexos en México inició hace más de 15 años y se ha acelerado significativamente en los últimos años con la venta de portafolios de torres por parte de algunos operadores de telecomunicaciones móviles. Consideramos que en los próximos años se enfrentará a una mayor competencia en los mercados de adquisición y desarrollo de Infraestructura de Sitios incluyendo la competencia de empresas internacionales.

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

- American Tower Corporation
- México Tower Partners

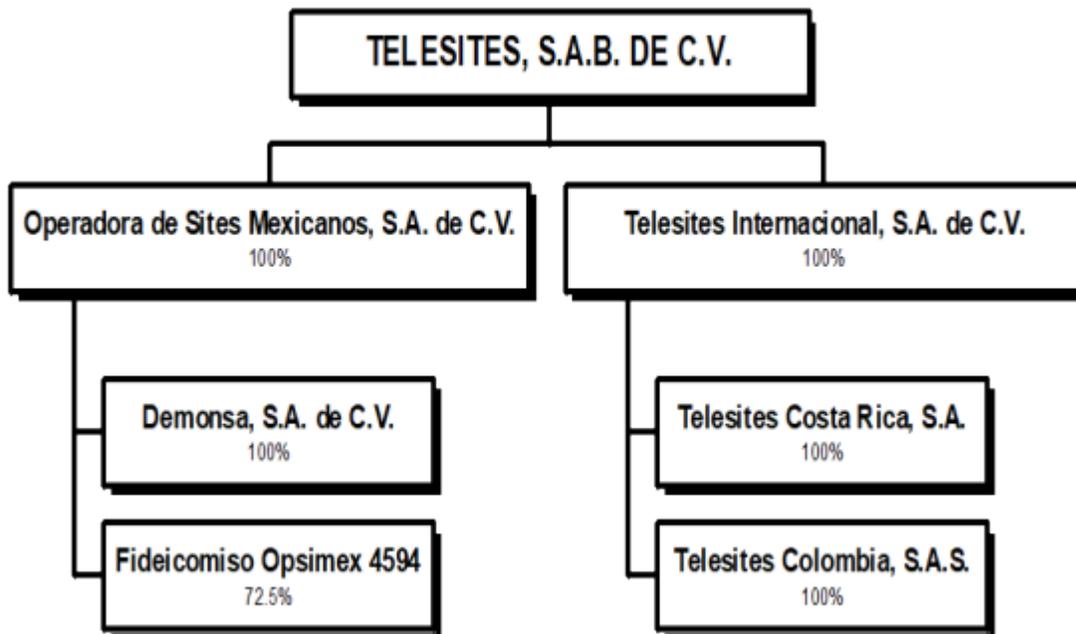
Estimamos que nuestra participación de mercado es de 49.6%, calculado con base en el número de torres (1). American Tower es nuestro competidor más importante con una participación de mercado aproximadamente de 27.9%, calculado con base en el número de torres. El resto del mercado está conformado por participantes minoritarios. Tenemos un portafolio de sitios con amplia cobertura a nivel nacional, el cual consideramos que resultará atractivo para nuestros potenciales clientes en sus procesos de expansión.

Fuente: Tower Xchange. "Issue 29". Julio 2020.

<https://www.towerxchange.com/publication/towerxchange-29-0720/>

## Estructura corporativa:

El siguiente organigrama muestra la estructura corporativa a la que pertenece OPSIMEX al 31 de diciembre de 2020.



La siguiente tabla muestra las subsidiarias de OPSIMEX y el porcentaje de participación directa e indirecta al 31 de diciembre de 2020:

	Denominación	Tipo	Actividades	Porcentaje de Tenencia
1.	Demonsa, S.A. de C.V.	Subsidiaria	Prestadora de servicios	100%
2.	Fideicomiso OPSIMEX 4594	Subsidiaria	Compartición de estructura pasiva	72.5%

Asimismo, cabe destacar que el día 17 de marzo de 2016, mediante asambleas generales extraordinarias de accionistas, se acordó la fusión de OPSIMEX, con el carácter de sociedad fusionante y PROMOTORA, con el carácter de sociedad fusionada.

---

## Descripción de los principales activos:

---

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

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

Nuestra Infraestructura de Sitios está ubicada en México, distribuida en las 9 (nueve) regiones celulares definidas en la regulación del sector telecomunicaciones con una vida útil estimada promedio es de hasta 30 años, considerando su estado actual y los planes aplicados de mantenimiento. Nuestras oficinas centrales están ubicadas en la Ciudad de México. Actualmente la mayoría de los inmuebles en donde se ubica la Infraestructura de Sitios que operamos, no es de nuestra propiedad, sino que los mismos son arrendados a largo plazo, a precios de mercado, generalmente a un plazo de 10 (diez) años con ciertos derechos de renovación a discreción de OPSIMEX. Asimismo, hemos comenzado con la adquisición de algunos inmuebles donde instalaremos Infraestructura de Sitios, casos en los cuales analizaremos la rentabilidad y permanencia en los sitios como parte de nuestra estrategia de negocio. Ningún activo ha sido otorgado como garantía a efecto de garantizar obligaciones propias o de terceros.

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

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

---

## Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

---

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

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

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

---

## Acciones representativas del capital social:

---

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, el capital social de la Emisora se integra como sigue:

Serie	Capital	Acciones	Importe
A	Mínimo, fijo	50,000	\$ 50
B	Porción variable	34,950,000	\$ 9,950
		35,000,000	\$ 10,000

---

## Dividendos:

---

Derivado de la emisión de los Certificados Bursátiles, OPSIMEX asumió con los tenedores de dichos instrumentos de deuda ciertas obligaciones de hacer y no hacer, entre las cuales se encuentra la de no poder distribuir dividendos a sus accionistas durante un período de tres (3) años contados a partir de la fecha emisión de los Certificados Bursátiles. Esta obligación estará vigente hasta en tanto OPSIMEX no amortice totalmente los Certificados Bursátiles.

Adicional a lo anterior, OPSIMEX no ha decretado el pago de dividendos durante los cuatro ejercicios sociales anteriores, debido a sus compromisos de inversión y pago de pasivos. Asimismo, cabe señalar que el Consejo de

Administración no tiene una política expresa para decretar el pago de dividendos o para hacer la propuesta correspondiente a la asamblea de accionista de la Sociedad.

---

**[424000-N] Información financiera**

Concepto	Periodo Anual Actual	Periodo Anual Anterior	Periodo Anual Previo Anterior
	MXN 2020-01-01 - 2020-12-31	MXN 2019-01-01 - 2019-12-31	MXN 2018-01-01 - 2018-12-31
Ingresos	8,097,472,000.0	7,294,393,000.0	6,662,023,000.0
Utilidad (pérdida) bruta	8,097,472,000.0	7,294,393,000.0	6,662,023,000.0
Utilidad (pérdida) de operación	3,174,002,000.0	2,858,748,000.0	2,080,555,000.0
Utilidad (pérdida) neta	89,092,000.0	(218,965,000.0)	(97,698,000.0)
Utilidad (pérdida) por acción básica	2.55	(6.26)	(2.79)
Adquisición de propiedades y equipo	1,080,764,000.0	2,029,538,000.0	1,290,672,000.0
Depreciación y amortización operativa	4,435,424,000.0	3,970,876,000.0	2,100,399,000.0
Total de activos	87,693,399,000.0	56,573,731,000.0	44,882,910,000.0
Total de pasivos de largo plazo	46,862,740,000.0	39,379,059,000.0	33,433,915,000.0
Rotación de cuentas por cobrar	0	0	0
Rotación de cuentas por pagar	0	0	0
Rotación de inventarios	0	0	0
Total de Capital contable	36,306,853,000.0	11,664,786,000.0	10,405,796,000.0
Dividendos en efectivo decretados por acción	0	0	0

**Descripción o explicación de la Información financiera seleccionada:****OPERADORA DE SITES MEXICANOS, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIA****Estados consolidados de situación financiera**

(Cifra en miles de pesos mexicanos)

	Al 31 de diciembre de		
	2020	2019	2018
<b>Activos</b>			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes (Nota 4)	\$ 9,285,755	\$ 1,199,946	\$ 942,752
Cuentas por cobrar	129,157	39,067	92,091
Partes relacionadas (Nota 6)	24,136	22,617	12,677
Impuestos por recuperar	5,396,567	66,881	56,381
Otros activos porción corriente (Nota 5)	195,545	90,126	72,365
Total de activos corrientes	15,031,160	1,418,637	1,176,266
Activos no corrientes:			
Propiedad y equipo, neto (Nota 7)	60,591,949	45,487,503	43,481,341
Activos por derecho de uso (Nota 11)	11,942,618	9,547,449	-
Licencias y software, neto	12,558	13,109	17,374
Activos por impuestos diferidos (Nota 16)	25,464	17,605	31,869
Otros activos porción no corriente (Nota 5)	89,650	89,428	176,060
Total de activos	\$ 87,693,399	\$ 56,573,731	\$ 44,882,910

	<b>87,693,399</b>	<b>56,573,731</b>	
<b>Pasivos y capital contable</b>			
Pasivos corrientes:			
	\$	\$	\$
Deuda a corto plazo (Nota 9)	<b>2,995,501</b>	4,497,776	-
Intereses por pagar de la deuda (Nota 9)	<b>517,671</b>	513,335	505,403
Cuentas por pagar y pasivos acumulados (Nota 14)	<b>289,436</b>	302,685	312,561
Impuestos y contribuciones por pagar	<b>672,402</b>	148,741	150,193
Partes relacionadas (Nota 6)	<b>27,380</b>	47,435	66,593
Beneficios directos a empleados (Nota 13)	<b>21,416</b>	19,914	8,449
			<u>1,043,199</u>
Total de pasivos corrientes	<b>4,523,806</b>	5,529,886	
Pasivos no corrientes:			
			22,411,981
Deuda a largo plazo (Nota 9)	<b>18,374,060</b>	18,103,101	10,122,192
Pasivos por impuestos diferidos (Nota 16)	<b>6,216,920</b>	10,271,356	
ISR diferido por enajenación de certificados bursátiles (Nota 1.b)	<b>8,693,107</b>	-	-
			-
Pasivo por arrendamiento (Nota 11)	<b>12,555,935</b>	10,046,905	
Beneficios al retiro (Nota 12)	<b>10,638</b>	9,201	5,648
		948,496	894,094
Provisión para el retiro de activos (Nota 8)	<b>1,012,080</b>		<u>34,477,114</u>
Total de pasivos	<b>51,386,546</b>	44,908,945	
<b>Capital contable (Nota 15):</b>			
Capital social	<b>10,000</b>	10,000	10,000
Otras partidas de capital	<b>(16,203,640)</b>	(16,203,640)	(16,203,640)
			23,059,404
Superávit por revaluación de activos	<b>14,054,041</b>	23,340,609	
Superávit por emisión de certificados bursátiles inmobiliarios	<b>20,015,684</b>	-	-
			3,540,032
Resultados acumulados	<b>5,706,024</b>	4,517,817	
<b>Capital atribuible a los propietarios de la controladora</b>	<b>23,582,109</b>	11,664,786	10,405,796
			<u>-</u>
Participación no controladora	<b>12,724,744</b>	-	<u>10,405,796</u>
<b>Total de capital contable</b>	<b>36,306,853</b>	11,664,786	
	\$	\$	\$
Total de pasivos y capital contable	<b>87,693,399</b>	56,573,731	44,882,910

**OPERADORA DE SITES MEXICANOS, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIA**

**Estados consolidados de resultados integrales**

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Por los años terminados el		
	31 de diciembre de		
	2020	2019	2018
Ingresos de operación:			
Rentas de infraestructura	\$ 7,979,840	\$ 7,190,358	\$ 6,505,659
Ingresos por servicios de adecuación	96,974	100,342	114,541
Otros ingresos (Nota 2s)	20,658	3,693	41,823
	8,097,472	7,294,393	6,662,023
Costos y gastos de operación:			
Depreciación y amortización (Nota 7)	2,665,337	2,195,947	2,100,399
Depreciación por derecho de uso (Nota 11)	1,770,087	1,774,929	-
Arrendamientos			1,986,443
Costos por servicios de adecuación	92,126	95,325	108,814
Gastos de operación	377,705	365,404	383,017
Otros gastos	18,215	4,040	2,795
	4,923,470	4,435,645	4,581,468
Utilidad de operación	3,174,002	2,858,748	2,080,555
Resultado de financiamiento:			
Intereses devengados a favor	219,953	87,196	47,170
Intereses devengados a cargo	(2,600,789)	(2,648,433)	(1,569,468)
Pérdida cambiaria, neta	274,049	(228,449)	(393,430)
	2,654,885)	(2,789,686)	(1,915,728)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	519,117	69,062	164,827
Impuestos a la utilidad (Nota 16)	(430,025)	(288,027)	(262,525)
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ (110,908)	\$ (218,965)	\$ (97,698)

---



---

**89,092**


---



---

Atribuible a:

Los propietarios de la entidad controladora	\$	<b>63,984</b>	\$ ( 218,965)	\$ ( 97,698)
Participación no controladora		<b>25,108</b>	-	
	\$	<b>89,092</b>	\$ ( 218,965)	\$ ( 97,698)

---



---

A la fecha del presente Reporte Anual, no existieron factores que afectarán significativamente la comparabilidad de los datos presentados en las tablas de información financiera seleccionada antes mencionadas, como cambios en la contabilidad, fusiones, venta de empresas, etc.

Asimismo, manifestamos que la Emisora está sujeta a todos los riesgos de negocio e incertidumbres asociados a cualquier nuevo negocio, incluido el riesgo de no lograr nuestros objetivos operativos y estrategia de negocios. Por lo tanto, únicamente contamos con resultados de operación limitados para demostrar nuestra habilidad para operar nuestro negocio. No se debe asumir que nuestro desempeño futuro será similar a la posición financiera y resultados de operación reflejados en nuestros estados financieros o al de otras compañías en la industria de los servicios de infraestructura para telecomunicaciones. Nuestro historial operativo limitado incrementa el riesgo e incertidumbre que se enfrenta al invertir en Telesites y la falta de información histórica podría no permitir pronosticar tendencias a largo plazo

---

## Información financiera trimestral seleccionada:

---

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

---

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

---

La Emisora no realizó emisiones avaladas por sus subsidiarias.

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

La Compañía tiene Infraestructura Pasiva instalada en los distintos estados de la República Mexicana. Su principal segmento de negocio es el arrendamiento de dicha infraestructura. A la fecha de los estados financieros consolidados, el segmento de negocio de la Compañía se encuentra dividido geográficamente en las siguientes nueve regiones de México:

(Cifras presentadas en miles de pesos mexicanos)

(Cifras en miles de pesos mexicanos)									
Región	Estados de la República Mexicana	2020			2019			2018	
		Ingresos por renta de infraestructura	Depreciación de activos por derecho de uso	Depreciación Infraestructura pasiva	Ingresos por renta de infraestructura	Depreciación de activos por derecho de uso	Depreciación Infraestructura pasiva	Ingresos por renta de infraestructura	Gastos por arrendamiento
1	Baja California Sur y Baja California	\$382,470	\$93,857	\$122,488	\$351,831	\$84,100	\$89,069	\$351,619	\$77,325
2	Sinaloa y Sonora	549,189	110,047	197,159	493,016	110,869	156,773	445,739	129,659
3	Chihuahua y Durango	384,777	65,593	154,282	337,892	66,720	122,100	303,893	71,337
4	Nuevo León, Tamaulipas y Coahuila	944,959	175,012	297,860	875,593	177,174	254,149	796,069	209,817
5	Jalisco, Michoacán, Colima y Nayarit	964,996	202,967	327,890	873,089	203,566	264,520	777,309	229,594
6	Querétaro, Guanajuato, San Luis Potosí, Aguascalientes y Zacatecas	932,843	214,096	310,317	852,087	210,301	249,099	826,466	261,853
7	Puebla, Veracruz, Oaxaca y Guerrero	1,247,431	266,870	421,203	1,113,061	263,306	329,025	997,696	297,534
8	Yucatán, Campeche, Tabasco, Chiapas y Quintana Roo	877,400	185,874	297,871	794,870	194,647	249,944	699,745	204,255
9	Hidalgo, Morelos y Ciudad de México	1,661,519	445,682	533,039	1,509,820	459,229	336,949	1,337,132	504,969
	<b>Total República Mexicana</b>	<b>\$7,945,581</b>	<b>\$1,765,422</b>	<b>\$2,620,014</b>	<b>\$7,190,359</b>	<b>\$1,770,011</b>	<b>\$2,059,826</b>	<b>\$6,505,659</b>	<b>\$1,986,443</b>

## Informe de créditos relevantes:

Durante el ejercicio de 2015 y 2016, OPSIMEX realizó la colocación, oferta pública y reapertura de Certificados Bursátiles, considerando que esta última transacción, también la llevó a cabo durante el ejercicio 2016, para lo cual se obtuvo la previa inscripción de los mismos en el RNV, las emisiones de los Certificados Bursátiles tienen las características que se indican en la siguiente tabla:

Valor emitido	Tasa de interés	Vencimiento	Monto total emitido (Miles de pesos)
Certificados Bursátiles	7.97% (Tasa Fija)	Julio 23, 2025	\$9,710,000
Certificados Bursátiles	4.75% (Tasa Real)	Julio 17, 2030	\$8,473,381*

\* Este importe sufre actualizaciones toda vez que se encuentra contratado en UDI's

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

*(a) Restricciones en el pago de dividendos*

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

*(b) Restricciones en gravámenes*

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

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

“Activos Tangibles Netos Consolidados” significa el total de los activos consolidados menos (1) todos los pasivos existentes, (2) el crédito mercantil (comúnmente conocido como “goodwill”); (3) todos los nombres comerciales, marcas, patentes y otros activos de propiedad intelectual; y (4) todas las licencias, como se indican en el balance general

consolidado más reciente de la Emisora elaborado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

“Propiedad Restringida” significa (1) cualquier Infraestructura de Sitios (según dicho término se define en el prospecto de colocación del programa), ya sean propiedad de la Emisora a la fecha de la presente emisión de Certificados Bursátiles o adquiridos con posterioridad o de cualquiera de sus Subsidiarias Restringidas y (2) cualquier acción representativa del capital social de cualquier Subsidiaria Restringida.

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

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

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

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

Durante 2020 se llevaron a cabo las siguientes emisiones de certificados bursátiles de corto plazo:

Valor emitido	Tasa de interés	Vencimiento	Monto total emitido (Miles de pesos)
Certificados Bursátiles de Corto Plazo	6.70%	26 de enero de 2021	\$1,000,000

Certificados Bursátiles de Corto Plazo	6.70%	27 de julio de 2021	\$2,000,000
--	-------	---------------------	-------------

Los fondos provenientes de estas emisiones se utilizaron para refinanciar el vencimiento de \$4,500 millones que se liquidó el 29 de julio de 2020. Cabe señalar que los \$1,500 millones de diferencia fueron liquidados con los flujos generados por la operación de la Compañía.

La Emisión de Certificados Bursátiles de Corto Plazo por \$1,000 millones, con vencimiento el 26 de enero de 2021, fue liquidada en su fecha de vencimiento.

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

---

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

---

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

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

---

## **Resultados de la operación:**

---

### *Ingresos*

OPSIMEX celebró Convenios Marco con vigencias al 31 de diciembre de 2020 entre otros con (i) Telcel, (ii) Telmex, (iii) Telnor, (iv) Coeficientes Comunicaciones, (v) Total Play, (vi) Marcatel, (vii) Grupo AT&T, (viii) Telefónica, (ix) Altan, (x) Quattro Com, (xi) Izzi e (xii) UC Telecom que establecen los términos y condiciones clave para nuestra relación comercial. Con base en dichos términos y condiciones, hemos celebrado acuerdos individuales de sitio que establecen las tarifas de uso, incrementos anuales y cuotas fijas anuales que permiten a estos operadores colocar un número predeterminado de equipo en nuestros sitios y establecen un incremento en los pagos tarifarios si la capacidad de uso original es excedida.

Los ingresos por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 derivan de los pagos mensuales de las tarifas de uso conforme a los acuerdos de sitio suscritos Telcel, Grupo AT&T, Telefónica, Total Play, Telmex, Telnor, Altán Quattro Com e Izzi.. Nuestras tarifas varían dependiendo del espacio requerido por el equipo del cliente en el sitio, el espacio rentable requerido por el cliente y la localización del sitio. Nuestros ingresos podrían ser afectados por cancelaciones o terminaciones de los acuerdos de sitio existentes o en el caso de que el sitio sufra un daño, sea destruido o disminuya su uso. Generalmente, nuestros nuevos acuerdos de sitio tienen una duración de (10) diez años forzosos, sin embargo, un acuerdo de sitio puede ser cancelado o darse por terminado sujeto al pago de una cuota de terminación.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, los ingresos de OPSIMEX ascendieron a \$8,097 MM Ps, de los cuáles \$7,980 MM Ps (98.55%) corresponden a renta de infraestructura, \$97 MM Ps (1.20%) a servicios de adecuación a renta de piso y \$21 MM Ps (0.26%) que corresponden a ingresos no operativos.

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

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, los Costos y Gastos de Operación ascendieron a \$4,923 MM Ps, la depreciación y amortización, que asciende a \$2,662 MM Ps, y la depreciación por derecho de uso por \$1,770 MM Ps constituyen los principales conceptos dentro de Costos y Gastos de Operación.

La Utilidad de Operación por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, ascendió a \$3,174 MM Ps.

Excluyendo el efecto de la depreciación en la utilidad de operación en mismo periodo de referencia, el EBITDA de OPSIMEX ascendió a \$7,606 MM Ps.

El Resultado Integral de Financiamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 representó un gasto de \$2,655 MM Ps. Por su parte, los Impuestos a la utilidad netos ascendieron a \$430 MM Ps, que resultan de un impuesto causado de \$905 MM Ps y un impuesto diferido a favor de \$475 MM Ps. La utilidad neta por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, ascendió a \$89 MM Ps.

Al 31 de diciembre de 2020, nuestros acuerdos individuales de sitio tenían una vigencia remanente de entre 5 y 10 años. Conforme a lo anterior, todos nuestros ingresos por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 fueron ingresos recurrentes que esperamos continuar recibiendo en el futuro previsible. La mayoría de nuestros acuerdos de sitio contienen estipulaciones que incrementan la tarifa anualmente con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor. Adicionalmente, nuestros acuerdos de sitio prevén una cuota adicional para cubrir el costo de la renta del sitio.

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

*Medidas financieras no reconocidas por IFRS*

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

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

**Por el año terminado el 31 de diciembre de 2020****(Cifras en miles de pesos mexicanos)**

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Utilidad Neta</b>	<b>\$ 89,092</b>	<b>\$ (218,965)</b>	<b>\$ (97,698)</b>
Más:			
Impuestos a la Utilidad	430,025	288,027	262,525
Costo Integral de Financiamiento	2,654,885	2,789,686	1,915,728
Depreciación	2,662,249	2,195,947	2,100,399
Depreciación de activos por Derecho de Uso	1,770,087	1,774,929	NA
<b>EBITDA</b>	<b>7,606,338</b>	<b>\$6,829,624</b>	<b>\$4,180,954</b>

**Situación financiera, liquidez y recursos de capital:****Fuentes internas y externas de liquidez**

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

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

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

- i.El 5 de agosto de 2015, se llevó a cabo la colocación de Certificados Bursátiles de la serie 1 OSM-15 en pesos con valor de \$3,500 MM Ps, con vencimiento el 23 de julio de 2025. A partir de su fecha de emisión y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles generarán un interés bruto anual de 7.97% anual.
- ii.El 23 de septiembre de 2015, se llevó a cabo la reapertura de la serie 1 OSM-15R en pesos, con valor de \$3,710 MM Ps, con vencimiento el 23 de julio de 2025. A partir de su fecha de emisión y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles generarán un interés bruto anual de 7.97% anual.
- iii.El 5 de agosto de 2015, se llevó a cabo la colocación de CB's de la serie 2 OSM-152 en pesos con valor de \$4,500,000, con vencimiento el 29 de julio de 2020. A partir de su fecha de emisión y en tanto no sean amortizados, los CB's generarán un interés bruto anual de 0.5% más TIIE a 28 días. Al 31 de diciembre de 2020, dichos CB's fueron liquidados en su totalidad con fecha 29 de julio de 2020.
- iv.El 5 de agosto de 2015, se llevó a cabo la colocación de Certificados Bursátiles de la serie 3 OSM-15U en Udis con valor de \$7,000 MM Ps (1,324,169 Udis), con vencimiento el 17 de julio de 2030. A partir de su fecha de emisión y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles generarán un interés bruto anual de 4.75%.
- v.El 18 de febrero de 2016, se llevó a cabo la segunda reapertura de la serie 1 OSM -15 2R en pesos, con valor de \$2,500 MM Ps, con vencimiento el 23 de julio de 2025. A partir de su fecha de emisión y tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles generarán un interés bruto de 7.97% anual.

vi.

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

Serie	Vigencia	Deuda a largo plazo	Intereses por pagar
OSM-15 pesos serie 1	23 de julio de 2025	\$ 3,500,000	\$ 119,756
4OSM-15R pesos serie 1	23 de julio de 2025	3,710,000	124,924
OSM-15 2R pesos serie 1	23 de julio de 2025	2,500,000	85,788
OSM-15U UDIS serie 3	17 de julio de 2030	8,746,925	178,270
		<b>\$ 18,456,925</b>	<b>\$ 508,738</b>

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

Serie	Vigencia	Deuda a corto plazo	Intereses por pagar
OSM 0120	26 de enero de 2021	\$ 1,000,000	\$ 2,978

OSM 0220	27 de julio de 2021	<b>2,000,000</b>	<b>5,956</b>
		<b>\$ 3,000,000</b>	<b>\$ 8,933</b>

Al 31 de diciembre de 2019, los CB's a largo plazo reconocidos a su valor histórico y los intereses devengados pendientes de pago, se integran como sigue:

Serie	Vigencia	Deuda a largo plazo	Intereses por pagar
OSM-15 pesos serie 1	23 de julio de 2025	\$ 3,489,861	\$ 118,212
4OSM-15R pesos serie 1	23 de julio de 2025	3,710,000	125,669
OSM-15 2R pesos serie 1	23 de julio de 2025	2,500,000	85,024
OSM-15U UDIS serie 3	17 de julio de 2030	8,437,433	171,057
		<b>\$ 18,137,294</b>	<b>\$ 499,962</b>

Al 31 de diciembre de 2019, los CB's a corto plazo reconocidos a su valor histórico y los intereses devengados pendientes de pago, se integran como sigue:

Serie	Vigencia	Deuda a corto plazo	Intereses por pagar
OSM-152 pesos serie 2	29 de julio de 2020	\$ 4,500,000	\$ 13,374
		<b>\$ 4,500,000</b>	<b>\$ 13,374</b>

Al 31 de diciembre 2020, 2019 y 2018, el valor de la Udi fue de \$6.605597, \$6.3990 y 6.1701, respectivamente. Al 12 de abril de 2021, fecha de emisión de los estados financieros, el valor de la Udi es de \$6.773632.

Al 31 de diciembre de 2018, los Certificados Bursátiles reconocidos a su valor histórico y los intereses devengados pendientes de pago, se integran como sigue:

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

Serie	Vigencia	Deuda a largo plazo	Intereses por pagar
OSM-15 pesos serie 1	23 de julio de 2025	\$ 3,500,000	\$117,779
OSM-15R pesos serie 1	23 de julio de 2025	3,710,000	124,846
OSM-15 2R pesos serie 1	23 de julio de 2025	2,500,000	84,128
OSM-152 pesos serie 2	29 de julio de 2020	4,500,000	13,290
OSM-15U Udis serie 3	17 de julio de 2030	8,245,110	165,360
		<b>\$22,455,110</b>	<b>\$505,403</b>

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

Al 31 de diciembre de 2020, el Activo Total de la Compañía ascendía a \$87,693 MM Ps, de los cuales, \$60,592 MM Ps correspondían a Propiedad y equipo. Al 31 de diciembre de 2020, el pasivo total de OPSIMEX sumaba \$51,387 MM Ps, de los cuáles \$21,370 MM representaban deuda con costo. La deuda neta al final del año ascendió a \$12,084 MM Ps, lo que equivale a 1.59 veces el EBITDA del ejercicio. El capital contable de la Compañía al 31 de diciembre de 2020 registró \$36,307 MM Ps.

*Superávit por revaluación de propiedades y equipo, neto*

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

revaluado, siendo su valor razonable a la fecha de revaluación, el revaluado determinado con el apoyo de valuadores independientes.

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

Por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020 se presentó un movimiento neto negativo de ISR Diferido en el superávit por revaluación de activos que ascendió a \$4,105 MM Ps.

#### *Tesorería*

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

#### *Ajustes fuera de balance*

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

---

## **Control Interno:**

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

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

---

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

---

### **Propiedades, obra civil y torres**

## General

Este rubro se encuentra valuado a su importe revaluado, al 31 de diciembre de 2020 sin que éste rebase a su valor de uso. El valor de mercado fue determinado por peritos valuadores independientes.

### Cálculo de la depreciación

La depreciación es determinada con base en la vida útil remanente de los activos sujetos a arrendamiento y de acuerdo con el método de línea recta a su importe revaluado. Para el caso de la Compañía la vida útil estimada de los activos es de hasta los 30 años, y dicha vida útil estimada considera entre otros aspectos la vida útil que el mercado otorga a dichos activos, el mantenimiento a dicha infraestructura, los cambios de tecnología, así como el uso.

Este rubro está representado por infraestructura pasiva, principalmente torres y obra civil, las cuales fueron escindidas a su costo histórico. Con posterioridad al reconocimiento inicial, la Compañía adoptó el modelo de revaluación permitido por la Norma Internacional de Contabilidad 16 "Propiedades, planta y equipo" por lo que se contabilizó este rubro por su valor revaluado con base en cálculos realizados por valuadores independientes.

### Provisión para el retiro de activos

Representa la estimación de los costos futuros en que incurrirá la Compañía por cambiar, modificar o cancelar los sitios que se encuentran en operación. Dichos costos son actualizados a valor presente considerando una tasa de descuento apropiada determinada por la Compañía.

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

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

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

Esta provisión se realiza para las futuras desinstalaciones y reacomodos de sitios y es determinada considerando los siguientes factores:

- El costo de transporte de ciertos materiales;
- Los costos de mano de obra por reubicación de sitios y construcción;
- Los costos de materiales por nueva obra civil;
- La inflación; y
- Los periodos en los que se estima se van a reubicar los sitios.

Al 31 de diciembre de 2018, 2019 y 2020, la provisión para el retiro de activos se integra como sigue:

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	2020	2019	2018
Saldo al 1 de enero de	\$ 948,496	\$ 894,094	\$ 860,112

Incremento por altas de infraestructura pasiva	63,584	54,402	33,982
Aplicaciones	-	-	-
Saldos al 31 de diciembre	\$ 1,012,080	\$ 948,496	\$ 894,094

Al 31 de diciembre de 2020, la revisión a la estimación de flujos de efectivo y tasa de descuento no tuvo como resultado un cambio en estas variables, respecto al periodo anterior.

#### Arrendamientos

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

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

#### La Compañía como arrendatario

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

#### i) Activos por derecho de uso

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

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

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

#### ii) Pasivos por arrendamiento

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

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

Para calcular el valor presente de los pagos por arrendamiento, la Compañía descuenta a valor presente los flujos futuros de efectivo por aquellos arrendamientos que se encuentran dentro del alcance de la norma, utilizando una tasa de descuento incremental, la cual es una estimación de la tasa que la Compañía obtendría por un préstamo, a un periodo similar a las obligaciones por arrendamiento actuales y con una garantía similar, para obtener un activo de similar al activo arrendado. Después de la fecha de comienzo del arrendamiento, el monto de los pasivos por arrendamiento se incrementa para reflejar la acumulación de intereses devengados y se reduce en proporción a los pagos por arrendamiento realizados.

Adicionalmente, el valor en libros de los pasivos por arrendamiento se vuelve a medir cuando se presenta una modificación, un cambio en el plazo del arrendamiento, un cambio en los pagos por arrendamiento (p. ej., cambios a pagos futuros que resulten de cambios en un índice o tasa utilizados para calcular dichos pagos), o una modificación a la evaluación de una opción para comprar el activo subyacente.

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

#### Impuestos diferidos

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

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

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

#### General

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

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

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



## [427000-N] Administración

### Audidores externos de la administración:

El Consejo de Administración, en su sesión celebrada el 14 de octubre de 2020, ratificó la contratación del despacho Mancera S.C., integrante de Ernst & Young Global Limited ("Mancera") para prestar sus servicios de auditoría externa a la Compañía para el ejercicio social al 31 de diciembre de 2020 para la elaboración de los estados financieros dictaminados consolidados al 31 de diciembre de 2020

En todo momento, la designación o ratificación de los miembros del órgano de vigilancia, se realizará mediante la aprobación de la asamblea general ordinaria anual de accionistas de la Emisora que se reunirá por lo menos una vez al año dentro de los cuatro meses siguientes al cierre del ejercicio social.

A la fecha de este Reporte, la vigilancia de la Compañía está a cargo de uno o más comisarios propietarios y podrán también elegir a un suplente por cada comisario propietario. De conformidad con los estatutos sociales de la Compañía, el órgano de vigilancia está integrado por:

Comisario Propietario	Comisario Suplente
José Andrés Marín Valverde	Fernando Espinosa López

Cabe mencionar que a la fecha del presente Reporte Anual:

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

Al 31 de diciembre de 2020, se contrató a los Comisarios para la prestación de los siguientes servicios adicionales, distintos a los de auditoría externa:

Descripción de los servicios prestados	Monto pagado	Porcentaje que representa el total de erogaciones realizadas al auditor externo
1. La elaboración de los estudios de precios de transferencia respecto a las operaciones realizadas por la Sociedad con partes relacionadas durante el ejercicio fiscal 2019. Dichos reportes serán realizados en términos de lo dispuesto en las fracciones IX y XII del artículo 76 y de los artículos 179 y 180 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("LISR") y en la normatividad fiscal correspondiente	\$194,863.00 (ciento noventa y cuatro mil ochocientos sesenta y tres pesos 00/100 M.N.) más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente	6.98%

publicada en la Resolución Miscelánea Fiscal vigente durante el ejercicio fiscal 2018, así como la asistencia en la presentación de la declaración informativa múltiple en términos de lo dispuesto por el artículo 76, fracción X de la LISR;		
2. La emisión de su opinión respecto al cumplimiento de las obligaciones fiscales por parte de Demonsa, S.A. de C.V. que le impone el Código Fiscal de la Ciudad de México y sus respectivos reglamentos en relación al Impuesto Sobre Nóminas correspondiente al ejercicio fiscal 2019.	\$65,900.00 (sesenta y cinco mil novecientos pesos 00/100 M.N.) más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente	2.36%
3 La asistencia de Telesites, S.A.B. de C.V. en la actualización y mantenimiento de la Declaración Informativa Maestra correspondiente al ejercicio fiscal 2019 y la asistencia a la Sociedad, en la actualización y mantenimiento de la Declaración Informativa Local correspondiente al ejercicio fiscal 2019, mismas que se derivan de las operaciones con partes relacionadas conforme lo establece el Artículo 76-A de la Ley del Impuesto Sobre la Renta para ser presentadas por la Sociedad a más tardar el 31 de diciembre de 2020.	\$125,000.00 (ciento veinticinco mil pesos 00/100 M.N.) más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente	4.48%

## Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

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

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

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

Respecto a algunos de los servicios anteriores, Telcel y OPSIMEX han celebrado Convenios Marco y Acuerdos de Sitios en términos iguales a aquellos contenidos en la Oferta de Referencia de Torres 2021.

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

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

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

---

## Información adicional administradores y accionistas:

---

A la fecha del presente Reporte Anual, el consejo de administración de la Emisora está integrado por tres consejeros propietarios sin designación de suplentes. La Emisora no cuenta con comités auxiliares del Consejo de Administración. Asimismo, la Emisora no prevé en el corto plazo contar con comités auxiliares.

Los consejeros fueron ratificados en la asamblea general ordinaria anual de accionistas de la Emisora celebrada con fecha 29 de abril de 2021, quienes continuarán ocupando sus puestos, aun habiendo concluido el ejercicio para el que fueron designados, hasta que la asamblea de accionistas de la Emisora no haga nuevos nombramientos, y los consejeros recién designados no tomen posesión de sus respectivos cargos.

El Consejo de Administración está a cargo de la administración y representación de la Compañía, y tiene como una de sus funciones principales el establecimiento de las estrategias generales para la conducción de los negocios de la Compañía y de las personas morales que ésta controla. El Consejo de Administración tiene los derechos y obligaciones que le corresponden de acuerdo con las leyes aplicables y los estatutos sociales, y cuenta con las facultades más amplias para adoptar todos los acuerdos y llevar a cabo todos los actos, de cualquier naturaleza, que sean necesarios o convenientes para la realización del objeto de la Compañía, excepción hecha de las expresamente reservadas por la ley o por los estatutos sociales a la asamblea de accionistas.

Asimismo, el Consejo de Administración para el desempeño de sus funciones tiene poderes generales para pleitos y cobranzas, para actos de administración y para actos de dominio, para suscribir, endosar, aceptar, avalar y negociar todo tipo de títulos de crédito, para abrir y operar cuentas bancarias, para designar comités intermedios y funcionarios y designar el alcance de sus funciones y facultades, para abrir y cerrar sucursales y en general, para celebrar todo tipo de convenios y actos necesarios y/o convenientes para la consecución del objeto social de la Compañía.

El Consejo de Administración de OPSIMEX actualmente se encuentra integrado de la siguiente manera:

Nombre	Cargo	Tipo de Consejero	Años como Consejero	Sexo
Juan Rodríguez Torres	Presidente	Independiente	6 años	Masculino
Gerardo Kuri Kaufmann	Consejero Propietario	No independiente	6 años	Masculino

Daniel Díaz Díaz	Consejero Propietario	Independiente	6 años	Masculino
------------------	-----------------------	---------------	--------	-----------

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

Los licenciados Verónica Ramírez Villela y Eriván Urióstegui Hernández fungen como secretario y prosecretario del Consejo de Administración de OPSIMEX, respectivamente, sin formar parte de dicho órgano social.

A continuación, se proporciona información general de los consejeros de la Compañía:

**Juan Rodríguez Torres.-** Es ingeniero civil y cuenta con el grado de Maestro en Ingeniería en Planeación e Investigación de Operaciones por la Universidad Nacional Autónoma de México. Tiene 81 años de edad. Es consejero de Procorp, S.A. de C.V., Sociedad de Inversión de Capitales, Grupo Sanborns, S.A.B. de C.V., Elementia, S.A. de C.V. y presidente de su Comité de Auditoría, consejero en Minera Frisco, S.A.B. de C.V. y presidente de su Comité de Auditoría y consejero consultivo de Grupo Financiero Banamex. Asimismo, es consejero en las siguientes sociedades españolas; Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y miembro de sus comités, consejero en Cementos Portland Valderribas, S.A. y sus comités y Presidente no ejecutivo del grupo inmobiliario REALIA Business, S.A. También es presidente del consejo de administración de Red Nacional Última Milla S.A.P.I. de C.V. y Red Última Milla del Noroeste, S.A.P.I. de C.V. Es fundador de diversas sociedades dedicadas al sector inmobiliario y del calzado.

**Daniel Díaz Díaz.-** Es ingeniero civil por la Universidad Nacional Autónoma de México. Tiene 87 años de edad. En el sector público, ocupó el cargo de subsecretario de infraestructura y secretario de comunicaciones y transportes. De 1990 a 1997, fue miembro de la junta de gobierno de la Universidad Nacional Autónoma de México. El ingeniero Díaz fue director general del Instituto Mexicano del Transporte y de 2000 a 2001, fue director general de Caminos y Puentes Federales de Ingresos y Servicios Conexos. De 2003 a 2005, se desempeñó como asesor en proyectos de infraestructura de la Fundación del Centro Histórico de la Ciudad de México, A.C., y actualmente es miembro del consejo de administración de Carso Infraestructura y Construcción, S.A. de C.V. Impulsora del Desarrollo y el Empleo en América Latina, S.A.B. de C.V., Red Nacional Última Milla S.A.P.I. de C.V. y Red Última Milla del Noroeste, S.A.P.I. de C.V.

**Gerardo Kuri Kaufmann.-** Es ingeniero industrial por la Universidad Anáhuac. Tiene 37 años de edad. De 2008 a 2010, fungió como director de compras de Carso Infraestructura y Construcción, S.A. de C.V., a partir de la constitución de Inmuebles Carso, S.A. de C.V., y hasta el mes de abril de 2016 fungió como director general de la misma, y actualmente forma parte de su Consejo de Administración, de todas sus empresas subsidiarias. Adicionalmente, se desempeña como miembro de los consejos de administración de Elementia, S.A.B. de C.V., Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., Realia Business, S.A., Cementos Portland Valderribas, S.A. y Carso Infraestructura y Construcción, S.A. de C.V. Además, fue recientemente nombrado director general de Minera Frisco, S.A.B. de C.V. y es miembro de su consejo de administración.

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

A continuación, se señalan los nombres de los directivos relevantes de OPSIMEX:

Nombre	Cargo	Duración en el cargo	Sexo
Gerardo Kuri Kaufmann	Director General	6 años	Masculino
Jesús Granillo Rodríguez	Director de Administración y Finanzas	6 años	Masculino

Luis Humberto Díaz Jouanen	Director de Operaciones	6 años	Masculino
Andrea Paulina Hernández López	Directora de Inmuebles y Compras	6 años	Femenino
Norma Angélica Colina Rubio	Directora de Recursos Humanos	6 años	Femenino
Eriván Urióstegui Hernández	Director Jurídico	6 años	Masculino

La participación de la mujer en las distintas áreas de la Compañía ha cobrado mayor relevancia y prueba de ello, es que contamos con el 34% del personal del sexo femenino, contra un 66% del sexo masculino, por lo que continuaremos buscando la participación equitativa tanto de mujeres como hombres, promoviendo la equidad de género en la Sociedad.

La Emisora no ha pagado contraprestación alguna a los miembros del Consejo de Administración, directivos o personas relacionadas. Asimismo, a la fecha, la Emisora no cuenta con planes de compensación, pensiones, retiro, programas de beneficio o similares para las personas señaladas.

### Accionistas

La siguiente tabla muestra los accionistas de la Emisora al 31 de diciembre de 2020:

Accionistas	Capital Fijo	Capital Variable	Porcentaje
	Acciones Serie "A"	Acciones Serie "B"	
Telesites S.A.B. de C.V.	49,999	34'950,000	99.999989%
Telesites Internacional, S.A. de C.V.	1	3	0.000011%
<b>TOTAL</b>	<b>50,000</b>	<b>34'950,000</b>	<b>100%</b>

Telesites es el accionista que ejerce influencia significativa y control o poder de mando en la Emisora, la cual es una empresa pública y cuya información se encuentra disponible para su consulta en la página electrónica en la red mundial (Internet) de la BMV: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx); cabe mencionar que la Emisora no es controlada por otra empresa, por un gobierno extranjero o por cualquier otra persona física o moral; y no existe compromiso alguno que sea conocido por la Emisora que pudiera significar un cambio de control en las acciones representativas de su capital social.

## Consejeros de la empresa [Sinopsis]

### Directivos relevantes [Miembro]

Kuri Kaufmann Gerardo		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]		
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO	NO	NO
Otros		
NO		
Designación [Sinopsis]		

Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2020-04-29		ORDINARIA	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2021-2022	Consejero	N/A	0
Información adicional			
Su designación como consejero fue aprobada mediante la asamblea constitutiva de la Sociedad celebrada el 5 de enero de 2015.			

Granillo Rodríguez Jesús			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2022-02-02		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Director de Administración y Finanzas	6 años	0
Información adicional			

Díaz Jouanen Luis Humberto			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2022-02-02		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Director de Operaciones	6 años	0
Información adicional			

Hernández López Andrea Paulina			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2022-02-02		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Directora de Inmuebles y Compras	6 años	0
Información adicional			

Colina Rubio Norma Angélica			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
NO		NO	NO
Otros			
NO			

Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2022-02-02		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Directora de Recursos Humanos	6 años	0
Información adicional			

## Independientes [Miembro]

Rodríguez Torres Juan			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
No Aplica		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2021-04-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2021-2022	Consejero	N/A	0
Información adicional			
Su designación como consejero fue aprobada mediante la asamblea general ordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 17 de junio de 2015.			

Díaz Díaz Daniel			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría	Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO	NO	NO	
Otros			
NO			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2021-04-29			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2021-2022	Consejero	N/A	0
Información adicional			
Su designación como consejero fue aprobada mediante la asamblea general ordinaria de accionistas de la Sociedad celebrada el 17 de junio de 2015.			

**Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:** 66

**Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:** 34

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

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

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

## Descripción de la política o programa de inclusión laboral

La sociedad aún no ha desarrollado una política de inclusión laboral, sin embargo, se apega a lo establecido por las disposiciones en materia laboral.

## Accionistas de la empresa [Sinopsis]

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

Telesites, S.A.B. de C.V.	
Participación accionaria (en %)	99.999989
Información adicional	
N/A	

### Accionistas que ejerzan influencia significativa [Miembro]

Telesites, S.A.B. de C.V.	
Participación accionaria (en %)	99.999989
Información adicional	
N/A	

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

Telesites, S.A.B. de C.V.	
Participación accionaria (en %)	99.999989
Información adicional	
N/A	

## Estatutos sociales y otros convenios:

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

### *Constitución*

OPSIMEX es una sociedad anónima de capital variable de nacionalidad mexicana, constituida de conformidad con lo dispuesto por la Ley General de Sociedades Mercantiles. Su escritura constitutiva quedó inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal (ahora Ciudad de México) bajo el folio mercantil número 528402-1, el 16 de enero de 2015.

### *Objeto social*

El objeto social principal de la Emisora consiste en construir, operar, mantener, conservar, comercializar a través de cualquier título, dar o tomar en arrendamiento y en general, llevar a cabo la administración de todo tipo de torres 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, así como la prestación de todo tipo de servicios de planeación, ingeniería, construcción, edificación y adecuación de obras y en general cualquier servicio conexos de telecomunicaciones relacionados con infraestructura en México o en el extranjero.

### *Acciones representativas del capital social*

El capital social mínimo fijo de la Compañía se encuentra representado por acciones ordinarias de la Serie "A", nominativas y sin valor nominal, mientras que el capital variable se encuentra representado por acciones nominativas, sin expresión de valor nominal de la serie "B". Las acciones de las series "A" y "B" confieren iguales derechos y obligaciones a sus titulares.

### *Derecho de voto*

Cada una de las acciones de las series "A" y "B", proporcionan a sus titulares el derecho a un voto en cualquiera de las asambleas de accionistas que celebre de OPSIMEX.

### *Asambleas de accionistas*

Las asambleas generales de accionistas de OPSIMEX pueden ser ordinarias o extraordinarias. Las asambleas generales extraordinarias serán aquellas convocadas para considerar ciertos asuntos especificados en el artículo 182 de la Ley General de Sociedades Mercantiles, incluyendo, principalmente, enmiendas a los estatutos sociales, liquidación, fusión y transformación de un tipo de compañía a otra. Las asambleas generales convocadas para considerar todos los demás asuntos se consideran asambleas ordinarias, y se convocará una asamblea anual ordinaria dentro de los cuatro meses siguientes a la terminación del ejercicio social. Las asambleas ordinarias de accionistas se considerarán legalmente constituidas cuando esté representado por lo menos acciones que representen la mitad del capital social si se celebra en virtud de primera convocatoria, o por cualquiera que sea el número de acciones presentes o representadas si se trata de segunda o ulterior convocatoria. Las asambleas extraordinarias de accionistas se considerarán legalmente constituidas cuando estén presentes o representadas las acciones que representen cuando menos el 75% del capital social, si se trata de primera convocatoria, o del 50%, si se trata de segunda o subsiguiente convocatoria.

### *Consejo de Administración*

Los estatutos sociales de la Compañía no prevén la facultad expresa del Consejo de Administración para establecer planes de compensación para ejecutivos y consejeros, aun si dicha facultad está implícita en las disposiciones de la Ley General de Sociedades Mercantiles respecto de las facultades propias de los órganos de administración de personas morales.

### *Otras Disposiciones*

Los estatutos de la Emisora no contienen disposiciones que tengan por efecto retrasar, prevenir, diferir o hacer más oneroso un cambio en el control de la Emisora, ni aquellas que se señalan en el artículo 16, fracción VI de la LMV.

---

## **Información adicional Administradores y accionistas**

---

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

---

## **[429000-N] Mercado de capitales**

### **Estructura accionaria:**

---

No aplica porque es una Emisora de certificados bursátiles.

---

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

---

No aplica porque es una Emisora de certificados bursátiles.

---

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

---

No aplica porque es una Emisora de certificados bursátiles.

---

---

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

---

No aplica porque es una Emisora de certificados bursátiles.

---

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

---

No aplica porque es una Emisora de certificados bursátiles.

---

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

---

No aplica porque es una Emisora de certificados bursátiles.

---

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

---

No aplica porque es una Emisora de certificados bursátiles.

---

## PERSONAS RESPONSABLES

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

Ciudad de México, a 30 de abril de 2021.



---

Gerardo Kuri Kaufmann  
Director General



---

Jesús Granillo Rodríguez  
Director de Administración y Finanzas



---

Erián Urióstegui Hernández  
Director Jurídico

30 de abril de 2021

## Declaración del Auditor externo

El suscrito, en mi carácter de Socio y apoderado legal de Mancera, S.C., manifiesto bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados que contiene el presente reporte anual de Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V. por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, así como el 31 de diciembre de 2019 y 2018, fueron dictaminados con fecha 19 de abril de 2021 y 14 de abril de 2020, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

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

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



---

C.P.C. Sergio Rodolfo García Guerrero  
Socio y Representante Legal  
Mancera, S.C. Integrante de Ernst & Young Global Limited

## [432000-N] Anexos

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



---

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

---

No aplica.

---

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

---

No aplica.

---

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

---

No aplica.





---

Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

---

## PERSONAS RESPONSABLES

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

Ciudad de México, a 30 de abril de 2021.



---

Gerardo Kuri Kaufmann  
Director General



---

Jesús Granillo Rodríguez  
Director de Administración y Finanzas



---

Eriván Urióstegui Hernández  
Director Jurídico

30 de abril de 2021

## Declaración del Auditor externo

El suscrito, en mi carácter de Socio y apoderado legal de Mancera, S.C., manifiesto bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados que contiene el presente reporte anual de Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V. por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, así como el 31 de diciembre de 2019 y 2018, fueron dictaminados con fecha 19 de abril de 2021 y 14 de abril de 2020, respectivamente, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

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

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



---

C.P.C. Sergio Rodolfo García Guerrero  
Socio y Representante Legal  
Mancera, S.C. Integrante de Ernst & Young Global Limited

---

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

---