

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual

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

telesites

TELESITES, S.A.B. DE C.V.

**PASEO DE LAS PALMAS NÚM. 781, PISO 7, OFICINAS 703-704,
COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC III SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO,
CÓDIGO POSTAL 11000, CIUDAD DE MÉXICO.
<http://www.telesites.com.mx/>**

Serie [Eje]	B-1
Especificación de las características de los títulos en circulación [Sinopsis]	
Clase	N/A
Serie	B-1
Tipo	Ordinaria
Número de acciones	4,774,486,209
Bolsas donde están registrados	Bolsa Mexicana de Valores
Clave de pizarra de mercado origen	SITES
Tipo de operación	N/A
Observaciones	N/A

Clave de cotización:

SITES

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

Índice

[411000-AR] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-N] Portada reporte anual.....	2
[413000-N] Información general	6
Glosario de términos y definiciones:.....	6
Resumen ejecutivo:.....	10
Factores de riesgo:.....	17
Otros Valores:	34
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	35
Destino de los fondos, en su caso:.....	35
Documentos de carácter público:.....	35
[417000-N] La emisora.....	37
Historia y desarrollo de la emisora:.....	37
Descripción del negocio:	39
Actividad Principal:	40
Canales de distribución:	46
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	47
Principales clientes:.....	48
Legislación aplicable y situación tributaria:.....	49
Recursos humanos:	53
Desempeño ambiental:.....	53
Información de mercado:.....	54
Estructura corporativa:.....	54
Descripción de los principales activos:.....	55
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	55
Acciones representativas del capital social:	56
Dividendos:.....	57

[424000-N] Información financiera	58
Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación:	61
Informe de créditos relevantes:	62
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora:	65
Resultados de la operación:	65
Situación financiera, liquidez y recursos de capital:	67
Control Interno:	71
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:	72
[427000-N] Administración	76
Auditores externos de la administración:	76
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	77
Información adicional administradores y accionistas:	79
Estatutos sociales y otros convenios:	88
[429000-N] Mercado de capitales.....	92
Estructura accionaria:	92
Comportamiento de la acción en el mercado de valores:	92
[432000-N] Anexos.....	97

[413000-N] Información general

Glosario de términos y definiciones:

a) GLOSARIO DE TÉRMINOS Y DEFINICIONES

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

"Activos Elegibles"	Significa, conjuntamente, los activos que cumplan los requisitos previstos en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS, incluyendo: (a) los derechos y obligaciones de arrendatario, subarrendatario o bajo cualquier otro título legal, derivados de los contratos de arrendamiento u otros convenios o acuerdos por medio de los cuales se otorgan derechos de posesión, paso, uso, goce o disfrute de los bienes inmuebles (o fracciones de bienes inmuebles) sobre los que se encuentran ubicadas las Torres de Telecomunicaciones; (b) las Torres de Telecomunicaciones; y (c) todos los derechos y obligaciones derivados de los Acuerdos de Sitio.
"Acciones AMX"	Significa todas o cualquiera de las acciones representativas del capital social de América Móvil, indistinto de su serie.
"Acciones TELESITES"	Significa todas o cualquiera de las acciones representativas del capital social de TELESITES, indistinto de su serie.
"América Móvil o AMX"	Significa América Móvil, S.A.B. de C.V.
"BMV" o "Bolsa"	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
"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.
"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” o “TELESITES”	Significa Telesites, S.A.B. de C.V.
“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.
“Escisión de América Móvil”	Significa aquella escisión mediante la cual América Móvil traspasó activos, pasivos y capital a TELESITES.
“Escisión de Sercotel”	Significa aquella escisión mediante la cual Sercotel traspasó activos, pasivos y capital a Promotora.
“Escisión de Telcel”	Significa aquella escisión mediante la cual Telcel traspasó activos, pasivos y capital a OPSIMEX.
“Estados Unidos o E.U.A.”	Significa los Estados Unidos de América.
“Familia Slim”	Significa el ingeniero Carlos Slim Helú y sus hijos e hijas, los cuales son considerados como un grupo de personas en términos de lo establecido en la LMV (como dicho término se define más adelante).
“Fideicomiso de Control”	Significa el fideicomiso F/0126 de Banco Inbursa, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Inbursa, División Fiduciaria, que de acuerdo a la información pública disponible, es titular de acciones de la serie “B-1” de TELESITES en beneficio de la Familia Slim.
“INDEVAL”	Significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“Infraestructura de Sitios” o “Infraestructura Pasiva”	Significa los elementos no electrónicos de las redes de telecomunicaciones compuestos fundamentalmente por: (i) los espacios físicos en inmuebles (o fracciones de los mismos) poseídos bajo cualquier título legal; (ii) las torres, mástiles y demás estructuras que proporcionan soporte a las antenas de radiocomunicación; y (iii) la obra civil, así como las canalizaciones, bastidores, ductos, elementos para delimitar y restringir el acceso, así como demás aditamentos con que cuente el sitio que resulten útiles para la instalación y operación de equipos de radiofrecuencia.

“Instituto o IFT”	Significa el Instituto Federal de Telecomunicaciones.
“ISR”	Significa el Impuesto Sobre la Renta.
“IVA”	Significa el Impuesto al Valor Agregado.
“LFTR”	Significa la Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión.
“LGSM”	Significa la Ley General de Sociedades Mercantiles.
“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, vigente 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, 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/271119/745 de fecha 27 de noviembre de 2017, vigente entre el 1° de enero y 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 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: https://www.telesites.com.mx/oferta-AUCIP.html
Oferta de Referencia de Torres”	Indistintamente la Oferta de Referencia de Torres 2015, la Oferta de Referencia de Torres 2016-2017, la Oferta de 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.
“OPSIMEX”	Significa Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V.
“Promotora”	Significa Promotora de Sites, S.A. de C.V.
“Ps”, “\$ ” o “Pesos”	Significa Pesos Mexicanos, moneda de curso legal en México.
“Reporte Anual”	Significa el presente Reporte Anual, elaborado en términos del anexo N de la Circular Única.
“RNV”	Significa el Registro Nacional de Valores.
“SAT”	Significa el Servicio de Administración Tributaria.
“Sercotel”	Significa Sercotel, S.A. de C.V., una subsidiaria directa de América Móvil.
“Telcel”	Significa Radiomóvil Dipsa, S.A. de C.V., una subsidiaria indirecta de América Móvil.
“Telmex”	Significa Teléfonos de México, S.A.B. de C.V., una subsidiaria indirecta de América Móvil.
“Telnor”	Significa Teléfonos del Noroeste, S.A. de C.V.

Términos tales como “somos”, “nosotros” y “nuestros” hacen referencia conjunta a TELESITES y a su subsidiaria OPSIMEX, a menos que en el contexto se indique lo contrario.

Resumen ejecutivo:

b) RESUMEN EJECUTIVO

Información General sobre TELESITES

Telesites, S.A.B. de C.V., es una sociedad anónima bursátil de capital variable, constituida (i) mediante escritura pública número 55,433 de fecha 19 de octubre de 2015, 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 se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de ésta Ciudad bajo el folio mercantil número 548205-1 el 10 de diciembre de 2015; y (ii) como resultado de la Escisión de América Móvil como una nueva unidad de negocio, la cual permitirá, a través de su subsidiaria OPSIMEX, que la Infraestructura de Sitios que en su momento fue propiedad 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.

Telesites opera en México, el cual es nuestro mercado principal, así como en Costa Rica. No obstante, continuamente evaluamos oportunidades de negocios y de inversión que puedan incluir la expansión de nuestra presencia en otros territorios y países distintos a los que hoy operamos.

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 KPMG⁴⁴, 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 vendido 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. 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.

Asimismo, podemos aprovechar importantes ventajas al operar nuestro negocio de forma separada, incluyendo:

1.- Modelo de negocios enfocado en rentabilidad: Nos enfocamos 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 este segmento de la industria, se abren las puertas para que nuestros activos 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, TELESITES 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.* Operamos un negocio con mayor estabilidad, pues típicamente este tipo de empresas son capaces de prever con anticipación 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 con plazos aproximados de 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 como TELESITES, 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 TELESITES 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 TELESITES opera por sí y a través de su filial, incluyendo el hacer énfasis en (i) la reducción en costos mediante una eficiente administración de recursos, (ii) la operación y mantenimiento óptimo de los 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.

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 dudas beneficia a TELESITES.

3. Contexto regulatorio. El contexto regulatorio de las telecomunicaciones y la radiodifusión en México puede beneficiar a TELESITES, 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, nuestra subsidiaria 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 que en el caso de la infraestructura pasiva, son consideradas como menores o de poca relevancia.

Derivado de lo anterior y en 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 noviembre 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 2021 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.

Es importante mencionar que las Acciones de TELESITES se encuentran inscritas en el RNV y son aptas para ser objeto de cotización en listado correspondiente de la BMV y no están sujetas a cambio alguno en la situación regulatoria de AMX, ni en la nuestra o en la de nuestras subsidiarias. Sin embargo, tras la inscripción y el listado en la BMV de las Acciones y de actualizarse diversos supuestos y condiciones, eventualmente el Instituto, a petición nuestra, pudiera determinar, reducir o eliminar las cargas derivadas de la Resolución de Preponderancia.

De conformidad a las modificaciones realizadas 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.

Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores

A continuación, se presenta un cuadro informativo en el que se muestra el comportamiento de la acción en la BMV con datos al 31 de marzo de 2021.

Periodicidad	Fecha	Último precio	Precio Mínimo	Precio Máximo	Volumen
MENSUAL	mar-21	21.83	17.60	22.58	39,851,065
	feb-21	18.47	18.01	21.68	38,246,086
	ene-21	20.59	20.03	24.98	29,206,236
	dic-20	21.52	20.37	22.70	43,683,757
	nov-20	21.05	18.69	22.00	229,176,647
	oct-20	19.58	19.36	22.08	64,454,280
	sep-20	19.90	16.17	20.88	48,718,315
	ago-20	16.52	16.08	19.40	22,999,918
	jul-20	16.64	14.25	17.72	21,698,771
	jun-20	14.57	13.85	15.50	26,051,426
	may-20	14.28	13.68	16.78	21,927,927
	abr-20	15.85	12.89	16.92	26,597,343
	mar-20	15.27	11.64	16.98	26,317,002
feb-20	14.83	13.10	16.00	26,677,144	
ene-20	13.90	13.30	14.74	54,034,984	

		Último precio	Precio Mínimo	Precio Máximo	Volumen
TRIMESTRAL	1T21	21.83	17.60	24.98	107,303,387
	4T20	21.52	18.69	22.70	337,314,684
	3T20	19.90	14.25	20.88	93,417,004
	2T20	14.57	12.89	16.92	74,576,696
	1T20	15.27	11.64	16.98	107,029,130
	4T19	14.00	12.47	14.99	52,350,033
	3T19	13.04	11.06	13.96	81,176,791
	2T19	11.82	11.67	13.91	73,148,731
	1T19	12.58	11.11	12.78	83,522,847

		Último precio	Precio Mínimo	Precio Máximo	Volumen
ANUAL	2020	21.52	11.64	22.70	612,337,514
	2019	14.00	11.06	14.99	290,198,402
	2018	11.74	11.01	16.01	386,354,867
	2017	14.98	10.84	15.45	462,952,591
	2016	11.24	10.22	12.77	374,318,166

Las siguientes tablas muestran la información financiera seleccionada de la Compañía:

TELESITES, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de situación financiera

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Al 31 de diciembre de		
	2020	2019	2018
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes (Nota 4)	\$ 9,350,846	\$ 1,233,951	\$ 966,953
Cuentas por cobrar	129,2111	39,425	92,424
Partes relacionadas (Nota 6)	5,177	15,410	22,567
Impuesto al Valor Agregado por recuperar	5,398,970	-	-
Impuesto Sobre la Renta por recuperar	-	69,299	58,780
Otros activos porción corriente (Nota 5)	202,532	98,040	79,273
Total de activos corrientes	15,086,736	1,456,125	1,219,997
Activos no corrientes:			
Licencias y software, neto	12,558	13,109	17,374
Propiedad y equipo, neto (Nota 7)	61,104,947	45,994,776	43,990,029
Activos por derecho de uso (Nota 11)	12,177,749	9,795,562	-
Activos por impuestos diferidos (Nota 16)	33,457	23,202	35,326
Otros activos porción no corriente (Nota 5)	89,650	89,428	177,664
Total de activos	\$ 88,505,097	\$ 57,372,202	\$ 45,440,390
Pasivos y capital contable			
Pasivos corrientes:			
Deuda a corto plazo (Nota 9)	\$ 2,995,501	\$ 4,497,775	\$ -
Intereses por pagar de la deuda (Nota 9)	520,093	515,469	507,430
Cuentas por pagar y pasivos acumulados (Nota 14)	300,273	327,105	327,504
Impuestos y contribuciones por pagar	673,219	148,993	150,193
Partes relacionadas (Nota 6)	27,381	47,471	66,594
Beneficios directos a empleados (Nota 13)	21,416	19,914	8,449
Total de pasivos corrientes	4,537,883	5,556,727	1,060,170
Pasivos no corrientes:			
Deuda a largo plazo (Nota 9)	18,900,787	18,603,259	22,931,755
Pasivos por impuestos diferidos (Nota 16)	6,217,327	10,271,702	10,122,488
Pasivos por arrendamiento (Nota 11)	12,797,200	10,298,615	-
ISR diferido por enajenación de certificados bursátiles	8,693,107	-	-

(Nota 1.b)			
Beneficios al retiro (Nota 12)	10,638	9,201	5,648
Provisión para el retiro de activos (Nota 8)	1,012,080	948,496	894,094
Total de pasivos	52,169,022	45,688,000	35,014,155
Capital contable (Nota 15):			
Capital social	35,000	35,000	35,000
Otras partidas de capital	(16,228,640)	(16,228,640)	(16,228,640)
Superávit por revaluación de activos	14,054,041	23,340,609	23,059,404
Superávit por emisión de certificados bursátiles inmobiliarios	20,015,684	-	864
Otras partidas integrales	(1,751)	(2,062)	3,656,818
Resultados acumulados	5,736,997	4,539,295	(97,211)
Capital atribuible a los propietarios de la controladora	23,611,331	11,684,202	3,559,607
Participación no controladora	12,724,744	-	
Total de capital contable	36,336,075	11,684,202	10,426,235
	\$	\$	\$
Total de pasivos y capital contable	88,505,097	57,372,202	45,440,390

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

TELESITES, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de resultados integrales

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Por los años terminados el		
	2020	2019	2018
Ingresos de operación			
Rentas de infraestructura	\$ 8,106,907	\$ 7,296,727	\$ 6,603,822
Ingresos por servicios de adecuación	96,974	100,342	114,542
Otros ingresos (Nota 2u)	20,658	4,715	41,823
	8,224,539	7,401,784	6,760,187
Costos y gastos de operación			
Depreciación y amortización (Nota 7)	2,694,391	2,221,552	2,124,184
Depreciación de los activos por derecho de uso (Nota 11)	1,798,358	1,802,191	
Arrendamientos			2,019,925
Costos por servicios de adecuación	92,126	95,325	108,814
Gastos de operación	400,075	385,756	401,642

Otros gastos	18,214	4,040	2,796
	5,003,164	4,508,864	4,657,361
Utilidad de operación	3,221,375	2,892,920	2,102,826
Resultado de financiamiento			
Intereses devengados a favor	220,189	86,365	47,391
Intereses devengados a cargo	(2,640,793)	(2,684,005)	(1,591,543)
Pérdida cambiaria, neta	(274,146)	(228,182)	(394,980)
	(2,694,750)	(2,825,822)	(1,939,132)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	526,625	67,098	163,694
Impuestos a la utilidad (Nota 16)	(427,690)	(285,938)	(260,905)
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ 98,935	\$ (218,840)	\$ (97,211)
Atribuible a:			
Los propietarios de la entidad controladora	\$ 73,827	\$ (218,840)	(97,211)
Participación no controladora	25,108	-	-
	\$ 98,935	\$ (218,840)	(97,211)
Promedio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	3,300,000	3,300,000	3,300,000
Básica, utilidad (pérdida) del ejercicio atribuible a los propietarios de la controladora	\$ 0.02	\$ (0.07)	\$ (0.03)
Diluida, utilidad (pérdida) del ejercicio atribuible a los propietarios de la controladora	\$ 0.02	\$ (0.07)	\$ (0.03)

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

Factores de riesgo:

c) FACTORES DE RIESGO

Riesgos Relacionados con Nuestras Operaciones

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

Factores que afectan la demanda de la Infraestructura de Sitios podrían causar un efecto material adverso en nuestros 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 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 TELESITES.

Los clientes, posibles clientes, proveedores y otras personas con quienes establezcamos relaciones de negocio podrían necesitar garantías de que nuestra estabilidad financiera como compañía independiente sea 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, a través de OPSIMEX o del Fideicomiso, mantenemos relaciones comerciales podrían requerir garantías de que nuestra estabilidad financiera como compañía independiente sea 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 materia adverso sobre su negocio, resultados de operación, situación financiera y flujos de efectivo.

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

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

Si nuestros clientes comparten Infraestructura de Sitios en un grado importante o si se agrupan o fusionan, nuestro crecimiento, ingresos y capacidad de 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 nuestros servicios, podría tener un efecto material adverso sobre nuestro crecimiento e ingresos 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 nosotros. Los ingresos 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.

Podríamos no tener la capacidad suficiente para reconocer los beneficios de las torres que adquiramos a través de OPSIMEX o del Fideicomiso

Un elemento clave en nuestra estrategia de crecimiento será aumentar nuestro portafolio de torres. Dependemos de nuestro análisis de los inmuebles y de la representación 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 nuestras políticas internas. . Asimismo, la Compañía 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 la Infraestructura de Sitio.

Nuestras operaciones pudieran verse adversamente afectadas si nuestros clientes experimentan una baja en sus negocios y si su condición financiera se debilita 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 nuestras obligaciones adquiridas 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 la 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 o el Fideicomiso podrán 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 para albergar clientes en la Infraestructura de Sitios de nuestras subsidiarias 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 los sitios de nuestras subsidiarias 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.

Podríamos enfrentar dificultades en obtener los recursos necesarios para financiar nuestras necesidades de capital de trabajo, gasto de inversión o nuestra estrategia de crecimiento

TELESITES depende de su capacidad de financiamiento para hacer frente a sus necesidades de capital de trabajo, gasto de inversión o su estrategia de crecimiento. Podríamos necesitar recursos adicionales para implementar nuestros planes de expansión. TELESITES 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 TELESITES estará en posibilidad de generar el flujo de efectivo suficiente de sus operaciones o que estará en posibilidad de continuar recibiendo financiamiento de fuentes actuales o de otras fuentes, en términos comparables con aquellos aplicables a sus acuerdos actuales de financiamiento. Cambios adversos en los mercados de crédito en México o en otros países, incluyendo la existencia de tasas de interés más altas, menor liquidez y una preferencia por financiamientos de largo plazo por parte de instituciones financieras, pudieran incrementar los costos para acceder a nuevos fondos o para refinanciar los compromisos existentes. La imposibilidad de obtener acceso a capital adicional en términos aceptables para TELESITES 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 a 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.

Podríamos no ser capaces de expandir exitosamente nuestras operaciones a otros mercados

Evaluamos continuamente las oportunidades futuras de negocios y posibilidades de expansión y de inversión tanto en México como fuera de México, prueba de ello es nuestra participación en Costa Rica. De darse la oportunidad, podríamos expandir nuestras operaciones a nuevos mercados fuera de México y Costa Rica. En este caso, en adición a los riesgos inherentes a nuestro negocio, podríamos no tener el mismo nivel de conocimiento de las dinámicas y condiciones de nuevos mercados. Asimismo, podríamos no ser capaces de crear una demanda sólida para nuestra infraestructura, lo cual podría afectar nuestra rentabilidad. También es posible que los rendimientos esperados en las inversiones futuras que decidamos emprender en nuevos mercados, no se logren en su totalidad como resultado de condiciones de mercado y otros factores, o que los proyectos estimados no se concluyan con oportunidad, por razones fuera del control de la Compañía.

Además, la expansión en nuevos territorios y mercados implica la necesidad de obtener permisos y aprobaciones para operar nuestro negocio y/o construir y operar nuestra infraestructura en dichos nuevos territorios y mercados. La dificultad para obtener, renovar o mantener dichos permisos y/o aprobaciones podría tener un efecto negativo sobre la Compañía, su situación financiera, resultados de operación y perspectivas.

Asimismo, cada país o mercado en el que podamos incursionar en el futuro presentará condiciones particulares que pueden impactar su desempeño global, como son fluctuaciones en las tasas de interés, fluctuaciones de divisas, barreras comerciales, inflación, cambios en los hábitos de consumo, inestabilidad política y social, nuevos marcos jurídicos y fiscales, entre otros. No podemos asegurar que el desarrollo futuro de las condiciones económicas de los países donde decidamos invertir o incursionar, y sobre las cuales no tenemos control, no tendrá un efecto adverso en nuestras operaciones.

La Compañía no tiene experiencia con operaciones en jurisdicciones fuera de México y Costa Rica.

La Compañía no tiene experiencia con operaciones en jurisdicciones distintas a México y Costa Rica, por lo que, podría no ser capaz de desarrollar las relaciones necesarias con autoridades, empleados y/o clientes. Otros factores relevantes para los negocios de la Compañía, como son las leyes y reglamentos aplicables podrían ser significativamente distintos de aquéllos que aplican a sus operaciones en México y Costa Rica. Si la Compañía amplía sus operaciones fuera de México y Costa Rica, cualquier demora o imposibilidad de adaptarse y cumplir con el ambiente operativo y regulatorio relevante podría tener un efecto adverso sobre los negocios, los resultados de operación y la situación financiera de la Compañía.

Nuevas tecnologías o cambios en los modelos de negocio de nuestros clientes podrían hacer menos atractivo y rentable el negocio de Infraestructura de Sitios, resultando en una disminución de nuestras 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 nuestros clientes podrían reducir la necesidad de recurrir a nuestra Infraestructura de Sitios, 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 de sitio para arrendar nuestra 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 nuestro crecimiento

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

Si no somos capaces de proteger nuestros derechos sobre los inmuebles donde se sitúa nuestra Infraestructura de Sitios, podríamos tener un efecto material adverso sobre nuestro negocio y resultados de operación

Los derechos sobre los inmuebles donde se encuentra situada nuestra Infraestructura de Sitios 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 donde se ubica la Infraestructura de Sitios podría interferir con nuestra capacidad para operar torres y demás elementos de la Infraestructura de Sitios, afectando adversamente nuestros ingresos.

Por diversas razones, no siempre seremos capaces 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 de nuestro derecho sobre el inmueble correspondiente, así como afectar los derechos para ingresar y operar en ese predio. Pudiéramos 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 los cuales se ubica la Infraestructura de Sitios, lo cual puede resultar en una afectación de nuestra capacidad para ingresar y operar ciertos sitios e incluso dar lugar a una desposesión del inmueble donde haya situado la Infraestructura de Sitios.

Asimismo, los derechos sobre los inmuebles podrían no ser oponibles a terceros y podríamos ser incapaces 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 o el Fideicomiso. 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 para proteger nuestros derechos sobre los inmuebles pudiera tener un efecto material adverso sobre nuestro 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 la Infraestructura de Sitios, a cambios en las condiciones del mercado. En caso de que sea necesario vender cualquiera de las torres perteneciente 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 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 sitios. Debido a la incertidumbre de las condiciones de mercado que pueden afectar la venta de sitios en el futuro, no podemos garantizar, que, de

llegarse a requerirlo, seamos capaces de vender dichos activos propiedad de nuestra subsidiaria y obtener utilidad o hacerlo en un corto plazo.

Los derechos sobre los inmuebles donde se encuentra situada la Infraestructura de nuestros Sitios 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 donde se encuentra situada nuestra Infraestructura de Sitios 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 hayamos celebrado con los clientes. En esos casos haremos nuestros mejores esfuerzos para renovar esos acuerdos o, en su caso, podríamos ofrecer a nuestros clientes una reubicación del acceso a la Infraestructura de Sitios. No podemos asegurar que los proveedores o clientes estarán de acuerdo y éstos últimos podrían dar por terminado de manera anticipada los Acuerdos de Sitio de acceso y uso compartido de Infraestructura Pasiva que celebraron con OPSIMEX o el Fideicomiso, lo cual podría causar un efecto material adverso, una disminución en los resultados de operación y una afectación de nuestra situación financiera.

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

La percepción pública acerca de los posibles riesgos a la salud asociados a la telefonía celular y otras comunicaciones inalámbricas podría obstaculizar el crecimiento de las empresas de servicios de radiocomunicaciones. En particular, la percepción negativa pública sobre los riesgos a la salud, así como la regulación relacionada con tales riesgos, podrían comprometer la aceptación en el mercado de las comunicaciones inalámbricas e incrementar la oposición al desarrollo de Infraestructura de Sitios. La potencial relación entre la emisión de frecuencias de radio y ciertos efectos 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, podría 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 nuestro negocio, resultados de operación y situación financiera.

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

TELESITES 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, 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 nuestros clientes 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 nuestras tasas de arrendamiento e ingresos por servicios. Además, podríamos no ser capaces de renovar los actuales contratos operativos con 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 nuestros servicios.

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 nuestro retorno sobre inversión.

La LFTR y la Resolución de Preponderancia pudieran afectar los ingresos sobre nuestras inversiones de capital

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, en su caso, determine el Instituto 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 incurrimos en un alto nivel de endeudamiento, nuestro negocio y capacidad para aprovechar oportunidades de negocio podrían tener un efecto material adverso

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

- Limitar nuestra capacidad para cumplir con las obligaciones bajo instrumentos que representen su deuda;
- Limitar nuestra capacidad para pagar dividendos;
- Incrementar nuestra vulnerabilidad a condiciones adversas económicas, geográficas, regionales, o de la industria;
- Requerir que se dedique una porción de nuestro flujo de efectivo proveniente de nuestras operaciones para el pago de deuda, lo que nos pondría en situación de desventaja competitiva frente a otros competidores con menores niveles de deuda;
- Limitar nuestra flexibilidad en la planeación para reaccionar a cambios en el negocio y la industria en que operamos;
- Limitar nuestra capacidad para aprovechar las oportunidades de mercado;
- Limitar además de las restricciones derivadas de nuestro endeudamiento, nuestra capacidad para obtener financiamiento adicional; e

- Incrementar el costo de financiamiento.

La capacidad de TELESITES 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 prevaletentes, además de otros factores, muchos de los cuales están fuera del control de TELESITES. Si TELESITES 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, TELESITES podría incurrir en endeudamiento de forma sustancial. Si TELESITES incurre en deuda adicional, los riesgos que enfrentaría como consecuencia de lo anterior podrían verse intensificados.

Si no cumplimos con las leyes y regulaciones aplicables a nuestro negocio, las cuales pueden cambiar en cualquier tiempo, podríamos ser sancionados e, incluso, perder algunos derechos dentro de ciertos ámbitos de nuestro negocio

Nuestro negocio 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 nuestra a la regulación podría resultar en la imposición de sanciones e indemnizaciones. No podemos asegurar que la legislación y regulación actual o futura, incluyendo en materia fiscal, no restrinja nuestro negocio o nos haga incurrir en costos adicionales. Estos factores podrían tener un efecto material adverso en nosotros.

Nuestra Infraestructura de Sitios podría verse afectada por desastres naturales y otros eventos inesperados respecto de los cuales nuestros seguros no ofrezcan una cobertura adecuada

Nuestra Infraestructura de Sitios 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 nuestra Infraestructura de Sitios podrían afectar nuestra capacidad de proveer servicios a clientes. A pesar de que contamos con seguros con cobertura para desastres naturales, estos pudieran resultar insuficientes o no ser adecuados para cubrir los costos de reparación o reconstrucción de eventos de fuerza mayor.

Somos una sociedad controladora que aun cuando generamos ingresos por cuenta propia, dependemos de dividendos y otros recursos provenientes de nuestras subsidiarias para, en la medida que decidiéramos hacerlo, pagar dividendos

Somos una sociedad controladora y nuestras operaciones se llevan a cabo principalmente a través de nuestras subsidiarias. Como resultado de lo anterior, nuestra capacidad para pagar dividendos depende principalmente de la capacidad de nuestras subsidiarias para generar ingresos y pagarnos dividendos. Nuestras subsidiarias son personas morales distintas y separadas. Cualquier pago de dividendos, distribuciones, créditos o anticipos por nuestras subsidiarias está limitado por las disposiciones generales de la legislación mexicana relativas a la distribución de las ganancias sociales, incluyendo las relativas al pago de ley del reparto de utilidades a los trabajadores. Si un accionista nos demandara, el cumplimiento de cualquier sentencia se limitaría a los activos disponibles de nuestras subsidiarias. El pago de dividendos por nuestras subsidiarias también depende de las ganancias y consideraciones de negocios de éstas. Adicionalmente, nuestro derecho de recibir cualesquier activos de cualquier subsidiaria como un accionista de dichas subsidiarias, su liquidación o reorganización, estará efectivamente subordinado a los derechos de los acreedores de nuestras subsidiarias incluyendo los acreedores comerciales.

La demora, falta o negativa de distintos niveles de gobierno en otorgar a OPSIMEX o el Fideicomiso permisos y licencias para la operación y expansión de su red de Infraestructura de Sitios pudiera afectar adversamente nuestra situación financiera resultados de operación y tener un efecto materialmente adverso en nosotros

En México no existe un régimen que otorgue certidumbre respecto a los permisos, autorizaciones y licencias 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, pudiéramos no tener la capacidad para ejecutar nuestros planes de expansión en los tiempos contemplados o en lo absoluto si no obtenemos las autorizaciones requeridas por los distintos niveles de gobierno. El retraso, falta o negativa de las autorizaciones necesarias para mantener y expandir nuestra red pudiera afectar adversamente nuestra 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 nuestra situación financiera.

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

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

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

Nuestras principales operaciones están localizadas 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, de conformidad con las variaciones en el Índice Nacional de Precios al Consumidor, fue de 4.83%, 2.83% y 3.15% 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% y 7.62%, 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 para pagar nuestra deuda.

Riesgos políticos, económicos, legales y regulatorios en México.

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

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

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 la Compañía.

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 la Emisora.

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

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

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

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

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, 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, 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 Costa Rica

El crecimiento en Costa Rica podría disminuir debido a las percepciones sobre los riesgos a la salud derivados de las emisiones radioeléctricas, especialmente si esas percepciones de riesgos resultan fundadas

Los mitos urbanos acerca de los posibles riesgos a la salud asociados a las torres de telefonía celular y otras comunicaciones inalámbricas podrían obstaculizar el crecimiento de la empresa en Costa Rica. 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 en ese país.

Riesgo Cambiario

Una pequeña porción de los ingresos de la Compañía está denominada en moneda extranjera, proveniente de las operaciones en Costa Rica. Por lo tanto, las fluctuaciones del tipo de cambio del peso respecto del dólar estadounidense podrían afectar la competitividad de dichas operaciones. En relación a las materias primas consumidas en nuestro proceso de construcción, las subsidiarias adquieren bienes denominados en dólares u otras monedas, por lo que las variaciones adversas en el tipo de cambio del peso con relación a ellas, afectarían los costos de construcción. Una pequeña parte de los pasivos de la Compañía se encuentran denominados en dólares estadounidenses, por lo que una devaluación del peso mexicano frente al dólar estadounidense pudiera afectar a la Compañía.

Riesgos Relacionados con la tenencia o inversión de las Acciones

La oferta futura de valores o la venta futura de las Acciones por nuestros accionistas controladores, o la percepción de que tal venta puede ocurrir, pudieran resultar en una dilución o en una disminución en el precio de mercado de nuestras Acciones

A pesar de que a la fecha del presente Reporte Anual no tenemos intención de hacerlo, en el futuro podríamos emitir valores adicionales, incluyendo acciones y/o instrumentos convertibles o canjeables en acciones, para el financiamiento, adquisición y cualquier otro propósito corporativo. Adicionalmente, nuestros accionistas mayoritarios podrían disminuir su participación accionaria en TELESITES. Dichas emisiones o ventas, o la expectativa de tales, pudieran resultar en una dilución de los derechos económicos y corporativos de nuestros accionistas respecto de nuestra empresa, o en una percepción negativa del mercado y potencialmente en una disminución del valor de mercado de nuestras Acciones.

La posibilidad de que nuestras Acciones coticen con un descuento al valor en libros por acción, es independiente y distinta del riesgo de que el valor de capital contable por acción pueda disminuir. No podemos prever si nuestras Acciones cotizarán por encima, al o por debajo del, valor del capital contable por acción.

Actualmente existe un mercado público con respecto a las Acciones y es posible que dicho mercado no se desarrolle de manera que ofrezca a los inversionistas una liquidez adecuada

El precio de mercado de nuestras Acciones podría verse influenciado por diversos factores, algunos de los cuales se encuentran fuera de nuestro control, incluyendo:

- Alta volatilidad en el precio de mercado y volumen de intermediación de valores de compañías en los sectores en los que participamos, nosotros y nuestras subsidiarias, que no se relacionen necesariamente con el desempeño de estas compañías;
- Cambios en estimaciones financieras por analistas financieros, o que no alcancemos o excedamos estas estimaciones, o cambios en las recomendaciones de cualesquier analistas financieros que decidan seguir nuestra Acción o las acciones de nuestros competidores;
- Desempeño de la economía mexicana o de los sectores en los que participamos;
- Cambios en utilidades o variaciones en nuestros resultados de operación;
- Las diferencias entre los resultados financieros y de operación reales y los esperados por los inversionistas;
- Desempeño de compañías que son comparables con nosotros o con nuestras subsidiarias;
- Anuncios por nosotros o nuestros competidores respecto a contratos, adquisiciones, alianzas estratégicas, coinversiones o compromisos de inversión significativos;
- Nuevas leyes o reglamentos o nuevas interpretaciones de leyes y reglamentos, incluyendo disposiciones fiscales o de otro tipo aplicables a nuestro negocio o el de nuestras subsidiarias;
- Percepciones que tienen los inversionistas de nosotros y de las industrias en las que operamos;
- Los actos realizados por nuestros accionistas principales con respecto a la venta de sus acciones, o las percepciones en el sentido de que éstos planean vender dichas acciones;
- La contratación o pérdida de los directivos clave;
- Las percepciones acerca de la manera en que nuestros administradores prestan sus servicios y desempeñan sus funciones;
- Un aumento en la competencia;
- Las tendencias generales de la economía o los mercados financieros en México y el resto del mundo, incluyendo las derivadas de las guerras, los actos de terrorismo o las medidas adoptadas en respuesta a dichos hechos, y
- La situación y los acontecimientos de orden político en México y el resto del mundo.

Adicionalmente, el mercado de capitales, en general, ha experimentado fluctuaciones importantes en precio y volumen que, generalmente, no han tenido relación o han tenido una relación desproporcionada con el desempeño de las compañías específicamente afectadas. No podemos predecir si nuestras Acciones cotizarán por encima o por debajo de nuestro valor neto.

Estos factores de mercado y de industria, podrían afectar de manera importante y adversa el precio de nuestras Acciones, con independencia de nuestro desempeño.

Es posible que nuestras Acciones coticen con un descuento al valor en libros por acción

La posibilidad de que nuestras Acciones coticen con un descuento al valor en libros por acción, es independiente y distinta del riesgo de que el valor de capital contable por acción pueda disminuir. No podemos prever si nuestras Acciones cotizarán por encima, al o por debajo del, valor del capital contable por acción.

Nuestros accionistas principales tienen influencia significativa sobre nosotros, y sus intereses pudieran diferir de los intereses de nuestros accionistas minoritarios

Nuestros accionistas principales tienen la facultad de votar básicamente todas las decisiones sometidas a votación en una asamblea de accionistas y por consiguiente ejercer el control sobre las decisiones de negocios que incluyen entre otras:

- La integración del consejo de administración y, consecuentemente, cualquier determinación del mismo respecto del rumbo de negocios y políticas, incluyendo la designación y remoción de nuestros funcionarios;
- Determinaciones respecto a fusiones, otras combinaciones de negocios u otras reestructuras corporativas y operaciones, incluyendo aquellas que puedan resultar en un cambio de control;
- Adquisiciones y ventas y transferencias de nuestros activos, incluyendo la adquisición de nuevos negocios; y
- Los niveles de endeudamiento en que incurramos.

El voto de los accionistas principales nos puede encauzar a tomar medidas que podrían diferir de los intereses de otros accionistas. No podemos garantizar que los accionistas principales actuarán de manera que convenga a sus propios intereses.

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 no asumimos 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:

d) OTROS VALORES

A la fecha del presente Reporte Anual, además de las Acciones TELESITES, no cuenta con otros valores inscritos en el RNV o listados en otros mercados de valores y, por ende, no existen reportes de carácter público enviados a las autoridades regulatorias o a las bolsas de valores correspondientes, de forma periódica y continua.

Por su parte, OPSIMEX mantiene inscritos ante el RNV 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 OPSIMEX se sugiere consultar las secciones “Informe de Créditos Relevantes” y “Dividendos” del presente Reporte Anual.

La Compañía 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:

d) CAMBIOS SIGNIFICATIVOS A LOS DERECHOS DE VALORES INSCRITOS EN EL RNV

Conforme a lo aprobado en la asamblea especial de accionistas de la serie "L" y en la asamblea general extraordinaria de accionistas de la serie "A" y "AA" celebradas con fecha 28 de abril de 2016 y toda vez que se dio cumplimiento a las condiciones y autorizaciones correspondientes, se modificaron los estatutos sociales de la Emisora para que ésta cuente únicamente con acciones serie "B-1" ordinarias, comunes, nominativas, sin expresión de valor nominal, en consecuencia se convirtieron (i) las acciones serie "L" (acciones de voto y otros derechos corporativos limitados) y (ii) las acciones serie "A" y "AA", por acciones de la serie "B-1", a razón de una acción de la serie "L", "A" y "AA" por una acción de la serie "B-1" con derechos de voto pleno. Cabe mencionar que dicho proceso culminó el 16 de julio de 2016, con la actualización en el listado de Valores de la BMV y en el RNV de la CNBV.

Destino de los fondos, en su caso:

No aplica toda vez que Telesites, S.A.B. de C.V., es una emisora de acciones.

Documentos de carácter público:

f) DOCUMENTOS DE CARÁCTER PÚBLICO

Este Reporte Anual y otra información de la Compañía podrá ser consultada en la página de Internet de la BMV: www.bmv.com.mx y en la página de Internet de la CNBV: 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 relaciones con inversionistas de la Emisora, con domicilio en las oficinas ubicadas en Paseo de las Palmas 781, Piso 7, Oficinas 703-704, Colonia Lomas de Chapultepec III sección, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, Teléfono (5255) 5125-0200, cuya dirección de correo electrónico es relacionconinversionistas@telesites.com.mx

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

[417000-N] La emisora

Historia y desarrollo de la emisora:

2. LA COMPAÑÍA

a) HISTORIA Y DESARROLLO DE LA COMPAÑÍA

DATOS GENERALES

Denominación social y nombre comercial de la Emisora

La Compañía es una sociedad anónima bursátil de capital variable debidamente constituida de conformidad con las leyes de México, denominada “Telesites, S.A.B. de C.V.” e identificada comercialmente como “Telesites”.

Fecha, lugar de constitución y duración de la Emisora

La Compañía se constituyó el día 19 de octubre de 2015 mediante escritura pública número 55,433, 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 10 de diciembre de 2015 bajo el folio mercantil electrónico número 548205-1. Asimismo, y de conformidad con lo previsto en el artículo cuarto de sus estatutos sociales, la duración de TELESITES 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, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México.

Teléfono (5255) 5125-0200.

HISTORIA

Nos dedicamos 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 la Infraestructura de Sitios, así como la prestación de otros servicios conexos relacionados directa o indirectamente al sector telecomunicaciones. Bajo esta perspectiva de negocios, nuestra subsidiaria OPSIMEX como titular de la Infraestructura de Sitios otorgará acceso y uso tanto a las subsidiarias de América Móvil como a empresas terceras prestadoras de servicios de radiocomunicaciones. De igual manera a través de nuestra subsidiaria en Costa Rica se busca la co-ubicación de operadores de radiocomunicación en ese país.

La siguiente cronología describe de manera genérica los principales eventos corporativos que dieron como resultado la constitución de TELESITES así como de sus subsidiarias:

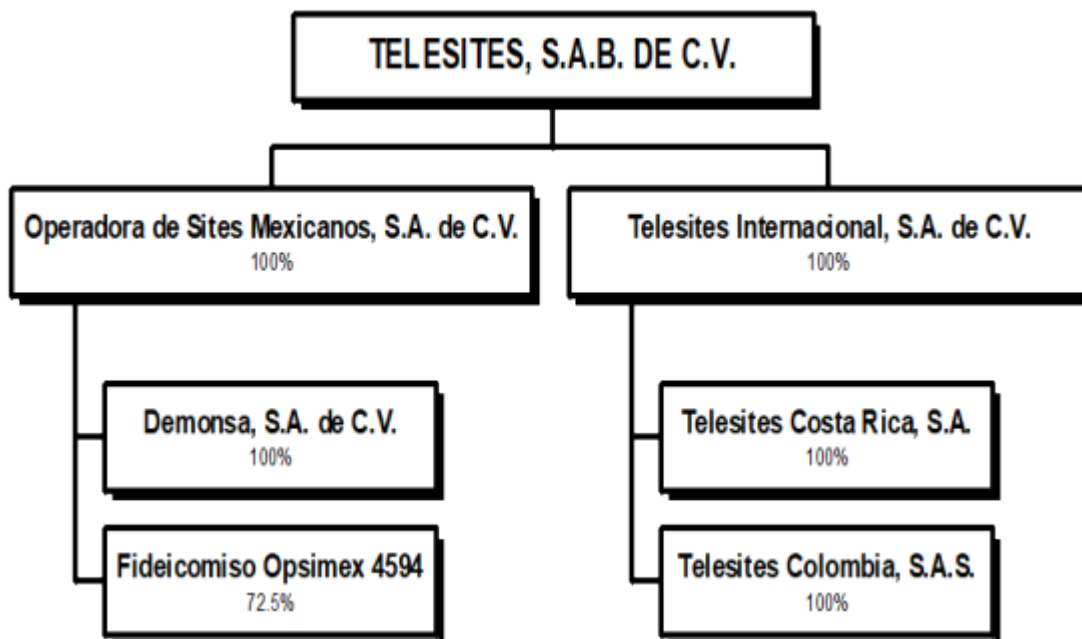
- i. Aprobación del consejo de administración de América Móvil. Con fecha 8 de julio de 2014, el consejo de administración de América Móvil, resolvió, entre otros asuntos, iniciar los procesos necesarios y convenientes para separar ciertos activos consistentes en la Infraestructura de Sitios relacionados 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 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, 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, (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, (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. Constitución de otras subsidiarias. Con fecha 5 de noviembre de 2015 se constituyó Telesites Internacional, S.A. de C.V., como sociedad subcontroladora de la operación que de tiempo en tiempo TELESITES determine llevar a cabo en el extranjero. Derivado de lo anterior, con fecha 14 de diciembre de 2015 se constituyó Telesites Costa Rica, S.A. ("TCR") y posteriormente Telesites Colombia, S.A.S. en enero de 2016.

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 de TELESITES al 31 de diciembre de 2020:



Descripción del negocio:

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

Actividad Principal:

i) Actividad Principal

Nos dedicamos 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.

Estimamos que el inventario de sitios con el que cuenta nuestra subsidiaria OPSIMEX, representa cerca de la mitad del total de los sitios existentes en México. Al final del ejercicio social de 2015 OPSIMEX alcanzó un portafolio de 12,874 torres, al final del ejercicio social de 2016 OPSIMEX alcanzó un portafolio de 14,306 torres, al final del ejercicio social de 2017 alcanzó un portafolio de 15,066 torres generando ingresos, al final del ejercicio de 2018 alcanzó un portafolio de 15,763 torres generando ingresos y al final del ejercicio de 2019 alcanzó un portafolio de 16,961 torres generando 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.

Por lo que respecta a TCR, al cierre del ejercicio social 2016 alcanzó un portafolio de 213 torres, para el final del ejercicio social 2017 Telesites Costa Rica registró 268 torres generando ingresos, al final del ejercicio social 2018 Telesites Costa Rica registró 290 torres generando ingresos y para el final del ejercicio social 2019 Telesites Costa Rica registró 299 torres generando ingresos.

Asimismo, a inicio del año 2016, se constituyó Telesites Colombia, S.A.S., la cual no ha reportado operaciones.

Actualmente, buscamos tener mejores ubicaciones, incrementar el número de inquilinos, aumentar nuestro número de torres y tener mayor eficiencia en nuestras 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.

Nuestros clientes son prestadores de servicios de radiocomunicaciones, principalmente concesionarios de redes públicas de telecomunicaciones inalámbricas, los cuales instalarán y operarán la infraestructura activa en la Infraestructura de Sitios, así como también proveedores de servicios de radiodifusión, diversificando con ello nuestra base de clientes.

Actualmente operamos 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 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 que se encuentre vigente. 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 y acuerdos particulares para cada sitio, los cuales podrán tener una vigencia diferente a la del convenio marco. En este sentido, nuestra subsidiaria OPSIMEX como titular de la Infraestructura de Sitios, 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.

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

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

- Se concede el uso de un espacio en torre y un espacio en piso, para la instalación de los equipos que previamente aprobados.
- Se garantiza el acceso al inmueble donde se encuentre colocado el equipo, previa notificación del acceso requerido.
La realización de trabajos adicionales es analizada por las partes y cobrada en función de los trabajos ejecutados.
- Los cánones por el uso de espacio aprobado en torre y en piso son de manera mensual.
- Los acuerdos de sitio para cada sitio en particular son por plazos forzosos de 10 años en la mayoría de los casos.

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

Nuestros sitios

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



Arriostrada



Autosoportada



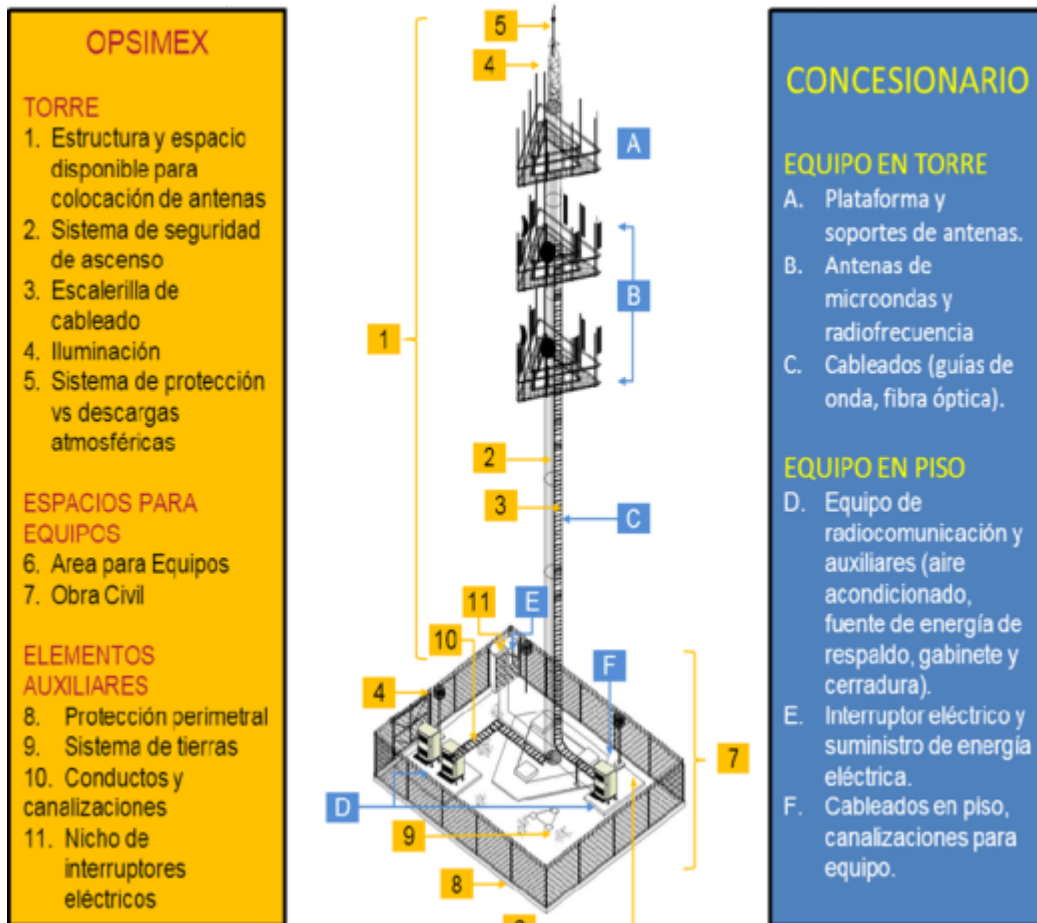
Mástil



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:

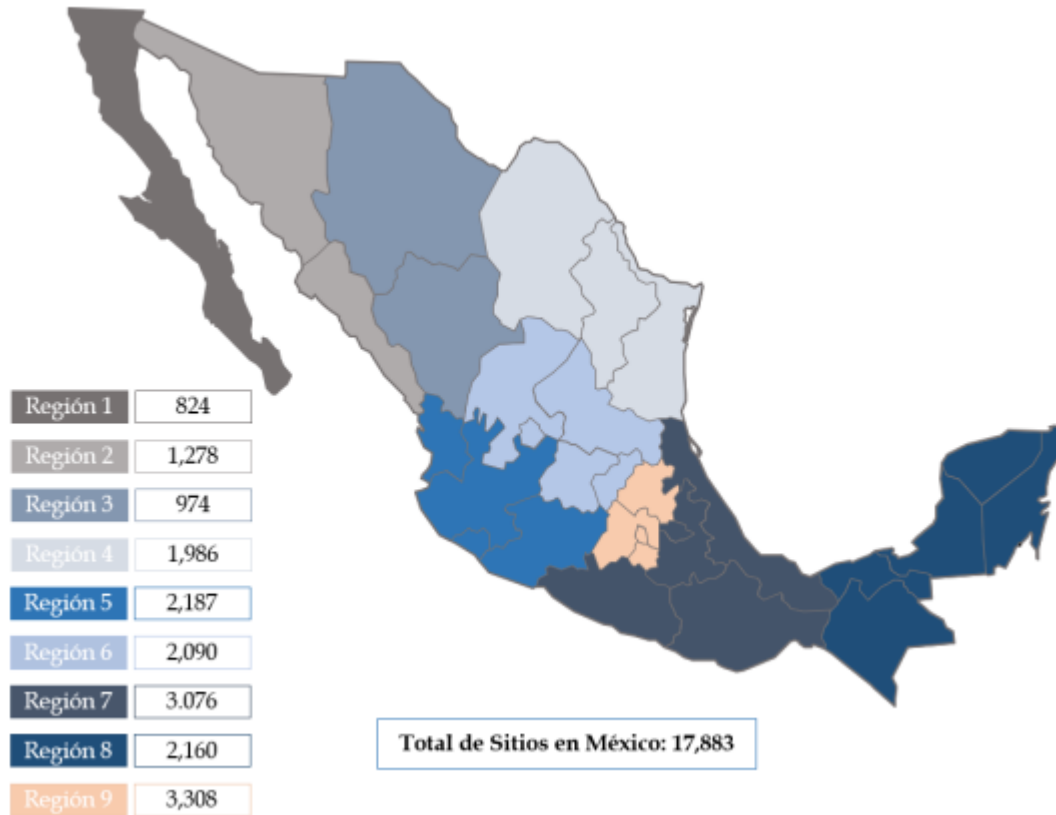


La mayoría de los inmuebles en donde se ubica la Infraestructura de Sitios que opera OPSIMEX no es de su propiedad, sino que los mismos son arrendados a largo plazo, a precios de mercado, generalmente a un plazo de 10 (diez) años con ciertos derechos de renovación a discreción de OPSIMEX. Asimismo, OPSIMEX 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

México

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 MICHOACÁN NAYARIT	2,187	12.23%
6	AGUASCALIENTES GUANAJUATO QUERÉTARO SAN LUIS POTOSÍ	2,090	11.69%

ZACATECAS			
7	GUERRERO OAXACA PUEBLA TLAXCALA VERACRUZ	3,076	17.20%
8	CAMPECHE CHIAPAS QUINTANA ROO TABASCO YUCATÁN	2,160	12.08%
9	CIUDAD DE MÉXICO ESTADO DE MÉXICO HIDALGO MORELOS	3,308	18.50%
TOTAL		17,883	100.00%

Costa Rica

Por lo que respecta a Costa Rica, al cierre del ejercicio social de 2020 alcanzó un portafolio de 304 torres generando ingresos.

Capacidad de clientes

A través de OPSIMEX, 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:

ii) Canales de Distribución

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

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

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

iii) Patentes, Licencias, Marcas y Otros Contratos

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

<u>Titular</u>	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 ofrecerá, siendo de importancia 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 la Infraestructura de Sitios que opera OPSIMEX no son de su propiedad, ésta ha celebrado contratos de arrendamiento, subarrendamiento y usufructo, entre otros. Asimismo, 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.

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 servicios 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:

iv) 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, nuestra subsidiaria 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, nuestra subsidiaria 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. Por su parte TCR suscribió el Contrato Marco de Arrendamiento con Claro CR Telecomunicaciones, S.A. ("Claro CR").

En 2017, nuestra subsidiaria 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 Encontract, S.A. de C.V. ("Encontract") con una vigencia al 31 de diciembre de 2017. Por su parte TCR suscribió Contrato Marco de Arrendamiento con Telefónica de Costa Rica TC, S.A. y el Instituto Costarricense de Electricidad ("ICE"), Institución Autónoma del Estado Costarricense.

En 2018 nuestra subsidiaria 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 nuestra subsidiaria 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, nuestra subsidiaria OPSIMEX, ha celebrado el Convenio Marco con las empresas siguientes: (i) Telcel, (ii) Izzi, (iii) Marcatel, (iv) Total Play; (v) Coeficientes Comunicaciones, (vi) Telmex, (vii) Telnor, (viii) Quattro Com, (ix) Altán y (x) Axtal, S.A.B. de C.V. (Axtel), con una vigencia al 31 de diciembre de 2021.

Esperamos que de acuerdo a 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 2020 y con ello formalizar más Acuerdos de Sitio. En cuanto a los contratos marco de arrendamiento esperamos celebrar más, los cuales no necesitan ser renovados cada año como los Convenios Marco.

Legislación aplicable y situación tributaria:

v) 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 Instituto 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 Instituto 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 OPSIMEX, 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, OPSIMEX debe permitir que otros concesionarios utilicen en forma compartida la Infraestructura Pasiva, lo cual es consistente con el objeto social y fin de OPSIMEX.

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, nuestra subsidiaria 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 de IFT suprimió, modificó y adicionó medidas impuesta 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.

El 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 TELESITES

Actualmente, TELESITES 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

Nuestra subsidiaria OPSIMEX está sujeta al pago del Impuesto Sobre la Renta por las utilidades obtenidas con motivo de la prestación de servicios de uso y acceso de su Infraestructura de Sitios, a una tasa del 30%. Adicionalmente, los dividendos que TELESITES distribuya a sus accionistas personas físicas residentes en México o a residentes en el extranjero, pueden estar sujetos a una retención de ISR a una tasa del 10%; en el caso de residentes en el extranjero pudiera aplicarse la tasa de retención prevista en el convenio para evitar la doble tributación en materia del impuesto sobre la renta de que se trate, siempre y cuando se cumplan los requisitos aplicables para ello.

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, las subsidiarias de la Emisora pueden estar sujetas al pago de impuestos, tasas y/o derechos estatales y municipales relacionados con el uso o aprovechamiento de su Infraestructura de Sitios.

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

Recursos humanos:

vi) Recursos humanos

La Emisora directa e indirectamente (a través de sus subsidiarias), contaba al 31 de diciembre de 2020, con un total de 245 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 2019, la Compañía no ha tenido 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:

vii) Desempeño ambiental

Estamos sujetos 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. Nos hemos adherido 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, podríamos 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.

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:

viii) Información del 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
- Mexico 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:

ix) Estructura corporativa

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

	Denominación	Tipo	Actividades	Porcentaje de Tenencia

1.	Telesites Internacional, S.A. de C.V.	Subcontroladora	Subtenedora de acciones	100%
2.	Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V.	Subsidiaria	Administrador del Fideicomiso y compartición de estructura pasiva	100%
3.	Demonsa, S.A. de C.V.	Subsidiaria	Prestadora de servicios	100%
4.	Telesites Costa Rica, S.A.	Subsidiaria	Compartición de estructura pasiva	100%
5.	Telesites Colombia, S.A.S.	Subsidiaria	Sin actividad	100%
6.	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. Lo anterior a efecto de evitar estructuras corporativas que no resultan eficientes para la Compañía.

Descripción de los principales activos:

x) Descripción de principales activos

Nuestros principales activos son las acciones representativas del capital social de nuestras subsidiarias directas e indirectas conforme a lo señalado en la sección “Estructura Corporativa”.

Nuestra Infraestructura de Sitios está ubicada principalmente en México, distribuida en las 9 (nueve) regiones celulares definidas en la regulación del sector telecomunicaciones con una vida útil estimada 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 opera 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 OPSIMEX. 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. A través de nuestra subsidiaria en Costa Rica continuamos con el despliegue de Infraestructura Pasiva en dicho país en sus distintas provincias y cantones.

Tanto nosotros como cada una de nuestras subsidiarias contamos con cobertura de seguros en los términos acostumbrados por empresas dedicadas a actividades similares en México, que cubren riesgos relativos a incendio, desastres naturales, responsabilidad civil, daño a equipo de clientes, transporte de equipo. Consideramos que dicha cobertura es adecuada para satisfacer sus necesidades y las de sus subsidiarias.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

xi) 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:**xii) Acciones representativas del capital social**

El capital social de la Emisora, a la fecha del presente Reporte Anual se encuentra integrado por \$35'000,000.00 M.N. (Treinta y cinco millones de pesos 00/100 Moneda Nacional), representado por un total de 4,774'486,209 (Cuatro mil setecientos setenta y cuatro millones cuatrocientas ochenta y seis mil doscientas nueve) acciones integrantes de la Serie B-1, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, representativas del capital social mínimo fijo.

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

(El importe se muestra en miles de pesos mexicanos)

Serie	Capital	2018, 2019 y 2020	
		Acciones	Importe
B-1	Mínimo, fijo	4,774,486,209	\$ 35,000

Al 31 de diciembre de 2020, la tesorería de la Compañía cuenta con 1,474,486,209, acciones serie B-1 para su re colocación (recompra histórica), en los términos de lo previsto en la Ley del Mercado de Valores.

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

Dividendos:

xiii) Dividendos

Desde nuestra constitución, no hemos pagado dividendos en relación con nuestras Acciones. Durante la asamblea general ordinaria anual de accionistas, el Consejo de Administración presenta a dichos accionistas, para su aprobación, nuestros estados financieros por el año anterior, junto con un reporte de dicho órgano social. Una vez aprobados dichos estados financieros, los accionistas determinan la forma en que se aplicarán las utilidades netas obtenidas por la Sociedad durante el año anterior. Si los accionistas aprueban la declaración, el monto y el pago de dividendos, solamente podrán pagarse de las utilidades retenidas de cuentas previamente aprobadas por nuestros accionistas, siempre y cuando se hayan creado debidamente las reservas legales y se hayan pagado las pérdidas de ejercicios fiscales anteriores.

Durante el mes de julio de 2015, nuestra subsidiaria OPSIMEX realizó en México y en el extranjero la colocación y oferta de certificados bursátiles inscritos en el RNV.

[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	8,224,539,000.0	7,401,784,000.0	6,760,187,000.0
Utilidad (pérdida) bruta	8,224,539,000.0	7,401,784,000.0	6,760,187,000.0
Utilidad (pérdida) de operación	3,221,375,000.0	2,892,920,000.0	2,102,826,000.0
Utilidad (pérdida) neta	98,935,000.0	(218,840,000.0)	(97,211,000.0)
Utilidad (pérdida) por acción básica	0.03	(0.07)	(0.03)
Adquisición de propiedades y equipo	1,076,703,000.0	2,053,653,000.0	1,317,087,000.0
Depreciación y amortización operativa	4,492,749,000.0	4,023,743,000.0	2,124,184,000.0
Total de activos	88,505,097,000.0	57,372,202,000.0	45,440,390,000.0
Total de pasivos de largo plazo	47,631,139,000.0	40,131,273,000.0	33,953,985,000.0
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	36,336,075,000.0	11,684,202,000.0	10,426,235,000.0
Dividendos en efectivo decretados por acción	0	0	0

Descripción o explicación de la Información financiera seleccionada:**A) INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA**

A continuación se muestra la información financiera de la Compañía:

TELESITES, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**Estados consolidados de situación financiera**

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Al 31 de diciembre de		
	2020	2019	2018
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes (Nota 4)	\$ 9,350,846	\$ 1,233,951	\$ 966,953
Cuentas por cobrar	129,211	39,425	92,424
Partes relacionadas (Nota 6)	5,177	15,410	22,567
Impuesto al Valor Agregado por recuperar	5,398,970	-	-
Impuesto Sobre la Renta por recuperar	-	69,299	58,780
Otros activos porción corriente (Nota 5)	202,532	98,040	79,273
Total de activos corrientes	15,086,736	1,456,125	1,219,997

Activos no corrientes:			
Licencias y software, neto	12,558	13,109	17,374
Propiedad y equipo, neto (Nota 7)	61,104,947	45,994,776	43,990,029
Activos por derecho de uso (Nota 11)	12,177,749	9,795,562	-
Activos por impuestos diferidos (Nota 16)	33,457	23,202	35,326
Otros activos porción no corriente (Nota 5)	89,650	89,428	177,664
	\$	\$	\$
Total de activos	88,505,097	57,372,202	45,440,390

Pasivos y capital contable

Pasivos corrientes:

Deuda a corto plazo (Nota 9)	\$ 2,995,501	\$ 4,497,775	\$ -
Intereses por pagar de la deuda (Nota 9)	520,093	515,469	507,430
Cuentas por pagar y pasivos acumulados (Nota 14)	300,273	327,105	327,504
Impuestos y contribuciones por pagar	673,219	148,993	150,193
Partes relacionadas (Nota 6)	27,381	47,471	66,594
Beneficios directos a empleados (Nota 13)	21,416	19,914	8,449
Total de pasivos corrientes	4,537,883	5,556,727	1,060,170

Pasivos no corrientes:

Deuda a largo plazo (Nota 9)	18,900,787	18,603,259	22,931,755
Pasivos por impuestos diferidos (Nota 16)	6,217,327	10,271,702	10,122,488
Pasivos por arrendamiento (Nota 11)	12,797,200	10,298,615	-
ISR diferido por enajenación de certificados bursátiles (Nota 1.b)	8,693,107	-	-
Beneficios al retiro (Nota 12)	10,638	9,201	5,648
Provisión para el retiro de activos (Nota 8)	1,012,080	948,496	894,094
Total de pasivos	52,169,022	45,688,000	35,014,155

Capital contable (Nota 15):

Capital social	35,000	35,000	35,000
Otras partidas de capital	(16,228,640)	(16,228,640)	(16,228,640)
Superávit por revaluación de activos	14,054,041	23,340,609	23,059,404
Superávit por emisión de certificados bursátiles inmobiliarios	20,015,684	-	864
Otras partidas integrales	(1,751)	(2,062)	3,656,818
Resultados acumulados	5,736,997	4,539,295	(97,211)
Capital atribuible a los propietarios de la controladora	23,611,331	11,684,202	3,559,607
Participación no controladora	12,724,744	-	-

Total de capital contable	36,336,075	11,684,202	10,426,235
	\$	\$	\$
Total de pasivos y capital contable	88,505,097	57,372,202	45,440,390

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

TELESITES, S.A.B. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS

Estados consolidados de resultados integrales

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Por los años terminados el		
	2020	2019	2018
Ingresos de operación			
Rentas de infraestructura	\$ 8,106,907	\$ 7,296,727	\$ 6,603,822
Ingresos por servicios de adecuación	96,974	100,342	114,542
Otros ingresos (Nota 2u)	20,658	4,715	41,823
	8,224,539	7,401,784	6,760,187
Costos y gastos de operación			
Depreciación y amortización (Nota 7)	2,694,391	2,221,552	2,124,184
Depreciación de los activos por derecho de uso (Nota 11)	1,798,358	1,802,191	
Arrendamientos			2,019,925
Costos por servicios de adecuación	92,126	95,325	108,814
Gastos de operación	400,075	385,756	401,642
Otros gastos	18,214	4,040	2,796
	5,003,164	4,508,864	4,657,361
Utilidad de operación	3,221,375	2,892,920	2,102,826
Resultado de financiamiento			
Intereses devengados a favor	220,189	86,365	47,391
Intereses devengados a cargo	(2,640,793)	(2,684,005)	(1,591,543)
Pérdida cambiaria, neta	(274,146)	(228,182)	(394,980)
	(2,694,750)	(2,825,822)	(1,939,132)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad	526,625	67,098	163,694
Impuestos a la utilidad (Nota 16)	(427,690)	(285,938)	(260,905)
Utilidad (pérdida) neta del año	\$ 98,935	\$ (218,840)	\$ (97,211)
Atribuible a:			
Los propietarios de la entidad controladora	\$ 73,827	\$ (218,840)	(97,211)
Participación no controladora	25,108	-	-
	\$ 98,935	\$ (218,840)	(97,211)
Promedio ponderado de acciones en circulación (miles de acciones)	3,300,000	3,300,000	3,300,000

Básica, utilidad (pérdida) del ejercicio atribuible a los propietarios de la controladora	\$	0.02	\$ (0.07)	\$ (0.03)
Diluida, utilidad (pérdida) del ejercicio atribuible a los propietarios de la controladora	\$	0.02	\$ (0.07)	\$ (0.03)

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

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:

A) INFORMACIÓN FINANCIERA POR LÍNEA DE NEGOCIO, ZONA GEOGRÁFICA Y VENTAS DE EXPORTACIÓN

La Compañía tiene infraestructura pasiva instalada en los distintos estados de México y en provincias y cantones de Costa Rica. Su principal segmento de negocio es el arrendamiento de dicha infraestructura. A la fecha de los estados financieros consolidados, el segmento de negocio de la Compañía se encuentra dividido geográficamente en las siguientes nueve regiones de México y distintas provincias de Costa Rica:

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

Estados de la República Mexicana	2020			2019			2018	
	Ingresos por nomina de infraestructura	Depreciación de activos por derecho de uso	Depreciación infraestructura pasiva	Ingresos por nomina de infraestructura	Depreciación de activos por derecho de uso	Depreciación infraestructura pasiva	Ingresos por nomina de infraestructura	Gastos por arrendamiento
Baja California Sur y Baja California	\$382,470	\$80,867	\$122,498	\$351,831	\$84,100	\$99,089	\$351,819	\$77,329
Sinaloa y Sonora	548,198	110,047	197,159	483,016	110,868	156,773	445,738	129,659
Chihuahua y Durango	384,777	66,583	154,282	337,882	68,720	122,100	303,883	71,337
Nuevo León, Tamaulipas y Coahuila	944,868	175,012	297,980	875,883	177,174	254,148	798,089	209,817
Jalisco, Michoacán, Colima y Nayarit	984,888	202,887	327,980	873,088	203,568	284,520	777,308	229,594
Querétaro, Guanajuato, San Luis Potosí, Aguascalientes y Zacatecas	932,843	214,098	310,317	852,087	210,301	249,088	828,468	281,853
Puebla, Veracruz, Oaxaca y Guerrero	1,247,431	288,970	421,203	1,113,081	283,308	328,025	987,888	297,534
Yucatán, Campeche, Tabasco, Chiapas y Quintana Roo	877,400	195,874	297,871	784,870	184,847	248,944	889,745	204,255
Hidalgo, Morelos y Ciudad de México	1,881,518	445,882	533,039	1,508,820	459,229	336,949	1,337,132	504,969
Total República Mexicana	\$7,945,581	\$1,765,422	\$2,620,014	\$7,190,358	\$1,770,011	\$2,059,626	\$6,505,658	\$1,986,443
Otras localidades en el extranjero								
Costa Rica	\$127,067	\$28,270	\$28,984	\$106,369	\$27,282	\$25,805	\$98,164	\$33,482
Total localidades en el extranjero	127,067	28,270	28,984	106,369	27,282	25,805	98,164	33,482
Total	\$8,072,648	\$1,793,692	\$2,648,998	\$7,296,727	\$1,797,293	\$2,085,431	\$6,603,822	\$2,019,925

Informe de créditos relevantes:

A) INFORME DE CRÉDITOS RELEVANTES

A la fecha del presente Reporte Anual, la Emisora no ha celebrado contrato de crédito alguno con instituciones del sistema financiero. No obstante, lo anterior, nuestra subsidiaria OPSIMEX realizó durante el ejercicio de 2015, la colocación, oferta pública y reapertura de certificados bursátiles, considerando que esta última transacción, también la llevó a cabo durante el ejercicio 2016, inscritos en el RNV, 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

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

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

(b) Restricciones en gravámenes

La Emisora no podrá, y no permitirá a ninguna de sus Subsidiarias Restringidas (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, prorrogación, 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.

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

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

El 23 de febrero de 2018, TCR renovó la deuda a corto plazo por la totalidad de los dos préstamos bancarios que tenía contratados con BOFA, por un importe de 24,000,000 USD, con un nuevo vencimiento al 23 de febrero de 2023, a una tasa anual equivalente a 4.52%.

A la fecha del presente Reporte Anual, ni TELESITES ni sus subsidiarias tienen a su cargo adeudos de tipo fiscal.

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

A) 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:

i) Resultados de la operación

Ingresos

A través de su subsidiaria OPSIMEX celebró Convenios Marco con vigencias al 31 de diciembre de 2020 entres 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) IUC 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.

Nuestros 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 con 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 del 2020 los ingresos de TELESITES ascendieron a \$8,225 MM Ps, de los cuáles \$5,603 MM de pesos (68.1%) corresponden a renta de torres, \$2,504 MM Ps (30.4%) a renta de piso y \$118 MM Ps (1.4%) 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 \$5,003 MM Ps. La depreciación, que asciende a \$2,694 MM Ps, y la depreciación de activos por derecho de uso a \$1,798 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 \$3,221 MM Ps.

Excluyendo el efecto de la depreciación en la utilidad de operación en mismo periodo de referencia, el EBITDA de TELESITES ascendió a \$7,714 MM Ps.

El Resultado Integral de Financiamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 representó un gasto de \$2,695 MM Ps. Por su parte, los Impuestos a la utilidad netos ascendieron a \$428 MM Ps, que resultan de un impuesto causado de \$905 MM Ps y un impuesto diferido a favor de \$478 MM Ps. La utilidad neta por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 ascendió a 99 MM Ps.

Prácticamente la totalidad de 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 al 31 de diciembre de 2020
(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	2020	2019	2018
Utilidad Neta	\$ 98,935	\$ (218,840)	\$ (97,211)
Más:			
Impuestos a la Utilidad	427,690	285,938	260,905
Costo Integral de Financiamiento	2,694,750	2,825,822	1,939,132
Depreciación	2,691,303	2,221,552	2,124,184
Depreciación de Activos por Derecho de uso	1,798,358	1,802,191	NA
EBITDA	\$7,711,036	\$ 6,916,663	\$ 4,227,010

Situación financiera, liquidez y recursos de capital:

i) 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 hasta su vencimiento los CB's generaron 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 en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles generarán un interés bruto de 7.97% anual.
- vi.El 28 de febrero de 2017, se llevó a cabo la colocación de Certificados Bursátiles serie OSM-00217 y OSM -00117 en pesos, con valor de \$350 MM Ps y \$505 MM Ps, respectivamente, con vencimiento a 28 días a una tasa de interés bruto de 7.06% anual. Al 31 de diciembre de 2017, dichos Certificados Bursátiles fueron liquidados en su totalidad.
- vii.El 4 de abril de 2017, se llevó a cabo la colocación de Certificados Bursátiles de la serie OSM-00317 en pesos con valor de \$300 MM Ps, con vencimiento a 15 días, y una tasa de interés del 7.22% anual. Al 31 de diciembre de 2017, dichos Certificados Bursátiles fueron liquidados en su totalidad.
- viii) El 27 de julio de 2020, se llevó a cabo la colocación de CB's a corto plazo de la serie OSM-0120 en pesos con valor de \$1,000,000,000, con vencimiento al 26 de enero de 2021, y una tasa de interés del 6.70% anual.
- vix) El 27 de julio de 2020, se llevó a cabo la colocación de CB's a corto plazo de la serie OSM-0220 en pesos con valor de \$2,000,000,000, con vencimiento al 27 de julio de 2021, y una tasa de interés del 6.70% anual.

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
		\$ 18,456,925	\$ 508,738

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

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

Al 31 de diciembre 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
		\$	18,137,294	\$	499,962

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
		\$	4,500,000	\$	13,374

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
			22,455,110		505,403

Al 31 de diciembre de 2020, los préstamos bancarios a largo plazo se integran como sigue:

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

				plazo	pagar
Pesos mexicanos:	Bank of America, N.A. (i)	4.52%	23 de febrero de 2023	\$ 476,987	\$ 2,160
	Bank of America, N.A. (ii)	4.52%	23 de febrero de 2023	49,740	262
	Deuda total			<u>\$ 526,727</u>	<u>\$ 2,422</u>

Al 31 de diciembre de 2019, los préstamos bancarios a corto plazo se integran como sigue:

Moneda	Concepto	Tasa	Vencimiento	Deuda a largo plazo	Intereses por pagar
Pesos mexicanos:	Bank of America, N.A. (i)	4.52%	23 de febrero de 2023	\$ 452,905	1,937
	Bank of America, N.A. (ii)	4.52%	23 de febrero de 2023	47,253	196
	Deuda total			<u>\$ 500,158</u>	<u>2,133</u>

Al 31 de diciembre de 2018, los préstamos bancarios a corto plazo se integran como sigue:

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

Moneda	Concepto	Tasa	Vencimiento	Deuda a largo plazo	Intereses por pagar
Pesos mexicanos:	Bank of America, N.A. (i)	4.52%	23 de febrero de 2023	\$ 471,629	\$ 1,836
	Bank of America, N.A. (ii)	4.52%	23 de febrero de 2023	49,128	191
	Deuda total			<u>\$ 520,757</u>	<u>\$ 2,027</u>

i.El 23 de febrero de 2018, la Compañía renovó su crédito con BOFA, hasta por la cantidad de 24,000 USD (\$471,629), con vencimiento al 23 de febrero de 2023. El crédito genera intereses corrientes sobre el saldo de capital adeudado a una tasa equivalente a 4.52%.

ii.El 24 de mayo de 2018, la Compañía renovó su crédito con BOFA, hasta por la cantidad de 2,500 USD (\$49,128), con vencimiento al 23 de febrero de 2023. El crédito genera intereses corrientes sobre el saldo de capital adeudado a una tasa equivalente a 4.52%.

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

Al 31 de diciembre de 2020, el total de activos de la Compañía ascendía a \$88,505 MM Ps, de los cuales, \$61,105 MM Ps correspondían a propiedad y equipo neto. Al 31 de diciembre de 2020, el total de pasivos de TELESITES sumaba \$52,169 MM Ps, de los cuáles \$22,416 MM representaban deuda con costo. La deuda neta al final del año ascendió a \$13,066 MM Ps, lo que equivale a 1.69 veces el EBITDA del ejercicio. El capital contable de la Compañía al 31 de diciembre 2020 ascendió a \$36,336 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 positivo de ISR Diferido en el superávit por revaluación de activos que ascendió a \$4,104 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, TELESITES no tenía ningún ajuste fuera de balance.

Control Interno:

i)Control interno

Las actividades de TELESITES 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.

ii)Operaciones con instrumentos derivados

A la fecha del presente Reporte Anual, la Compañía solo tiene celebrado un contrato para el manejo de instrumentos financieros derivados sin haber hecho uso hasta esta fecha del mismo, sin perjuicio de que en el futuro podrá celebrar más contratos de considerarlo conveniente.

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas:

A. 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 a los valores de mercado vigentes a dicha fecha.

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 2020, 2019 y 2018, 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:

A) AUDITORES EXTERNOS

El Consejo de Administración, en su sesión celebrada el 14 de octubre de 2020 aprobó, previa recomendación del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Emisora, ratificar la contratación del despacho Mancera, S.C., integrante de Ernst & Young Global Limited (“Mancera”), como auditor externo de la Compañía y sus Subsidiarias para la elaboración de los estados financieros dictaminados consolidados al 31 de diciembre de 2020. Asimismo, con esa misma fecha el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias de la Emisora recomendó al Consejo de Administración de la Emisora, la contratación de Mancera como auditor externo de la Compañía y sus Subsidiarias.

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

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

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

Cabe mencionar que en los años 2020, 2019 y 2018:

1. Los auditores externos no han renunciado a sus cargos y no han sido removidos por la Compañía y sus subsidiarias.
2. Los auditores externos 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 al auditor externo 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 Telesites y su subsidiaria Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V. 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 publicada en la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, 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;	\$194,863.00 (ciento noventa y cuatro mil ochocientos sesenta y tres pesos 00/100 M.N.) más el Impuesto al Valor Agregado correspondiente	26.14%
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	8.84%
3. La asistencia a la Sociedad en la actualización y mantenimiento de la Declaración Informativa Maestra correspondiente al ejercicio fiscal 2019 y la asistencia a Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V. ("OSM"), subsidiaria de 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 OSM 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	16.77%

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

B) 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 nuestra subsidiaria 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 nuestra subsidiaria 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 a 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.

TELESITES y sus subsidiarias 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:

c) ADMINISTRADORES Y ACCIONISTAS

Nuestra administración está confiada a un Consejo de Administración el cual se encuentra integrado actualmente por un total de seis (6) consejeros propietarios sin designación de suplentes. De conformidad con nuestros estatutos sociales, el Consejo de Administración debe estar integrado por un mínimo de cinco y un máximo de veintiún consejeros propietarios y hasta el mismo número de suplentes. Los consejeros no necesitan ser accionistas, pero la mayoría de los consejeros propietarios y suplentes deben ser de nacionalidad mexicana y ser designados por accionistas mexicanos.

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

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

A continuación se señalan los nombres de los miembros actuales del Consejo de Administración de TELESITES, su cargo, su experiencia en el negocio, incluyendo otra experiencia como consejero, los cuales fueron ratificados sus nombramientos por el período comprendido de abril de 2021 a abril de 2022, mediante asamblea general ordinaria anual de accionistas celebrada el 29 de abril de 2021.

Nombre	Cargo	Tipo de Consejero	Años como Consejero	Sexo
Juan Rodríguez Torres	Presidente	Independiente	5 años	Masculino
Gerardo Kuri Kaufmann	Consejero Propietario	No Independiente	5 años	Masculino
Daniel Goñi Díaz	Consejero Propietario	Independiente	5 años	Masculino
Daniel Díaz Díaz	Consejero Propietario	No Independiente	5 años	Masculino
Víctor Adrián Pandal González	Consejero Propietario	No Independiente	5 años	Masculino
Luis Ramos Lignan	Consejero Propietario	Independiente	5 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 TELESITES, respectivamente, sin formar parte de dicho órgano social. Al contar con la

participación de una mujer desde la constitución de la Compañía consideramos que impulsamos la inclusión sin distinción de sexos en la composición de los órganos de gobierno, adicionalmente.

A continuación se señala información sobre nuestros consejeros:

Juan Rodríguez Torres.- Es ingeniero civil 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 Valderrivas, S.A. y sus comités y Presidente no ejecutivo del grupo inmobiliario REALIA Business, S.A. También es presidente del consejo de administración de Red Nacional Última Milla, S.A.P.I. de C.V. y Red Última Milla del Noroeste, S.A.P.I. de C.V. 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.

Luis Ramos Lignan.- Es ingeniero civil con maestría en hidráulica por la Universidad Nacional Autónoma de México. Tiene 81 años de edad. Ha sido presidente del Colegio de Ingenieros Civiles de México, A.C., de la Cámara Nacional de Empresas de Consultoría, A.C., de la Asociación de Ingenieros y Arquitectos de México, A.C., del Instituto Mexicano de Auditoría Técnica, A.C., y del Comité Técnico del Fideicomiso Fondo para el Financiamiento de Estudios para Proyectos de Infraestructura. Actualmente es Presidente y Director General de Ingeniería y Procesamiento Electrónico, S.A. de C.V.

Daniel Goñi Díaz.- Es licenciado en derecho por la Universidad Nacional Autónoma de México. Tiene 69 años de edad. Es notario público número 80 del Estado de México, se ha desempeñado como secretario, vicepresidente y presidente de la Cruz Roja Nacional en varias ocasiones. Asimismo, ha fungido como comisionado ciudadano en la Comisión Estatal Electoral del Estado de México. También es miembro del del consejo de administración de Red Nacional Última Milla, S.A.P.I. de C.V. y Red Última Milla del Noroeste, S.A.P.I. de C.V.

Víctor Adrián Pandal González.- Es licenciado de Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana. Tiene 47 años de edad. Maestro en administración de empresas por la Universidad de Boston. De abril de 2002 y hasta diciembre 2018 se desempeñó como Director General de la Fundación del Centro Histórico de la Ciudad de México, A.C. Actualmente funge como consultor independiente y es socio fundador de HAN Capital, fondo de inversión de bienes raíces.

Gerardo Kuri Kaufmann.- Es ingeniero industrial por la Universidad Anáhuac. Tiene 37 años de edad. De 2008 a 2010, fungió como director de compras de Carso Infraestructura y Construcción, S.A. de C.V. y 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, y 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 Valderrivas, 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.

Los Consejeros recibirán la cantidad de \$36,750.00 (Treinta y seis mil setecientos cincuenta pesos 00/100 M.N.) por concepto de honorarios, por su asistencia a cada sesión del Consejo de Administración que se celebre en el ejercicio de 2020. Adicionalmente, a los Consejeros que tengan el carácter de miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias se les pagará un honorario adicional de \$12,000.00 (Doce mil pesos 00/100 M.N.) por cada junta de dicho Comité a la que asistan durante dicho ejercicio.

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

Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias

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

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

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

recomendar la aprobación de dichos estados financieros por el Consejo de Administración;

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

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

Nombre	Cargo	Tipo de consejero
--------	-------	-------------------

Luis Ramos Lignan	Presidente	Independiente
Juan Rodríguez Torres	Miembro	Independiente
Daniel Goñi Díaz	Miembro	Independiente

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

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

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

Directivos relevantes

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

Nombre	Cargo	Duración en el cargo	Sexo
Gerardo Kuri Kaufmann	Director General	5 años	Masculino
Jesús Granillo Rodríguez	Director de Administración y Finanzas	5 años	Masculino
Luis Humberto Díaz Jouanen	Director de Operaciones	5 años	Masculino
Andrea Paulina Hernández López	Directora de Inmuebles y Compras	5 años	Femenino
Norma Angélica Colina Rubio	Directora de Recursos Humanos	4 años	Femenino
Eriván Urióstegui Hernández	Director Jurídico	4 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.

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

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

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

1. Los 7 miembros de la Familia Slim son los principales accionistas de TELESITES al ser beneficiarios, de manera directa e indirectamente, del 62% aproximadamente del capital social en circulación.
2. El Fideicomiso de Control y Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V., son accionistas directos de más del 10% del capital social de TELESITES, cada uno de ellos, de los cuales los fideicomitentes/fideicomisarios y accionistas, respectivamente, son la Familia Slim.
3. Por su porcentaje de participación accionaria, los integrantes de la Familia Slim constituyen a los accionistas más importantes de la Compañía, que ejercen influencia significativa, así como el control y poder de mando, según se define a dichos términos en la LMV.

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

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

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

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Rodríguez Torres Juan			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Participa en comités [Sinopsis]			
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación
SI		SI	SI
Otros			
N/A			
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2021-04-29			
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)
2021-2022		Consejero y miembro del comité	N/A
Participación accionaria (en %)			
-10			
Información adicional			
Su designación como consejero y miembro del comité de auditoría y prácticas societarias fue aprobada mediante la asamblea constitutiva de la Sociedad celebrada el 19 de octubre de 2015.			

Goñi Díaz Daniel				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]				
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
SI		SI	SI	
Otros				
N/A				
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2021-04-29				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2021-2022		Consejero y miembro del comité	N/A	0
Información adicional				
Su designación como consejero y miembro del comité de auditoría y prácticas societarias fue aprobada mediante la asamblea constitutiva de la Sociedad celebrada el 19 de octubre de 2015.				

Ramos Lignan Luis				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]				
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
SI		SI	SI	
Otros				
N/A				
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2021-04-29				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2020-2021		Consejero y miembro del comité	N/A	0
Información adicional				
Su designación como consejero fue aprobada mediante la asamblea especial de accionistas de la Sociedad celebrada el 28 de abril de 2016. Su designación como miembro del comité de auditoría y prácticas societarias fue aprobado por el Consejo de Administración de la Sociedad el 11 de julio de 2018, en ejercicio de las facultades conferidas en la cláusula trigésima de los estatutos sociales de la Sociedad.				

Relacionados [Miembro]

Pandal González Víctor Adrián				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Participa en comités [Sinopsis]				
Auditoría		Prácticas Societarias	Evaluación y Compensación	
NO		NO	NO	
Otros				
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 especial de accionistas de la Sociedad celebrada el 28 de abril de 2016.				

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			
N/A			
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 y miembro del comité de auditoría y prácticas societarias fue aprobada mediante la asamblea constitutiva de la Sociedad celebrada el 19 de octubre de 2015.			

Directivos relevantes [Miembro]

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	
2021-12-20		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Directora de Recursos Humanos	5 años	0
Información adicional			

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	
2021-04-29		Ordinaria	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
2021-2022	Consejero	N/A	-10
Información adicional			
Su designación como consejero y miembro del comité de auditoría y prácticas societarias fue aprobada mediante la asamblea constitutiva de la Sociedad celebrada el 19 de octubre 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	
2021-12-20		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	5 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	
2021-12-20		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo laborando en la Emisora (años)	Participación accionaria (en %)
No aplica	Director de Operaciones	5 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	
2021-12-20		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	5 años	0
Información adicional			

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

N/A N/A Familia Slim	
Participación accionaria (en %)	0.62
Información adicional	
El concepto de Familia Slim viene definido en el glosario de términos y condiciones	

N/A N/A Fideicomiso de Control e Control Empresarial de Capitales	
Participación accionaria (en %)	0.1
Información adicional	
El Fideicomiso de Control y Control Empresarial de Capitales de manera independiente cada uno de ellos, son accionistas directos de más del 10% del capital de Telesites, de los cuales los fideicomitentes/fideicomisarios y accionistas, respectivamente, son la Familia Slim	

Accionistas que ejerzan influencia significativa [Miembro]

N/A N/A Familia Slim	
Participación accionaria (en %)	0.62
Información adicional	
El concepto de Familia Slim viene definido en el glosario de términos y condiciones	

Accionistas que ejerzan control o poder de mando[Miembro]

N/A N/A Familia Slim	
Participación accionaria (en %)	0.62
Información adicional	
El concepto de Familia Slim viene definido en el glosario de términos y condiciones	

Estatutos sociales y otros convenios:

D) ESTATUTOS SOCIALES Y OTROS CONVENIOS

A continuación, se incluye un breve resumen de algunas disposiciones importantes de los estatutos sociales de TELESITES y la legislación mexicana. Este resumen no pretende ser exhaustivo y está sujeto a lo expresamente dispuesto por los estatutos sociales de la Compañía vigentes a la fecha del presente reporte anual.

Constitución e inscripción

Telesites, S.A.B. de C.V., es una sociedad anónima bursátil de capital variable, constituida mediante escritura pública número 55,433 de fecha 19 de octubre de 2015, constituida ante la fe del licenciado Patricio Garza Bandala, notario

público número 18 del Distrito Federal (hoy Ciudad de México), actuando como asociado de la licenciada Ana Patricia Bandala Tolentino, entonces notaria público número 195 de la misma Ciudad, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio de ésta Ciudad bajo el folio mercantil número 548205-1 el 10 de diciembre de 2015.

Mediante asamblea general extraordinaria de accionistas de la Emisora, celebrada el 28 de abril de 2016, se aprobó convertir las series de las acciones representativas de su capital social, es decir, las acciones de la Serie "L" de voto limitado, las acciones de la Serie "A" y "AA" en acciones comunes de la Serie "B-1", así como la reforma a sus estatutos sociales.

Mediante asamblea general extraordinaria de accionistas de la Emisora, celebrada el 29 de abril de 2021, se aprobó cancelar las acciones en tesorería representativas de su capital social y la consecuente reforma a su artículo sexto de los estatutos sociales de la Emisora.

Objeto

De conformidad con la cláusula tercera de nuestros estatutos sociales, nuestro objeto social principal consiste en promover, constituir, organizar, explotar, adquirir y tomar participación en el capital social o patrimonio de todo género de sociedades mercantiles o civiles, asociaciones o empresas, ya sean industriales, comerciales, de servicios o de cualquier otra índole, tanto nacionales como extranjeras, así como participar en su administración o liquidación.

Acciones representativas del capital social

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

Asambleas de accionistas

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

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

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

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

b) Dar cumplimiento a cualesquiera otras obligaciones que, en su caso, legalmente le sean requeridas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Otras disposiciones

Capital variable

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

Pérdida de acciones

En cumplimiento de lo dispuesto por las leyes aplicables en México, los estatutos sociales de la Compañía establecen que "todo extranjero que en el acto de constitución o en cualquier tiempo ulterior adquiera un interés o participación en

la sociedad, se considerará por ese simple hecho como mexicano respecto de dicho interés o participación, y se entenderá que ha convenido en no invocar la protección de su gobierno bajo la pena, en caso contrario, de perder dicho interés o participación en beneficio de la Nación". De conformidad con esta disposición, se considera que un accionista extranjero ha convenido en no invocar la protección de su gobierno solicitando a dicho gobierno que interponga una reclamación diplomática en contra del gobierno mexicano con respecto a sus derechos como accionista, pero no se considera que haya renunciado a cualesquiera otros derechos que pueda tener con respecto a su inversión en TELESITES. En el supuesto de que un accionista invoque la protección de su gobierno en violación de este convenio, podría perder sus acciones en favor del gobierno mexicano. Las leyes mexicanas exigen que esta disposición se incluya en los estatutos sociales de todas las sociedades mexicanas cuyos estatutos no contengan una cláusula de exclusión de extranjeros.

Jurisdicción exclusiva

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

Duración

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

Adquisición de acciones propias

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

Conflictos de intereses

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

Información adicional Administradores y accionistas

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

[429000-N] Mercado de capitales

Estructura accionaria:

MERCADO ACCIONARIO

a) Estructura Accionaria

Al 31 de diciembre de 2020, el número y serie de acciones que integraban la estructura de capital de la Sociedad era la siguiente:

Serie	Capital	Acciones
B-1	Mínimo, fijo	<u><u>4,774,486,209</u></u>

Al 31 de diciembre de 2020, la tesorería de la Compañía contaba con 1,474,486,209, acciones serie B-1 para su recolocación (recompra histórica), en los términos de lo previsto en la Ley del Mercado de Valores y por lo tanto tiene 3,300,000,000 acciones en circulación.

Asimismo, mediante asamblea general extraordinaria de accionistas de la Emisora, celebrada el 29 de abril de 2021, se aprobó cancelar las acciones en tesorería representativas de su capital social y la consecuente reforma a su artículo sexto de los estatutos sociales de la Emisora.

Comportamiento de la acción en el mercado de valores:

Comportamiento de la Acción en el Mercado de Valores

A continuación se presenta un cuadro informativo en el que se muestra el comportamiento de la acción en la BMV con datos al 31 de marzo de 2021

Periodicidad	Fecha	Último precio	Precio Mínimo	Precio Máximo	Volumen
MENSUAL	mar-21	21.83	17.60	22.58	39,851,065
	feb-21	18.47	18.01	21.68	38,246,086
	ene-21	20.59	20.03	24.98	29,206,236
	dic-20	21.52	20.37	22.70	43,683,757
	nov-20	21.05	18.69	22.00	229,176,647
	oct-20	19.58	19.36	22.08	64,454,280
	sep-20	19.90	16.17	20.88	48,718,315
	ago-20	16.52	16.08	19.40	22,999,918
	jul-20	16.64	14.25	17.72	21,698,771
	jun-20	14.57	13.85	15.50	26,051,426
	may-20	14.28	13.68	16.78	21,927,927
	abr-20	15.85	12.89	16.92	26,597,343
	mar-20	15.27	11.64	16.98	26,317,002
feb-20	14.83	13.10	16.00	26,677,144	
ene-20	13.90	13.30	14.74	54,034,984	

		Último precio	Precio Mínimo	Precio Máximo	Volumen
TRIMESTRAL	1T21	21.83	17.60	24.98	107,303,387
	4T20	21.52	18.69	22.70	337,314,684
	3T20	19.90	14.25	20.88	93,417,004
	2T20	14.57	12.89	16.92	74,576,696
	1T20	15.27	11.64	16.98	107,029,130
	4T19	14.00	12.47	14.99	52,350,033
	3T19	13.04	11.06	13.96	81,176,791
	2T19	11.82	11.67	13.91	73,148,731
	1T19	12.58	11.11	12.78	83,522,847

		Último precio	Precio Mínimo	Precio Máximo	Volumen
ANUAL	2020	21.52	11.64	22.70	612,337,514
	2019	14.00	11.06	14.99	290,198,402
	2018	11.74	11.01	16.01	386,354,867
	2017	14.98	10.84	15.45	462,952,591
	2016	11.24	10.22	12.77	374,318,166

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

Formador de Mercado

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

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

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

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

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

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

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

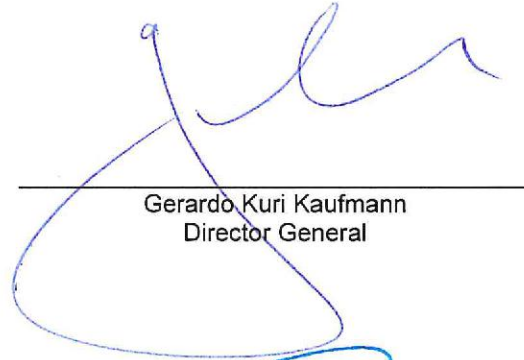
Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los valores de la emisora con los que opere dicho intermediario

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


PERSONAS RESPONSABLES

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

Ciudad de México, a 30 de abril de 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 Telesites, S.A.B. 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:

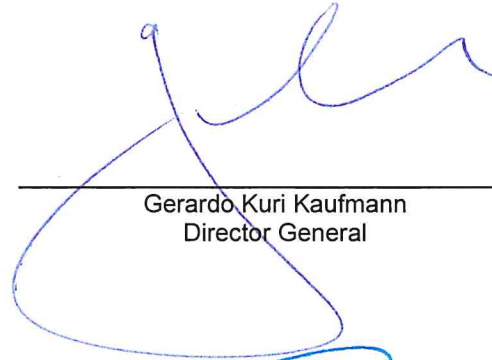


Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

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 Telesites, S.A.B. 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
