

**PROSPECTO DEFINITIVO.** Los valores descritos en este prospecto han sido inscritos en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Dichos valores no podrán ser ofrecidos, ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por las leyes de otros países.

*DEFINITIVE PROSPECTUS. The securities described in this prospectus have been registered with the Mexican National Securities Registry (Registro Nacional de Valores) maintained by the Mexican National Banking and Securities Commission (Comisión Nacional Bancaria y de Valores). Such securities cannot be offered or sold outside of the United Mexican States unless it is permitted by the laws of other countries.*



**telesites**

**Actinver**

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

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca  
Múltiple, Grupo Financiero Actinver

**FIDEICOMITENTE Y  
ADMINISTRADOR**

**FIDUCIARIO**

**OFERTA PÚBLICA DE 668,710,051 CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS  
INMOBILIARIOS NO AMORTIZABLES Y SIN EXPRESIÓN DE VALOR NOMINAL A  
CARGO DEL FIDEICOMISO F/4594**

**POR UN MONTO DE \$12,036,780,918.00 (DOCE MIL TREINTA Y SEIS MILLONES  
SETECIENTOS OCHENTA MIL NOVECIENTOS DIECIOCHO PESOS 00100 M.N)**

Oferta pública primaria de 668,710,051 certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios ("CBFIs") (la "Oferta"). La Oferta se realizará a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (la "BMV"). Los términos que se utilizan en el presente con letra mayúscula inicial tendrán los significados asignados a los mismos en la sección 1.1 "Glosario de Términos Definidos" de este prospecto (el "Prospecto") y en el Contrato de Fideicomiso (según dicho término se define más adelante).

Emisora:	Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (el " <u>Fiduciario</u> ").
Tipo de Oferta:	Oferta pública primaria en México.
Tipo de Valor:	Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no amortizables, sin expresión de valor nominal.
Clave de Pizarra:	"FSITES 20"
Precio de colocación:	\$18.00 pesos por CBFI (el " <u>Precio de Colocación</u> ").
Monto Total de la Oferta:	\$12,036,780,918 (Doce Mil Treinta y Seis Millones Setecientos Ochenta Mil Novecientos Dieciocho Pesos 00/100 M.N.).
Número de CBFIs materia de la Oferta:	668,710,051 CBFIs.
Número de CBFIs en circulación después de la Oferta:	Toda vez que la contraprestación por la transmisión del Portafolio Inicial conforme al Convenio de Aportación

será pagada en especie mediante la entrega de 1,762,962,861 CBFIs a OPSIMEX por parte del Fideicomiso, el número de CBFIs en circulación después de la Oferta será de 2,431,672,912 CBFIs.

Denominación:	Los CBFIs estarán denominados en pesos.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:	21 de julio de 2020.
Fecha de la Oferta:	22 de julio de 2020.
Fecha de Cierre del Libro:	22 de julio de 2020.
Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos:	22 de julio de 2020.
Fecha de Registro en la Bolsa:	23 de julio de 2020.
Fecha de Emisión:	23 de julio de 2020.
Fecha de Liquidación:	27 de julio de 2020.
Acto Constitutivo:	Los CBFIs serán emitidos por el Fiduciario de conformidad con el contrato de fideicomiso irrevocable número 4594 (según el mismo fue modificado mediante cierto convenio modificatorio y de reexpresión de fecha 17 de julio de 2020, y según el mismo sea modificado, reexpresado, adicionado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento, el " <u>Fideicomiso</u> " o el " <u>Contrato de Fideicomiso</u> ") celebrado entre el Fideicomitente, el Fiduciario y el Representante Común.
Fideicomitente:	Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V. (en tal carácter, el " <u>Fideicomitente</u> ").
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores.
Fideicomisario en Segundo Lugar:	El Fideicomitente.
Fines del Fideicomiso:	El fin primordial del Fideicomiso es la adquisición o construcción de Activos Elegibles en México que se destinen al arrendamiento o para su explotación comercial, a través de la prestación del servicio de acceso y uso compartido de Infraestructura Pasiva, para su uso, operación, explotación, funcionamiento y aprovechamiento como emplazamiento para Infraestructura Activa e Infraestructura Pasiva, la adquisición del derecho a percibir ingresos

provenientes del arrendamiento de dichos Activos Elegibles o de la prestación de dicho servicio, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los Activos Elegibles, en todo caso realizado directamente por el Fideicomiso o a través de fideicomisos, conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs; en el entendido, que a efecto de cumplir con dichos fines, el Fiduciario deberá: (i) llevar a cabo Emisiones conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; (ii) recibir y utilizar los Recursos de la Emisión derivados de cada Emisión conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo para el pago de los Gastos del Fideicomiso; (iii) realizar Inversiones conforme a la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso; (iv) adquirir, mantener y enajenar los derechos y activos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; (v) realizar Distribuciones conforme a la Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso; (vi) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona u órgano que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso tenga derecho a instruir al Fiduciario, le instruya al Fiduciario por considerarlas necesarias, recomendables, convenientes o adicionales a las anteriores; (vii) celebrar, antes de la oferta pública de los CBFIs y previa instrucción del Administrador, o de tiempo en tiempo según sea instruido por el Administrador, los Convenios de Aportación en los términos y condiciones instruidos por éste y cualesquier otros actos necesarios a efecto de adquirir el Portafolio Inicial o ampliar o modificar, de tiempo en tiempo, el Patrimonio del Fideicomiso; y (viii) realizar cualesquiera otros actos o actividades lícitas consistentes con lo anterior (los "Fines del Fideicomiso").

**Patrimonio del Fideicomiso:**

Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el patrimonio del fideicomiso se conforma o se conformará, según sea el caso, de los siguientes activos y bienes (conjuntamente, el "Patrimonio del Fideicomiso"), en el entendido, que los activos y bienes que integren el Patrimonio del Fideicomiso deberán en todo momento estar plenamente identificados: (a) la Aportación Inicial; (b) los Recursos de la Emisión y



cualesquier montos derivados de las Emisiones Adicionales, y todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (c) los derechos correspondientes sobre el Portafolio Inicial, así como sobre los Activos Elegibles y/o cualesquiera otras Inversiones que realice el Fideicomiso, de tiempo en tiempo conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; (d) las cantidades que se mantengan y sean depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (e) los ingresos y flujos que reciba el Fiduciario como contraprestación, rendimiento o desinversión de las Inversiones realizadas y/o de las Inversiones Permitidas; (f) en su caso, los contratos de cobertura celebrados por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, y (g) todas y cada una de las cantidades, activos y/o derechos que el Fideicomiso tenga o que adquiera en el futuro conforme al Contrato de Fideicomiso.

En cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, las Partes acuerdan que el Patrimonio del Fideicomiso se podrá incrementar derivado de la aportación de Activos Elegibles adicionales al Fideicomiso, en cada caso, sujeto a la aprobación previa del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según se requiera conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que tanto la Aportación Inicial, como todas las aportaciones adicionales que se realicen al Patrimonio del Fideicomiso, serán destinadas al cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

Lo establecido en la Sección 2.5 del Contrato de Fideicomiso hará las veces de inventario de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso al momento de la constitución del Fideicomiso, en cumplimiento de lo dispuesto por el numeral 5.1 de la Circular 1/2005. Dicho inventario del Patrimonio del Fideicomiso se considerará modificado, de tiempo en tiempo, en la medida que los bienes y derechos descritos con anterioridad se integren al Patrimonio del Fideicomiso o se modifiquen.

**Recursos Netos de la Oferta:**

Los recursos netos que recibimos con motivo de la Oferta ascienden a \$11,951,271,168.24, considerando el precio de colocación inicial de \$18.00 por CBFÍ y



después de pagar los Gastos Relacionados con la Oferta. No se utilizarán los recursos netos que recibiremos para pagar la contraprestación por la cesión onerosa de los Activos Elegibles que integran el Portafolio Inicial, toda vez que dicha contraprestación será pagada en especie mediante la entrega a OPSIMEX de CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso y entregados en la fecha en la que se cumplan las Condiciones Suspensivas de conformidad con lo previsto en el presente Prospecto. Para más información véase la sección 2.4 "*Gastos Relacionados con la Oferta*" del presente Prospecto.

**Características Relevantes del Portafolio Inicial:**

El Portafolio Inicial está compuesto por 6,500 Torres de Telecomunicaciones, junto con (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, y (b) todos los derechos y obligaciones derivados de los Acuerdos de Sitio relacionados con dichas Torres de Telecomunicaciones. Las Torres de Telecomunicaciones que se cederán onerosamente al Fideicomiso se encuentran ubicadas de forma estratégica en 1,104 localidades en las 32 entidades federativas de México.

**Derechos que Confieren a los Tenedores:**

Conforme al Artículo 63 y 64 Bis 1 de la LMV, los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso, en cada caso, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (i) a los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan



el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplace por una sola vez, por 3 días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 20% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; (iv) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico) y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente) por cada 10% de los CBFIs de los que sean titulares; y (v) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% o más de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Emisión, en el entendido, que dicha acción prescribirá en 5 años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente. La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los Tenedores que tengan derecho a nombrar o revocar a los miembros del Comité Técnico sólo podrán ejercer dicho derecho en una Asamblea de Tenedores; (2) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (3) la designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) efectuada por un Tenedor conforme a lo aquí previsto, únicamente podrá ser revocada ya sea por dicho Tenedor o mediante Asamblea de Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité



Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su nombramiento; (4) el derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá ser renunciado por los Tenedores dentro de una Asamblea de Tenedores; y (5) en el caso que, en cualquier momento, los Tenedores que hayan nombrado un miembro del Comité Técnico dejen de tener el 10% o más de los CBFIs en circulación, dichos Tenedores deberán entregar una notificación por escrito en relación a lo anterior al Fiduciario y al Representante Común, y dichos Tenedores deberán remover al miembro designado en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente. No existe obligación de pago de principal ni intereses.

**Distribuciones:**

Las Distribuciones a los Tenedores se efectuarán en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso. Para calificar como FIBRA, el Fiduciario deberá distribuir a los Tenedores cuando menos una vez al año, y a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio fiscal inmediato anterior generado por los Activos Elegibles integrantes del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS. No obstante, el Resultado Fiscal del Fideicomiso puede ser diferente del efectivo disponible para distribución y no se pueden garantizar Distribuciones en efectivo. La periodicidad con la cual se realizarán Distribuciones, así como el porcentaje que éstas representen del Resultado Fiscal, podrán modificarse durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, considerando las modificaciones que, en su caso, sufran las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS. Para más información, se sugiere consultar las secciones 3.2.5 "*Ley Aplicable y régimen fiscal*" y 3.2.12 "*Distribuciones*" de este Prospecto.

**Fuente de Pago de las Distribuciones:**

Las Distribuciones y los pagos al amparo de los CBFIs serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar pagos de las demás comisiones, honorarios, gastos, obligaciones e indemnizaciones, según se establece en el Contrato de Fideicomiso. Véase la sección 3.4.1 "*Resumen del Contrato de Fideicomiso*".





**Lugar y Forma de Pago de Distribuciones:**

Las Distribuciones se pagarán en el domicilio de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ("Indeval"), ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega de las constancias correspondientes o bien la entrega del Título respectivo, según corresponda (o en cualquier otra dirección que el Indeval notifique en caso de un cambio de domicilio). Los pagos se efectuarán mediante transferencia electrónica.

**Régimen Fiscal:**

El Fideicomiso, en virtud del cumplimiento de los requisitos previstos por las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs, aplicable a los fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, debiendo cumplir con los requisitos establecidos en dichas disposiciones, de tal forma que el Fideicomiso y los Tenedores deberán cumplir con las obligaciones fiscales que les correspondan por las actividades que realicen a través del Fideicomiso, conforme al Régimen Fiscal de FIBRAs.

Los Tenedores del Fideicomiso tributarán y deberán cumplir con las obligaciones fiscales a su cargo de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs. Para más detalles en relación con este asunto, véase la sección 3.2.5 "*Ley Aplicable y régimen fiscal*" del presente Prospecto.

Este resumen se basa en la evaluación de Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C., en materia fiscal y no pretende ser un análisis de todos los escenarios que pudieran resultar relevantes para tomar una decisión en cuanto a la adquisición, tenencia o enajenación de los CBFIs, por lo que se recomienda a los potenciales inversionistas consultar a sus asesores fiscales.

**Depositario:**

Indeval.

**Posibles Adquirentes:**

Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el presente Prospecto y, en especial, la incluida en la sección 1.3 "*Factores de Riesgo*" del presente Prospecto.

<b>Representante Común:</b>	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (el " <u>Representante Común</u> ").
<b>Administrador:</b>	Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V.
<b>Obligaciones de Pago:</b>	No existe obligación de pago alguna de principal ni de intereses bajo los CBFIs.
<b>Bases para la determinación del precio de colocación de los CBFIs:</b>	Las bases para determinar el precio de colocación de los CBFIs incluyen entre otras cosas (i) la situación financiera y operativa del Portafolio Inicial, (ii) el potencial de generación futura de flujos y utilidades del Fideicomiso y de los Activos Elegibles que puedan ser adquiridos y desarrollados en el futuro por el Emisor, (iii) el desempeño histórico del Administrador, (iv) las condiciones generales del mercado al momento de la Oferta, y (iv) el monto de la oferta pública.

**Intermediario Colocador**



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

**Agente Estructurador**



Alfaro, Dávila & Scherer

Alfaro, Dávila & Scherer, S.C.

El Agente Estructurador tuvo a su cargo el diseño de la estructura, revisión de documentación y apoyo en la elaboración de los materiales de venta.

A continuación, se incluyen algunos de los riesgos relacionados con la operación y adquisición de los CBFIs, sin embargo, los Tenedores deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el presente Prospecto y otros factores de riesgo que se describen a mayor detalle en la Sección "1. INFORMACIÓN GENERAL-3. Factores de Riesgo".

EL INTERMEDIARIO COLOCADOR Y EL FIDEICOMITENTE FORMAN PARTE DEL MISMO GRUPO EMPRESARIAL POR LO QUE SUS INTERESES PODRÍAN DIFERIR DE LOS QUE TENGAN LOS INVERSIONISTAS.

Handwritten mark or signature.

NO EXISTE OBLIGACIÓN DE EFECTUAR PAGOS O HACER DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES. SOLO SE HARÁN DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES EN LA MEDIDA EN QUE EXISTAN RECURSOS DISTRIBUIBLES QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO Y ASÍ LO DETERMINE EL ADMINISTRADOR, CONFORME A LA POLÍTICA DE DISTRIBUCIÓN QUE ADOPTE EL COMITÉ TÉCNICO. NI EL FIDEICOMITENTE, EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL ADMINISTRADOR, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, NI SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, TIENE RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO CONFORME A LOS CBFIS, SALVO EN EL CASO DEL FIDUCIARIO CON LOS RECURSOS QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO QUE SEAN DISTRIBUIBLES CONFORME A LO PREVISTO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO.

NO HAY RECURSO. NO EXISTE OBLIGACIÓN DE REALIZAR PAGOS DE PRINCIPAL O INTERESES, Y TODAS LAS DISTRIBUCIONES QUE SE HAGAN LOS TENEDORES, EN SU CASO, SE HARÁN CON LOS ACTIVOS DISPONIBLES EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. NO EXISTE OBLIGACIÓN DE PAGO DE PRINCIPAL NI DE INTERESES A LOS TENEDORES. CONFORME AL CONTRATO DE FIDEICOMISO, EL FIDUCIARIO SOLO DEBERÁ DISTRIBUIR, CUANDO MENOS UNA VEZ AL AÑO Y A MÁS TARDAR EL 15 DE MARZO, AL MENOS EL 95% DEL RESULTADO FISCAL DEL FIDEICOMISO DEL EJERCICIO FISCAL INMEDIATO ANTERIOR A AQUEL DE QUE SE TRATE. NO OBSTANTE, SÓLO SE HARÁN DISTRIBUCIONES A LOS TENEDORES EN LA MEDIDA EN QUE EXISTAN RECURSOS DISTRIBUIBLES SUFICIENTES QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO. EL FIDUCIARIO, EL REPRESENTANTE COMÚN, EL ADMINISTRADOR, EL INTERMEDIARIO COLOCADOR, Y SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, NO TIENEN RESPONSABILIDAD ALGUNA DE PAGO CONFORME A LOS CBFIS, SALVO EN EL CASO DEL FIDUCIARIO CON LOS RECURSOS QUE FORMAN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO QUE SEAN DISTRIBUIBLES CONFORME A LO PREVISTO EN EL CONTRATO DE FIDEICOMISO. EN CASO DE QUE EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO RESULTE INSUFICIENTE PARA HACER DISTRIBUCIONES CONFORME A LOS CBFIS, LOS TENEDORES DE LOS MISMOS NO TENDRÁN DERECHO DE RECLAMAR AL FIDUCIARIO, AL REPRESENTANTE COMÚN, AL ADMINISTRADOR, AL INTERMEDIARIO COLOCADOR, NI A SUS RESPECTIVAS SUBSIDIARIAS O AFILIADAS, EL PAGO DE DICHAS CANTIDADES. ASIMISMO, ANTE UN INCUMPLIMIENTO Y EN UN CASO DE FALTA DE LIQUIDEZ EN EL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, LOS TENEDORES PODRÍAN VERSE OBLIGADOS A RECIBIR LOS ACTIVOS NO LÍQUIDOS QUE FORMEN PARTE DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO.

NO TENEMOS HISTORIAL OPERATIVO, ADMINISTRATIVO Y FINANCIERO NI EXPERIENCIA COMO FIBRA QUE COTIZA EN UNA BOLSA DE VALORES. EL FIDEICOMISO ES UN VEHÍCULO DE RECIENTE CONSTITUCIÓN Y NO TIENE HISTORIAL OPERATIVO O FINANCIERO COMO ENTIDAD CONSOLIDADA. EL FIDEICOMISO NO TIENE EXPERIENCIA PREVIA EN LA ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS ELEGIBLES, EN OPERAR COMO FIBRA O ENTIDAD COTIZADA ENTRE EL PÚBLICO, O EN LO RELATIVO AL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS Y RESTRICCIONES ESTABLECIDOS EN LA LISR CON RESPECTO A LAS FIBRAS O LAS ENTIDADES COTIZADAS ENTRE EL PÚBLICO. LA INFORMACIÓN INCLUIDA EN ESTE



PROSPECTO CON RESPECTO AL ADMINISTRADOR Y DEL DESEMPEÑO PREVIO DE NUESTRO EQUIPO DIRECTIVO NO PRETENDE SER INDICATIVA O CONSTITUIR UNA GARANTÍA O PREDICCIÓN DE LOS RENDIMIENTOS QUE OBTENDREMOS EN EL FUTURO, INCLUYENDO EN CUANTO AL MONTO DE CUALQUIER PAGO DE DISTRIBUCIONES QUE EN SU CASO EFECTUEMOS A LOS TENEDORES.

LAS LEYES Y DEMÁS DISPOSICIONES EN MATERIA DE VALORES Y DE LAS FIBRAS SON SUMAMENTE TÉCNICAS Y COMPLEJAS, Y SI INCUMPLIÉREMOS CON LAS MISMAS NOS VERÍAMOS OBLIGADOS A PAGAR IMPUESTOS O INTERESES ADICIONALES Y MULTAS. LA FALTA DE EXPERIENCIA DEL ADMINISTRADOR Y ASESOR Y SU PERSONAL POR LO QUE RESPECTA A LA ADMINISTRACIÓN DE UNA FIBRA, PODRÍA AFECTAR SU CAPACIDAD PARA LOGRAR LOS OBJETIVOS DEL FIDEICOMISO U OCASIONAR QUE EL MISMO INCUMPLA CON LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS POR LA LISR O SE VEA OBLIGADO A PAGAR IMPUESTOS E INTERESES ADICIONALES. POR LO TANTO, NO PODEMOS GARANTIZAR QUE LOGRAREMOS MANTENERNOS EN CUMPLIMIENTO CON LAS DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES, A PESAR DE LA EXPERIENCIA DE OPSIMEX COMO EMPRESA DEDICADA A LA ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS ELEGIBLES.

EL PRINCIPAL CLIENTE DEL FIDEICOMISO SERÁ TELCEL. AL 31 DE MARZO DE 2020, TELCEL REPRESENTARÍA EL 94.7% DE LOS INGRESOS DEL FIDEICOMISO. AUN SI SOMOS CAPACES DE AUMENTAR NUESTRO NÚMERO DE CLIENTES, GRAN PARTE DE NUESTRO INGRESO DEPENDERÍA DE Y SE CONCENTRARÍA EN UN NÚMERO REDUCIDO DE CLIENTES. EN CONSECUENCIA, LA DISMINUCIÓN EN LA DEMANDA DE ACUERDOS PARA EL USO COMPARTIDO DE LA INFRAESTRUCTURA DE SITIOS Y LA REDUCCIÓN DE INVERSIONES POR PARTE DE NUESTROS CLIENTES EN EL FUTURO, ASÍ COMO EL CONCURSO MERCANTIL O CONCENTRACIÓN DE CUALQUIERA DE ELLOS, PODRÍAN TENER UN EFECTO MATERIAL ADVERSO SOBRE EL NEGOCIO, LOS RESULTADOS DE OPERACIÓN, LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LAS EXPECTATIVAS DE CRECIMIENTO DEL FIDEICOMISO. INCLUSIVE, TELCEL PODRÍA EN EL FUTURO TERMINAR SU RELACIÓN CON EL FIDEICOMISO Y/O EL ADMINISTRADOR Y DECIDIR COMPETIR EN EL MISMO SECTOR, DESARROLLANDO SU PROPIA INFRAESTRUCTURA PASIVA, O CONTRATAR SITIOS CON NUESTROS COMPETIDORES.

LA CESIÓN ONEROSA DEL PORTAFOLIO INICIAL ESTÁ SUJETA A LA CONDICIÓN SUSPENSIVA CONSISTENTE EN QUE (I) LA OFERTA PÚBLICA DE CERTIFICADOS REALIZADA POR EL FIDEICOMISO HAYA SIDO CONSUMADA, SEGÚN CONSTE EN EL AVISO DE COLOCACIÓN QUE SE PUBLIQUE EN LAS PÁGINAS DE INTERNET CORRESPONDIENTES DE LA BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., Y DE LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES, DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL PRESENTE PROSPECTO, Y (II) EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 86 DE LA LEY FEDERAL DE COMPETENCIA ECONÓMICA, EL IFT AUTORICE LA CONCENTRACIÓN POR LA CESIÓN ONEROSA DEL PORTAFOLIO INICIAL. EN EL SUPUESTO DE CUMPLIRSE DICHA CONDICIÓN SUSPENSIVA, LA EXISTENCIA Y EFECTOS DEL CONVENIO DE APORTACIÓN NACERÁN A PARTIR DEL CUMPLIMIENTO DE DICHA CONDICIÓN SUSPENSIVA, PARA TODOS LOS EFECTOS

QUE HAYA LUGAR. POR EL CONTRARIO, EN EL SUPUESTO DE NO CUMPLIRSE LA CONDICIÓN SUSPENSIVA ANTES MENCIONADA, EL CONVENIO DE APORTACIÓN NO CREARÁ NI SURTIRÁ EFECTOS DE NATURALEZA ALGUNA NI PARA LAS PARTES, NI FRENTE A TERCEROS, INCLUYENDO CUALQUIER TIPO DE AUTORIDAD ADMINISTRATIVA, FISCAL O REGISTRAL, YA SEA FEDERAL, ESTATAL O MUNICIPAL. DE LA MISMA MANERA.

LA OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LAS CUENTAS DEL FIDEICOMISO PODRÁ SER REALIZADA POR PERSONAS AUTORIZADAS DESIGNADAS POR EL ADMINISTRADOR. DE CONFORMIDAD CON EL CONTRATO DE FIDEICOMISO, LAS CUENTAS DEL FIDEICOMISO SERÁN EN TODO MOMENTO CONTROLADAS Y OPERADAS POR EL FIDUCIARIO CONFORME A LAS INSTRUCCIONES DEL ADMINISTRADOR, EN EL ENTENDIDO QUE LA OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE DICHAS CUENTAS DEL FIDEICOMISO TAMBIÉN PODRÁ SER REALIZADA POR EL ADMINISTRADOR Y LAS DEMÁS PERSONAS AUTORIZADAS DE CONFORMIDAD CON LOS TÉRMINOS DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO. LAS PERSONAS AUTORIZADAS, A TRAVÉS DEL ADMINISTRADOR, DEBERÁN INFORMAR AL FIDUCIARIO EN TODO MOMENTO SOBRE LAS OPERACIONES REALIZADAS EN LAS CUENTAS DEL FIDEICOMISO Y PREVER LOS MECANISMOS PARA QUE EL FIDUCIARIO PUEDA CONOCER DICHAS OPERACIONES EN CUALQUIER MOMENTO QUE ESTE LES REQUIERA, LO CUAL PODRÁ SER CUBIERTO MEDIANTE LA PREPARACIÓN Y ENTREGA AL FIDUCIARIO DE UN REPORTE DIARIO DE LAS OPERACIONES REALIZADAS POR LAS PERSONAS AUTORIZADAS EN LAS CUENTAS DEL FIDEICOMISO.

LA INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO ES INFORMACIÓN FINANCIERA PRO FORMA, LA CUAL, SE ENCUENTRA BASADA EN DIVERSOS SUPUESTOS QUE PODRÍAN VARIAR RESPECTO DE LA INFORMACIÓN REAL DEL FIDEICOMISO QUE RESULTE DE LA OFERTA DE LOS CBFIS. EL PRESENTE PROSPECTO INCLUYE LA PRESENTACIÓN INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA PROFORMA CONDENSADA NO AUDITADA RESPECTO DE LOS ACTIVOS ELEGIBLES QUE INTEGRAN EL PORTAFOLIO INICIAL. DICHA INFORMACIÓN FUE PREPARADA ASUMIENDO, ENTRE OTRAS COSAS, DIVERSOS SUPUESTOS RELACIONADOS CON LA OFERTA, INCLUYENDO UN NÚMERO DE CBFIS SUPERIOR AL NÚMERO DE CBFIS QUE OFRECIDOS Y COLOCADOS EN TÉRMINOS DEL PRESENTE PROSPECTO. SE RECOMIENDA A LOS INVERSIONISTAS CONSIDERAR ESTA SITUACIÓN Y COMPRENDER LOS ALCANCES DE DICHOS SUPUESTOS Y LA INFORMACIÓN FINANCIERA PRO FORMA, SEGÚN LA MISMA SE DESCRIBE EN LA SECCIÓN "V. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL FIDEICOMISO" Y EN PARTICULAR LA SECCIÓN 5.4.1 "POLÍTICAS CONTABLES CLAVE" DEL PRESENTE PROSPECTO.

#### Hechos Recientes

Nuestros resultados financieros y operativos para el período de tres meses finalizado el 30 de junio de 2020 aún no están finalizados por tratarse el Fideicomiso de un vehículo de reciente creación, sin operaciones hasta el momento, constituido y modificado en su totalidad el 17 de julio de 2020 para los efectos previstos en el presente Prospecto; sin embargo, la siguiente

información refleja nuestras expectativas preliminares con respecto a dichos resultados con base en la información pro forma que actualmente está disponible.

Con base en lo anterior, las cifras y estimaciones que se señalan a continuación fueron preparadas conforme a la información pro forma del Fideicomiso que se presenta en el presente Prospecto, por lo que dicha información está preparada también sobre la misma base pro forma.

Los ingresos correspondientes al segundo trimestre de 2020 mostrarían una variación de entre menos 1% y 1% en comparación con los reportados al primer trimestre de 2020.

Los Costos y Gastos de Operación del segundo trimestre de 2020 crecerían entre 1 y 3% al compararse con los del trimestre inmediato anterior. La Utilidad de Operación por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio 2020, mostraría un decremento de entre 1% y 3% al compararse con el primer trimestre de 2020. Excluyendo el efecto de la depreciación en la utilidad de operación en el mismo periodo de referencia, el EBITDA mostraría una variación de entre 0% y menos 2% en comparación con el primer trimestre del año.

El Resultado Integral de Financiamiento del segundo trimestre de 2020 presentaría un incremento de entre 4 y 6% en comparación con el gasto mostrado en el primer trimestre.

La Utilidad Neta del segundo trimestre de 2020 podría decrecer entre 5% y 7% al compararse con la Utilidad Neta mostrada en el primer trimestre de 2020

La tendencia en los resultados del segundo trimestre se explica porque el número de torres aportadas al Fideicomiso que empezaron a generar ingresos durante el periodo es marginal. El activo total al 30 de junio de 2020, mostraría una variación de entre menos 1% y 1% al compararse con el monto al cierre de marzo de 2020.

El pasivo total al 30 de junio de 2020 resultaría con una variación de entre 0% y menos 2% en comparación con el pasivo que se reporta al cierre del primer trimestre de 2020.

El Patrimonio de los Fideicomitentes al 30 de junio de 2020 variaría entre menos 1% y 1% en comparación con el monto observado al cierre de marzo de 2020.

Por lo que respecta a Telesites y a Opsimex, la información financiera del segundo trimestre será presentada a más tardar el 28 de julio de 2020 conforme a la legislación y regulación aplicables.

Los CBFIs se encuentran inscritos con el número 3265-1.80-2020-006 en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad del valor, la solvencia del Fiduciario, la suficiencia del Patrimonio del Fideicomiso o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El presente Prospecto también podrá consultarse en las páginas de Internet de la Bolsa, la CNBV y el Fiduciario [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv) y [www.actinver.com](http://www.actinver.com) respectivamente y se encuentra disponible con el Intermediario Colocador.

Autorización para su publicación por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores número 153/12552/2020 de fecha 21 de julio de 2020.

Ciudad de México a 22 de julio de 2020



## PRESENTACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA Y OTRA INFORMACIÓN

A menos que se indique expresamente lo contrario o que el contexto exija algo distinto, las expresiones “nosotros” y “nuestros”, los términos “el Emisor” o “la “Fibra”, y todas las expresiones que involucren el uso de la primera persona plural, se refieren al Fideicomiso. Referencias al término “el Fiduciario” son a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Fiduciario de nuestro Fideicomiso. Referencias al término “OPSIMEX”, la “Compañía”, la “Sociedad” son a Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V. Referencias al término “Administrador” son a OPSIMEX, en su calidad de administrador del Fideicomiso.

### **A. Información financiera**

#### *Información Financiera del Fideicomiso; Información Financiera Proforma*

Los Activos Elegibles que conforman el Portafolio Inicial eran propiedad y se encontraban administrados por OPSIMEX. En la fecha de cierre de la Oferta y las Operaciones de Formación, nosotros adquiriremos derechos beneficiarios sobre dichos Activos Elegibles, por lo que este Prospecto contiene información financiera proforma al 31 de diciembre de 2019 con respecto a los Activos Elegibles que forman parte del Portafolio Inicial la cual se encuentra revisada por auditor externo al 31 de diciembre de 2019, así como información financiera proforma al primer trimestre de 2020, en ambos casos, de manera comparativa con el mismo periodo del ejercicio anterior y elaborados de conformidad con la normatividad contable aplicable.

### **B. Información de Divisas**

A menos que se indique lo contrario, la información financiera incluida en el presente Prospecto está expresada en pesos, moneda nacional de México. En este prospecto los términos “Pesos” o “\$” y “M.N.” significan Pesos, moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos, y los términos “EU\$”, “Dls.”, “Dólar”, “Dólares” significan dólares, moneda de curso legal en Estados Unidos.

Este prospecto contiene conversiones de ciertas cantidades en Pesos a Dólares únicamente para conveniencia del lector. Dichas conversiones no deben ser interpretadas como declaraciones de que las cifras en Pesos realmente representan las cantidades presentadas en Dólares o que podrían ser convertidas a dichas cantidades en Dólares.

### **C. Redondeo**

Los totales en algunas de las tablas incluidas en el presente Prospecto pueden ser distintos de la suma de las cifras individuales debido a factores de redondeo.

Hemos realizado ajustes de redondeo en algunas de las cifras incluidas en el presente prospecto. Como resultado de lo anterior, las cifras numéricas exhibidas como cantidades totales en algunas tablas de este prospecto podrían no coincidir exactamente con el resultado de la suma aritmética de las cifras que las preceden.

### **D. Información de mercado y sobre la industria**



La información presentada en el presente Prospecto incluye la información más actualizada o la última información disponible. Cierta información contenida en el presente Prospecto ha sido obtenida de fuentes publicadas por terceros, mismas que en algunos casos no han sido actualizadas a la fecha. Datos de mercado y otra información estadística utilizada en el presente Prospecto se basan en las publicaciones independientes de la industria, publicaciones gubernamentales, informes de empresas de investigación de mercado u otras fuentes independientes publicadas. Si bien creemos que dicha información es confiable para los efectos que se utiliza en el presente, ni el Fideicomiso, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Administrador o cualquiera de sus respectivos miembros del consejo, funcionarios, empleados, miembros, socios, accionistas o afiliados asume responsabilidad alguna por la veracidad o integridad de dicha información.

El análisis de mercado y proyecciones presentadas en este Prospecto representan las opiniones subjetivas del Administrador. Algunos datos, incluyendo las estimaciones actuales del Administrador respecto al desempeño y tendencias del mercado, también se basan en nuestras estimaciones, que se derivan de la revisión de estudios internos y análisis, así como fuentes independientes, preparadas por terceros y bajo un número de supuestos que el Administrador considera que son razonables, pero no existe garantía alguna de que dichos estimados vayan a realizarse. Aunque creemos que estas fuentes son fiables, no hemos verificado independientemente la información y no podemos garantizar su exactitud o integridad. Además, estas fuentes pueden utilizar diferentes definiciones de los mercados relevantes de las que presentamos. Los datos relativos a nuestra industria tienen la intención de proporcionar una orientación general, pero son inherentemente imprecisos. Aunque creemos que estas estimaciones se obtuvieron de manera razonable, los potenciales inversionistas no deben depositar excesiva confianza en estas estimaciones, ya que son inherentemente inciertas. Las proyecciones incluidas en el presente han sido proporcionadas a efecto de ayudar a los inversionistas elegibles a evaluar una inversión en los CBFIs, pero no deberán ser consideradas como una declaración respecto a los resultados financieros futuros.

#### **E. Declaraciones a futuro**

El presente Prospecto contiene declaraciones a futuro. Ejemplos de tales declaraciones a futuro incluyen, pero no se limitan a: (i) declaraciones sobre los resultados del Fideicomiso, (ii) declaraciones sobre los planes, objetivos o metas, y (iii) las declaraciones de suposiciones subyacentes a tales declaraciones. Palabras tales como "objetivo", "anticipa", "cree", "considera", "podría", "estima", "espera", "pronostica", "guía", "pretende", "podría", "planea", "potencial", "predecir", "busca", "debería", "será" y expresiones similares pretenden identificar declaraciones a futuro, pero no son el medio exclusivo de identificar tales declaraciones.

Por su propia naturaleza, las declaraciones de futuro implican riesgos e incertidumbres inherentes, tanto generales como específicas, y existe el riesgo de que las predicciones, pronósticos, proyecciones y otras declaraciones a futuro no se logren. Se advierte a los inversionistas que una serie de factores importantes podrían causar que los resultados reales del Fideicomiso difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas o implícitas en tales declaraciones a futuro. Se advierte a los inversionistas que hay muchos factores importantes que pueden ocasionar que los resultados reales difieran

sustancialmente de los expresados en los planes, objetivos, expectativas, estimaciones y afirmaciones tanto expresas como implícitas contenidas en las declaraciones con respecto al futuro, incluyendo los siguientes:

- las condiciones sociales, económicas y políticas globales, en México y en los estados y municipios en donde se encuentran localizadas nuestras propiedades;
- nuestra capacidad para implementar exitosamente nuestras estrategias de negocio y de crecimiento;
- el entorno competitivo en el que operamos;
- nuestra capacidad para mantener o incrementar nuestras rentas y tasas de ocupación;
- el desempeño y situación financiera de nuestros clientes;
- nuestra capacidad para cobrar rentas a nuestros clientes;
- pasivos contingentes que resulten de los Activos Elegibles;
- nuestra capacidad para emprender exitosamente adquisiciones estratégicas de nuevos Activos Elegibles;
- nuestra capacidad para obtener financiamientos o para obtenerlo en términos favorables;
- nuestra capacidad para expandirnos exitosamente a nuevos mercados en México;
- nuestra capacidad para vender cualquiera de los Inmuebles;
- inflación, tasas de interés y fluctuaciones en el valor del Peso;
- desastres naturales u otras condiciones tales como condiciones peligrosas para el medio ambiente, que afecten nuestras propiedades;
- nuestra capacidad para generar el suficiente flujo de efectivo para satisfacer cualesquiera obligaciones futuras del servicio de la deuda o para hacer Distribuciones;
- los términos, leyes y disposiciones gubernamentales que nos afecten y las interpretaciones de dichas leyes y disposiciones, incluyendo cambios en las leyes y disposiciones fiscales que afecten a las FIBRAS, cambios en leyes ambientales, inmobiliarias y de zonificación;
- efectos causados por la intervención de autoridades regulatorias, funcionarios gubernamentales y en políticas fiscales o regulatorias;

- nuestra dependencia de la capacidad de nuestro Administrador para administrar nuestro negocio e implementar nuestra estrategia de crecimiento y nuestra dependencia de nuestros administradores de propiedades para administrar y mantener nuestras propiedades;
- conflictos de interés reales y potenciales con nuestro Administrador;
- nuestra capacidad para calificar como FIBRA que a través de la cual no se realizan actividades empresariales para los efectos de la LISR;
- nuestra capacidad y la capacidad de nuestro Administrador para operar y administrar una FIBRA que cotiza en bolsa; y
- otros factores descritos en la sección "Factores de Riesgo."

Dados los riesgos, las incertidumbres y presunciones descritas en el presente prospecto, es posible que los hechos descritos en las declaraciones respecto al futuro no ocurran. Estas declaraciones respecto al futuro son válidas a la fecha de este prospecto y no asumimos obligación alguna de actualizarlas o revisarlas, ya sea como resultado de la obtención de nueva información o en respuesta a hechos o acontecimientos futuros.

A pesar de que creemos que los planes, intenciones, expectativas y estimados reflejados en, o sugeridos por, dichas declaraciones respecto al futuro son razonables, no podemos asegurar que dichos planes, intenciones, expectativas o estimados serán alcanzados. Además, los potenciales inversionistas no deben interpretar declaraciones en relación con tendencias o actividades pasadas como garantías de que dichas tendencias o actividades continuarán en el futuro. Todas las declaraciones escritas, orales y electrónicas respecto al futuro, atribuibles a nosotros o a personas que actúan en representación nuestra, están expresamente calificadas en su totalidad por esta declaración precautoria.



## ÍNDICE

I. Información General .....	1
1.1    Glosario de términos y definiciones .....	1
1.2    Resumen ejecutivo.....	21
1.2.1  Estructura de la Fibra .....	21
1.2.2  Constitución de la Fibra .....	22
1.2.3  Historia y Desarrollo de OPSIMEX.....	22
1.2.4  El Fideicomiso .....	25
1.3    Factores de Riesgo .....	40
1.3.1  Riesgos de Carácter General.....	40
1.3.2  Riesgos de Carácter Económico y Político.....	40
1.3.3  Riesgos relacionados con las Operaciones del Fideicomiso .....	47
1.3.4  Riesgos relacionados con la Estructura de la Operación y con el Administrador....	51
1.3.5  Riesgos relacionados con la Oferta y los CBFIs .....	63
1.3.6  Riesgos relacionados con el Régimen Fiscal .....	67
1.4    Otros Valores emitidos por el Fideicomiso .....	69
1.5    Cambios significativos a los Derechos de los Valores inscritos en el Registro.....	69
1.6    Documentos de Carácter Público .....	69
II. La Oferta.....	71
2.1    Características de los Valores .....	71
2.1.1  Tipo de Oferta.....	71
2.1.2  Monto Total de la Oferta.....	71
2.1.3  Número de CBFIs materia de la Oferta. ....	71
2.1.3  Número de CBFIs en Circulación después de la Oferta.....	71
2.1.4  Precio de Colocación, así como una descripción de la forma como se determinó el mismo. ....	71
2.1.5  Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública.....	71
2.1.6  Fecha de la Oferta .....	71
2.1.7  Fecha de Cierre del Libro.....	71
2.1.8  Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos.....	71
2.1.9  Fecha de Registro en la Bolsa .....	71
2.1.10  Fecha de Emisión .....	72
2.1.11  Fecha de Liquidación.....	72
2.1.12  Forma de Liquidación .....	72
2.1.13  Posibles Adquirentes y, en su caso, Posibles Limitantes.....	72
2.1.14  Transcripción de otros Términos relevantes del Título.....	72
2.1.15  Fuente de las Distribuciones.....	72
2.1.16  Régimen Fiscal Aplicable .....	72
2.1.17  Seguros .....	73
2.2    Destino de los Recursos .....	73
2.3    Plan de Distribución.....	74
2.4    Gastos relacionados con la Oferta .....	77
2.5    Funciones del Representante Común .....	78
2.6    Nombres de personas con participación relevante en la oferta.....	84
III. El Fideicomiso .....	86

3.1	Historia y Desarrollo del Fideicomiso .....	86
3.2	Descripción del Negocio .....	86
3.2.1	Actividad Principal.....	86
3.2.2	Canales de Distribución .....	87
3.2.3	Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos .....	88
3.2.4	Principales Clientes.....	88
3.2.5	Ley Aplicable y Régimen Fiscal .....	88
3.2.6	Desempeño Ambiental y ciertas Consideraciones respecto del Cambio Climático.	93
3.2.7	Recursos Humanos .....	94
3.2.8	Información de Mercado.....	94
3.2.9	Estructura de Administración.....	96
3.2.10	Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.....	100
3.2.11	Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, especificando en su caso, aquellos que le corresponden a los certificados que no han sido puestos en circulación .....	100
3.2.12	Distribuciones.....	101
3.3	Descripción de los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso .....	102
3.3.1	Activos Elegibles propiedad del Fideicomiso.....	103
3.3.2	Adquisiciones de Activos Elegibles.....	110
3.3.3	Evolución de los activos del Fideicomiso.....	111
3.3.4	Desempeño del Portafolio Inicial.....	114
3.3.5	Cumplimiento del Plan de Negocios y Calendario de Inversiones y, en su caso, Desinversiones.....	115
3.3.6	Informe de Deudores Relevantes .....	117
3.4	Contratos y Acuerdos Relevantes .....	117
3.4.1	Resumen del Contrato de Fideicomiso .....	117
3.4.2	Resumen del Contrato de Administración.....	181
3.4.3	Resumen del Contrato de Fideicomiso Original .....	196
	<i>Aceptación del Nombramiento del Fiduciario.</i> .....	196
3.4.4	Resumen de la Oferta de Referencia de Torres, el Convenio Marco y los Acuerdos de Sitio .....	215
3.4.5	Resumen del Convenio de Aportación.....	218
3.5	El Administrador.....	223
3.5.1	Obligaciones y Responsabilidades .....	223
3.5.2	Contenido y periodicidad de sus informes .....	226
3.5.3	Términos y condiciones del esquema de compensaciones .....	226
3.5.4	Causales de Remoción.....	226
3.5.5	Régimen de Responsabilidad y Penas Convencionales .....	227
3.6	Comisiones y Gastos del Administrador.....	227
3.7	Estándar de Desempeño y Diligencia respecto del Fideicomiso .....	228
3.8	Operaciones con Partes Relacionadas y Conflictos de Interés.....	228
3.9	Audidores Externos.....	229
3.10	Otros Terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores .....	229
3.11	Mercado de Capitales.....	229
3.11.1	Estructura del Fideicomiso y Principales Tenedores.....	229

3.11.2	Comportamiento de los CBFIs en el Mercado de Valores .....	230
3.11.3	Formador de Mercado.....	230
IV.	El Administrador.....	231
4.1	Historia y Desarrollo del Administrador .....	231
4.2	Descripción del Negocio.....	233
4.2.1	Actividad Principal.....	233
4.2.2	Recursos Humanos .....	240
4.2.3	Estatutos Sociales y Estructura corporativa.....	240
4.2.4	Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales .....	242
4.3	Administrador y Tenedores de los CBFIs .....	242
4.3.1	Consejo de Administración .....	242
4.3.2	Accionistas .....	245
V.	Información Financiera del Fideicomiso.....	247
5.1	Información financiera seleccionada del Fideicomiso.....	247
5.2	Informe de Créditos Relevantes.....	252
5.3	Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación.....	252
5.3.1	Resultados de la Operación.....	253
5.3.2	Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital.....	254
5.3.3	Control Interno.....	255
5.4	Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas.....	255
5.4.1	Políticas Contables Clave.....	255
5.4.2	Reconocimiento de Ingresos.....	261
5.4.3	Combinaciones de Negocios y Adquisición de Activos.....	261
5.4.4	Políticas Contables Futuras .....	263
5.5	Hechos Recientes.....	263
VI.	Estructura y Formación .....	265
6.1	Panorama General de la Estructura del Fideicomiso .....	265
6.2	Operaciones de Formación .....	270
VII.	Personas Responsables.....	274
VIII.	Anexos.....	282
	Anexo "A" - Estados Financieros del Fideicomiso ..... ( <i>Información Financiera Condensada Pro forma no auditada al 31 de marzo de 2020 y 2019, y al 31 de diciembre de 2019 y por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 y 2019 y el año terminado el 31 de diciembre de 2019</i> ). .....	283
	Anexo "B" - Opinión Legal.....	284
	Anexo "C" - Título.....	285
	Anexo "D" - Contrato de Fideicomiso.....	286
	1. Contrato de Fideicomiso Original.....	286
	2. Primer Convenio Modificadorio.....	286
	Anexo "E" - Convenio de Aportación.....	287
	Anexo "F" - Contrato de Administración.....	288
	Anexo "G" - Confirmación de Criterio del SAT.....	289
	Anexo "H" - Opinión Fiscal.....	290
	Anexo "I" - Oficio IFT.....	291

AVISO IMPORTANTE

"NINGÚN INTERMEDIARIO, APODERADO PARA CELEBRAR OPERACIONES CON EL PÚBLICO, O CUALQUIER OTRA PERSONA, HA SIDO AUTORIZADO PARA PROPORCIONAR INFORMACIÓN O HACER CUALQUIER DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO. COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, CUALQUIER INFORMACIÓN O DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO DEBERÁ ENTENDERSE COMO NO AUTORIZADA POR EL FIDUCIARIO, EL ADMINISTRADOR, EL FIDEICOMITENTE O EL INTERMEDIARIO COLOCADOR."



## I. Información General

### 1.1 Glosario de términos y definiciones

"Activos Elegibles"	Significa, conjuntamente, los activos que cumplan los requisitos previstos en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS consistentes en Torres de Telecomunicaciones junto con (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; y (b) todos los derechos y obligaciones derivados de los Acuerdos de Sitio relacionados con dichas Torres de Telecomunicaciones.
"Acuerdo de Sitio"	Significa los contratos u acuerdos de arrendamiento y/o de prestación del servicio de acceso y uso compartido de las Torres de Telecomunicaciones para el uso, operación, explotación, funcionamiento y aprovechamiento de las mismas.
"Administrador"	Significa Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V., en su carácter de administrador del Fideicomiso y cualesquiera cesionarios, o la Persona que lo sustituya como administrador del Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y del Contrato de Administración.
"Afiliada"	Significa, respecto a cualquier Persona, cualquier Persona que directa o indirectamente Controle o sea Controlada por, o esté bajo Control común con dicha Persona; en el entendido que ni el Fideicomiso, ni el Fiduciario ni las Personas Controladas por el Fideicomiso o el Fiduciario serán consideradas "Afiliadas" del Administrador.
"América Móvil"	Significa América Móvil, S.A.B. de C.V.
"Aportación Inicial"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 " <i>Resumen del Contrato de Fideicomiso</i> " del presente Prospecto.
"Asamblea de Tenedores"	Significa, según el contexto lo requiera, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores o la Asamblea Ordinaria de



Tenedores.

“Asamblea Extraordinaria de Tenedores”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 “Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.
“Asamblea Inicial”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 “Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.
“Asamblea Ordinaria de Tenedores”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 “Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.
“Asesor Legal, Contable o Fiscal”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 “Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.
“Auditor Externo”	Significa Mancera, S.C. Ernst & Young México o cualquier otro auditor externo de reconocido prestigio internacional, con presencia en México, contratado por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador en términos de lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.
“Autoridad Gubernamental”	Significa cualquier país, gobierno, dependencia, estado, municipio o cualquier subdivisión política de los mismos, o cualquier otra entidad o dependencia que ejerza funciones administrativas, ejecutivas, legislativas, judiciales, monetarias o regulatorias del gobierno o que pertenezcan al gobierno.
“BIVA”	Significa la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.
“BMV”	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
“Bolsa”	Significa, según resulte aplicable, BMV, BIVA, o cualquier otra bolsa de valores autorizada para operar en México.
“CBFIs”	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos de conformidad con los artículos 62, 63, 64, 68 y demás artículos aplicables de la LMV, el artículo 7, fracción VII de la CUE.
“CBFIs Iniciales”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 “Resumen del Contrato de Fideicomiso” del

presente Prospecto.

"CBFIs Adicionales"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 " <i>Resumen del Contrato de Fideicomiso</i> " del presente Prospecto.
"CFDI"	Significa Comprobante Fiscal Digital por Internet, según dicho término sea modificado de tiempo en tiempo conforme a la legislación fiscal aplicable en México.
"Circular 1/2005"	Significa la Circular 1/2005 emitida por el Banco de México, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 23 de junio de 2005, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 23 de junio de 2005, que refiere a las Reglas a las que deberán sujetarse las instituciones de banca múltiple; casas de bolsa; instituciones de seguros; instituciones de fianzas y sociedades financieras de objeto múltiple, en las operaciones de fideicomiso, según la misma sea modificada, ya sea parcial o totalmente, adicionada o de cualquier otra forma reformada en cualquier momento.
"CNBV"	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
"Comité de Auditoría y Prácticas Societarias"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 " <i>Resumen del Contrato de Fideicomiso</i> " del presente Prospecto.
"Comité de Endeudamiento"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 " <i>Resumen del Contrato de Fideicomiso</i> " del presente Prospecto.
"Comité Técnico"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 " <i>Resumen del Contrato de Fideicomiso</i> " del presente Prospecto.
"Condición Suspensiva"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 1.2 " <i>Resumen Ejecutivo</i> " del presente Prospecto.
"Conducta de Remoción"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.2 " <i>Resumen del Contrato de Administración</i> " del presente Prospecto.
"Conducta Inhabilitadora"	Significa, aquellos actos u omisiones llevados a cabo por cualquier Persona (distinta de un miembro del Comité de

Auditoría y Prácticas Societarias, del Comité de Endeudamiento o del Comité Técnico actuando en tal carácter) que impliquen fraude, o bien llevados a cabo con dolo, negligencia inexcusable o mala fe de dicha Persona; y respecto de cualquier miembro del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, del Comité de Endeudamiento o el Comité Técnico actuando en dicho carácter, aquellos actos u omisiones que impliquen un fraude, o bien llevados a cabo con dolo, negligencia inexcusable o mala fe de dicho miembro.

“Contrato de Administración”

Significa el Contrato de Administración a ser celebrado entre el Fiduciario y el Administrador, en términos del formato que se adjunta al presente como Anexo “F”.

“Contrato de Colocación”

Significa el contrato de colocación a ser celebrado entre el Fiduciario y el Intermediario Colocador para la colocación de los CBFIs Iniciales.

“Contrato de Fideicomiso”

Significa el Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 4594 de fecha 1 de junio de 2020, según el mismo fue modificado y reexpresado con fecha 17 de julio de 2020 celebrado entre Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V., como fideicomitente y administrador, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario, y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común de los Tenedores.

“Control”, “Controlar” y “Controlado”

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.

“Convenios de Aportación”

Significa cada uno de los convenios que el Fideicomitente celebró con el Fiduciario con el fin de aportar Activos Elegibles al Patrimonio del Fideicomiso.

“Convenio Marco”

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 “Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.

“CPI”

Significa, el *Consumer Price Index* que dé a conocer periódicamente el *U.S. Bureau of Labor Statistics*.

“CRS”

Significa el Estándar para el Intercambio Automático de

Información sobre Cuentas Financieras en Materia Fiscal (incluso los Comentarios sobre el Estándar para el Intercambio Automático de Información sobre Cuentas Financieras en Materia Fiscal), desarrollado por la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos junto con los países del G20, y el Acuerdo Multilateral entre Autoridades Competentes para el Intercambio Automático de Información Financiera para Efectos Fiscales, según se modifique de tiempo en tiempo, así como cualquier regulación subsecuente que sea substancialmente comparable y cualquier legislación similar ya sea presente o futura (incluyendo, en particular, el artículo 32-B-Bis del Código Fiscal de la Federación y el Anexo 25-Bis de la RMF); y cualquier interpretación oficial que derive de la misma (incluyendo criterios administrativos) junto con, para evitar cualquier duda, cualquier legislación intergubernamental, acuerdos o regulaciones que se emitan como resultado de cualquiera de las anteriores incluyendo sus modificaciones subsecuentes.

“CUAE”

Significa las 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, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 26 de abril de 2018, según las mismas hayan sido o sean modificadas o reformadas de tiempo en tiempo.

“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, según las mismas hayan sido y sean modificadas, ya sea parcial o totalmente, adicionadas o de cualquier otra forma reformadas en cualquier momento.

“Cuenta Adicional”

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 “Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.

“Cuenta de Distribución”

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 “Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.

"Cuenta de Retención"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 " <i>Resumen del Contrato de Fideicomiso</i> " del presente Prospecto.
"Cuentas de Rentas"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 " <i>Resumen del Contrato de Fideicomiso</i> " del presente Prospecto.
"Cuentas del Fideicomiso"	Significa, conjuntamente, la Cuenta de Retención, las Cuentas de Operación, las Cuentas de Rentas, la Cuenta de Distribución y las demás Cuentas Adicionales que abra el Fiduciario conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.
"Daños"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 " <i>Resumen del Contrato de Fideicomiso</i> " del presente Prospecto.
"Demandas"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 " <i>Resumen del Contrato de Fideicomiso</i> " del presente Prospecto.
"Derechos ARCO"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 " <i>Resumen del Contrato de Fideicomiso</i> " del presente Prospecto.
"Día de Cotización"	Significa cualquier día en que la Bolsa esté abierta para realizar operaciones con valores.
"Día Hábil"	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito de México estén obligadas o autorizadas por ley, reglamento u orden ejecutiva a cerrar, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
"Disposiciones Antilavado"	Significa tanto la Ley Antilavado como el Reglamento de la Ley Antilavado.
"Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS"	Significa los artículos 187 y 188 de la LISR, las reglas 3.21.2.1., 3.21.2.4., 3.21.2.5., 3.21.2.6., 3.21.2.7., 3.21.2.8., 3.21.2.10., 3.21.2.11., 3.21.2.12, 3.21.2.13 y 3.21.2.14 de la RMF, según sean aplicables, y cualquier otra disposición fiscal aplicable a los fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de bienes inmuebles o a las partes de dichos fideicomisos, o cualesquier otras

disposiciones que resulten aplicables y/o las sustituyan en cualquier momento.

“Distribución”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 “ <i>Resumen del Contrato de Fideicomiso</i> ” del presente Prospecto.
“Distribuciones”	Significa las distribuciones que el Fiduciario realice en favor de los Tenedores de los CBFIs conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador de acuerdo con el Contrato de Fideicomiso.
“DIV”	Significa el Sistema Electrónico de Envío y Difusión de Información de BIVA.
“Documentos de la Emisión”	Significa, conjuntamente, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, el Título, y cualesquier otros contratos, instrumentos, documentos y títulos relacionados con los mismos.
“Dólares” o “EU\$”	Significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
“Emisión Adicional”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 “ <i>Resumen del Contrato de Fideicomiso</i> ” del presente Prospecto.
“Emisión Inicial”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 “ <i>Resumen del Contrato de Fideicomiso</i> ” del presente Prospecto.
“Emisnet”	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
“Endeudamiento”	Significa, en relación con cualquier Persona, (i) todo el endeudamiento de dicha Persona por dinero prestado y cualesquier otras obligaciones contingentes u otras de dicha Persona respecto de fianzas, cartas de crédito y aceptaciones bancarias, estén o no vencidas, excluyendo coberturas y otros contratos de derivados e instrumentos financieros similares, (ii) todas las obligaciones de dicha Persona evidenciadas por pagarés, bonos, obligaciones, certificados bursátiles o instrumentos de deuda similares, (iii) todas las obligaciones de arrendamientos financieros

de dicha Persona, (iv) todos los endeudamientos referidos en los numerales (i), (ii) o (iii) anteriores garantizados por (o por los cuales el poseedor de dicho endeudamiento tenga un derecho existente, contingente o de cualquier otra manera, garantizados por) cualquier gravamen sobre los activos (incluyendo cuentas y derechos contractuales) de dicha Persona, a pesar de que dicha Persona no haya asumido ni se haya hecho responsable del pago de dicha deuda, (v) todo el endeudamiento de terceros garantizado por dicha Persona (sin contabilizar doblemente cualquier endeudamiento referido en los numerales (i), (ii), (iii) o (iv) anteriores) y (vi) todas las cantidades (incluyendo, sin limitación, intereses moratorios y primas de prepago) debidas sobre cualesquier endeudamiento referido en los numerales (i), (ii), (iii), (iv) o (v) anteriores. Endeudamiento no incluirá cantidades disponibles para ser dispuestas o prestadas bajo contratos de crédito u obligaciones similares que no hayan sido dispuestas o desembolsadas salvo que el Administrador determine que dichos montos sean utilizados para fondear, en todo o en parte, cualesquier compromisos obligatorios del Fideicomiso existentes a dicha fecha de determinación, según lo determine el Administrador.

“Escisión de América Móvil”

Significa aquella escisión mediante la cual América Móvil traspasó activos, pasivos y capital a una sociedad anónima de capital variable de nueva creación. Dicha sociedad de nueva creación es Telesites.

“Escisión de Sercotel”

Significa aquella escisión mediante la cual Sercotel traspasó activos, pasivos y capital a una sociedad anónima de capital variable de nueva creación.

“Escisión de Telcel”

Significa aquella escisión mediante la cual Telcel traspasó activos, pasivos y capital a OPSIMEX.

“Estados Unidos”

Significa los Estados Unidos de América.

“FATCA”

Significa las secciones 1471 a 1473 del *Internal Revenue Code* de los Estados Unidos de América, según sea modificado o reformado de tiempo en tiempo, o cualquier regulación comparable que la sustituya en un futuro, así como cualquier legislación similar, ya sea presente o futura (independientemente de que no provenga de los Estados Unidos de América), sus interpretaciones oficiales

(incluyendo cualquier guía o lineamientos administrativos emitidos al respecto), junto con cualquier tipo de acuerdo intergubernamental y regulaciones que resulten de cualquier negociación intergubernamental, según se modifiquen de tiempo en tiempo (incluyendo, en particular, el Acuerdo Interinstitucional entre la SHCP y el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de América para mejorar el cumplimiento fiscal internacional incluyendo con respecto a FATCA, y el Anexo 25 de la RMF).

"Fecha Efectiva de Remoción Sin Causa"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.2 " <i>Resumen del Contrato de Administración</i> " del presente Prospecto.
"Fecha Efectiva de Remoción"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.2 " <i>Resumen del Contrato de Administración</i> " del presente Prospecto.
"FIBRA"	Significa un Fideicomiso de inversión en bienes raíces de conformidad con los Artículos 187 y 188 de la LISR y las demás Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS.
"Fideicomitente"	Significa Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V. en su carácter de fideicomitente conforme al Contrato de Fideicomiso.
"Fines del Fideicomiso"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Prospecto.
"Funcionarios"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.2 " <i>Resumen del Contrato de Administración</i> " del presente Prospecto.
"Gastos de Emisión"	Significa, en relación con cada Emisión, todos los gastos, comisiones, honorarios y otros pagos derivados de dicha Emisión, incluyendo, sin limitación, (a) todos los honorarios del Representante Común y el Fiduciario en relación con dicha Emisión (incluyendo gastos de aceptación), (b) el pago de los derechos de inscripción y listado de los respectivos CBFIs en el RNV y la Bolsa, respectivamente, (c) los pagos al Indeval para el depósito del Título representativo de los respectivos CBFIs, (d) los honorarios del Auditor Externo y el Valuador



Independiente incurridos en relación con dicha Emisión, si los hay, (e) los honorarios de otros auditores, asesores fiscales, asesores legales y otros asesores respecto de dicha Emisión, (f) las comisiones y gastos pagaderos al Intermediario Colocador en relación con el Contrato de Colocación Inicial y a cualquier intermediario colocador en relación con cualquier contrato de colocación o contrato similar relacionado con cualquier Emisión (incluyendo gastos legales documentados), (g) los gastos ordinarios incurridos por el Fideicomiso, el Administrador o el Fideicomitente en relación con dicha Emisión incluyendo, pero no limitando a, gastos de negociación y preparación de los documentos relacionados con dicha Emisión, gastos de viaje y gastos y costos de impresión, (h) gastos relacionados con los esfuerzos de venta de la oferta de CBFIs relacionados con dicha Emisión, (i) todos y cualesquier comisiones, costos y gastos derivados de o relacionados con la estructuración e implementación de las operaciones de adquisición relacionadas con el Portafolio Inicial, y (j) cualquier cantidad por concepto de IVA que surja en relación con lo anterior.

**“Gastos de Inversión”**

Significa, respecto de cualquier Inversión o Inversión potencial, todos y cualesquier gastos relacionados con dicha Inversión, que pueden incluir, sin limitación, (i) gastos relacionados con la adquisición de Activos Elegibles, incluyendo, sin limitación, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, notarios públicos, corredores públicos, y cualesquier otros asesores, consultores, contratistas o agentes, incurridos en relación con lo anterior, (ii) gastos relacionados con el desarrollo, construcción, mantenimiento y monitoreo de Activos Elegibles, incluyendo, sin limitación, los honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, notarios públicos, corredores públicos, así como cualesquier otros asesores, consultores, contratistas o agentes, incurridos en relación con lo anterior, (iii) gastos de capital y gastos para llevar a cabo remodelaciones en Activos Elegibles, (iv) gastos relacionados con el apalancamiento y/o cobertura de dicha Inversión, incluyendo, sin limitación, honorarios y gastos de asesores legales, financieros, fiscales y/o contables, (v) gastos incurridos por el Fiduciario y/o el Administrador en

relación con dicha Inversión (sea la misma consumada o no) y la evaluación, adquisición, venta, financiamiento o cobertura de la misma, incluyendo, sin limitación, gastos de cierre, gastos de auditoría, honorarios del notario o corredor público, derechos de inscripción, y honorarios y gastos del Fiduciario, (vi) gastos derivados del pago de impuestos, litigios, indemnizaciones y gastos derivados de los seguros, (vii) cualesquier gastos y costos derivados de Avalúos Periódicos, incluyendo, sin limitación, los honorarios del valuador correspondiente, y (viii) gastos de cualquier otra naturaleza relacionados con dicha Inversión o los Activos Elegibles relacionados con dicha Inversión.

"Gastos del Administrador"

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.2 "*Resumen del Contrato de Administración*" del presente Prospecto.

"Gastos del Fideicomiso"

Significa los costos, gastos y pasivos incurridos en o derivados de la operación y las actividades del Fideicomiso, según sea determinado por el Administrador y notificado o, en su caso, instruido al Fiduciario con copia al Representante Común, incluyendo, pero no limitado a (a) Gastos del Administrador, el margen correspondiente y demás pagos al Administrador de conformidad con el Contrato de Administración, (b) las comisiones y gastos relacionados con la administración de activos (incluyendo transporte y alojamiento), Endeudamiento, incluyendo la evaluación, adquisición, tenencia y disposición de los mismos (incluyendo cualquier reserva, rompimiento, terminación, y otras comisiones similares pagaderas por el Fideicomiso, depósitos no reembolsables, depósitos o compromiso u otras comisiones), en la medida en que dichas comisiones y gastos no sean reembolsados por un tercero; (c) primas por seguros de protección del Fideicomiso y las Personas Cubiertas de responsabilidad ante terceros en relación con las Inversiones del Fideicomiso y otras actividades, incluyendo los pagos de indemnización pagaderos a terceros (que incluye a los intermediarios colocadores) e incluyendo los costos asignados de cualquier póliza global de cobertura amplia en virtud de la cual los activos del Administrador y sus Afiliadas están cubiertos y por virtud de la cual cualquier parte del Patrimonio del Fideicomiso esté cubierto; (d) los gastos legales, de

custodia, administrativos, de investigación, servicios de registro y de cotización, gastos de auditoría y contabilidad (incluyendo los gastos relacionados con el funcionamiento de las Cuentas del Fideicomiso), incluyendo los gastos relacionados con la preparación de los estados financieros, declaraciones de impuestos del Fideicomiso y la representación del Fideicomiso o de los Tenedores respecto de las cuestiones fiscales, incluyendo los gastos pagados o incurridos en relación con la misma (e) gastos bancarios y de consultoría y (f) los gastos de avalúo (distintos a los avalúos de Activos Elegibles) y otros honorarios por concepto de asesoría profesional; (g) los Gastos de Inversión; (h) gastos en que incurran en el desempeño de sus funciones, honorarios y comisiones del Fiduciario, del Comité Técnico, del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias, Comité de Endeudamiento, del Valuador Independiente, del Representante Común, del Auditor Externo, del Asesor Legal, Contable o Fiscal, así como cualquier pago de comisiones y otros gastos necesarios conforme a la Ley Aplicable para mantener los CBFIs inscritos en el RNV, listados en la Bolsa y depositados en Indeval (incluyendo la comisión de mantenimiento); (i) los impuestos y otros cargos gubernamentales (como el IVA que no se puede recuperar), comisiones y derechos pagaderos por el Fideicomiso; (j) los Daños; (k) los costos de las reuniones y los reportes con los Tenedores, con la CNBV, con la Bolsa (y con cualquier otro organismo regulador) y de las reuniones anuales o periódicas; (l) gastos de cobertura y las comisiones y los costos por intermediación; (m) las comisiones pagaderas a los miembros del Comité Técnico y el reembolso de sus gastos por la asistencia a las reuniones del Comité Técnico conforme a la Sección 5.3 del Contrato de Fideicomiso; (n) salarios, prestaciones y gastos de nómina del personal empleado exclusivamente para la operación o administración de uno o más Activos Elegibles; (o) los costos de terminación y liquidación del Fideicomiso, incluyendo el pago de las comisiones derivadas del mismo; (p) cualesquier gastos relacionados con cualquier Asamblea de Tenedores o cualquier sesión del Comité Técnico; (q) gastos relacionados con la defensa del Patrimonio del Fideicomiso y el otorgamiento de poderes y (r) cualquier IVA que surja en relación con lo anterior.



"Gastos Financieros"	Significan cualquier gasto derivado del pago de intereses ordinarios o moratorios respecto de cualquier Endeudamiento incurrido celebrado por el Fideicomiso.
"Grupo de Personas"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
"Hecho Ilícito"	Tiene el significado que se le atribuye en la Ley Nacional de Extinción de Dominio.
"IFRS"	Significan las Normas Internacionales de Información Financiera.
"Indeval"	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
"INEGI"	Significa el Instituto Nacional de Estadística y Geografía.
"Infraestructura Activa"	Significan los elementos electrónicos de las redes de telecomunicaciones o radiodifusión que almacenan, emiten, procesan, reciben o transmiten escritos, imágenes, sonidos, señales, signos o información de cualquier naturaleza.
"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 inmuebles) poseídos bajo cualquier título legal; (ii) las Torres de Telecomunicación.
"Instituto" o "IFT"	Significa el Instituto Federal de Telecomunicaciones.
"Ingreso Neto Operativo"	Significa el resultado de restar a los ingresos totales, los gastos de administración de los Activos Elegibles.
"INPC"	Significa el índice nacional de precios al consumidor que dé a conocer periódicamente el Banco de México y publique en el Diario Oficial de la Federación.
"Inversión"	Significa cualquier inversión hecha por el Fideicomiso en Activos Elegibles, directa o indirectamente.
"Inversiones Permitidas"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 "Resumen del Contrato de Fideicomiso" del presente Prospecto.

"ISR"	Significa el Impuesto Sobre la Renta y/o aquella contribución que lo sustituya y/o complemento de tiempo en tiempo.
"IVA"	Significa el Impuesto al Valor Agregado y/o aquella contribución que lo sustituya y/o complemento de tiempo en tiempo.
"Legislación Ambiental"	Significa, conjuntamente, la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, las normas oficiales mexicanas aplicables, la Ley General de Salud, el Reglamento Federal de Seguridad y Salud, según dichas leyes, reglamentos y normas oficiales mexicanas han sido o sean modificadas, ya sea parcial o totalmente, adicionadas o de cualquier otra forma reformadas en cualquier momento.
"Ley Aplicable"	Significa, respecto de cualquier acto o circunstancia descrita en el presente, cualesquiera leyes, reglas, reglamentos, códigos, y demás disposiciones de carácter general aplicables en México a dicho acto o circunstancia, así como las órdenes, decretos, sentencias, mandatos judiciales, avisos o convenios válidos y vigentes emitidos, promulgados o celebrados por cualquier Autoridad Gubernamental que sean aplicables a dicho acto o circunstancia.
"LGSM"	Significa la Ley General de Sociedades Mercantiles.
"LGTOC"	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito según la misma haya sido o sea modificada, ya sea parcial o totalmente, adicionada o de cualquier otra forma reformada en cualquier momento.
"LIC"	Significa la Ley de Instituciones de Crédito según la misma haya sido o sea modificada, ya sea parcial o totalmente, adicionada o de cualquier otra forma reformada en cualquier momento.
"Lineamientos de Apalancamiento"	Significa, los lineamientos de apalancamiento del Fideicomiso que se describen en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como <u>Anexo "A"</u> , según los mismos sean aprobados por la Asamblea Inicial

y, en su caso, modificados, adicionados o remplazados de tiempo en tiempo con la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Tenedores conforme al Contrato de Fideicomiso.

“Lineamientos de Inversión”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 “Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.
“Liquidador”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 “Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.
“LISR”	Significa la Ley del Impuesto sobre la Renta, según la misma haya sido o sea reformada, adicionada o sustituida de tiempo en tiempo.
“LIVA”	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado, según la misma sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
“LMV”	Significa la Ley del Mercado de Valores, según la misma haya sido o sea reformada, adicionada o sustituida de tiempo en tiempo.
“Miembros Independientes”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 “Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto
“Miembros Iniciales”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 “Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.
“Oferta”	Significa la oferta descrita en el presente Prospecto.
“Oferta de Referencia de Torres 2015”	Significa la oferta de referencia para la prestación del servicio de acceso y uso compartido de Infraestructura Pasiva aprobada a Telcel por el IFT mediante resolución P/IFT/051114/376 de fecha 5 de noviembre de 2014, vigente hasta el 31 de diciembre de 2015.
“Oferta de Referencia de Torres 2016-2017”	Significa la oferta de referencia para la prestación del servicio de acceso y uso compartido de Infraestructura Pasiva aprobada a Telcel por el IFT mediante resolución P/IFT/EXT/241115/173 de fecha 24 de noviembre de

2015, vigente entre el 1° de enero de 2016 y hasta el 31 de diciembre de 2017.

“Oferta de Referencia de Torres 2018”

Significa la oferta de referencia para la prestación del servicio de acceso y uso compartido de Infraestructura Pasiva aprobada a OPSIMEX por el IFT mediante resolución P/IFT/131217/908 de fecha 13 de diciembre de 2017, entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2018.

“Oferta de Referencia de Torres 2019”

Significa la oferta de referencia para la prestación del servicio de acceso y uso compartido de Infraestructura Pasiva aprobada a OPSIMEX por el IFT mediante resolución P/IFT/EXT/051018/10 de fecha 5 de octubre de 2018, que estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2019.

“Oferta de Referencia de Torres 2020”

Significa la oferta de referencia para la prestación del servicio de acceso y uso compartido de Infraestructura Pasiva aprobada a OPSIMEX por el IFT mediante resolución P/IFT/271119/745 de fecha 27 de noviembre de 2019, que estará vigente hasta el 31 de diciembre de 2020, misma que puede ser consultada ingresando a la siguiente dirección electrónica en Internet: <https://www.telesites.com.mx/oferta-AUCIP.html>

“Oferta de Referencia de Torres”

Significa indistintamente la Oferta de Referencia de Torres 2015 y la Oferta de Referencia de Torres 2016- 2017, la Oferta Referencia de Torres 2018, la Oferta de Referencia de Torres 2019 y la Oferta de Referencia de Torres 2020.

“Operaciones con Personas Relacionadas”

Significa cualquier operación con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente o el Administrador, o que de cualquier otra forma represente un conflicto de interés, en cada caso, en términos de lo establecido en la CUE.

“Operaciones de Formación”

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 6.2 “Operaciones de Formación” del presente Prospecto.

“Patrimonio del Fideicomiso”

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Prospecto.

“Periodo de Cálculo”

Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.2 “Resumen del Contrato de Administración” del presente Prospecto.

"Persona Cubierta"	Significa el Administrador y sus Afiliadas; cada uno de los accionistas, funcionarios, consejeros (incluyendo personas que no sean consejeros con funciones en cualquier consejo de asesoría u otro comité del Administrador), empleados, personal temporal, miembros, directivos, asesores y agentes del Administrador y de cada una de sus respectivas Afiliadas, actuales o anteriores; el Fiduciario, el Representante Común, y cada uno de sus respectivos funcionarios, directores, empleados y representantes; y cada persona que actúe, o que haya actuado, como miembro del Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias y/o el Comité Técnico.
"Persona Independiente"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 " <i>Resumen del Contrato de Fideicomiso</i> " del presente Prospecto.
"Persona Relacionada"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
"Persona"	Significa una persona física o moral, fideicomiso, sociedad, asociación, entidad corporativa, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier otra naturaleza.
"Personal"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 2.5 " <i>Funciones del Representante Común</i> " del presente Prospecto.
"Pesos" o "\$"	Significa la moneda de curso legal en México.
"Plan de Recompra"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 " <i>Resumen del Contrato de Fideicomiso</i> " del presente Prospecto.
"Política de Distribución"	Significa la política de distribución del Fideicomiso según sea propuesta y modificada por el Administrador y aprobada por el Comité Técnico en cualquier momento, la cual será notificada al Fiduciario.
"Portafolio Inicial"	Significa el portafolio de Activos Elegibles que se describe en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como <u>Anexo "B"</u> .



"Precio de Colocación"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la portada del presente Prospecto.
"Presidente"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 " <i>Resumen del Contrato de Fideicomiso</i> " del presente Prospecto.
"Primer Periodo de Cálculo"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.2 " <i>Resumen del Contrato de Administración</i> " del presente Prospecto.
"Procedimiento"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 " <i>Resumen del Fideicomiso</i> " del presente Prospecto.
"Programa"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.8. " <i>Operaciones con Partes Relacionadas y Conflictos de Interés</i> " del presente Prospecto.
"Promotora"	Significa Promotora de Sites, S.A. de C.V.
"Prospecto"	Significa el presente prospecto.
"Recursos de la Emisión"	Significa los recursos que reciba el Fideicomiso derivados de cada Emisión.
"Red Compartida"	Significa una red mayorista de servicios de telecomunicaciones creada a partir de una asociación público-privada en la que (i) Altán Redes, S.A.P.I. de C.V. invierte en Infraestructura Activa para ofrecerla a concesionarios de redes públicas de telecomunicaciones y otros proveedores de servicios de radiocomunicación y (ii) el estado mexicano por conducto del Organismo Promotor de Inversiones en Telecomunicaciones aporta el uso de la banda de 700 MHz.
"Régimen Fiscal de FIBRAs"	Significa el tratamiento fiscal establecido para las FIBRAs en el artículo 188 de la LISR y las demás Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs.
"Reglamento de la Ley Antilavado"	Significa el Reglamento de la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, según el mismo haya sido o sea reformado, adicionado o sustituido de tiempo en tiempo.

"Reglamento de la Bolsa"	Significa el reglamento interior de la Bolsa correspondiente, según el mismo sea modificado y/o adicionado en cualquier momento.
"Reporte Anual"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 " <i>Resumen del Fideicomiso</i> " del presente Prospecto.
"Resultado Fiscal"	Significa, para cualquier ejercicio fiscal, el resultado fiscal determinado conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS.
"RFC"	Significa el Registro Federal de Contribuyentes previsto por las disposiciones fiscales en México.
"RME"	Significa la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, según sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.
"RNV"	Significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.
"RUG"	Significa la Sección Única del Registro Único de Garantías Mobiliarias del Registro Público de Comercio.
"Secretario"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 " <i>Resumen del Fideicomiso</i> " del presente Prospecto.
"Sercotel"	Significa Sercotel, S.A. de C.V., una subsidiaria de América Móvil.
"Sesión Inicial"	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 " <i>Resumen del Contrato de Fideicomiso</i> " del presente Prospecto.
"SHCP"	Significa la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.
"Telcel"	Significa Radiomóvil Dipsa, S.A. de C.V., una subsidiaria de América Móvil.
"Telesites"	Significa Telesites, S.A.B. de C.V.
"Telmex"	Significa Teléfonos de México, S.A.B. de C.V., una subsidiaria de América Móvil.

“Telnor”	Significa Teléfonos del Noroeste, S.A. de C.V.
“Tenedores”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 “Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.
“Título”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 “Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto
“Torres de Telecomunicaciones” o “Torres”	Significa (i) las torres de radiocomunicación (incluyendo arriostradas, auto soportadas y monopolares), mástiles, y demás estructuras que proporcionan soporte a los equipos de radiofrecuencia; y (ii) 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 sean útiles para la instalación y operación de equipos de radiofrecuencia.
“Valuador Independiente”	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la sección 3.4.1 “Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.



## 1.2 Resumen ejecutivo

*La información contenida en este resumen ejecutivo fue seleccionada y obtenida de las demás secciones que conforman este Prospecto. El resumen ejecutivo no incluye toda la información que debe ser considerada por el inversionista. El presente Prospecto debe leerse en su totalidad, incluyendo la sección 1.3 "Factores de Riesgo" y los estados financieros que se adjuntan al mismo como Anexo "A". Para consultar el significado de las abreviaturas y los términos definidos que se utilizan con la primera letra en mayúscula en este Prospecto, véase la sección 1.1 "Glosario de términos y definiciones" del presente Prospecto.*

### 1.2.1 Estructura de la Fibra

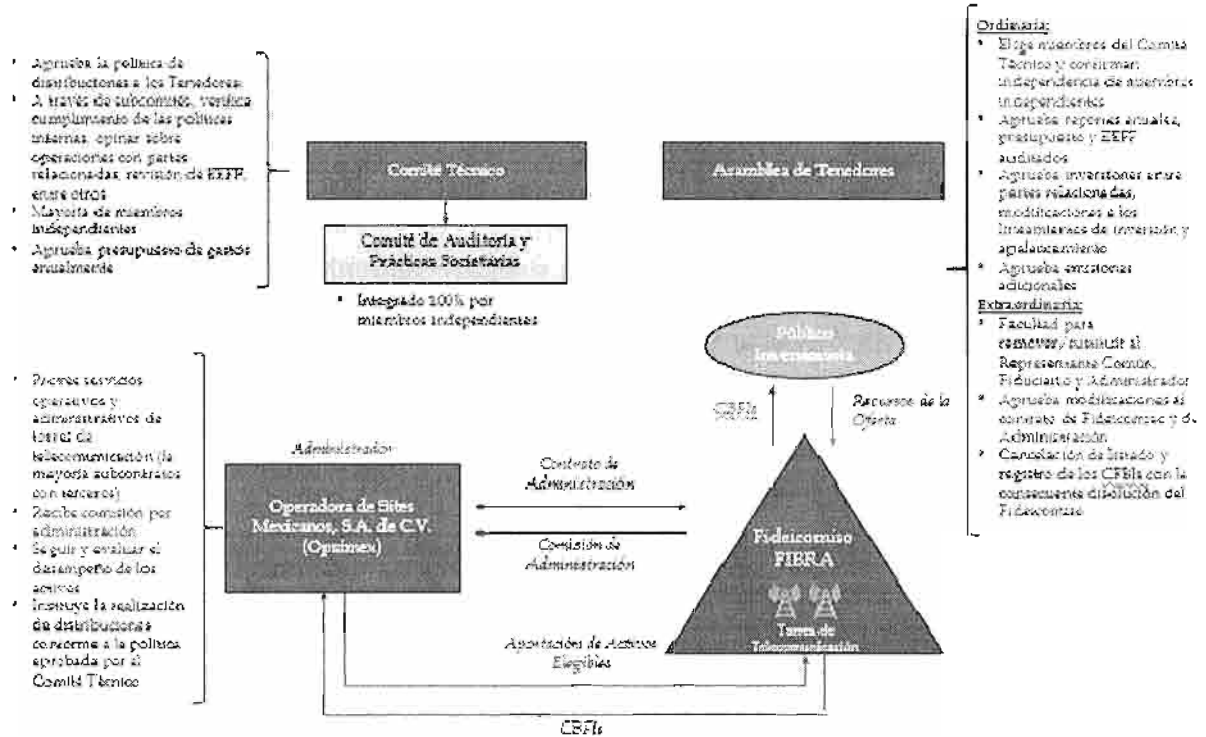
Somos un fideicomiso de inversión constituido recientemente con el objeto de adquirir y administrar Activos Elegibles en México. Estaremos administrados por Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V., una sociedad mexicana constituida con el objeto de construir, operar, mantener, conservar, comercializar a través de cualquier título, dar o tomar en arrendamiento y en general, llevar a cabo la administración de todo tipo de torres y cualquier otro tipo de estructuras de soporte e instalaciones empleadas en la instalación de equipos de telecomunicaciones, con apego a las disposiciones legales vigentes, así como la prestación de todo tipo de servicios de planeación, ingeniería, construcción, edificación y adecuación de obras y en general cualquier servicio conexos de telecomunicaciones relacionados con Infraestructura Pasiva en México o en el extranjero.

El fin primordial del Fideicomiso es la adquisición o construcción de Activos Elegibles en México que se destinen al arrendamiento o para su explotación comercial, a través de la prestación del servicio de acceso y uso compartido de Infraestructura Pasiva, para su uso, operación, explotación, funcionamiento y aprovechamiento como emplazamiento para Infraestructura Activa e Infraestructura Pasiva, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Activos Elegibles o de la prestación de dicho servicio, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los Activos Elegibles, en todo caso realizado directamente por el Fideicomiso o a través de fideicomisos, conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS; en el entendido que, a efecto de cumplir con dichos fines, el Fiduciario deberá: (i) llevar a cabo Emisiones conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; (ii) recibir y utilizar los Recursos de la Emisión derivados de cada Emisión conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo para el pago de los Gastos del Fideicomiso; (iii) realizar Inversiones conforme a la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso; (iv) adquirir, mantener y enajenar los derechos y activos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; (v) realizar Distribuciones conforme a la Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso; (vi) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona u órgano que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso tenga derecho a instruir al Fiduciario, le instruya al Fiduciario por considerarlas necesarias, recomendables, convenientes o adicionales a las anteriores, en el entendido que las mismas no deberán ser contrarias a lo establecido en el Contrato Fideicomiso ni a la Ley Aplicable; (vii) celebrar, antes de la oferta pública de los CBFIs y previa instrucción del Administrador, o de tiempo en tiempo según sea instruido por el Administrador, los Convenios de Aportación en los términos y condiciones instruidos por éste y cualesquier otros actos necesarios a efecto de adquirir el Portafolio Inicial o ampliar o modificar,

de tiempo en tiempo, el Patrimonio del Fideicomiso; y (viii) realizar cualesquiera otros actos o actividades lícitas consistentes con lo anterior.

El siguiente diagrama muestra de manera esquemática la estructura del Fideicomiso y la operación que pretendemos llevar a cabo:

Estructura de la Transacción



Para mayor información acerca de la estructura del Fideicomiso, véase la sección 3.4.1 "Resumen del Contrato de Fideicomiso" del presente Prospecto.

### 1.2.2 Constitución de la Fibra

Somos un fideicomiso creado conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 4594 de fecha 1 de junio de 2020, según el mismo fue modificado y reexpresado con fecha 20 de julio de 2020, celebrado entre Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V., como fideicomitente y administrador, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario, y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común de los Tenedores. Las referencias en el presente Prospecto al Contrato de Fideicomiso o al Fideicomiso se entenderán hechas a dicho contrato según ha sido modificado por dicho convenio modificatorio.

### 1.2.3 Historia y Desarrollo de OPSIMEX

OPSIMEX es una sociedad anónima de capital variable, constituida (i) mediante escritura pública número 53,674 de fecha 5 de enero de 2015, pasada ante la fe del licenciado Patricio

Garza Bandala, notario público número 18 del Distrito Federal, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil número 528402-1 con fecha 16 de enero de 2015; y (ii) como resultado de la Escisión de Telcel como una nueva unidad de negocio, la cual permitió que la Infraestructura de Sitios de Telcel sea accedida y utilizada por todos los operadores de servicios de radiocomunicación en México, constituyendo una mejor opción para financiar las inversiones de capital en el desarrollo de sus respectivas redes y/o servicios de radiocomunicaciones.

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

La siguiente cronología describe de manera genérica los principales eventos corporativos que dieron como resultado la constitución de OPSIMEX:

- (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 en razón de ello, transmitir su Infraestructura de Sitios a OPSIMEX;
- (iii) Constitución de OPSIMEX: Con fecha 5 de enero de 2015, se constituyó OPSIMEX como una sociedad anónima de capital variable, constituida bajo las leyes de México, cuyo domicilio social se ubica en la Ciudad de México, Distrito Federal (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 del Administrador 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 en razón de ello, transmitir ciertos activos, pasivos y capital a la Promotora;

- (v) Asamblea general extraordinaria de accionistas de América Móvil. Con fecha 17 de abril de 2015, se celebró una asamblea general extraordinaria de accionistas en la que se resolvió, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones suspensivas, aprobar la Escisión de América Móvil y en razón de ello, transmitir ciertos activos, pasivos y capital a Telesites;
- (vi) Opinión formal emitida por el IFT. Con fecha 21 de septiembre de 2015, el IFT emitió una opinión favorable en el sentido de que tanto la Escisión de América Móvil como la Escisión de Sercotel constituyen reorganizaciones corporativas y en tal virtud, no requieren ser notificadas como concentraciones al Instituto. Con la obtención de esta opinión formal y la confirmación de criterio a que se refiere el inciso siguiente, se dieron por resueltas las condiciones suspensivas a las que se encontraban sujetas tanto la Escisión de América Móvil como la Escisión de Sercotel;
- (vii) Confirmación de criterio emitida por el SAT. Con fecha 13 de octubre de 2015, el SAT emitió una resolución en la que confirmó que la Escisión de América Móvil, la Escisión de Sercotel y la Escisión de Telcel no producirán efectos fiscales de enajenación, en la medida en que se cumpla con los requisitos señalados en la misma. Con la obtención de esta resolución y la opinión formal emitida por el IFT a que se refiere el inciso anterior, se dieron por resueltas las condiciones suspensivas a las que se encontraban sujetas tanto la Escisión de América Móvil como la Escisión de Sercotel;
- (viii) Constitución Promotora. Con fecha 19 de octubre de 2015, se constituyó Promotora como una sociedad anónima de capital variable, constituida bajo las leyes de México, cuyo domicilio social se ubica en la Ciudad de México, Ciudad de México (pudiendo establecer oficinas, sucursales, agencias, terminales, instalaciones y cualquier otra operación en cualquier parte de México o el extranjero);
- (ix) Constitución Telesites. Con fecha 19 de octubre de 2015 y como consecuencia de la Escisión de América Móvil, se constituyó Telesites como una sociedad anónima bursátil de capital variable, constituida bajo las leyes de México, cuyo domicilio social se ubica en la Ciudad de México, Ciudad de México (pudiendo establecer oficinas, sucursales, agencias, terminales, instalaciones y cualquier otra operación en cualquier parte de México o el extranjero); y
- (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.

Para mayor información sobre OPSIMEX y sus operaciones, por favor consultar la sección IV. "El Administrador" del presente Prospecto.

## 1.2.4 El Fideicomiso

### A. Portafolio inicial

El fin primordial del Fideicomiso es la adquisición o construcción de Activos Elegibles en México que se destinen al arrendamiento o para su explotación comercial, a través de la prestación del servicio de acceso y uso compartido de Infraestructura Pasiva, para su uso, operación, explotación, funcionamiento y aprovechamiento como emplazamiento para Infraestructura Activa e Infraestructura Pasiva, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Activos Elegibles o de la prestación de dicho servicio, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los Activos Elegibles, en todo caso realizado directamente por el Fideicomiso o a través de fideicomisos, conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS.

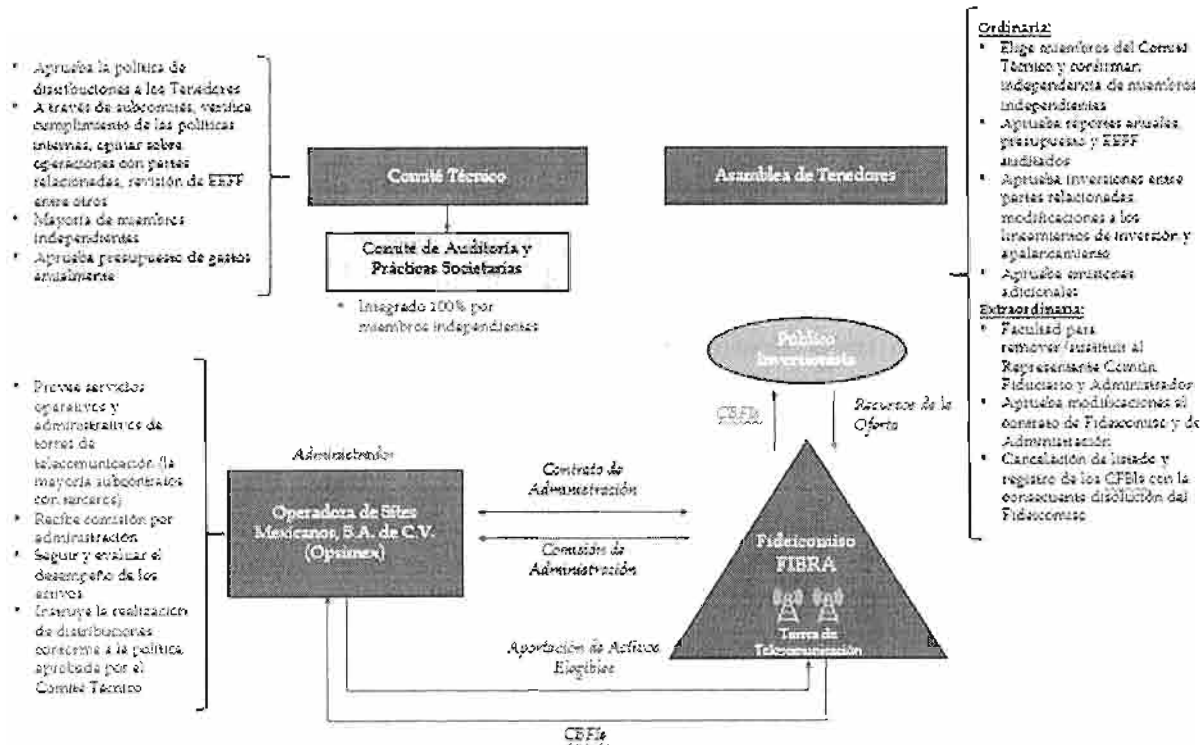
Inicialmente el Fideicomiso mantendrá en su patrimonio el Portafolio Inicial a través de las Operaciones de Formación, previamente a que el mismo Fideicomiso haya sido modificado y reexpresado en su totalidad para hacerlo un fideicomiso emisor de CBFIs y el mismo califique como FIBRA de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS. Para más información sobre las Operaciones de Formación, por favor consultar la sección 6.2. "*Operaciones de Formación*" del presente Prospecto.

El Fideicomiso pretende utilizar los recursos de la Oferta para adquirir los derechos de los Activos Elegibles del Portafolio Inicial, los cuales serán representados inicialmente por aproximadamente el 27.50% de los CBFIs en circulación, mientras que Opsimex mantendrá aproximadamente el 72.50%.

El siguiente esquema describe dicha operación:



## Estructura de la Transacción



El Portafolio Inicial está compuesto por 6,500 Torres de Telecomunicaciones, junto con (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 dichas Torres de Telecomunicaciones, y (b) todos los derechos y obligaciones derivados de los Acuerdos de Sitio relacionados con dichas Torres de Telecomunicaciones.

Mediante las Operaciones de Formación, el Fideicomiso adquirirá aquellos Activos Elegibles que conformarán el Portafolio Inicial.

El Portafolio Inicial será transmitido al Patrimonio del Fideicomiso mediante la cesión onerosa de los Activos Elegibles que integran dicho Portafolio Inicial al Fideicomiso de conformidad con el Convenio de Aportación; en el entendido, que dicha transmisión estará sujeta a la Condición Suspensiva consistente en que (i) la oferta pública de los CBFIs realizada por el Fideicomiso haya sido consumada, según conste en el aviso de colocación que se publique en las páginas de internet correspondientes de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y (ii) en términos del artículo 86 de la Ley Federal de Competencia Económica, el IFT autorice la concentración por la cesión onerosa del Portafolio Inicial.

La contraprestación por la cesión onerosa será de un total de aproximadamente \$4,882,051.00 por cada Torre de Telecomunicaciones (junto con sus respectivos (a) derechos y obligaciones de arrendatario, subarrendatario u 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 del bien inmueble (o fracción del mismo) sobre el que se encuentran ubicadas las Torres de Telecomunicaciones, y (b) derechos y obligaciones derivados de los Acuerdos de Sitio relacionados con dichas Torres de Telecomunicaciones), por lo que el precio total agregado de todos los Activos Elegibles será de un total de aproximadamente \$31,733,331,500.00. Dicha contraprestación será pagada en su totalidad en especie, mediante la entrega a OPSIMEX de CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso en la fecha de liquidación de la oferta pública de los mismos. Asumiendo que los CBFIs serán emitidos a un precio de \$18.00 pesos por CBFI, por lo que la contraprestación será pagada mediante la entrega de 1,762,962,861 CBFIs a OPSIMEX por parte del Fideicomiso, la cual representará aproximadamente el 72.50% de los CBFIs en circulación una vez completada la Oferta.

Las Torres de Telecomunicaciones que se cederán onerosamente al Fideicomiso se encuentran ubicadas de forma estratégica en 1,104 localidades en las 32 entidades federativas de México.

La siguiente tabla muestra las principales métricas del Portafolio Inicial:

Principales Métricas	2019	1T20
Portafolio de Torres	6,430	6,494
Crecimiento Anual de Ingresos por Renta de Infraestructura	N.A.	21.66%
Crecimiento Anual de Portafolio de Torres	N.A.	19.05%
Renta Promedio Mensual	21,454	21,490
<i>Tenancy Ratio</i>	1.135	1.149

La información presentada en el presente Prospecto incluye la información más actualizada o la última información disponible. Para más información sobre información financiera, incluyendo tendencias esperadas sobre los resultados financieros y operativos para para el período de tres meses finalizado el 30 de junio de 2020 (los cuales aún no se encuentran finalizados), favor consultar la sección 5.5 "Hechos Recientes" del presente Prospecto respectivamente.

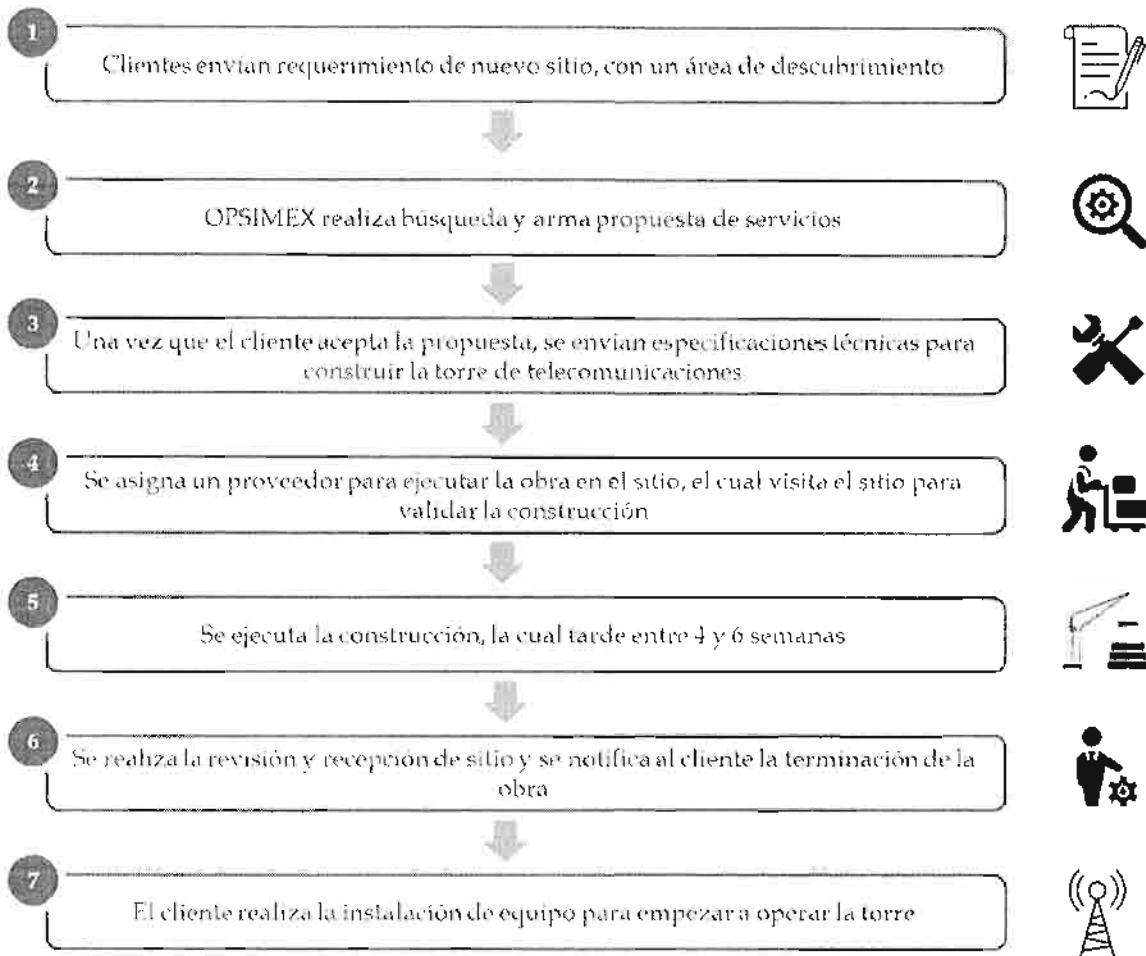
Para más información sobre las Operaciones de Formación, por favor consultar la sección 6.2. "Operaciones de Formación" del presente Prospecto.

Asimismo, el Fideicomiso adquirirá, de tiempo en tiempo, las Torres de Telecomunicación y demás Activos Elegibles que actualmente son propiedad y se encuentran administradas por OPSIMEX.

OPSIMEX arrienda y opera principalmente dos tipos distintos de Torres: (i) las ubicadas en azoteas (*rooftops*); y (ii) las que están en campo abierto (*greenfield*). La mayoría de nuestras Torres

en campo abierto (*greenfield*) tienen la capacidad para acomodar hasta 3 (tres) clientes, salvo aquellas Torres que cuentan con una altura superior a 45 (cuarenta y cinco) metros que tienen capacidad para acomodar hasta 5 (cinco) clientes. Nuestras Torres ubicadas en azoteas (*rooftops*) pueden acomodar más clientes mediante la instalación de mástiles adicionales si hay suficiente área de piso disponible.

El siguiente diagrama muestra la operación de OPSIMEX:

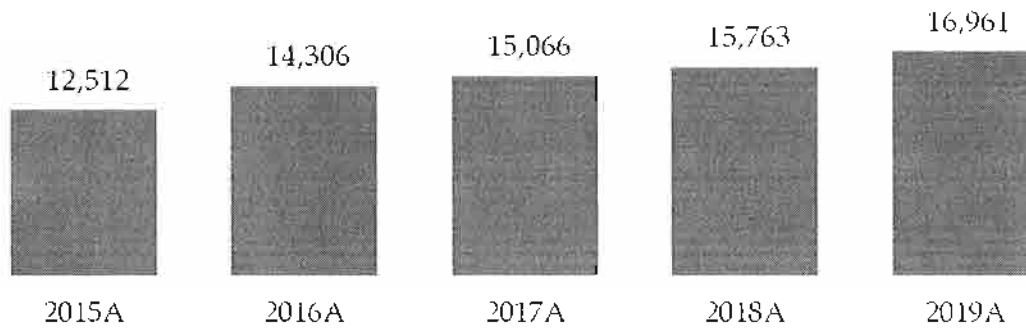


Al final del ejercicio social de 2015, OPSIMEX alcanzó un portafolio de arrendamiento de 12,512 Torres incluidas en los ingresos, para el final del ejercicio social de 2016 OPSIMEX administraba un portafolio de 14,306 Torres generando ingresos, para el final del ejercicio social 2017 OPSIMEX sumó un total de 15,066 Torres incluidas en los ingresos y para el final del ejercicio de 2018 OPSIMEX sumó un total de 15,763 Torres incluidas en los ingresos. Para el final del ejercicio de 2019, OPSIMEX sumó un total de 16,961 Torres incluidas en los ingresos. Al Fideicomiso se transmitirán inicialmente un total de 6,500 Torres que conformarán los Activos Elegibles que serán parte del Portafolio Inicial; en el entendido que se pretende que el Fideicomiso, de tiempo en tiempo, adquiera más Activos Elegibles, en ambos casos, a través de la celebración de Convenios de Aportación.

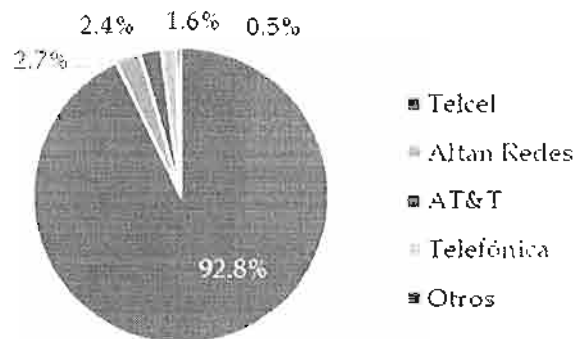
Los clientes de OPSIMEX serán arrendatarios, los cuales son prestadores de servicios de radiocomunicaciones, principalmente concesionarios de redes públicas de telecomunicaciones inalámbricas, los cuales instalarán y operarán la Infraestructura Activa en la Infraestructura de Sitios, así como también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

### Información de las Torres de OPSIMEX al 31 de Diciembre de 2019

Torres Totales Históricas

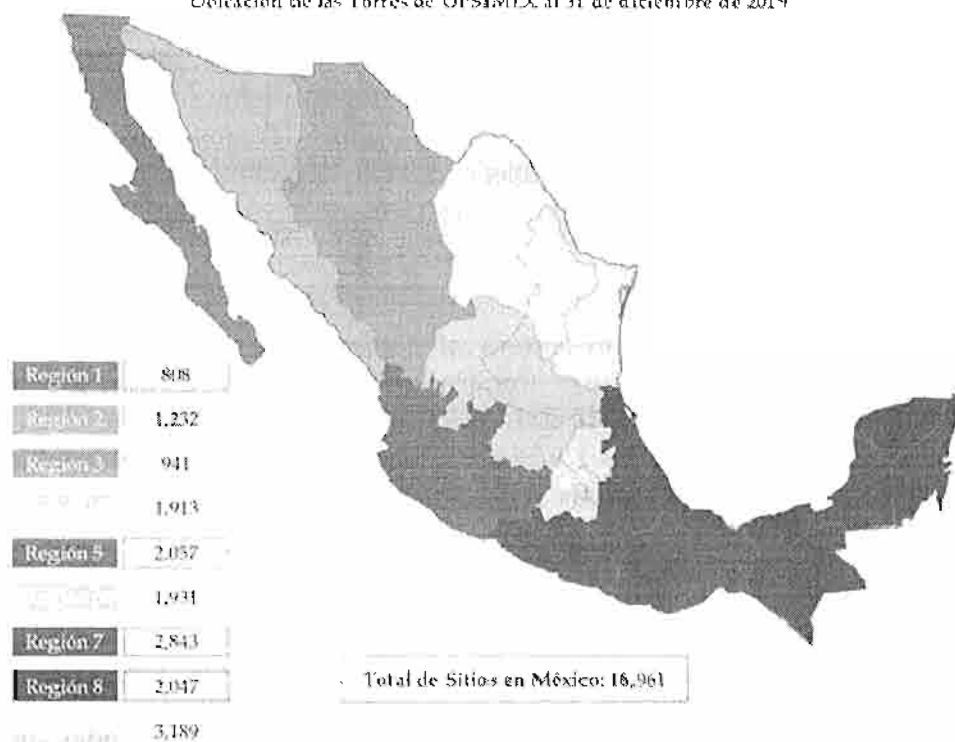


Ingresos por Cliente al 31 de Diciembre de 2019



El siguiente mapa muestra la ubicación de las Torres de OPSIMEX

Ubicación de las Torres de GPSIMEX al 31 de diciembre de 2019



### B. Equipo de Administración

El Fideicomiso será administrador por el Administrador. El Administrador tiene un equipo de dirección experimentado y competente para realizar las actividades que les serán encomendadas de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración. Las siguientes personas integran el consejo de administración del Administrador:

Nombre	Posición
Juan Rodríguez Torres	Presidente
Daniel Díaz Díaz	Consejero Propietario
Gerardo Kuri Kaufmann	Consejero Propietario

Para mayor información sobre el perfil biográfico de estos directivos, véase la sección 4.3 "Administradores y Accionistas", del presente Prospecto.

### C. Órganos de Gobierno del Fideicomiso

Además de contar con un equipo de administración que consideramos de primer nivel dirigiendo al Administrador, el Fideicomiso cuenta con un gobierno corporativo que pensamos robusto, haciendo más eficiente la toma de decisiones estratégicas de la Fibra, así como la eficiente supervisión del día a día del portafolio de Activos Elegibles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. El Fideicomiso se registrará por la Asamblea de Tenedores la cual representa a los Tenedores de los CBFIs y por un Comité Técnico. Dichos órganos corporativos estarán sujetos a las

disposiciones del Contrato de Fideicomiso, la LMV, la CUE y la Ley Aplicable. Adicionalmente, el Fideicomiso establece mecanismos para proteger los intereses de los Tenedores. Dichos mecanismos incluyen la participación de los Tenedores en dicha Asamblea de Tenedores y el derecho de los Tenedores a designar a miembros del Comité Técnico. Así mismo, de conformidad con la Ley Aplicable, el Fideicomiso establece ciertos derechos de minoría en favor de los Tenedores.

### **Asambleas de Tenedores**

La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de Tenedores y se regirá por las disposiciones contenidas en el Título que ampare los CBFIs respectivos y por las disposiciones contenidas en los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y otros artículos que resulten aplicables de la LGTOC, conforme a los artículos 64 Bis 1 y 68 de la LMV, y cualesquiera resoluciones tomadas en dicha asamblea general serán vinculantes respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

### **Comité Técnico**

El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 miembros propietarios (y de sus respectivos suplentes), de los cuales la mayoría deberán ser Miembros Independientes en todo momento. Se entenderá que son miembros independientes aquellas Personas que satisfagan los requisitos establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV en el entendido que la independencia se calificará respecto del Fideicomitente, del Administrador o a quien se le encomienden funciones de éste (cada uno, una "Persona Independiente"), y se confirmará su calidad de miembro independiente al momento de su designación como miembro del Comité Técnico ("Miembros Independientes"), en el entendido que la independencia de un miembro del Comité Técnico deberá ser calificada por la Asamblea Ordinaria de Tenedores en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

Para mayor información sobre Gobierno Corporativo, véase la sección "*3.4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso*". Así mismo, para mayor información sobre la integración del Comité Técnico y Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, véase la sección "*3.2.9 Estructura de Administración - Comité Técnico y Comité de Auditoría y Prácticas Societarias*" del presente Prospecto.

### **D. Plan de Negocio**

Una vez consumada la Oferta, se pretende que el Fideicomiso, directa o indirectamente sea el arrendador, operador, propietario y desarrollador más grande de Infraestructura Pasiva en México, medido en términos de número de sitios. El Fideicomiso, a través de su Administrador, se dedicará principalmente a adquirir, construir, instalar, mantener, operar y arrendar, directamente, diversos tipos de Torres de Telecomunicaciones (incluyendo arriostradas, auto-soportadas, monopolares y mástiles) y otras estructuras que proporcionan soporte a las antenas de telecomunicación.

Al final del ejercicio social de 2015, OPSIMEX alcanzó un portafolio de 12,512 Torres incluidas en los ingresos, para el final del ejercicio social de 2019 OPSIMEX administraba un

portafolio de 16,961 Torres generando ingresos. A través del Fideicomiso, OPSIMEX en su calidad de Administrador, buscará tener mejores ubicaciones, incrementar el número de clientes, aumentar su número de Torres y tener mayor eficiencia en sus operaciones para crear valor.

### **Modelo de Negocios**

Modelo de negocios enfocado en rentabilidad. A través del Administrador, el Fideicomiso estará enfocado en un negocio de arrendamiento de Torres de Telecomunicaciones promoviendo el ingreso del mayor número de concesionarios de redes públicas de telecomunicaciones y otros proveedores en los sitios, lo que traerá los siguientes beneficios:

- Incremento en rentabilidad. Dado que la mayoría de las empresas de telefonía móvil consideran ventajoso compartir la Infraestructura de Sitios en lugar de asumir individualmente los costos de instalación y administración de ese segmento de la industria, se abren las puertas para que los activos del Fideicomiso sean comercializados a dos o más clientes, incrementando así la rentabilidad de las inversiones;
- Oportunidad de crecimiento. Al distribuir los costos e inversiones entre un mayor número de participantes, el Fideicomiso tiene la capacidad de extender su infraestructura en localidades en las que actualmente no se cuenta con cobertura de redes;
- Negocio diferenciado por estabilidad. El Fideicomiso, a través OPSIMEX como su Administrador, operará en un negocio con mayor estabilidad, pues podrán ser capaces de prever sus ingresos y costos a largo plazo con mayor precisión que los operadores de telecomunicaciones, ya que los nuevos contratos por espacio en Torres tienen una duración de un plazo no menor a 10 (diez) años e incluyen cláusulas con renovación automática. El resultado es un vehículo idóneo para inversionistas que buscan mayor estabilidad en la generación y distribución de utilidades;
- Beneficio en competencia. Dado que los nuevos operadores, incluyendo a la Red Compartida y los competidores actuales de Telcel en México pueden aprovechar la Infraestructura de Sitios previamente desplegada, dichos competidores pueden desarrollar y escalar sus negocios de manera más rápida, beneficiando a su vez a los operadores de infraestructura de radiocomunicaciones como a la Emisora, toda vez que el incremento en el número y tamaño de operadores de telecomunicaciones en la industria incrementará a su vez los índices de ocupación de su Infraestructura de Sitios, fortaleciendo la demanda de los servicios ofrecidos e incrementando la tasa de retorno sobre sus activos;
- 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 del Administrador 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

- Diversidad de estrategias. Son previsible diversas estrategias para incrementar la rentabilidad del negocio que el Fideicomiso, a través de su Administrador, operará, incluyendo el hacer énfasis en (i) la reducción en costos mediante una eficiente administración de recursos, (ii) la operación y mantenimiento óptimo de sus sitios, (iii) la mejor planeación de los requerimientos de nuevos sitios, la demanda de los operadores móviles y sus requerimientos tecnológicos, (iv) la administración de sus relaciones contractuales con clientes y proveedores, (v) incorporación de nuevas plataformas para mejorar la atención a nuestros arrendadores y (vi) mejora continua en nuestros procesos de construcción.

Lo anterior se espera toda vez que a medida que avanza la penetración de las telecomunicaciones (mediante la utilización de teléfonos inteligentes, incremento en el uso de datos, etc.) y la adopción de nuevas tecnologías (4G, 4.5G, 5G, etc.) avanza, también la necesidad de los concesionarios de redes públicas de telecomunicaciones de contar con mayor y mejor cobertura inalámbrica se incrementa. Esta continua necesidad de expansión y densificación de las redes inalámbricas lleva a un incremento de la demanda de sitios por parte de los operadores de telecomunicaciones.

#### **Calendario de Inversiones Proyectadas**

El Fideicomiso no cuenta con un calendario de inversión o desinversión previamente establecido. El Fideicomiso podría no ser capaz de cumplir con el plan de negocios establecido en este Prospecto. Lo anterior pudiera afectar negativa y significativamente a los Tenedores. Para más información, ver sección 1.3. *Factores de Riesgo - 1.3.3. Riesgos relacionados con las operaciones del Fideicomiso* del presente Prospecto.

No obstante lo anterior, se estima que el Fideicomiso pueda realizar algunas Inversiones de conformidad con lo siguiente:

- En 2020 se considera un plan de crecimiento de 500 Torres de telecomunicaciones móviles, de julio a diciembre. De 2021 a 2023, de 1,500 Torres por año. De 2024 a 2025, de 1,000 Torres por año y de 2026 en adelante un crecimiento de 500 Torres por año.
- La inversión estimada por Torre de Telecomunicación es de Ps.1,200,000.

<b>Nuevas Torres por Año</b>	
2020 (jul-dic)	500
2021 - 2023	1,500
2023 - 2025	1,000
2026 - 2029	500

#### **F. Resumen de información financiera**



La siguiente tabla contiene un resumen de la información financiera por los periodos indicados, correspondiente al Portafolio Inicial. Esta información debe leerse en conjunto con la sección "3.3. Descripción de los activos que conforman el patrimonio del Fideicomiso" y con los Estados Financieros Proforma incluidos en este Prospecto. Para mayor información con respecto a las bases utilizadas en la preparación de la información financiera incluida en la siguiente tabla, véase la sección "V. Información Financiera del Fideicomiso".

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. 4594**  
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Grupo Financiero Actinver)

Estado condensado pro forma de situación financiera no auditado

Al 31 de marzo de 2020

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Al 31 de marzo de 2020 Portafolio inicial (no auditado)	Ajustes pro forma	Al 31 de marzo de 2020 (no auditado)
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes.</b>			
Efectivo y equivalentes	\$ -	\$ 13,176,104	\$ 13,176,104
Cuentas por cobrar	21,567	-	21,567
Partes relacionadas	36,980	-	36,980
Otros activos porción corriente	7,663	58,468	66,131
<b>Total de activos corrientes</b>	<b>66,210</b>	<b>13,234,572</b>	<b>13,300,782</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedad y equipo, neto	17,634,925	15,243,489	32,878,414
Activos por derecho de uso	4,027,321	-	4,027,321
Otros activos porción no corriente	15,158	-	15,158
<b>Total de activos</b>	<b>\$ 21,743,614</b>	<b>\$ 28,478,061</b>	<b>\$ 50,221,675</b>
<b>Pasivos y patrimonio de los fideicomitentes</b>			
<b>Pasivos corrientes.</b>			
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 232,422	\$ -	232,422
IVA por pagar	6,155	-	6,155
Partes relacionadas	27,284	-	27,284
<b>Total de pasivos corrientes</b>	<b>265,861</b>	<b>-</b>	<b>265,861</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Pasivo por arrendamiento	4,247,207	-	4,247,207
Provisión para el retiro de activos	375,274	-	375,274
<b>Total de pasivos</b>	<b>4,888,342</b>	<b>-</b>	<b>4,888,342</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>			
<b>Total de patrimonio de los fideicomitentes</b>	<b>16,855,272</b>	<b>28,478,061</b>	<b>45,333,333</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes</b>	<b>\$ 21,743,614</b>	<b>\$ 28,478,061</b>	<b>\$ 50,221,675</b>

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. 4594**  
 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple  
 Grupo Financiero Actinver)

Estado condensado pro forma de situación financiera no auditado

Al 31 de marzo de 2019

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Al 31 de marzo de 2019 Portafolio inicial (no auditado)	Ajustes pro forma	Al 31 de marzo de 2019 (no auditado)
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes	\$ -	\$ 13,176,104	\$ 13,176,104
Cuentas por cobrar	29,734	-	29,734
Partes relacionadas	12,046	-	12,046
Otros activos porción corriente	11,120	58,468	69,588
<b>Total de activos corrientes</b>	<b>52,900</b>	<b>13,234,572</b>	<b>13,287,472</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedad y equipo, neto	14,657,893	17,968,565	32,626,458
Activos por derecho de uso	3,517,826	-	3,517,826
Otros activos porción no corriente	16,004	-	16,004
<b>Total de activos</b>	<b>\$ 18,244,623</b>	<b>\$ 31,203,137</b>	<b>\$ 49,447,760</b>
<b>Pasivos y patrimonio de los fideicomitentes</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 207,255	\$ -	\$ 207,255
IVA por pagar	4,982	-	4,982
Partes relacionadas	48,541	-	48,541
<b>Total de pasivos corrientes</b>	<b>260,778</b>	<b>-</b>	<b>260,778</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Pasivo por arrendamiento	3,545,752	-	3,545,752
Provisión para el retiro de activos	307,897	-	307,897
<b>Total de pasivos</b>	<b>4,114,427</b>	<b>-</b>	<b>4,114,427</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>			
<b>Total de patrimonio de los fideicomitentes</b>	<b>14,130,196</b>	<b>31,203,137</b>	<b>45,333,333</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes</b>	<b>\$ 18,244,623</b>	<b>\$ 31,203,137</b>	<b>\$ 49,447,760</b>

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. 4594

(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Grupo Financiero Actinver)

Estado condensado pro forma de situación financiera no auditado

Al 31 de diciembre de 2019

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Al 31 de diciembre de 2019		Al 31 de diciembre de 2019
	Portafolio inicial (no auditado)	Ajustes pro forma	(no auditado)
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes	\$ -	\$ 13,176,104	\$ 13,176,104
Cuentas por cobrar	10,422	-	10,422
Partes relacionadas	7,670	-	7,670
Otros activos porción corriente	26,102	58,468	84,570
<b>Total de activos corrientes</b>	<b>44,194</b>	<b>13,234,572</b>	<b>13,278,766</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedad y equipo, neto	17,245,524	15,528,804	32,774,328
Activos por derecho de uso	3,933,465	-	3,933,465
Otros activos porción no corriente	15,228	-	15,228
<b>Total de activos</b>	<b>\$ 21,238,411</b>	<b>\$ 28,763,376</b>	<b>\$ 50,001,787</b>
<b>Pasivos y patrimonio de los fideicomitentes</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 212,899	\$ -	\$ 212,899
IVA por pagar	18,444	-	18,444
Partes relacionadas	30,223	-	30,223
<b>Total de pasivos corrientes</b>	<b>261,566</b>	<b>-</b>	<b>261,566</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Pasivo por arrendamiento	4,041,264	-	4,041,264
Provisión para el retiro de activos	365,624	-	365,624
<b>Total de pasivos</b>	<b>4,668,454</b>	<b>-</b>	<b>4,668,454</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>			
<b>Total de patrimonio de los fideicomitentes</b>	<b>16,569,957</b>	<b>28,763,376</b>	<b>45,333,333</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes</b>	<b>\$ 21,238,411</b>	<b>\$ 28,763,376</b>	<b>\$ 50,001,787</b>

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. 4594

(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Grupo Financiero Actinver)

Estado condensado pro forma de resultados integrales no auditado

Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2020 Portafolio Inicial (no auditado)		Ajustes pro forma	Por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2020 (no auditado)
Ingresos de operación:				
Rentas de infraestructura	\$ 689,955	\$ -	\$ -	\$ 689,955
Otros ingresos	578	-	-	578
Total de ingresos	690,533	-	-	690,533
Costos y gastos de operación:				
Depreciación y amortización	203,428	-	-	203,428
Depreciación por derecho de uso	137,633	-	-	137,633
Gastos de operación	8,747	25,203		33,950
Total de costos y gastos	349,808	25,203		375,011
Resultado de financiamiento:				
Intereses devengados a cargo	( 112,847)	-	-	( 112,847)
Pérdida cambiaria, neta	( 58)	-	-	( 58)
Total de resultado integral de financiamiento	( 112,905)	-	-	( 112,905)
Utilidad neta del periodo	\$ 227,820	\$ ( 25,203)	\$ -	\$ 202,617
Otras partidas de utilidad integral:				
Revaluación de activos	\$ 179,503	\$ -	\$ -	\$ 179,503
Utilidad integral del periodo	\$ 407,323	\$ ( 25,203)	\$ -	\$ 382,120

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. 4594

(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Grupo Financiero Actinver)

Estado condensado pro forma de resultados integrales no auditado

Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2019		Por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2019 (no auditado)
	Portafolio Inicial (no auditado)	Ajustes pro forma	
Ingresos de operación:			
Rentas de infraestructura	\$ 567,135	\$ -	\$ 567,135
Otros ingresos	1,249	-	1,249
Total de ingresos	568,384		568,384
Costos y gastos de operación:			
Depreciación y amortización	171,981	-	171,981
Depreciación por derecho de uso	137,139	-	137,139
Gastos de operación	12,386	\$ 26,559	38,945
Total de costos y gastos	321,506	26,559	348,065
Resultado de financiamiento:			
Intereses devengados a cargo	( 85,519)	-	( 85,519)
Pérdida cambiaria, neta	( 62)	-	( 62)
Total de resultado integral de financiamiento	( 85,581)	-	( 85,581)
Utilidad neta del periodo	\$ 161,297	\$ ( 26,559)	\$ 134,738
Otras partidas de utilidad integral:			
Revaluación de activos	\$ 46,802	\$ -	\$ 46,802
Utilidad integral del periodo	\$ 208,099	\$ ( 26,559)	\$ 181,540

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. 4594

(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Grupo Financiero Actinver)

Estado condensado pro forma de resultados integrales no auditado

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Por el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019 Portafolio Inicial (no auditado)		Ajustes pro forma	Por el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019 (no auditado)
Ingresos de operación:				
Rentas de infraestructura	\$ 2,436,891	\$ -	\$ -	\$ 2,436,891
Otros ingresos	3,106	-	-	3,106
Total de ingresos	2,439,997	-	-	2,439,997
Costos y gastos de operación:				
Depreciación y amortización	726,847	-	-	726,847
Depreciación por derecho de uso	535,767	-	-	535,767
Gastos de operación	50,495	103,927		154,422
Total de costos y gastos	1,313,109	103,927		1,417,036
Resultado de financiamiento:				
Intereses devengados a cargo	( 411,130)	-	-	( 411,130)
Pérdida cambiaria, neta	( 65)	-	-	( 65)
Total de resultado integral de financiamiento	( 411,195)	-	-	( 411,195)
Utilidad neta del año	\$ 715,693	\$ ( 103,927)	\$ -	\$ 611,766
Otras partidas de utilidad integral:				
Revaluación de activos	\$ 1,040,113	\$ -	\$ -	\$ 1,040,113
Utilidad integral del año	\$ 1,755,806	\$ ( 103,927)	\$ -	\$ 1,651,879

### 1.3 Factores de Riesgo

*Toda inversión en los CBFIs representa un alto grado de riesgo. Además del resto de la información contenida en este Prospecto, nuestros posibles inversionistas deben considerar cuidadosamente los siguientes riesgos antes de invertir en los CBFIs. Si cualquiera de estos riesgos llegara a materializarse, nuestro desempeño financiero u operativo podría verse afectado en forma adversa y, por lo tanto, el precio de mercado de los CBFIs podría disminuir, ocasionando que los Tenedores resientan pérdidas por la totalidad o parte de su inversión. La información que aparece en este apartado se presenta de manera enunciativa, no siendo en ningún caso limitativa.*

#### 1.3.1 Riesgos de Carácter General

Los tenedores potenciales deberán basar su decisión de inversión en su propio análisis sobre las consecuencias legales, fiscales, financieras y de otra naturaleza, derivadas de realizar una inversión en los CBFIs, incluyendo los beneficios de invertir, los riesgos involucrados y sus propios objetivos de inversión. Los inversionistas no deben considerar el contenido del presente Prospecto como recomendaciones legales, fiscales o de inversión, y se les recomienda consultar con sus propios asesores profesionales respecto de la adquisición, mantenimiento o venta de su inversión.

Los tenedores potenciales no deberán basarse en desempeño histórico alguno que se describa en el presente Prospecto, para tomar su decisión de invertir o no en los CBFIs. Toda información relativa a desempeño contenida en el presente Prospecto no ha sido auditada ni verificada por terceros independientes y no deberá ser considerada como representativa de los rendimientos que pudieren recibir los tenedores potenciales.

No se puede asegurar que los objetivos de inversión del Fideicomiso se cumplirán o que los Tenedores recibirán rendimientos sobre su capital.

El Intermediario Colocador y el Fideicomitente y Administrador forman parte del mismo grupo empresarial por lo que sus intereses podrían diferir de los que tengan los inversionistas.

#### 1.3.2 Riesgos de Carácter Económico y Político

*La situación política relevante en México y la nueva administración a partir de las elecciones presidenciales de 2018.*

El congreso mexicano ha aprobado reformas estructurales significativas en los últimos años, incluyendo modificaciones constitucionales que han liberalizado ciertas áreas de la economía, incluyendo el sector energético. Se espera que todas estas reformas estructurales impulsen el crecimiento económico de México en el mediano y largo plazo. Sin embargo, éste pudiera no ser el caso. El Administrador no puede predecir con exactitud si ocurrirán cambios en la política gubernamental y económica de México que pudieran afectar positiva o negativamente las operaciones del Fideicomiso. Adicionalmente, eventos y cambios, incluyendo las elecciones presidenciales de 2018, y cualquier inestabilidad en la política o economía mexicana, pueden impactar el futuro desempeño del Fideicomiso. El alcance de dicho impacto no puede ser

predicho con exactitud. No existe garantía de que la estabilidad relativa del actual ambiente político mexicano continúe en el futuro.

Las elecciones presidenciales en México de 2018 tuvieron como consecuencia un cambio de administración, efectivo a partir del 1 de diciembre de 2018. La nueva administración federal mexicana fue elegida por una mayoría significativa del electorado, obteniendo la coalición "Juntos Haremos Historia" la mayoría en ambas cámaras del Congreso Federal, lo cual otorga a Morena (el partido político del presidente Andrés Manuel López Obrador) un poder significativo para promulgar, modificar o abrogar leyes, incluyendo reformas constitucionales. Los miembros de la nueva administración, incluyendo al presidente, Andrés Manuel López Obrador, han expresado, entre otras cosas, su deseo de modificar y/o derogar ciertas reformas estructurales. Algunos cambios importantes en política pública y legislación promovidos por la nueva administración ya han sido promulgados y/o implementados, mientras que otros se encuentran en proceso de serlo. No existe certeza sobre cómo se llevará a cabo la nueva administración y cualquier medida adoptada por dicha nueva administración podría tener resultados inciertos e impactos negativos. Adicionalmente, otros eventos y cambios, así como cualquier inestabilidad política y económica que pudiese surgir en México, podrían tener un impacto en el desempeño futuro del Fideicomiso. El grado de dicho impacto no puede ser predicho de manera acertada. No existe garantía que la estabilidad relativa actual del ambiente político mexicano continuará en el futuro. Ni el Administrador ni sus Afiliadas, tienen certeza de si los acontecimientos políticos en México tendrán un efecto significativo adverso en el desempeño financiero del Fideicomiso.

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

Los resultados derivados de las operaciones del Fideicomiso 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 del Fideicomiso podría verse afectado, toda vez que el Fideicomiso 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 del Fideicomiso, 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 del Fideicomiso. Toda vez que se espera que un alto porcentaje de los costos y gastos del Fideicomiso sean fijos, estos podrían ser difíciles de reducir ante la presencia de cualquiera de los eventos antes descritos podrían sufrir pérdidas como



resultado de lo anterior. 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 del Fideicomiso. Dichas condiciones económicas también podrían impactar la capacidad del Fideicomiso para realizar Inversiones, las valuaciones de las mismas u otras condiciones al momento en que se deba realizar la Inversión inicial.

*La salida del Reino Unido de la Unión Europea podría afectar la actividad económica en México.*

El Reino Unido abandonó la Unión Europea ("UE") el 31 de enero de 2020, con un periodo de transición hasta el 31 de diciembre de 2020, en el cual el Reino Unido continuará estando obligado por el derecho de la UE. Los términos de la relación futura del Reino Unido con la UE son inciertos. Debido a que el Reino Unido abandonó la UE, existe un riesgo de que no se celebre un acuerdo de separación y/o que no exista un acuerdo de transición o marco legal para su relación en el futuro (un "Brexit sin acuerdo"). La separación del Reino Unido de la UE podría tener un efecto adverso en la actividad económica en México, incluyendo una significativa disrupción de mercado, un mayor riesgo de contraparte (*counterparty risk*), un efecto adverso en la administración del riesgo de mercado.

Los términos de la futura relación del Reino Unido con la UE son inciertos y dependerán de la forma en que el Reino Unido renegoció esa relación. Tomando en consideración la incertidumbre, es difícil predecir como la separación del Reino Unido de la UE será implementada y que implicaciones económicas, fiscales, legales, regulatorias y de otros indoles, podría tener para la industria de administración de activos, para los mercados financieros Europeos y globales, así como para las inversiones del Fideicomiso.

Existe el riesgo de que no se celebre ningún acuerdo de retirada y/o que no haya ningún acuerdo o marco transitorio para una futura relación (un "Brexit sin compromiso"). Después de un Brexit sin acuerdo, el Reino Unido será considerado como un "tercer país" por la UE. En tal caso, el Reino Unido dejará de ser miembro del mercado único y de la unión aduanera. El comercio transfronterizo de bienes entre el Reino Unido y los estados miembros de la UE, en tales circunstancias, recaería en cualquier acuerdo comercial multilateral del que tanto la UE como el Reino Unido sean parte (como los administrados por la Organización Mundial del Comercio) y la prestación de servicios por parte de las empresas del Reino Unido estaría restringida a los que podrían ser prestados por empresas establecidas en cualquier país tercero. Un resultado similar también es posible al final de cualquier período de transición acordado si no se ha alcanzado un acuerdo a largo plazo para ese momento. Incluso si se llega a un acuerdo a largo plazo, sigue siendo posible que el Reino Unido pueda abandonar el mercado único y la unión aduanera en virtud de dicho acuerdo.

Mientras que algunas directivas de la UE contemplan acceso a mercados de la UE por firmas establecidas en países que se considere que cuentan estándares equivalentes, aunque el derecho doméstico del Reino Unido continúe siendo equivalente al derecho de la UE en el futuro previsible, no hay certeza de que la UE facilitará la equivalencia de decisiones a su debido tiempo con posterioridad al Brexit. Por lo tanto, se espera que después de un Brexit sin acuerdo, se produzca una interrupción, al menos inicialmente, en todas las áreas en las que actualmente se está armonizando la legislación de la UE, porque el marco legal actual dejará de aplicarse al Reino

Unido sin nada que lo reemplace hasta el momento en que el Reino Unido negocie acuerdos alternativos con la UE (donde tiene competencia exclusiva) o con los Estados miembros individuales.

No existe certeza de que los términos o disposiciones que se renegocien no tendrán un impacto adverso en el Fideicomiso y en sus inversiones, incluida la capacidad del Fideicomiso para alcanzar sus objetivos de inversión. El Brexit puede provocar una importante dislocación del mercado, un mayor riesgo de contraparte (*counterparty risk*), un efecto adverso en la administración del riesgo de mercado y, en particular, en la administración de activos y pasivos debido en parte a la redenominación de los activos y pasivos financieros, y una mayor carga legal, reglamentaria o de cumplimiento para los Tenedores, el Fideicomiso y/o los Fondos cada uno de los cuales puede tener un impacto negativo en las operaciones, la situación financiera, los rendimientos o las perspectivas de la parte aplicable.

*Las inversiones en México pueden ser riesgosas; el gobierno mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo, una influencia importante en la economía mexicana.*

Invertir en México conlleva riesgos significativos, incluyendo los riesgos derivados de leyes y reglamentos expropiatorios, controles cambiarios, impuestos u otras restricciones gubernamentales. El Fideicomiso estará constituido de conformidad con, y se encontrará sujeto a, las leyes de México y todas sus operaciones y activos estarán ubicados en México. Como consecuencia de lo anterior, la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso y/o de los Vehículos de Inversión podrían verse afectados en forma negativa.

El gobierno federal mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, una fuerte influencia en la economía del país. En consecuencia, las acciones y políticas gubernamentales federales mexicanas relativas a la economía, a las empresas productivas del estado, a otras empresas propiedad de y controladas por el estado y a las instituciones financieras financiadas o influenciadas por el estado, podrían llegar a tener un impacto importante sobre las entidades del sector privado en general, sobre el Fideicomiso y los Vehículos de Inversión en particular y sobre las condiciones de mercado, precios y rendimientos sobre valores mexicanos, incluyendo los CBFIs. El gobierno federal mexicano ha realizado cambios importantes en políticas y reglamentos, y puede volverlo a hacer en el futuro. Las acciones para controlar la inflación y otros reglamentos y políticas han involucrado, entre otras medidas, un aumento en las tasas de interés, cambios en las políticas fiscales, controles de precio, devaluaciones de moneda, controles de capital y límites en importaciones. Particularmente la legislación fiscal en México se encuentra sujeta a cambios continuos, y no existe certeza que el gobierno mexicano mantendrá vigentes las condiciones políticas, sociales, económicos u otras políticas o si cualesquier cambios pudieran llegar a tener un efecto material adverso sobre el desempeño financiero del Fideicomiso. Las medidas adoptadas por el gobierno podrían tener un efecto significativo en las entidades del sector privado en general, así como en la situación de los mercados y en la rentabilidad del mercado de valores mexicano, incluyendo el valor de los CBFIs.

Aunado a lo anterior, el partido político del presidente electo ganó la mayoría en ambas cámaras del Congreso Federal de México. Dicha mayoría pudiera tener como consecuencia una menor oposición a las iniciativas del presidente, incluyendo reformas estructurales, lo cual

podiera tener un efecto adverso sobre la economía mexicana. El Administrador no puede asegurar que los desarrollos políticos en México no tendrán un efecto negativo en el desempeño financiero del Fideicomiso.

*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 el Fideicomiso 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 operen los Vehículos de Inversión, y en consecuencia, podría afectar de manera adversa el desempeño financiero del Fideicomiso.

*Altas tasas de interés y un aumento en las tasas de interés en México podría aumentar los costos de financiamiento.*

Es posible que el Banco de México aumente la tasa de interés de referencia. Por lo tanto, si el Fideicomiso o los Vehículos de Inversión invierten en endeudamiento denominado en Pesos en el futuro, podría ser a una tasa de interés elevada, misma que podría estar expuesta a cambios, lo cual podría tener un efecto adverso en el desempeño financiero del Fideicomiso.

*Acontecimientos en Estados Unidos y otros países podrían tener un efecto adverso en la economía mexicana en el desempeño financiero del Fideicomiso.*

La economía mexicana podría ser, en diversos grados, afectada por las condiciones de mercado y económicas a nivel global, por las condiciones de mercado y económicas en otros países con economías emergentes, así como por las condiciones de mercado y económicas de socios comerciales importantes, en particular Estados Unidos, cuyo mercado representa más del 80% de las exportaciones de México. Incluso cuando las condiciones económicas en otros países pueden variar significativamente respecto de las condiciones económicas en México, las reacciones de los inversionistas frente a los acontecimientos en otros países podrían tener un efecto adverso en el valor de mercado de los Vehículos de Inversión en México. En años recientes, por ejemplo, los precios de la deuda y los valores mexicanos cayeron sustancialmente como resultado de acontecimientos en Rusia, Asia, y Brasil. En particular, las condiciones económicas en México están altamente correlacionadas con las condiciones económicas en Estados Unidos y con el alto nivel de actividad económica entre los dos países. Actualmente, México, Estados Unidos y Canadá revisaron el TLCAN y celebraron un nuevo acuerdo trilateral llamado T-MEC. El T-MEC requiere la aprobación del congreso de cada uno de los tres países. Al día de hoy, los

congresos de los Estados Unidos y México, ya han ratificado el T-MEC; no obstante, queda sujeto a la aprobación por parte de Canadá, quien ya inició el proceso para su ratificación. . Adicionalmente, el efecto negativo de ciertos eventos en la economía mexicana podría afectar adversamente el negocio del Fideicomiso, y como consecuencia, reducir las cantidades disponibles para pagar Distribuciones conforme a los Certificados.

*Acontecimientos relacionados con los acuerdos comerciales de América del Norte, pudieran afectar adversamente a la economía mexicana, así como el desempeño financiero del Fideicomiso.*

México, Estados Unidos y Canadá revisaron el TLCAN y celebraron un nuevo acuerdo trilateral renovado llamado el Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá, o T-MEC. El T-MEC fue ratificado por los órganos legislativos de México y Estados Unidos; mientras que el congreso legislativo de Canadá se encuentra en preparativos para su ratificación. A pesar de ser ratificado, el T-MEC requerirá ser revisado y renovado periódicamente de conformidad con sus términos. El Administrador no puede garantizar los términos finales y condiciones del T-MEC ni cuando éste será efectivo, o en caso de ser efectivo, si el mismo será renovado. El T-MEC pudiera implicar numerosos cambios al entorno que imperaba con el TLCAN que pudieran afectar diferentes sectores, incluyendo a la industria automotriz y a otras industrias manufactureras que desempeñan un papel significativo en la economía mexicana. El impacto que tendrá el T-MEC es difícil de determinar y pudiera ser significativo para la economía mexicana como un todo. El impacto negativo de cualesquier o una combinación de dichos eventos en la economía mexicana podría afectar de forma adversa los negocios del Fideicomiso y, en consecuencia, reducir las cantidades disponibles para pagar Distribuciones bajo los CBFIs.

No obstante lo anterior existe el riesgo que el desempeño de las inversiones del Fideicomiso pudiera verse afectado de manera directa o indirecta derivado de imposiciones de aranceles, tarifas y/o impuestos especiales para los productos mexicanos de exportación los cuales deriven de tratados internacionales diferentes a lo que se contemple en el T-MEC.

*La exposición ambiental y la legislación y reglamentación ambiental existente y propuesta pueden afectar negativamente las operaciones y/o de los negocios en los que invierta el Fideicomiso.*

Algunas Inversiones en donde, previo a la Inversión del Fideicomiso, así como las operaciones y/o los negocios en los que el Fideicomiso invierta, 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 industria en la que el Fideicomiso puede invertir 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. El Fideicomiso podrá invertir en entidades y negocios que se encuentren sujetos 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 sobre las Inversiones del Fideicomiso. El cumplimiento con dichos requisitos ambientales, actuales o futuros no asegurará que las operaciones de los vehículos de inversión y negocios en los que Fideicomiso invierta no ocasionarán un daño al ambiente y/o a las personas, o que dichos negocios 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 las Inversiones. Las prácticas pasadas u operaciones futuras de las Inversiones hechas por el Fideicomiso 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 los negocios en los que el Fideicomiso invierta, y por lo tanto en el Fideicomiso y su desempeño financiero.

*Volatilidad del precio del petróleo en la economía mexicana.*

El crecimiento económico en México no solo depende de la exportación de los bienes manufacturados, sino también de las exportaciones de *commodities*, en particular de petróleo. Los ingresos totales del petróleo representan una parte sustancial de los ingresos pertenecientes al sector público. Como resultado de lo anterior, e incluso cuando el gobierno ha celebrado contratos de cobertura para cubrir parcialmente sus ingresos de petróleo, la economía mexicana es susceptible a fluctuaciones en el precio del petróleo y otros *commodities* y los tipos de cambio. Estas fluctuaciones podrían tener un efecto material adverso sobre los negocios y desempeño financiero del Fideicomiso.

*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.

*El nuevo brote de coronavirus podría tener un efecto adverso en nuestras operaciones comerciales.*

A finales de diciembre de 2019 se notificó a la Organización Mundial de la Salud respecto de un caso de neumonía originada en Wuhan, provincia de Hubei (causado por el nuevo coronavirus, covid-19), con casos pronto confirmados en múltiples provincias de China, así como en otros países. 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 y, hasta la fecha del presente Prospecto, ha afectado 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 del Fideicomiso y el Administrador, 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 Fideicomiso 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 plazo.

### 1.3.3 Riesgos relacionados con las Operaciones del Fideicomiso

*El Fideicomiso no es un fideicomiso de garantía sino un fideicomiso emisor.*

El Fideicomiso no es un fideicomiso de garantía constituido de conformidad con un contrato en virtud del cual los tenedores de CBFIs adquieren el derecho a recibir Distribuciones sobre sus CBFIs con cargo a los recursos netos que de tiempo en tiempo integren el Patrimonio del Fideicomiso, sino que es un fideicomiso emisor. Por lo tanto, la recuperación de la inversión efectuada por los Tenedores de los CBFIs depende de la generación de recursos para realizar Distribuciones.

*No tenemos historial operativo, administrativo y financiero ni experiencia como FIBRA o empresa listada que cotiza en una bolsa de valores*

El Fideicomiso es un vehículo de reciente constitución y no tiene historial operativo o financiero como entidad consolidada. El Fideicomiso no tiene experiencia previa en la administración de Activos Elegibles, en operar como FIBRA o entidad cotizada entre el público, o en lo relativo al cumplimiento de los requisitos y restricciones establecidos en la LISR con respecto a las FIBRAS o las entidades cotizadas entre el público. La información incluida en este Prospecto con respecto al Administrador y del desempeño previo de nuestro equipo directivo no pretende ser indicativa o constituir una garantía o predicción de los rendimientos que obtendremos en el futuro, incluyendo en cuanto al monto de cualquier pago de Distribuciones que en su caso efectuemos a los Tenedores.

Las leyes y demás disposiciones en materia de valores y de las FIBRAS son sumamente técnicas y complejas, y si incumpliéremos con las mismas nos veríamos obligados a pagar impuestos o intereses adicionales y multas. La falta de experiencia del Administrador y Asesor y su personal por lo que respecta a la administración de una FIBRA, podría afectar su capacidad

para lograr los objetivos del Fideicomiso u ocasionar que el mismo incumpla con los requisitos establecidos por la LISR o se vea obligado a pagar impuestos e intereses adicionales. Por lo tanto, no podemos garantizar que lograremos mantenernos en cumplimiento con las disposiciones legales aplicables, a pesar de la experiencia de OPSIMEX como empresa dedicada a la administración de Activos Elegibles.

*El Fideicomiso es un vehículo de reciente constitución.*

El Fideicomiso es un vehículo de reciente constitución, motivo por el cual es probable que cuando inicie operaciones, no conduzca de manera exitosa su operación y el personal que lo administre no logre modificar su curso, en forma oportuna.

*Inscripción del Contrato de Fideicomiso en el RUG*

En caso de que el Contrato de Fideicomiso y/o cualquiera de sus modificaciones no se inscriban en el RUG, los mismos no surtirán efectos frente a terceros.

*Obligaciones de verificación del Representante Común*

El Representante Común cumplirá con sus obligaciones de verificación establecidas en el Contrato de Fideicomiso, únicamente a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines. El Representante Común tiene la facultad, más no la obligación, de realizar visitas o revisiones al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador y demás partes en los Documentos de la Emisión o a aquellas personas que les presten servicios relacionados ya sea con los CBFIs o con el Patrimonio del Fideicomiso.

*El Representante Común podría no realizar visitas para verificar el cumplimiento de las obligaciones de todas las partes de los Documentos de la Emisión.*

De conformidad con lo establecido con la Circular Única, el Representante Común está facultado y tiene el derecho de solicitar a la Fiduciario, al Fideicomitente y al Administrador la información que sea necesaria para dar cumplimiento a las obligaciones a su cargo. Para estos efectos, la Circular Única establecen que el Representante Común puede, pero no tiene la obligación de practicar visitas o inspecciones para verificar el cumplimiento de las obligaciones de todas las partes de los Documentos de la Emisión de los que el Representante Común es parte. Al ser facultades (más no obligaciones) del Representante Común el solicitar la información y realizar las visitas, es posible que el Representante Común no solicite dicha información ni realice las visitas.

*Los sistemas de almacenamiento de información, operación y de seguridad del Administrador y/o del Fiduciario pueden estar expuestos tanto a ataques cibernéticos, como a diversas otras violaciones de seguridad.*

Es posible que tanto el Administrador como el Fiduciario sean objeto de ataques cibernéticos y otras amenazas y violaciones de seguridad que pudieran llegar a comprometer y, en su caso, afectar materialmente los sistemas del Administrador y del Fiduciario, lo que podría comprometer la confidencialidad de la información que el Administrador y el Fiduciario tengan

en su poder (propia o de terceros), la capacidad del Administrador para prestar sus servicios y del Fiduciario para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso durante periodos de tiempo prolongado, así como los sistemas de comunicación del Administrador y del Fiduciario. Adicionalmente, el uso y divulgación no autorizado de información confidencial y/o sensible pudiera llegar tener un efecto adverso en el negocio, reputación y rentabilidad del Administrador y del Fiduciario. Dichas situaciones pudieran llegar a generar un efecto adverso en el negocio del Administrador y del Fiduciario, causando interrupciones significativas en los servicios u otras dificultades operativas, así como incrementos en nuestros costos o causar pérdidas.

*Riesgos relacionados con la administración de las Inversiones del Fideicomiso.*

El Administrador implementará mecanismo robusto de seguimiento y evaluación del desempeño de los activos. Tal mecanismo comprende un proceso integral, sustentado en herramientas de inteligencia de negocios, que inicia con la definición de indicadores clave de desempeño y riesgo en todos los ámbitos de operación, iniciativas de seguimiento y evaluación que fortalezcan las eficiencias operativas y financieras, e instrumentación de acciones tanto para aseguramiento, como para mejora de resultados.

La definición de tales indicadores clave la realizará el Administrador y con base en la misma determinará las metas asociadas a los mismos. Dichos indicadores y metas estarán basados en la evaluación que haga el Administrador, misma que podría no abarcar todos los factores necesarios para tal efecto, entre otros casos, si la información sobre la cual basó el Administrador dicha evaluación fue proporcionada por terceros y resulta ser insuficiente, imprecisa o incorrecta y, por lo tanto, resultar en que las metas correspondientes no se cumplan, pudiendo afectar dicha circunstancia el negocio del Fideicomiso de forma adversa.

*No existe obligación de realizar Distribuciones a los Tenedores con recursos distintos a aquellos que se encuentran disponibles en las Cuentas del Fideicomiso.*

No existe obligación de realizar Distribuciones a los Tenedores con recursos distintos a aquellos que se encuentran disponibles en las Cuentas del Fideicomiso. El Fideicomiso no está obligado a realizar Distribuciones a los Tenedores con fondos distintos a aquellos disponibles en las Cuentas del Fideicomiso. Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario, siguiendo las instrucciones del Administrador, solo está obligado a distribuir, cuando menos una vez al año y a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso, del ejercicio fiscal inmediato anterior a aquél de que se trate, de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS. La existencia de fondos en la Cuenta de Distribuciones del Fideicomiso dependerá del flujo proveniente de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso. Ni el Administrador, ni el Intermediario Colocador, ni el Representante Común ni el Fiduciario, están obligados a realizar pago alguno a los Tenedores de los CBFIs, con excepción, en el caso del Fiduciario, de los pagos que tenga que hacer con cargo al Patrimonio del Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso. La distribución de un porcentaje menor al 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso podría resultar en un incumplimiento de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS.



*Ausencia de recursos en contra del Administrador.*

El Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración contienen disposiciones exculpatorias e indemnizatorias que limitan los casos en que el Administrador y sus Afiliadas son responsables frente al Fideicomiso o los Tenedores. Como resultado de ello, en ciertos casos los Tenedores contarán con recursos limitados o nulos para interponer acciones contra el Administrador.

*El Fideicomiso no cuenta con un calendario de inversión o desinversión*

El Fideicomiso no cuenta con un calendario de inversión o desinversión previamente establecido. El Fideicomiso podría no ser capaz de cumplir con el plan de negocios establecido en este Prospecto. Lo anterior pudiera afectar negativa y significativamente a los Tenedores.

*No existe obligación de efectuar pagos o hacer Distribuciones a los Tenedores*

Solo se harán Distribuciones a los Tenedores en la medida en que existan recursos distribuibles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso y así lo determine el Administrador, conforme a la Política de Distribución que adopte el Comité Técnico. Ni del Fideicomitente, el Fiduciario, el Representante Común, el Administrador, el Intermediario Colocador, ni sus respectivas Subsidiarias o Afiliadas, tiene responsabilidad alguna de pago conforme a los CBFIS, salvo en el caso del Fiduciario con los recursos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso que sean distribuibles conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

*Falta de verificación de información por parte del Fiduciario.*

El Fiduciario no será responsable por la autenticidad ni la veracidad de la documentación, la información o los reportes que se le entreguen al Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, incluyendo aquellos que llegue a proporcionarle el Administrador o el Representante Común, relacionado con el Contrato de Fideicomiso y los documentos relacionados, siempre que dicha información, no sea formulada o preparada directamente por el Fiduciario; sin embargo, tiene la obligación de verificar los reportes, la información y cantidades que le sean proporcionadas y notificar de cualquier anomalía o desviación que detecte. El Fiduciario no asume responsabilidad alguna respecto a cualquiera declaración hecha por las demás partes en el Contrato de Fideicomiso o en los demás Documentos de la Emisión. No existe garantía que la información que el Fiduciario ponga a disposición de los Tenedores y el público inversionista sea precisa o correcta. En caso de que dicha información sea incorrecta, esto podrá afectar de manera adversa la toma de decisiones de las partes del Fideicomiso, sus prestadores de servicios y los Tenedores.

*La cesión onerosa del Portafolio Inicial está sujeta al cumplimiento de la Condición Suspensiva*

La cesión onerosa del Portafolio Inicial está sujeta al cumplimiento de la Condición Suspensiva, la cual consiste en que (i) la oferta pública de Certificados realizada por el Fideicomiso haya sido consumada, según conste en el aviso de colocación que se publique en las

páginas de internet correspondientes de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, de conformidad con lo previsto en el presente prospecto, y (ii) en términos del artículo 86 de la Ley Federal de Competencia Económica, el IFT autorice la concentración por la cesión onerosa de los Activos Elegibles. En el supuesto de cumplirse dicha Condición Suspensiva, la existencia y efectos del Convenio de Aportación nacerán a partir del cumplimiento de dicha Condición Suspensiva, para todos los efectos que haya lugar. Por el contrario, en el supuesto de no cumplirse la Condición Suspensiva antes mencionada, el Convenio de Aportación no creará ni surtirá efectos de naturaleza alguna ni para las partes, ni frente a terceros, incluyendo cualquier tipo de autoridad administrativa, fiscal o registral, ya sea federal, estatal o municipal.

#### *Terminación del Fideicomiso*

El Contrato de Fideicomiso permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que los Fines del Fideicomiso hayan sido satisfechos en su totalidad. No obstante lo anterior, en caso de que la adquisición del Portafolio Inicial no se consume antes del 31 de diciembre de 2020 conforme a lo previsto en el Convenio de Aportación por no obtenerse la autorización del IFT, el Fideicomiso distribuirá todos los recursos obtenidos en la Emisión Inicial junto con los rendimientos que hayan generado las Inversiones Permitidas a los Fideicomisarios en Primer Lugar y el Contrato de Fideicomiso se dará por terminado.

#### **1.3.4 Riesgos relacionados con la Estructura de la Operación y con el Administrador**

*La disminución en la demanda de la Infraestructura de Sitios del Fideicomiso 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 del Fideicomiso podrían causar un efecto material adverso en sus resultados de operación. Algunos de esos factores son:

- incremento del uso compartido de redes, *roaming* de proveedores de servicios de radiocomunicación;
- fusiones o agrupaciones entre los proveedores de servicios de radiocomunicación;
- el otorgamiento de licencias gubernamentales del espectro radioeléctrico o la restricción o revocación de dichas licencias;
- regulación ambiental, de zonificación, de salud u otras regulaciones o cambios 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;
- la habilidad del Fideicomiso para satisfacer eficientemente las solicitudes de servicios por parte de sus 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.

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

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

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

El principal cliente del Fideicomiso será Telcel. Al 31 de marzo de 2020, Telcel representa el 94.7% de los ingresos del Fideicomiso. Aun si somos capaces de aumentar nuestro número de clientes, gran parte de nuestro ingreso dependería de ésta y se concentraría en un número reducido de clientes. En consecuencia, la disminución en la demanda de acuerdos para el uso compartido de la Infraestructura de Sitios y la reducción de inversiones por parte de nuestros clientes en el futuro, así como el concurso mercantil o concentración de cualquiera de ellos, podrían tener un efecto material adverso sobre el negocio, los resultados de operación, la situación financiera y las expectativas de crecimiento del Fideicomiso. Inclusive, Telcel podría en el futuro terminar su relación con el Fideicomiso y/o el Administrador y decidir competir en el mismo sector, desarrollando su propia Infraestructura Pasiva, o contratar sitios con nuestros competidores.

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

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

*El Fideicomiso podría no tener la capacidad suficiente para reconocer los beneficios de las Activos Elegibles que adquiera*

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

Nuestras operaciones pudieran verse adversamente afectadas si nuestros clientes experimentan una baja en sus negocios y si su condición financiera se debilita y su capacidad para cumplir en tiempo con las obligaciones adquiridas con el Fideicomiso 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 uso y acceso compartido de Infraestructura Pasiva de nuestros clientes, quienes, como operadores móviles están sujetos a ciertos riesgos relacionados con la industria, incluyendo, en forma enunciativa mas 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.

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

Al 31 de octubre de 2019, OPSIMEX contaba un porcentaje de ocupación, definido como el número promedio de clientes por sitio de 1.144, y nuestros Acuerdos de Sitio con clientes están programados para expirar del 2025 y hasta el 2030. No podemos asegurar que todos los Acuerdos de Sitio serán renovados cuando su vigencia concluya y/o que OPSIMEX o el Fideicomiso podrá celebrar nuevos acuerdos o bien celebrarlos bajo tarifas iguales o mayores. No podemos asegurar que OPSIMEX o el Fideicomiso podrá celebrar nuevos Acuerdos de Sitio en términos favorables, o en lo absoluto. Adicionalmente, continuaremos desarrollando y adquiriendo sitios como parte de nuestra estrategia de crecimiento. En la medida en que la capacidad de nuestra Infraestructura de Sitios para albergar clientes se mantenga sin ocupar por largos periodos de tiempo, podríamos recibir ingresos menores o no recibir ingresos de dichos sitios, lo que podría afectar nuestra situación financiera y resultados de operación.

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

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

El Fideicomiso depende de su capacidad de financiamiento para hacer frente a sus necesidades de capital de trabajo, gasto de inversión o su estrategia de crecimiento. El Fideicomiso podría necesitar recursos adicionales para implementar sus planes de expansión. En adición a los recursos que se obtengan de la colocación de los CBFIS, el Fideicomiso planea disponer del flujo de efectivo que generen sus operaciones y, si fuere, podría incurrir en deuda bancaria. No podemos garantizar que el Fideicomiso 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 el Fideicomiso 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, 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; y
- podríamos no ser capaces de cobrar el pago de tarifas por parte de nuevos clientes.

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

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

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

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

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

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

No existe certeza de que las nuevas tecnologías móviles de tercera, cuarta generación u otras serán implementadas o adoptadas con la rapidez que sea haya proyectado o que estas tecnologías serán implementadas en la forma anticipada por la Compañía. 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 el crecimiento del Fideicomiso.

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

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

Torres y demás elementos de la Infraestructura de Sitios, afectando adversamente los ingresos del Fideicomiso.

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

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

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

La inversión en nuestros sitios podría resultar no líquida. Esto podría afectar nuestra flexibilidad para ajustar nuestra Infraestructura de Sitios a cambios en las condiciones del mercado. En caso de que sea necesario vender cualquiera de nuestras Torres 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 financiero y resultados de operación.

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

*Los derechos sobre los inmuebles en donde se encuentra situada la Infraestructura de Sitios del Fideicomiso podrían tener un plazo de vencimiento menor al de los Acuerdos de Sitio*



Algunos de los derechos sobre los inmuebles en donde se encuentra situada la Infraestructura de Sitios del Fideicomiso podrían tener plazos de vencimiento más cortos que los plazos de vencimiento de los acuerdos para el uso compartido de la Infraestructura de Sitios que haya celebrado con sus clientes. En esos casos, el Fideicomiso hará sus mejores esfuerzos para renovar esos acuerdos o, en su caso, podría ofrecer a sus clientes una reubicación del acceso a la Infraestructura de Sitios. No podemos asegurar que los proveedores o clientes estarán de acuerdo con el Fideicomiso y sus clientes 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 la situación financiera del Fideicomiso.

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

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

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

El Fideicomiso 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 del Fideicomiso, como proveedores de Infraestructura Pasiva que permiten el acceso a sus Torres, pudieran ser de mayor tamaño y tener mayores recursos financieros.

La industria de las telecomunicaciones es altamente competitiva y los clientes del Fideicomiso pudieran encontrar numerosas alternativas para arrendar elementos de Infraestructura Pasiva. Los precios favorables que los competidores ofrezcan a sus clientes podrían tener un efecto material adverso sobre las tasas de arrendamiento e ingresos por servicios del Fideicomiso. Además, el Fideicomiso pudiera no ser capaz de renovar los actuales contratos operativos con sus clientes cuando su vigencia concluya o celebrar nuevos contratos, lo cual tendría un efecto

material adverso sobre sus resultados de operación y tasa de crecimiento. Adicionalmente, ciertos proveedores de servicios de telecomunicaciones pudieran optar por desarrollar su propia Infraestructura de Sitios sin recurrir a los servicios del Fideicomiso.

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

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

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

No podemos garantizar que las tarifas que determine el 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 el Fideicomiso incurre en un alto nivel de endeudamiento, su negocio y su capacidad para aprovechar oportunidades de negocio podrían tener un efecto material adverso*

Con posterioridad a la oferta pública de CBFIs, el Fideicomiso podría incurrir en endeudamiento adicional, lo cual podría tener, de manera directa o indirecta, los siguientes efectos:

- limitar su capacidad para cumplir con las obligaciones bajo los instrumentos que representan su deuda, incluyendo los CBFIs;

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

La capacidad del Fideicomiso para generar efectivo suficiente para satisfacer sus obligaciones de pago presentes y futuras dependerá de su desempeño operativo, que puede verse afectado por las condiciones económicas, financieras y de negocios prevalecientes, además de otros factores, muchos de los cuales están fuera del control del Fideicomiso. Si el Fideicomiso 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, el Fideicomiso podría incurrir en endeudamiento adicional de forma sustancial. Si el Fideicomiso incurre en deuda adicional, los riesgos que enfrentaría como consecuencia de lo anterior podrían verse intensificados.

*Si el Administrador o el Fideicomiso no cumplen con las leyes y regulaciones aplicables a su operación, las cuales pueden cambiar en cualquier momento, el Fideicomiso podría ser sancionado e, incluso, perder algunos derechos dentro de ciertos ámbitos de su negocio*

El negocio del Fideicomiso 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 del Fideicomiso a la regulación podría resultar en la imposición de sanciones e indemnizaciones. No podemos asegurar que la legislación y regulación actual o futura, incluyendo aquella en materia fiscal, no restringirá el negocio del Fideicomiso o hará que incurra en costos adicionales. Estos factores podrían tener un efecto material adverso en el Fideicomiso.



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

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

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

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

*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 del Fideicomiso.

*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.

*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.

*OPSIMEX es una nueva compañía con un historial de operaciones, trayectoria, estados financieros y estrategia de negocio limitados, lo cual hace que nuestro desempeño futuro sea difícil de predecir*

OPSIMEX se constituyó el 5 de enero de 2015 y tiene un historial operativo limitado sobre el cual puede basarse la evaluación de nuestro negocio y perspectivas. Estamos sujetos 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. Nuestros únicos resultados históricos se reflejan en nuestros estados financieros no auditados por el trimestre terminado el 31 de octubre de 2019. Por lo tanto, únicamente contamos con resultados de operación limitados para demostrar nuestra habilidad para operar nuestro negocio. No se debe asumir que su desempeño futuro será similar a la posición financiera y resultados de operación reflejados en nuestros estados financieros no auditados o al de otras compañías en la industria de los servicios de infraestructura para telecomunicaciones. Su historial operativo limitado incrementa el riesgo e incertidumbre que se enfrenta al invertir en OPSIMEX y la falta de información histórica podría no permitir pronosticar tendencias a largo plazo.

*La aportación de Activos Elegibles al Fideicomiso después de la consumación de las Operaciones de Formación por parte de OPSIMEX, causará una dilución aritmética en el porcentaje de CBFIs de los Tenedores.*

En el caso de que OPSIMEX transmita, de tiempo en tiempo con posterioridad a la consumación de las Operaciones de Formación, Activos Elegibles al Fideicomiso tomando como contraprestación CBFIs, los Tenedores de los CBFIs a dicha fecha se verán sujetos a una dilución aritmética, ya que el monto aportado por dichos Tenedores no será proporcional a los CBFIs en circulación que tendrán después de la aportación de Activos Elegibles por parte de OPSIMEX y la correspondiente contraprestación en CBFIs. Es decir, el porcentaje que representen los CBFIs en circulación de los que sea titular un Tenedor, disminuirá después de que OPSIMEX aporte Activos Elegibles al Fideicomiso y OPSIMEX reciba CBFIs como contraprestación.

*Las aportaciones de los Activos Elegibles al Fideicomiso podrían estar sujetas a la Ley Federal de Competencia Económica en materia de concentraciones o a la Ley federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión.*

La oferta pública inicial y las adquisiciones y/o aportaciones futuras de Activos Elegibles podrían estar sujetas a la Ley Federal de Competencia Económica en materia de concentraciones o a la Ley federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión que, en caso de algún incumplimiento en la legislación aplicable, conlleva el riesgo de multas e incluso prohibiciones para adquirir y/o aportar algún activo.

*El Fideicomitente podría ser depositario de cualquier pago que realicen los subarrendatarios bajo los Acuerdos de Sitio en o a partir de la fecha de cumplimiento de la Condición Suspensiva.*

En caso de que el Fideicomitente reciba cualquier pago de los subarrendatarios bajo los Acuerdos de Sitio en o a partir de la fecha de cumplimiento de la Condición Suspensiva, el Fideicomitente recibirá dichos pagos como depositario de dichas cantidades para beneficio del Fideicomiso, como legítimo titular de las mismas, y estará obligado a depositar dichas cantidades en la Cuenta de Retención, a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha en que hayan sido recibidas, sin deducción, compensación o reclamación alguna. No obstante lo anterior, el Fideicomitente se podría retrasar en transmitir o depositar dichas cantidades en el plazo antes previsto, y como consecuencia estaría obligado al pago de una pena convencional.

*La operación y administración de las Cuentas del Fideicomiso podrá ser realizada por Personas Autorizadas designadas por el Administrador.*

De conformidad con el Contrato de Fideicomiso, las Cuentas del Fideicomiso serán en todo momento controladas y operadas por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador, en el entendido que la operación y administración de dichas Cuentas del Fideicomiso también podrá ser realizada por el Administrador y las demás Personas Autorizadas de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso. Las Personas Autorizadas, a través del Administrador, deberán informar al Fiduciario en todo momento sobre las operaciones realizadas en las Cuentas del Fideicomiso y prever los mecanismos para que el Fiduciario pueda conocer dichas operaciones en cualquier momento que este les requiera, lo cual podrá ser cubierto mediante la preparación y entrega al Fiduciario de un reporte diario de las operaciones realizadas por las Personas Autorizadas en las cuentas del Fideicomiso.

### **1.3.5 Riesgos relacionados con la Oferta y los CBFIs**

*No existe obligación de realizar pagos de principal o intereses, y todas las distribuciones que se hagan los Tenedores, en su caso, se harán con los activos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso.*

No existe obligación de pago de principal ni de intereses a los Tenedores. Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario solo deberá distribuir, cuando menos una vez al año y a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso del ejercicio fiscal inmediato anterior a aquél de que se trate. No obstante, sólo se harán Distribuciones a los Tenedores en la medida en que existan recursos distribuibles suficientes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. El Fiduciario, el Representante Común, el Administrador, el Intermediario Colocador, y sus respectivas subsidiarias o Afiliadas, no tienen responsabilidad alguna de pago conforme a los CBFIs, salvo en el caso del Fiduciario con los recursos que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso que sean distribuibles conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso resulte insuficiente para hacer Distribuciones conforme a los CBFIs, los Tenedores de los mismos no tendrán derecho de reclamar al Fiduciario, al Representante Común, al Administrador, al Intermediario Colocador, ni a sus respectivas subsidiarias o Afiliadas, el pago de dichas cantidades. Asimismo, ante un incumplimiento y en un caso de falta de liquidez en el Patrimonio del Fideicomiso, los Tenedores

podrían verse obligados a recibir los activos no líquidos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

*Ausencia de obligación de pago bajo los Certificados.*

Las Distribuciones dependerán de los rendimientos generados por las Inversiones. Dichos rendimientos dependerán de la habilidad del Administrador para identificar, negociar, implementar y cerrar las oportunidades de Inversión y Desinversión. De la misma manera, las Distribuciones dependerán de los rendimientos de los activos. No hay garantía de que el Administrador sea capaz de identificar de manera efectiva las oportunidades de inversión y de implementar y cerrar dichas oportunidades de manera exitosa, o que los rendimientos derivados de las Inversiones o activos generen Distribuciones. Los inversionistas prospectivos deberán de considerar la posibilidad de que el Fideicomiso no lleve a cabo las Distribuciones, o que la cantidad de dichas distribuciones no sea comparable con otras oportunidades de inversión alternativas.

*Los CBFIs nunca se han cotizado en un mercado público y es posible que no llegue a desarrollarse un mercado activo para los mismos, o que el mercado que en su caso se desarrolle no logre sostenerse.*

Con anterioridad a la Oferta, no ha existido mercado público alguno para los CBFIs. A pesar de que hemos solicitado la inscripción de los CBFIs para su cotización en la BMV, es posible que no llegue a desarrollarse un mercado activo para los mismos o que el mercado que en su caso se desarrolle, se dé por terminado. El mercado de valores de México es relativamente pequeño, ilíquido, volátil, cuenta con un reducido número de inversionistas institucionales y está relativamente más concentrado que los mercados internacionales de valores, como aquellos en los Estados Unidos. Estas características de mercado podrían limitar en forma significativa la capacidad de nuestros Tenedores para vender sus CBFIs al precio y en el momento deseado o en lo absoluto, lo cual podría afectar en forma adversa el precio de mercado y la liquidez de los CBFIs.

*El precio de mercado de los CBFIs podría fluctuar considerablemente y los Tenedores podrían perder la totalidad o parte de su inversión.*

La volatilidad del precio de mercado de los CBFIs podría impedir que los Tenedores logren vender sus CBFIs al mismo precio o a un precio superior al que pagaron por ellos. El precio de mercado y la liquidez de los CBFIs pueden verse afectados en forma significativamente adversa por muchos factores, algunos de los cuales se encuentran fuera de nuestro control y pueden no estar relacionados con nuestro desempeño operativo. Estos factores incluyen, entre otros:

- las tendencias generales de la economía o los mercados financieros en México, los Estados Unidos u otros países;
- la alta volatilidad del precio de mercado y los volúmenes de operación de los valores emitidos por las entidades pertenecientes al sector inmobiliario, que no necesariamente están relacionadas con su desempeño operativo;

- la reputación de las FIBRAs en general y los atractivos ofrecidos por sus CBFIs en comparación con otros valores representativos de capital (incluyendo los valores emitidos por otras entidades pertenecientes al sector inmobiliario);
- los aumentos de las tasas de interés, que pueden dar como resultado que los Tenedores de los CBFIs exijan un rendimiento más alto;
- los cambios en las utilidades o las variaciones en los resultados de operación;
- la publicación de estudios con respecto al Fideicomiso o a la industria inmobiliaria;
- la promulgación de nuevas leyes o reglamentos, o el desarrollo de nuevas interpretaciones de las leyes o reglamentos existentes, incluyendo los lineamientos fiscales o los principios de contabilidad aplicables a nuestra industria; y
- la percepción del mercado en cuanto a nuestro potencial de crecimiento y nuestro potencial actual y futuro para efectuar Distribuciones en efectivo, así como en cuanto al valor de mercado de nuestros activos subyacentes.

Además, los valores colocados a través de una oferta pública inicial frecuentemente se cotizan a un precio de descuento con respecto a su precio inicial debido a los descuentos por colocación y los gastos relacionados con la oferta. Esto representa una dilución inmediata del valor por CBFI para los nuevos inversionistas que adquieran los CBFIs a través de dicha oferta al precio de colocación inicial. Como resultado de esta dilución, es posible que los inversionistas que adquieran los CBFIs a través de la oferta reciban un precio inferior al que pagaron por dichos valores, en el supuesto que el Fideicomiso se liquide. La posibilidad de que los CBFIs se coticen a descuento con respecto al valor neto de nuestros activos, representa un riesgo distinto e independiente del riesgo de disminución del valor neto de nuestros activos por CBFI. No podemos predecir si los CBFIs se cotizarán a un precio superior, igual o inferior al valor neto de nuestros activos.

*Las futuras emisiones de CBFIs podrían diluir la inversión de otros Tenedores.*

Tenemos la intención de crecer principalmente a través de adquisiciones, lo cual nos obligará a obtener financiamiento adicional. Es posible que intentemos incrementar nuestra capitalización a través de futuras emisiones de CBFIs, lo cual podría diluir la participación de los Tenedores, disminuir el precio de mercado de los CBFIs, o ambas cosas. En virtud de que la decisión de emitir CBFIs en el futuro dependerá de la situación del mercado y de otros factores que se encuentran fuera de nuestro control, y de que dicha Emisión estará sujeta a la aprobación de los Tenedores, no podemos predecir o estimar el monto, la fecha o la naturaleza de cualquier Emisión futura de CBFIs.

*La incertidumbre inherente a Emisiones o deudas futuras puede afectar el precio de mercado de los CBFIs.*

En virtud de que nuestra decisión de emitir cualesquiera valores para su colocación mediante oferta, o de incurrir en deuda, dependerá de la situación del mercado y de otros factores que se encuentran fuera de nuestro control, no podemos predecir o estimar el monto, la fecha o la



naturaleza de nuestras futuras ofertas de valores o contrataciones de deuda, cualquiera de las cuales podría provocar una disminución en el precio de mercado y diluir el valor de los CBFIs.

*Las ofertas de valores y las obligaciones de deuda preferentes que realicemos o incurramos en el futuro, podrían limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y las emisiones de valores convertibles o canjeables podrían diluir la participación de los Tenedores.*

Si decidiésemos emitir valores o incurrir en obligaciones de deuda que confieran derechos de crédito preferentes a los de los CBFIs, posiblemente dichos valores y deuda se registrarían por un contrato de emisión u otros instrumentos que nos impongan compromisos que limiten nuestra flexibilidad operativa y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones. Además, si decidiésemos emitir cualesquiera valores convertibles o canjeables, posiblemente dichos valores confieran derechos, preferencias y privilegios más favorables que los conferidos por los CBFIs —incluyendo por lo que respecta al pago de Distribuciones— y podrían tener efectos de dilución para los Tenedores.

*El Contrato de Fideicomiso contiene disposiciones que podrían limitar la liquidez de los CBFIs.*

Conforme al Contrato de Fideicomiso, después de la Emisión Inicial y la colocación de los CBFIs Iniciales, ninguna Persona o Grupo de Personas podrá adquirir, directa o indirectamente, por cualquier medio, dentro o fuera de cualquier mercado de valores o a través de operaciones en el extranjero, la titularidad del 20% o más de los CBFIs en circulación (incluyendo aquellos objeto de una Emisión Adicional), sin la autorización previa del Comité Técnico. Dichas restricciones podrían afectar la liquidez de los CBFIs y la posibilidad de nuestros Tenedores de aprovechar oportunidades para la venta de los mismos.

*No se requiere una calificación crediticia para la Emisión.*

Por no tratarse de un instrumento de deuda, los CBFIs no requieren de un dictamen sobre la calidad crediticia de la Emisión expedido por una institución calificadoradora de valores, por lo que los inversionistas deberán efectuar un análisis particular de la información proporcionada en el presente Prospecto, así como de los riesgos respectivos de la Oferta. Por lo anterior, se recomienda que los posibles inversionistas consulten con su asesor calificado acerca de la inversión en los CBFIs.

*El desempeño financiero y operativo del Fideicomiso y de sus valores, pueden verse afectados en forma adversa por epidemias, desastres naturales y otras catástrofes.*

Cualquier brote del nuevo coronavirus identificado como 2019-nCoV o reincidencia del brote de la influenza aviar, el SARS, la influenza A(H1N1) u otros acontecimientos adversos relacionados con la salud pública en México u otros países del mundo, podría tener un efecto adverso significativo en el negocio y los ingresos del Fideicomiso. El 31 de diciembre de 2019 se comunicaron a la Organización Mundial de Salud varios casos de neumonía en Wuhan, República Popular China, el cual, una semana después fue identificado como un nuevo coronavirus identificado como 2019-nCoV. El 30 de enero de 2020, el Comité de Emergencias del Reglamento Sanitario Internacional de la Organización Mundial de Salud declaró una emergencia

de salud internacional por el brote del nuevo coronavirus. En abril de 2009 ocurrió un brote de influenza A(H1N1) en México y los Estados Unidos, que posteriormente se propagó a más de 70 países. Como resultado de ello, en México se adoptaron una serie de medidas sanitarias a nivel local, incluyendo prohibiciones para viajar, cierres de escuelas y empresas y cancelaciones de eventos. El brote de otras epidemias similares podría conducir a la implementación de medidas de salud pública, afectar la demanda de instalaciones, proveedores y otros aspectos, que como consecuencia, podrían afectar, a su vez, las actividades y los resultados de operación del Fideicomiso. Cualquiera de estos sucesos y otras consecuencias imprevistas sobre problemas relacionados con la salud, podría afectar en forma adversa las actividades y los resultados del Fideicomiso.

Algunos de los activos del Fideicomiso, podrían estar ubicados en áreas que sean más susceptibles que otras, y podrían verse afectados de manera significativa por desastres naturales. En particular, varios Activos Elegibles podrían ubicarse en regiones susceptibles a desastres naturales, como terremotos o huracanes. Es posible que el Fideicomiso y/o el Administrador no estén debidamente preparados mediante la contratación de seguros, planes de contingencia, o capacidad de recuperación en el supuesto que ocurra cualquiera de estos desastres naturales, incidentes o crisis y, en consecuencia, su negocio y resultados de operación podrían verse afectados en forma adversa y significativa.

*La Información Financiera del Fideicomiso es información financiera pro forma, la cual, se encuentra basada en diversos supuestos que podrían variar respecto de la información real del Fideicomiso que resulte de la Oferta de los CBFIs.*

El presente Prospecto incluye la presentación información financiera seleccionada proforma condensada no auditada respecto de los Activos Elegibles que integran el Portafolio Inicial. Dicha información fue preparada asumiendo, entre otras cosas, diversos supuestos relacionados con la Oferta, incluyendo un número de CBFIs superior al número de CBFIs que se pretenden ofrecer y colocar en términos del presente Prospecto. Se recomienda a los inversionistas considerar esta situación y comprender los alcances de dichos supuestos y la información financiera pro forma, según la misma se describe en la sección "V. Información Financiera del Fideicomiso" y en particular la sección 5.4.1 "Políticas Contables Clave" del presente Prospecto

### 1.3.6 Riesgos relacionados con el Régimen Fiscal

*La falta de cumplimiento de los requisitos aplicables al Fideicomiso de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS podría tener un efecto adverso significativo sobre éste.*

Se espera que el Fideicomiso califique como FIBRA de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS, de tal forma que el régimen fiscal previsto por dichas disposiciones resulte aplicable al Fideicomiso y a los Tenedores. Para calificar como una FIBRA, se tendrán que cumplir con ciertos requisitos relacionados, entre otras cosas, con el objeto de inversión del Patrimonio del Fideicomiso y las Distribuciones. Si incumpliésemos con estos requisitos, podríamos vernos obligados, entre otras cosas, a modificar la forma en que operamos, lo cual podría afectar en forma adversa nuestro desempeño financiero. Ni el Fiduciario, ni el

Administrador, ni el Intermediario Colocador, ni el Representante Común o cualesquiera de sus Afiliadas pueden garantizar que las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA aplicables al Fideicomiso o a los Tenedores no sufrirán modificaciones en el futuro ni que dichas modificaciones no afectarán adversamente a los Tenedores.

*Nuestros impuestos prediales podrían aumentar como resultado de la modificación de las tasas aplicables o la revaluación de nuestras propiedades, lo cual afectaría en forma adversa nuestros flujos de efectivo.*

Podríamos estar obligados a pagar impuestos prediales a nivel local en relación con nuestras propiedades. En su caso, nuestros impuestos prediales podrían aumentar como resultado de la modificación de las tasas o el avalúo o revaluación de nuestras propiedades. En el supuesto de que nuestros impuestos prediales aumenten, nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores podría verse afectada en forma adversa y significativa.

*Posiblemente, nuestras futuras adquisiciones estarán sujetas al pago del impuesto sobre la adquisición de inmuebles.*

Tratándose del impuesto sobre adquisición de inmuebles o su equivalente, dependiendo de la Ley Aplicable en el municipio o la entidad federativa donde se ubique el bien inmueble correspondiente, las autoridades fiscales podrían determinar que una adquisición o un conjunto de adquisiciones actualizan los supuestos de causación de dichas contribuciones y, por tanto, estemos sujetos al pago del dicho impuesto o su equivalente. De tal suerte, es posible que tengamos que pagar dichos impuestos en relación con la adquisición de nuestros Activos Elegibles que califiquen como bienes inmuebles, así como en relación con los inmuebles que, en su caso, adquiramos en el futuro. Dependiendo de la ubicación de cada propiedad, la tasa y base para determinar estos impuestos podría variar.

*Las consecuencias fiscales experimentadas por la Entidad Aportante y/o cualquier otra Persona que, en su momento, transmita Activos Elegibles al Fideicomiso como resultado de la transmisión de las propiedades integrantes de nuestro Portafolio Inicial, podrían ocasionar que los intereses de éstos sean distintos a los de los Tenedores.*

La Entidad Aportante y/o cualquier otra Persona que, en su momento, transmita Activos Elegibles al Fideicomiso podrá(n) experimentar consecuencias fiscales al momento de transmitir los Activos Elegibles. El ISR aplicable a la enajenación de dichos Activos Elegibles se pueden diferir inicialmente, pero en última instancia será pagado por el enajenante de dichos activos en el supuesto de que nosotros los enajenamos o de que dichos inversionistas enajenen los CBFIs recibidos como contraprestación por la aportación de los Activos Elegibles. Por tanto, dichos inversionistas podrían tener objetivos distintos en cuanto al precio, la fecha y cualquier otro término significativo de cualquier venta de las propiedades y podrían ejercer una influencia considerable sobre nuestras operaciones y podrían tratar de retrasar, diferir o impedir cualquier operación que beneficie al resto de los Tenedores.

*Nuestra solicitud de devolución del IVA podría ser rechazada.*

La enajenación de los Activos Elegibles a favor del Fideicomiso, podría causar obligaciones de pago del IVA. La Entidad Aportante deberá trasladar el IVA correspondiente al Fideicomiso y enterarlo ante las autoridades fiscales. De conformidad con la Ley Aplicable en la materia, el Fiduciario podrá solicitar a las autoridades fiscales la devolución del IVA pagado en la fecha de aportación de los Activos Elegibles; sin embargo, las autoridades fiscales podrían demorarse en efectuar o rechazar dicha devolución, lo cual afectaría nuestro flujo de efectivo disponible.

*Los impuestos mexicanos y las reformas hacendarias podrían tener un efecto adverso sobre el desempeño financiero del Fideicomiso.*

Los impuestos mexicanos y las reformas hacendarias podrían tener un efecto adverso sobre el desempeño financiero del Fideicomiso. Las autoridades gubernamentales de México podrían imponer, o suspender, diversos impuestos. El Administrador no puede asegurar que las autoridades gubernamentales mexicanas no impondrán nuevos impuestos o que no incrementarán los impuestos aplicables al Fideicomiso o a los Tenedores en el futuro. La imposición de nuevos impuestos o el incremento de impuestos relacionados con la industria a la que pertenecen los Activos Elegibles, podrían tener un efecto adverso sobre el negocio, condición financiera y resultados de la operación del Fideicomiso.

#### *Reformas fiscales y legales inesperadas*

La legislación fiscal en México se modifica y/o adiciona constantemente, por lo que no hay garantía de que en el futuro el régimen legal vigente, incluyendo, de manera enunciativa mas no limitativa, en materia fiscal, no sufrirá modificaciones que puedan afectar el desempeño del Fideicomiso, las Distribuciones o los ingresos de las operaciones del Fideicomiso, perjudicando a los Tenedores o al Fideicomiso, o generándoles consecuencias adversas significativas.

#### *Interpretación de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs.*

No se puede garantizar que el tratamiento fiscal previsto por las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs ha sido y será debidamente interpretado y aplicado por el Fiduciario y/o el Administrador; particularmente, no se puede asegurar que las autoridades fiscales competentes concuerden con la interpretación o aplicación que el Fiduciario y/o el Administrador efectúen en relación con el alcance de diversos términos previstos por las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs.

#### **1.4 Otros Valores emitidos por el Fideicomiso**

A la Fecha de Emisión, el Fiduciario (en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso) no mantiene valores inscritos en el RNV o listados en otro mercado.

#### **1.5 Cambios significativos a los Derechos de los Valores inscritos en el Registro**

A la Fecha de Emisión, el Fiduciario (en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso) no mantiene valores inscritos en el RNV o listados en otro mercado.

#### **1.6 Documentos de Carácter Público**

Toda la información contenida en el presente Prospecto y/o cualquiera de sus Anexos y que se presenta como parte de la solicitud de inscripción de los CBFIs en el RNV, podrá ser consultada por los inversionistas a través de la BMV, en sus oficinas, o en su página de Internet: [www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx), o a través de la CNBV, en su página de Internet: [www.gob.mx/cnbv](http://www.gob.mx/cnbv).

El Fiduciario tendrá a disposición de los Tenedores de los CBFIs la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta, a través de Karla Viviana Arévalo González, quien es la persona encargada de relaciones con inversionistas por parte del Fiduciario, con domicilio ubicado en Montes Urales 620, Lomas de Chapultepec, Ciudad de México, con número telefónico +52 (55) 1103-6699 ext. 1401 y correo electrónico [karevalo@actinver.com.mx](mailto:karevalo@actinver.com.mx)

Asimismo, los Tenedores podrán obtener una copia del presente Prospecto solicitándola por escrito a la atención de Héctor González Cramer, quien es la persona encargada de relaciones con inversionistas por parte del Administrador, con domicilio ubicado en Paseo de las Palmas 781, piso 7, oficinas 703 y 704, Lomas de Chapultepec III Sección, Ciudad de México con número telefónico +52 (55) 5125-0200 y correo electrónico [h.gonzalezc@telesites.com.mx](mailto:h.gonzalezc@telesites.com.mx).

## II. La Oferta

### 2.1 Características de los Valores

#### 2.1.1 Tipo de Oferta.

Oferta pública primaria en México.

#### 2.1.2 Monto Total de la Oferta.

\$12,036,780,918.00 (Doce Mil Treinta y Seis Millones setecientos ochenta novecientos dieciocho Pesos 00/100 M.N.), considerando un precio de colocación inicial de \$18.00 por CBFI.

#### 2.1.3 Número de CBFIs materia de la Oferta.

668,710,051 CBFIs.

#### 2.1.3 Número de CBFIs en Circulación después de la Oferta.

Toda vez que la contraprestación por la transmisión del Portafolio Inicial conforme al Convenio de Aportación será pagada en especie mediante la entrega de 1,762,962,861 CBFIs a OPSIMEX por parte del Fideicomiso, el número de CBFIs en circulación después de la Oferta y una vez pagada la contraprestación por el Portafolio Inicial será de 2,431,672,912 CBFIs.

#### 2.1.4 Precio de Colocación, así como una descripción de la forma como se determinó el mismo.

El Precio de Colocación inicial fue de \$18.00 pesos por CBFI, mismo que ha sido determinado con base, entre otras cosas, en: (i) la situación financiera y operativa del Portafolio Inicial, (ii) el potencial de generación futura de flujos y utilidades del Fideicomiso, (iii) el desempeño histórico del Administrador, y (iv) las condiciones generales del mercado al momento de la Oferta.

#### 2.1.5 Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública.

21 de julio de 2020

#### 2.1.6 Fecha de la Oferta

22 de julio de 2020

#### 2.1.7 Fecha de Cierre del Libro

22 de julio de 2020

#### 2.1.8 Fecha de Publicación del Aviso de Colocación con Fines Informativos

22 de julio de 2020

#### 2.1.9 Fecha de Registro en la Bolsa

23 de julio de 2020

#### **2.1.10 Fecha de Emisión**

23 de julio de 2020

#### **2.1.11 Fecha de Liquidación**

27 de julio de 2020

#### **2.1.12 Forma de Liquidación**

La liquidación se llevará a cabo bajo la modalidad de entrega contra pago a través del Indeval.

#### **2.1.13 Posibles Adquirentes y, en su caso, Posibles Limitantes.**

Personas físicas o morales cuando, en su caso, su régimen de inversión lo prevea expresamente.

#### **2.1.14 Transcripción de otros Términos relevantes del Título.**

Consideramos que los términos relevantes del Título han quedado descritos en el presente Prospecto; sin embargo, para mayor información en este sentido, véase el Título que se adjunta al presente como Anexo "C".

#### **2.1.15 Fuente de las Distribuciones.**

Las Distribuciones y pagos que deban realizarse al amparo de los CBFIs se harán exclusivamente con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso conforme a las condiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso también estará disponible para realizar el pago de otros gastos, honorarios e indemnizaciones del Fideicomiso.

Conforme a lo establecido en la LISR, el Fideicomiso deberá distribuir anualmente, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del Resultado Fiscal.

#### **2.1.16 Régimen Fiscal Aplicable.**

El Fideicomiso, en virtud del cumplimiento de los requisitos previstos por las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs, aplicará el tratamiento fiscal correspondiente a los fideicomisos de inversión en bienes raíces.

Los Tenedores del Fideicomiso tributarán y deberán cumplir con las obligaciones fiscales a su cargo de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs. Para más detalles en relación con este asunto, véase la sección 3.2.5 "*Ley Aplicable y régimen fiscal*" del presente Prospecto.

Este resumen se basa en la evaluación de Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C., en materia fiscal. Para más detalles en relación con este asunto, véase la sección 3.2.5 "*Ley Aplicable y régimen fiscal*" del presente Prospecto.

### 2.1.17 Seguros

El Fideicomiso contará con cobertura de seguros en los términos acostumbrados por empresas dedicadas a actividades similares en México, que cubren, entre otros, riesgos relativos a incendio, desastres naturales, responsabilidad civil, daño a equipo de sus clientes, transporte de equipo. Consideramos que dichas coberturas de responsabilidad civil y de daños, respecto a la Infraestructura Pasiva.

### 2.2 Destino de los Recursos

Los recursos netos que recibimos con motivo de la Oferta ascienden a \$11,951,271,168.24, considerando un precio de colocación inicial de \$18.00 por CBFIs y después de pagar los Gastos Relacionados con la Oferta.

No se utilizarán los recursos netos que recibimos para pagar la contraprestación por la cesión onerosa de los Activos Elegibles que integran el Portafolio Inicial, toda vez que dicha contraprestación será pagada en especie mediante la entrega a OPSIMEX de CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso en la fecha en que se cumplan las Condiciones Suspensivas de conformidad con lo previsto en el presente Prospecto. Tenemos planeado utilizar los recursos netos derivados de la Oferta para (i) en un equivalente a 30% para financiar adquisiciones de nuevos Activos Elegibles y cubrir otros usos corporativos (tales como pagos a asesores, procesos de auditoría legal y pagos a intermediarios); (ii) en un equivalente a 42% para pagar el IVA relacionado con la adquisición del Portafolio Inicial, y (iv) en un equivalente a 28% para realizar inversiones de capital.

Para obtener información acerca del monto de la porción en efectivo de la contraprestación por la adquisición del Portafolio Inicial, véase la sección 6.2 "*Operaciones de Formación*" del presente Prospecto.

Para obtener información acerca del monto de los gastos de la Emisión Inicial, véase la sección 2.4 "*Gastos relacionados con la Oferta*" del presente Prospecto.



### 2.3 Plan de Distribución

Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa, actuó como intermediario colocador líder en la Oferta.

#### Colocación

En la fecha de determinación del precio de colocación, el Fiduciario celebró con el Intermediario Colocador un contrato de colocación para la colocación, conforme a la modalidad de mejores esfuerzos por 668,710,051 CBFIs.

#### Sindicación

El Intermediario Colocador pudo haber celebrado contratos de sindicación con otros intermediarios colocadores que participen en la colocación de los CBFIs en la Oferta. Nos referimos a los intermediarios colocadores que celebren dichos contratos de sindicación como los "Subcolocadores".

La siguiente tabla muestra el número de los CBFIs distribuidos por el Intermediario Colocador en la Oferta:

Intermediario Colocador	Número de CBFIs	Porcentaje
Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa	668,710,051	100%
Total	668,710,051	100%

#### Distribución

El plan de distribución del Intermediario Colocador contempló distribuir los CBFIs objeto de la Oferta entre inversionistas permitidos e interesados que sean personas físicas o morales, que sean clientes de las casas de bolsa o del área de banca patrimonial de las instituciones financieras que participen en la Oferta, los cuales pudieron ser accionistas de TELESITES, de conformidad con las prácticas de asignación utilizadas en el mercado mexicano. Además, el Intermediario Colocador tuvo la intención de distribuir los CBFIs entre inversionistas representativos del mercado institucional, constituido principalmente por instituciones de seguros, instituciones de fianzas, fondos de inversión, sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro, fondos de pensiones y jubilaciones de personal y de primas de antigüedad (como quiera que estén constituidas, incluyendo a través de fideicomisos), y otras entidades financieras que conforme a su régimen de inversión autorizado, puedan invertir los CBFIs. El Intermediario Colocador tomó las medidas pertinentes a efecto de que las prácticas de venta de los CBFIs se realicen conforme a la normatividad aplicable, a sus políticas de perfilamiento de clientes, y a los objetivos de inversión, perfil de riesgo y productos en los que puede invertir su respectiva clientela.

## Promoción

La Oferta se promovió a través de reuniones denominadas "encuentros bursátiles" que se realizaron en algunas de las principales ciudades de México. Los encuentros bursátiles se celebraron tanto con inversionistas institucionales, como con algunos inversionistas individuales, personas físicas y morales, y con las áreas de promoción de las casas de bolsa y de las instituciones financieras que participan en la Oferta. Adicionalmente, la Oferta se promovió a través de reuniones o conferencias telefónicas con posibles inversionistas, con cada uno de ellos en forma independiente.

El Intermediario Colocador y los Subcolocadores, en sus esfuerzos de venta de los CBFIs y para efectos de promoción, no distribuyeron a potenciales inversionistas información distinta a la contenida en este Prospecto y sus anexos, o aquella que ha sido presentada a la CNBV, que incluye los materiales necesarios para hacer promoción entre los inversionistas.

## Posturas

Durante el período de promoción, el Intermediario Colocador y los Subcolocadores promovieron la Oferta entre los inversionistas referidos anteriormente. El Intermediario Colocador recibió posturas de compra de los CBFIs por parte de sus clientes y de los demás Subcolocadores a partir de las 09:00 hrs y hasta las 14:00 hrs., hora de la Ciudad de México, de la fecha de determinación del precio de colocación de los CBFIs. Se recomendó a los inversionistas interesados en adquirir CBFIs, consultar a la casa de bolsa por medio de la cual decidan presentar sus órdenes de compra, respecto de la fecha y hora límite en la cual cada casa de bolsa recibiría dichas órdenes de su clientela y cualquier otro aspecto que consideren relevante relacionado con la Oferta.

El Intermediario Colocador recibió y concentró las posturas recibidas. La fecha de determinación del precio de colocación de los CBFIs fue el Día Hábil anterior a la fecha de registro en la Bolsa. El precio de colocación se dió a conocer vía electrónica, mediante el aviso de colocación que el Intermediario Colocador ingresó al sistema de Emisnet de la Bolsa, el día hábil anterior a la fecha de registro en la Bolsa.

El día hábil anterior a la fecha de registro en la Bolsa y una vez que se determinó la demanda y la asignación de los CBFIs objeto de la Oferta, el Intermediario Colocador celebró un contrato de colocación de CBFIs con el Fiduciario y con el Administrador. A su vez, el Intermediario Colocador, pudo haber celebrado contratos de sindicación con los Subcolocadores.

El Intermediario Colocador y algunas de sus afiliadas en México y en el extranjero, mantienen y continuarán manteniendo relaciones de negocios con el Fiduciario, el Administrador, y sus respectivas afiliadas y subsidiarias, y periódicamente les prestan servicios, principalmente financieros, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo las que recibirán por los servicios como intermediario colocador respecto de la Oferta). El Intermediario Colocador considera que no tienen conflicto de interés alguno con el Fiduciario y el Administrador, en relación con los servicios que prestan con motivo de la Oferta.

De conformidad con las Operaciones de Formación descritas en el presente Prospecto, OPSIMEX recibió CBFIs como contraprestación por la cesión onerosa de los Activos Elegibles al Patrimonio del Fideicomiso, por lo que mantendrá una participación relevante que represente el 72.50% del total de CBFIs emitidos y en circulación. Asimismo, una Persona Relacionada con el Administrador presentó órdenes de compra para adquirir más del 5% de los Certificados durante la Oferta. Salvo por lo anterior, el Fiduciario, el Administrador y el Intermediario Colocador, no tuvieron conocimiento que otras personas morales mexicanas o personas físicas, en lo individual o en grupo, presentaran, cada una de ellas por separado o en grupo, órdenes de compra de CBFIs en la Oferta, por un monto que, en cada caso, podría ser mayor al cinco por ciento (5%) de la Oferta, los cuales podrán ser o no Personas Relacionadas (según el término se define en la LMV), o que alguno de los funcionarios del Administrador o funcionarios o miembros del Comité Técnico del Fideicomiso hayan presentado dichas órdenes de compra. Ni el Fiduciario ni el Intermediario Colocador otorgaron preferencia alguna en la Oferta a Personas Relacionadas, sino que los consideraron como cualquier otro participante en la Oferta, por lo que cualquier persona que tenga la intención de adquirir CBFIs, tuvo la posibilidad de participar en igualdad de condiciones, incluyendo en términos de número de CBFIs a ser asignados y precio pagadero por los CBFIs. Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa distribuyó 7.46% de CBFIs entre Personas Relacionadas a dicha casa de bolsa. No obstante lo anterior, el Fiduciario y el Intermediario Colocador no pueden asegurar que Personas Relacionadas participarán o no en la Oferta y, de participar, si recibirán el monto total de la postura presentada o si su participación tendrá algún impacto en el precio de los CBFIs en la Oferta. En caso de que se lleven a cabo dichas adquisiciones y el Fiduciario, el Administrador o el Intermediario Colocador tengan conocimiento de las mismas, la situación que corresponda se dará a conocer una vez obtenido el resultado de la Oferta, a través del formato para revelar el número de adquirentes en la Oferta en México y el grado de concentración de su tenencia previsto, de conformidad con lo dispuesto por la Circular Única de Emisoras.

### Asignación

El día hábil anterior a la fecha de registro en la Bolsa, el Intermediario Colocador asignó los CBFIs objeto de la Oferta al precio de colocación por CBFIs a sus clientes y a los Subcolocadores, tomando en consideración (i) el monto de demanda presentada por cada uno de los posibles participantes en la Oferta, (ii) los montos de demanda correspondientes a cada uno de los diferentes niveles de precios de los CBFIs objeto de la Oferta, (iii) las ofertas sujetas a números máximos y/o mínimos de CBFIs y precios máximos respecto de los CBFIs que los clientes propios o los Subcolocadores presenten al Intermediario Colocador, y (iv) la calidad de la demanda. El Intermediario Colocador tiene la intención de dar preferencia en la asignación de los CBFIs a aquellos clientes y Subcolocadores que hayan ofrecido los precios más altos por los CBFIs. No obstante lo anterior, los criterios de asignación pudieron variar una vez que se conoció la demanda total por los CBFIs objeto de la Oferta y los precios a los que tal demanda generó. Todos los CBFIs se colocaron al mismo precio y conforme a las mismas condiciones entre todos los participantes.

Las bases para determinar el precio de colocación de los CBFIs incluyen entre otras cosas (i) la situación financiera y operativa del Portafolio Inicial, (ii) el potencial de generación futura de flujos y utilidades del Fideicomiso y de los Activos Elegibles que puedan ser adquiridos y

desarrollados en el futuro por el Emisor, (iii) el desempeño histórico del Administrador, (iv) las condiciones generales del mercado al momento de la Oferta, y (iv) el monto de la oferta pública.

#### 2.4 Gastos relacionados con la Oferta

El total de los gastos relacionados con la Oferta de los CBFIs es de \$85,509,750.00 (incluyendo el IVA aplicable). Los gastos relacionados con la Oferta que se detallan a continuación serán cubiertos con los recursos derivados de la Emisión:

Gastos Relacionados con la Oferta (MXN)	Monto	IVA	TOTAL
Derechos de Estudio y Trámite ante la CNBV:	24,031	-	24,031
Derechos de Inscripción en el RNV:	3,824,615	-	3,824,615
Cuota de depósito del Título en Indeval:	1,175	188	1,363
Listado en Bolsa:	688,871	110,219	799,090
Asesores Legales de la Operación:	8,879,500	1,420,720	10,300,220
Asesor legal externo	7,159,500	1,145,520	8,305,020
Asesor fiscal externo	1,720,000	275,200	1,995,200
Honorarios del Representante Común:	570,000	91,200	661,200
Honorarios del Fiduciario:	690,000	110,400	800,400
Comisiones del Intermediario Colocador:	42,128,733	6,740,597	48,869,331
Comisión de Estructuración:	13,050,000	2,088,000	15,138,000
Auditoría:	1,935,624	309,700	2,245,324
Otros Gastos:	2,453,600	392,576	2,846,176
Gastos Notariales	300,000	48,000	348,000
Consultoría Contable	1,700,000	272,000	1,972,000
Valuador independiente	363,000	58,080	421,080
Otros	90,600	14,496	105,096
<b>Total</b>	<b>\$74,246,149</b>	<b>\$11,263,601</b>	<b>\$85,509,750</b>

## 2.5 Funciones del Representante Común

El Representante Común tendrá las obligaciones, derechos y facultades previstos en la LMV (incluyendo, sin limitación, aquellos incluidos en el Artículo 64, 64 bis 1 y 69 de la LMV), en la CUE, LGTOC (en lo que resulte aplicable), en el Título y en el Contrato de Fideicomiso. En cualquier circunstancia no prevista en el Título, en el Contrato de Fideicomiso, o en la LMV, CUE y en la LGTOC, el Representante Común actuará conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores. El Representante Común representa a los Tenedores en su conjunto y no a cualquiera de ellos individualmente. Los derechos y obligaciones del Representante Común incluyen, pero no se limitan a, los siguientes:

- (i) suscribir el Título correspondiente a la Emisión Inicial y cualquier Título que ampare CBFIs Adicionales;
- (ii) revisar la constitución del Fideicomiso;
- (iii) revisar el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso;
- (iv) revisar el cumplimiento del destino de los Recursos de la Emisión que surjan de la Emisión Inicial y las Emisiones Adicionales;
- (v) revisar en base a la información que le sea proporcionada para tales fines, el debido cumplimiento del Fiduciario y del Administrador con sus respectivas obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración e iniciar cualquier acción en contra del Fiduciario y/o solicitar al Fiduciario que inicie cualquier acción en contra del Administrador conforme a las instrucciones de la Asamblea de Tenedores (incluyendo, sin limitar la contratación de un despacho legal y el otorgamiento de los poderes respectivos) y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso;
- (vi) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la Ley Aplicable o el Título y/o el Contrato de Fideicomiso así lo requieran, así como solicitar al Fiduciario convocar a Asambleas de Tenedores cuando lo considere necesario o deseable para obtener confirmaciones de los Tenedores respecto de la toma de cualquier decisión o la realización de cualesquier asuntos;
- (vii) desarrollar todas las actividades necesarias o deseables con el fin de cumplir con cualquier resolución adoptada por la Asamblea de Tenedores, en la medida que le corresponda;
- (viii) en representación de los Tenedores, celebrar de tiempo en tiempo documentos y contratos con el Fiduciario en relación con el Contrato de Fideicomiso y/o los CBFIs;
- (ix) ejercer todas las acciones necesarias o convenientes a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores en su conjunto;
- (x) actuar como intermediario entre el Fiduciario y los Tenedores respecto del pago a estos últimos de cualquier cantidad en relación con los CBFIs y respecto de cualesquiera otros asuntos requeridos;

- (xi) ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones establecidas en el Título respectivo, en el Contrato de Fideicomiso y en los demás documentos de los que sea parte;
- (xii) proporcionar copias de los reportes que le hayan sido entregados al Representante Común por el Fiduciario y/o el Administrador a cualquier Tenedor cuando sea requerido, en el entendido que el Representante Común podrá revelar a los Tenedores cualquier información en su poder que no haya sido clasificada como confidencial por el titular de dicha información o por la parte reveladora; y
- (xiii) en general, llevar a cabo todos los actos, cumplir con las obligaciones, y ejercer todas las facultades del Representante Común según se establezca en la LGTOC, la LMV, la regulación aplicable emitida por la CNBV y las prácticas bursátiles de mercado aplicables.

#### Deberes Adicionales del Representante Común

- (i) El Representante Común deberá verificar, a través de la información que se le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Título y el Contrato de Administración, por parte del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador, y demás partes de los documentos referidos (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa de las partes de dichos documentos previstas en los mismos que no tengan injerencia directa con las Distribuciones y cualquier otro pago que deba ser realizado a los Tenedores conforme a los CBFIs), así como, el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso.
- (ii) Para efecto de cumplir con lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho de solicitar por escrito al Fiduciario, al Fideicomitente, al Administrador y a las demás partes de los documentos referidos, así como a las personas que les presten servicios relacionados con los CBFIs o con el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, al Auditor Externo, la información y documentación que razonablemente considere necesaria para verificar el cumplimiento de las obligaciones a que se refiere el párrafo anterior. Mediante la firma del Contrato de Fideicomiso, la aceptación del encargo y/o la celebración del contrato de prestación de servicios correspondiente, se entenderá que dichas Personas se obligan a cumplir con las obligaciones previstas en este inciso. En ese sentido, el Fiduciario, el Fideicomitente, el Administrador, el Auditor Externo y dichos prestadores de servicios deberán proporcionar y/o causar que le sea proporcionada al Representante Común dicha información en los plazos y periodicidad que el Representante Común razonablemente les requiera, pero sin que la solicitud de requerimiento de información se realice en un plazo menor a 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación para que dichas partes se encuentren en posibilidad de recabar la información respectiva, incluyendo, sin limitar, la situación financiera del Patrimonio del Fideicomiso, el estado que guardan los Activos Elegibles y otras operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, corridas financieras, determinación de coberturas, así como cualquier otra información económica, contable, financiera, legal y administrativa que precise, la cual estará sujeta a las obligaciones de confidencialidad establecidas en la Sección 17.5 del Contrato de Fideicomiso, en el entendido, sin embargo, que el Representante Común podrá hacer dicha

información del conocimiento de los Tenedores sin incurrir en un incumplimiento por tal motivo a dichas obligaciones de confidencialidad, y dichos Tenedores estarán sujetos a la obligación de confidencialidad establecida en la Sección 17.5 del Contrato de Fideicomiso. Para efectos de lo anterior, el Fiduciario tendrá la obligación de requerir al Auditor Externo, asesores legales o terceros que proporcionen al Representante Común la información que éste razonablemente requiera dentro de los plazos que razonablemente establezca, en el entendido que el Representante Común podrá realizar directamente el requerimiento al Auditor Externo, asesores legales o terceros en el cumplimiento de esta obligación.

- (iii) El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas señaladas en el párrafo anterior, si lo estima conveniente, una vez al año y en cualquier otro momento que lo considere necesario, mediante notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 5 Días Hábles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, salvo que tenga el carácter de urgente en cuyo caso no será requerida dicha notificación.
- (iv) En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada en los tiempos señalados o que tenga conocimiento de cualquier incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, el Título y el Contrato de Administración a cargo de las partes de los mismos, estará obligado a solicitar al Fiduciario, mediante notificación por escrito, haga del conocimiento del público inversionista inmediatamente a través de la publicación de un "evento relevante", dicho incumplimiento, sin que tal revelación se considere un incumplimiento de obligación de confidencialidad alguna y sin perjuicio de la facultad del Representante Común, de hacer del conocimiento del público inversionista en términos del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, cualquier circunstancia que pueda afectar la capacidad del Fiduciario para cumplir con sus obligaciones al amparo de los CBFIs así como cualesquier incumplimientos y/o retraso en el cumplimiento de las obligaciones tanto del Fiduciario, como del Fideicomitente, y del Administrador que por cualquier medio se hagan del conocimiento del Representante Común; en el entendido, que dicha revelación no se considerará que infringe las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso y/o en los demás Documentos de la Emisión. En caso de que el Fiduciario no lleve a cabo la publicación del "evento relevante" respectivo dentro de los 2 Días Hábles siguientes a la notificación que realice el Representante Común, éste tendrá la obligación de llevar a cabo la publicación de dicho "evento relevante" inmediatamente.
- (v) El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones, cuando la Asamblea de Tenedores lo solicite o al momento de concluir su encargo.
- (vi) A efecto de estar en posibilidad de cumplir con lo anterior, la Asamblea de Tenedores podrá ordenar al Representante Común, o el propio Representante Común tendrá el derecho de solicitar a dicho órgano, la contratación, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, de cualquier tercero especialista en la materia de que se trate, que considere conveniente y/o necesario para el cumplimiento de sus obligaciones de revisión referidas en los párrafos anteriores o establecidas en la legislación aplicable, cuya contratación

deberá ser razonable y en términos de mercado, en cuyo caso el Representante Común estará sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores al respecto y, en consecuencia, podrá confiar, actuar y/o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo dichos especialistas según lo determine la Asamblea de Tenedores, en el entendido que si la Asamblea de Tenedores no aprueba dicha contratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de la legislación aplicable. Asimismo, sin perjuicio de las demás obligaciones del Fiduciario referidas en los párrafos anteriores, éste deberá, previa autorización de la Asamblea de Tenedores, contratar con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y/o proporcionar al Representante Común, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, los recursos necesarios para realizar las contrataciones de los terceros que asistan a dicho Representante Común en el cumplimiento de sus obligaciones, según le sea instruido por el Representante Común, en un plazo que no deberá de exceder de 5 Días Hábiles contados a partir de que le sea dada dicha instrucción, para efectos de los cual el Representante Común deberá proporcionar toda la información y documentación necesaria y razonable al Fiduciario para la contratación de dicho tercero a efecto de que éste pueda llevar en el tiempo razonable la contratación; en el entendido que si la Asamblea de Tenedores autoriza la contratación de dichos terceros, pero no existen los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil para la Ciudad de México y sus correlativos en los Códigos Civiles de los demás estados de México y el Código Civil Federal, en relación con su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido, además, que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especialistas y no será responsable bajo ninguna circunstancia del retraso de su contratación y/o por falta de recursos en el Patrimonio del Fideicomiso para llevar a cabo dicha contratación y/o porque no le sean proporcionados los recursos respectivos, en su caso, por los Tenedores de los CBFIs en circulación.

(b) Atendiendo a que por naturaleza los CBFIs no conllevan una obligación a cargo del Fiduciario de pagar una suma de dinero por concepto de principal y/o intereses, ni el Representante Común, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filial o agente (el "Personal") de éstos, serán responsables de las decisiones de Inversión, del cumplimiento del plan de negocios, de cualquier Inversión y/o de las demás operaciones efectuadas con cargo al Patrimonio del Fideicomiso o la adecuación de dicho resultado a los rendimientos esperados y tampoco deberá revisar ni vigilar la viabilidad jurídica, financiera y económica de las Inversiones y demás operaciones ni la obtención de autorizaciones y cumplimiento de requisitos legales y de otro tipo que conlleve cada Inversión u operación, en el entendido, que el Representante Común estará facultado para solicitar al Administrador, al Fiduciario y a los demás participantes, y estos estarán obligados a proporcionar, información relativa a estos temas.

De igual manera no será responsabilidad del Representante Común ni del personal de éste, vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados del Auditor Externo o de cualquier otro tercero, salvo que dicho tercero haya sido contratado por el propio Representante Común en términos de lo establecido en el inciso (b), (vi) anterior, ni el cumplimiento de las



obligaciones pactadas en los contratos firmados con las contrapartes en las Inversiones y demás operaciones, ni la debida instalación o funcionamiento del Comité Técnico, el Comité de Auditoría y Comité de Prácticas Societarias, Comité de Endeudamiento y las obligaciones de sus miembros, o cualquier otro órgano distinto a la Asamblea de Tenedores.

Ni el Representante Común ni sus delegados fiduciarios, directores, asesores, empleados y/o agentes serán responsables por la veracidad y calidad de la información que le sea proporcionada por el Fideicomitente, Administrador, Fiduciario, asesores, auditores o cualquier otra persona que les preste algún servicio y que no haya sido preparada directamente por el Representante Común o el personal de éste.

(d) Todos y cada uno de los actos que efectúe el Representante Común en representación o por cuenta de los Tenedores conforme al Contrato de Fideicomiso, el Título y los demás documentos de los que sea parte o la Ley Aplicable serán obligatorios para los Tenedores y se considerarán como aceptados por los mismos.

(e) El Representante Común podrá ser destituido por una resolución adoptada en una Asamblea Extraordinaria de Tenedores en términos de la Sección 4.4(a) y la Sección 4.5(b) del Contrato de Fideicomiso, en el entendido que dicha destitución sólo tendrá efectos a partir de la fecha en que un representante común sustituto haya sido designado y una vez que éste haya aceptado y tomado posesión de su cargo.

(f) Cualquier institución que actúe como representante común conforme al Contrato de Fideicomiso podrá renunciar a su nombramiento como tal en los casos especificados en el Artículo 216 de la LGTOC conforme a lo previsto en el mismo. El Representante Común deberá proporcionar al Administrador y al Fiduciario un aviso por escrito de dicha renuncia con no menos de 60 días de anticipación y, en cualquier caso, dicha renuncia no entrará en vigor hasta que el representante común sustituto haya sido nombrado por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores y éste haya aceptado su nombramiento y tomando posesión del cargo lo cual deberá ocurrir dentro del plazo de 60 días indicado.

(g) Las obligaciones del Representante Común terminarán una vez que se hayan cubierto a los Tenedores todas las cantidades que tengan derecho a recibir conforme a los CBFIs.

(h) El Representante Común no estará obligado a pagar cualquier gasto o cantidad con sus propios fondos a fin de llevar a cabo los actos y funciones que le corresponden derivadas de su encargo, en el entendido que dichos gastos serán pagados con el Patrimonio del Fideicomiso.

(i) El Representante Común no es parte del Comité Técnico y no tiene derecho a nombrar miembro alguno del mismo; sin embargo, tendrá derecho a asistir a las sesiones del Comité Técnico con voz pero sin derecho a voto. En consecuencia, el Representante Común no tendrá responsabilidad alguna respecto de las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico.

(j) Como contraprestación por sus servicios conforme al Contrato de Fideicomiso, el Representante Común tendrá derecho a recibir los honorarios (incluyendo el IVA aplicable) establecidos en el contrato de prestación de servicios que se suscriba entre el Fiduciario y el

Representante Común por instrucciones del Administrador. Los honorarios del Representante Común constituirán Gastos de Emisión o Gastos del Fideicomiso, según sea el caso.

Para obtener mayor información en relación con el Representante Común, véase la sección 3.4.1 "*Resumen del Contrato de Fideicomiso*" del presente Prospecto.

2.6 Nombres de personas con participación relevante en la oferta

---



**Fideicomitente**

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

---



**Fiduciario**

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,  
Grupo Financiero Actinver

---



**Administrador**

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

---



**Intermediario Colocador**

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

Ingeniero Luis Roberto Frías Humphrey

Director de Financiamiento Corporativo

Licenciado Julio César Cabrera Pérez

Gerente de Financiamiento Corporativo

---



Alfaro, Dávila & Scherer

**Agente Estructurador**

Alfaro, Dávila & Scherer, S.C.

---



**Asesor Legal Externo**

Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C.

---



**Asesor Fiscal Externo**

Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C.

---



Representante Común

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

---



Auditor Externo

Mancera, S.C.

---

Karla Viviana Arévalo González es la persona encargada de relaciones con inversionistas por parte del Fiduciario y podrá ser localizada en las oficinas ubicadas en Montes Urales 620, Lomas de Chapultepec, Ciudad de México, CP 1000, número telefónico +52 (55) 1103-6699, o a través del correo electrónico: [karevalo@actinver.com.mx](mailto:karevalo@actinver.com.mx)

Asimismo, Héctor González Cramer, es la persona encargada de relaciones con inversionistas por parte del Administrador y podrá ser localizada en las oficinas ubicadas en Paseo de las Palmas 781, piso 7, oficinas 703 y 704, Lomas de Chapultepec III Sección, Ciudad de México, C.P. 11000, con número telefónico +52 (55) 5125-0200, o a través del correo electrónico: [h.gonzalezc@telesites.com.mx](mailto:h.gonzalezc@telesites.com.mx)

### III. El Fideicomiso

#### 3.1 Historia y Desarrollo del Fideicomiso

El Fideicomiso es un vehículo de reciente constitución, por lo que no cuenta con antecedentes operativos. El Contrato de Fideicomiso fue celebrado el 1 de junio de 2020 y fue objeto de un convenio modificatorio y de reexpresión de fecha 20 de julio de 2020. Para mayor información sobre el Fideicomiso, véase la sección 3.4.1 “Resumen del Contrato de Fideicomiso” del presente Prospecto.

#### 3.2 Descripción del Negocio

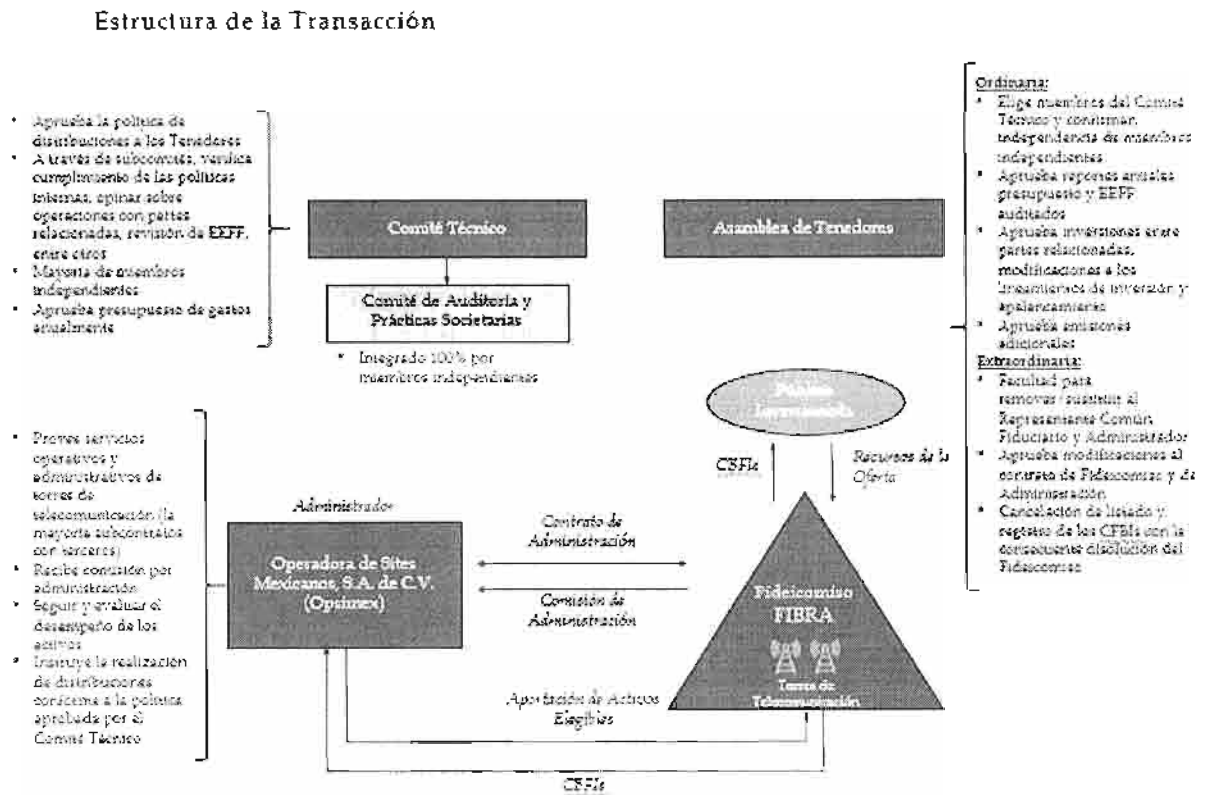
##### 3.2.1 Actividad Principal

Somos un fideicomiso de inversión constituido recientemente con el objeto de adquirir y administrar Activos Elegibles en México. Estaremos administrados por Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V., una sociedad mexicana constituida con el objeto de construir, operar, mantener, conservar, comercializar a través de cualquier título, dar o tomar en arrendamiento y en general, llevar a cabo la administración de todo tipo de Torres y cualquier otro tipo de estructuras de soporte e instalaciones empleadas en la instalación de equipos de telecomunicaciones, con apego a las disposiciones legales vigentes, así como la prestación de todo tipo de servicios de planeación, ingeniería, construcción, edificación y adecuación de obras y en general cualquier servicio conexos de telecomunicaciones relacionados con Infraestructura Pasiva en México o en el extranjero.

El fin primordial del Fideicomiso es la adquisición o construcción de Activos Elegibles en México que se destinen al arrendamiento o para su explotación comercial, a través de la prestación del servicio de acceso y uso compartido de Infraestructura Pasiva, para su uso, operación, explotación, funcionamiento y aprovechamiento como emplazamiento para Infraestructura Activa e Infraestructura Pasiva, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Activos Elegibles o de la prestación de dicho servicio, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los Activos Elegibles, en todo caso realizado directamente por el Fideicomiso o a través de fideicomisos, conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS; en el entendido que, a efecto de cumplir con dichos fines, el Fiduciario deberá: (i) llevar a cabo Emisiones conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; (ii) recibir y utilizar los Recursos de la Emisión derivados de cada Emisión conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo para el pago de los Gastos del Fideicomiso; (iii) realizar Inversiones conforme a la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso; (iv) adquirir, mantener y enajenar los derechos y activos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; (v) realizar Distribuciones conforme a la Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso; (vi) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona u órgano que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso tenga derecho a instruir al Fiduciario, le instruya al Fiduciario por considerarlas necesarias, recomendables, convenientes o adicionales a las anteriores, en el entendido que las mismas no deberán ser contrarias a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso ni a la Ley Aplicable; (vii) celebrar, antes de la oferta pública de los CBFIs y previa instrucción del Administrador, o de tiempo en tiempo según sea instruido por el

Administrador, los Convenios de Aportación en los términos y condiciones instruidos por éste y cualesquier otros actos necesarios a efecto de adquirir el Portafolio Inicial o ampliar o modificar, de tiempo en tiempo, el Patrimonio del Fideicomiso; y (viii) realizar cualesquiera otros actos o actividades lícitas consistentes con lo anterior.

El siguiente diagrama muestra de manera esquemática la estructura del Fideicomiso y la operación que pretendemos llevar a cabo:



Para mayor información acerca de la estructura del Fideicomiso, véase la sección 3.4.1 "Resumen del Contrato de Fideicomiso" del presente Prospecto.

### 3.2.2 Canales de Distribución

El Fideicomiso ofrecerá los servicios de acceso y uso compartido de su Infraestructura de Sitios a través de la Oferta de Referencia de Torres. Además, podrá ofrecer servicios a no concesionarios de redes públicas de telecomunicaciones y otros proveedores de servicios de radiocomunicación, al amparo de otro tipo de contratos de prestación de servicios que serán elaborados de manera específica para cada cliente en función de sus necesidades de uso de espacio en las Torres de Telecomunicaciones incluidas en el Portafolio Inicial, en el entendido, que por el momento el Fideicomiso no cuenta con ningún tipo de contrato de prestación de servicios ni acuerdo comercial alguno. Para ello, el Fideicomiso operará su Infraestructura de Sitios en México, integrada por 6,500 Torres al 31 de diciembre de 2019, que en su mayoría pueden acomodar la infraestructura activa de diversos operadores de servicios de radiocomunicaciones.

### 3.2.3 Patentes, Licencias, Marcas y otros Contratos

Toda vez que el Fideicomiso es un vehículo de reciente creación, no cuenta con patentes, licencias, marcas u otros contratos similares.

### 3.2.4 Principales Clientes

Los clientes del Portafolio Inicial son empresas que prestan servicios públicos de telecomunicaciones. Dichos clientes son líderes en sus diversas ramas de especialización, dentro las cuales se encuentran la industria de productos de telefonía fija, telefonía móvil, logística, entre otras.

El principal cliente del Fideicomiso será Telcel. Al 31 de marzo de 2020, Telcel representa el 94.7% de los ingresos de la Fibra. Sin embargo, esperamos que su relevancia se modifique de acuerdo a nuestros planes de negocio y a las condiciones de mercado. Incluso, Telcel en un futuro podría terminar su relación con el Fideicomiso y/o con el Administrador y competir en el mismo sector pudiendo desarrollar su propia Infraestructura Pasiva o contratar más sitios con nuestros competidores.

Derivado de lo anterior, la mayoría de nuestros ingresos dependerían de un solo cliente (que es considerado como una parte relacionada). Aun, si somos capaces de aumentar nuestro número de clientes, gran parte de nuestro ingreso dependería de y se concentraría en un número reducido de clientes. En consecuencia, la disminución en la demanda de Acuerdos de Sitio para el uso compartido de nuestra Infraestructura Pasiva y la reducción de inversiones por parte de nuestros clientes en el futuro, así como el concurso mercantil o concentración de cualquiera de ellos, podrían tener un efecto material adverso sobre el negocio, los resultados de operación, la situación financiera y las expectativas de crecimiento del Fideicomiso.

Para mayor información sobre el Portafolio Inicial, véase la sección 3.3.1 "*Activos Elegibles propiedad del Fideicomiso*" del presente Prospecto.

### 3.2.5 Ley Aplicable y Régimen Fiscal

El Fideicomiso es un vehículo constituido conforme a las leyes mexicanas, por lo que, entre otros ordenamientos, se encuentra sujeto al Código de Comercio, la LGSM, la LGTOC, la Ley de Inversión Extranjera, la Ley de Instituciones de Crédito y la LMV. De igual manera, el Fideicomiso deberá observar la legislación y normatividad local y municipal que le resulte aplicable.

#### Consideraciones Fiscales Federales

Esta sección es un resumen de las principales consideraciones fiscales en materia de FIBRAS que son aplicables al Fideicomiso y a los Tenedores con base en la naturaleza esperada de sus actividades. El siguiente resumen no pretende ser un análisis de todos los escenarios que pudieran resultar relevantes para tomar una decisión en cuanto a la adquisición, tenencia o enajenación de los CBFIs ni describir todas las consecuencias fiscales que podrían derivarse de las inversiones en el Fideicomiso. Los posibles inversionistas deberán consultar a sus asesores fiscales sobre el régimen fiscal que les resulte aplicable y sobre las consecuencias fiscales que pudieran

tener por la adquisición, tenencia o enajenación de los CBFIs, bajo las disposiciones fiscales de cualquier jurisdicción aplicable. Además, este resumen se basa exclusivamente en las disposiciones fiscales mexicanas vigentes y en las interpretaciones administrativas y judiciales de dichas disposiciones, por lo que el tratamiento fiscal que describe puede cambiar durante la vigencia de los CBFIs, ya sea por cambios en la legislación o en la interpretación o la aplicación de ésta. Por lo anterior, no es posible asegurar que las disposiciones fiscales futuras, las resoluciones de las autoridades administrativas o las decisiones jurisdiccionales no cambiarán el análisis que aquí se resume.

México ha celebrado y está en negociación de diversos tratados para evitar la doble tributación con múltiples jurisdicciones, lo cual pudiera tener un impacto en los efectos fiscales de la adquisición, tenencia o enajenación de los CBFIs. Los potenciales inversionistas deberán consultar a sus asesores fiscales respecto de la posible aplicación de dichos tratados y sus efectos fiscales.

### **Régimen fiscal aplicable al Fideicomiso**

El Fideicomiso estará sujeto al tratamiento fiscal previsto en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS ("Régimen Fiscal de FIBRAS"), siempre que cumpla los requisitos establecidos en dichas disposiciones, incluyendo:

- (i) que el Fideicomiso este constituido de conformidad con las leyes de México y que el Fiduciario sea una institución de crédito, residente en México, autorizada para actuar como tal;
- (ii) que el fin primordial del Fideicomiso sea (a) la adquisición o construcción de bienes inmuebles o de torres de telecomunicaciones móviles que se destinen al arrendamiento o a la prestación del servicio de acceso y uso compartido de infraestructura, según corresponda, (b) la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, y (c) otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los bienes arrendados;
- (iii) que cuando menos el 70% del Patrimonio del Fideicomiso esté invertido en los bienes, derechos o financiamiento mencionados en el inciso anterior, y el remanente en valores a cargo del Gobierno Federal, en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, en activos destinados a la administración, operación y/o mantenimientos de los Activos Elegibles o en otros activos permitidos conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS;
- (iv) que el Fiduciario emita CBFIs por los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso y colocarlos entre el gran público inversionista en México;
- (v) que el Fiduciario distribuya entre los Tenedores cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del Resultado Fiscal del ejercicio fiscal inmediato anterior a aquél de que se trate, generado por los bienes integrantes del Patrimonio del Fideicomiso;



- (vi) que cuando el Fiduciario estipule en los convenios o contratos de arrendamiento que, para determinar el monto de las contraprestaciones, se incluyan montos variables o referidos a porcentajes, excepto en los casos en que la contraprestación se determine en función de un porcentaje fijo de las ventas del arrendatario, estos conceptos no excedan del 5% del monto total de los ingresos anuales por concepto de rentas del Fideicomiso;
- (vii) que se cuente con contratos de arrendamiento de los bienes inmuebles en donde se encuentren instaladas las torres de telecomunicaciones móviles en las que invierta el Fideicomiso, los cuales deberán (a) tener cierta vigencia mínima prevista en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS a partir de la fecha en que se realice la inversión del fideicomiso e (b) incluir una cláusula que permita la inversión del Fideicomiso, siempre que dichos bienes inmuebles no formen parte del patrimonio del fideicomiso;
- (viii) que el Fideicomiso se encuentre inscrito en el Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, de conformidad con las disposiciones fiscales aplicables; y
- (ix) que la Fiduciaria presente, a más tardar el 15 de febrero de cada año, la información prevista en la fracción IX del artículo 187 de la LISR.

Al reunir, en su caso, los requisitos anteriores, el Fideicomiso podrá aplicar el Régimen Fiscal de FIBRAS. Las principales características de dicho tratamiento pueden resumirse como sigue:

- (i) El Fideicomiso no será contribuyente del ISR. No obstante, el Fiduciario deberá determinar el Resultado Fiscal del Fideicomiso, en los términos de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS y dividirlo entre el número de CBFIs que haya emitido el Fiduciario por el Fideicomiso, para determinar el monto de resultado fiscal correspondiente a cada uno de los CBFIs en lo individual, para lo cual deberá considerar:
  - (a) Como ingresos acumulables, aquéllos que generen los bienes, derechos, créditos o valores que integren el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo (v) los ingresos por arrendamiento o por la prestación del servicio de acceso y uso compartido de infraestructura de telecomunicaciones, (w) la ganancia en la enajenación de Activos Elegibles, (x) los rendimientos de las Inversiones Permitidas, (y) en su caso, los rendimientos que generen los CBFIs emitidos por el Fiduciario que sean adquiridos a través del propio Fideicomiso y (z) cualquier otro ingreso acumulable que resulte aplicable en términos del Título II de la LISR; y,
  - (b) como deducciones autorizadas, aquéllas que sean estrictamente indispensables para los fines de la actividad del Fideicomiso, incluyendo (u) gastos de operación, (v) inversiones, (w) intereses devengados a cargo, (x) ajuste anual por



inflación deducible, (y) pérdida cambiaria y (z) cualquier otra deducción autorizada que resulte aplicable en términos del Título II de la LISR.

- (ii) El Fideicomiso no tendrá obligación de realizar pagos provisionales del ISR.
- (iii) En caso de que el Resultado Fiscal obtenido en un ejercicio fiscal sea mayor al monto distribuido a los Tenedores hasta el 15 de marzo del año inmediato posterior, el Fiduciario deberá pagar el ISR correspondiente a la diferencia entre el Resultado Fiscal determinado y de la distribución a los Tenedores a una tasa del 30%, por cuenta de los Tenedores sin identificarlos, dentro de los 15 días naturales siguientes al 15 de marzo del ejercicio fiscal de que trate. El Fiduciario deberá dividir monto del ISR pagado por cuenta de los Tenedores entre el número de CBFIs que sean emitidos, para determinar el monto correspondiente a cada uno de los certificados en lo individual.
- (iv) La Fiduciaria deberá pagar, por cuenta de los Tenedores, el ISR sobre la ganancia obtenida de la enajenación de los Activos Elegibles cuando ésta se lleve a cabo, directamente o a través de un Fideicomiso de Inversión, antes de haber transcurrido el periodo mínimo al que se refiere la fracción IV del artículo 187 de la LISR. El Fiduciario deberá dividir monto de la ganancia obtenida y el ISR pagado por cuenta de los Tenedores entre el número de CBFIs que sean emitidos, para determinar el monto correspondiente a cada uno de los certificados en lo individual.
- (v) En el supuesto que se obtenga una pérdida fiscal a través del Fideicomiso, dicha pérdida únicamente podrá ser compensada contra la utilidad fiscal generada a través del Fideicomiso durante los siguientes diez ejercicios, hasta agotarse. Cuando a través del Fideicomiso se obtenga una pérdida fiscal, respecto de dicho ejercicio, el Fiduciario no estará obligado a distribuir Resultado Fiscal a los Tenedores.
- (vi) El Fiduciario llevará una cuenta en la que registre los reembolsos de capital efectuados a los Tenedores. El Fiduciario deberá dividir las cantidades distribuidas por concepto de reembolso de capital entre el número de CBFIs que sean emitidos, para determinar el monto del reembolso de capital correspondiente a cada uno de los certificados en lo individual.

Cuando el Fiduciario entregue a los Tenedores una cantidad mayor al Resultado Fiscal, la diferencia se deberá considerar como un reembolso de capital.

#### **Régimen fiscal aplicable a los Tenedores**

El tratamiento fiscal aplicable a los Tenedores por la tenencia o la enajenación de los CBFIs depende, por una parte, de la residencia y el régimen fiscal del Tenedor de que se trate y, por la otra, del tipo de ingreso que dicho Tenedor obtenga. Las principales características de dicho tratamiento pueden resumirse como sigue:

Residencia	Residentes en México			Residentes en el extranjero <sup>1</sup>		
Régimen fiscal	Personas físicas	Personas morales	SIEFOREs <sup>2</sup>	Personas físicas	Personas morales	Fondos de pensiones y jubilaciones
Tipo de ingreso	Tenencia de CBFIs   Distribución de resultado fiscal					
Tratamiento fiscal	Ingreso gravable	Ingreso acumulable	Ingreso exento	Ingreso atribuible	Ingreso atribuible	Ingreso atribuible
Retención <sup>3</sup>	30%	30%	Sin retención	30%	30%	Sin retención
Tipo de ingreso	Tenencia de CBFIs   Resultado fiscal no distribuido					
Tratamiento fiscal	Ingreso gravable	Ingreso acumulable	Ingreso exento	Ingreso atribuible	Ingreso atribuible	Ingreso atribuible
Pago a través del Fideicomiso <sup>4</sup>	30%	30%	30%	30%	30%	30%
Tipo de ingreso	Tenencia de CBFIs   Reembolso de capital					
Tratamiento fiscal	No ingreso	No ingreso	No ingreso	No ingreso	No ingreso	No ingreso
Retención	Ninguna	Ninguna	Ninguna	Ninguna	Ninguna	Ninguna
Tipo de ingreso	Tenencia de CBFIs   Ganancia por enajenación de inmuebles previo al periodo mínimo					
Tratamiento	Ingreso	Ingreso	Ingreso	Ingreso	Ingreso	Ingreso

<sup>1</sup> No se considera que tienen establecimiento permanente en México por la tenencia de CBFIs.

<sup>2</sup> Sociedades de Inversión Especializadas en Fondos para el Retiro. También incluye a los fondos de pensiones o jubilaciones del personal y a los planes personales de retiro.

<sup>3</sup> Los intermediarios financieros que tengan en custodia y administración los CBFIs, serán responsables de efectuar la retención correspondiente. Los Tenedores podrán acreditar el impuesto que se les retenga, contra el ISR que causen en el ejercicio en que se les distribuya el resultado u obtengan las ganancias

<sup>4</sup> El fiduciario, por cuenta de los Tenedores, deberá pagar el ISR a la tasa del 30%. El impuesto será acreditable para los Tenedores, siempre que dichas distribuciones sean acumulables para ellos, sin que se les deba retener el impuesto al momento de la distribución.

fiscal	gravable	acumulable	exento	atribuible	atribuible	atribuible
<b>Pago a través del Fideicomiso<sup>3</sup></b>	30%	30%	30%	30%	30%	30%
<b>Tipo de ingreso</b>	<b>Enajenación de CBFIs   Ganancia por enajenación de CBFIs</b>					
<b>Tratamiento fiscal</b>	Ingreso exento	Ingreso acumulable	Ingreso exento	Ingreso exento	Ingreso exento	Ingreso exento
<b>Retención<sup>3</sup></b>	Ninguna	Ninguna	Ninguna	Ninguna	Ninguna	Ninguna

### Impuesto al Valor Agregado

En términos generales, prevemos que las actividades de arrendamiento de bienes y la prestación del servicio de acceso y uso compartido de infraestructura de telecomunicaciones que integran el Patrimonio del Fideicomiso será objeto del IVA a la tasa general del 16%. Cuando el Fideicomiso adquiera bienes, podrá estar obligado al pago del IVA. Es posible que el Fideicomiso tenga derecho a la devolución de dicho IVA.

Conforme a las disposiciones fiscales aplicables al Fideicomiso, particularmente el artículo 74 del Reglamento de la LIVA, el Fiduciario deberá (1) calcular y enterar IVA que corresponda a las actividades realizadas por el Fideicomiso; (2) expedir los comprobantes respectivos, trasladando en forma expresa y por separado el IVA; (3) llevar a cabo el acreditamiento del IVA en los términos y con los requisitos que establecen las disposiciones fiscales, y (4) cumplir con las demás obligaciones previstas en las disposiciones fiscales, incluso la de llevar contabilidad por las actividades realizadas a través del Fideicomiso y la de recabar comprobantes que reúnan los requisitos fiscales. Los Tenedores no podrán considerar como acreditable el IVA acreditado por el Fiduciario, ni podrán considerar como acreditable el IVA transferido al Fideicomiso. Asimismo, los Tenedores no podrán compensar, acreditar o solicitar la devolución del balance a favor generado por las operaciones del Fideicomiso o por los Impuestos a los que se refiere el Contrato de Fideicomiso.

### 3.2.6 Desempeño Ambiental y ciertas Consideraciones respecto del Cambio Climático

El Fideicomiso se encontrará sujeto 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. El Fideicomiso se adherirá a ciertas políticas y procedimientos internos para garantizar el cumplimiento de las leyes, reglamentos y permisos aplicables.

<sup>3</sup> Idem.

Como propietario u operador de propiedades y en relación con el uso actual o el uso histórico de sustancias peligrosas en las instalaciones, el Fideicomiso podría incurrir en gastos, incluyendo gastos de limpieza, multas y reclamaciones de terceros como resultado de violaciones a las obligaciones establecidas bajo las leyes y reglamentos de carácter ambiental, de sanidad o de seguridad. Consideramos que nuestras operaciones se encuentran en cabal cumplimiento con dichas leyes y reglamentos.

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

A la fecha de este Prospecto, el Fideicomiso 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.

### **3.2.7 Recursos Humanos**

El Administrador tendrá los recursos humanos necesarios para cumplir con su objeto. A tal fin, su estructura administrativa contempla empleados a nivel directivo. El Administrador a través de su subsidiaria Demonsa, S.A. de C.V. ("Demonsa"), contaba al 31 de diciembre de 2019, con más de 248 empleados, de los cuales 99 son trabajadores sindicalizados. La relación de OPSIMEX y Demonsa con su sindicato se mantiene en buenos términos.

Los empleados a nivel directivo atenderán a la coordinación de las actividades de operación, finanzas y administración de los Activos Elegibles. Su compensación será absorbida por los reembolsos que el Administrador obtenga del Fideicomiso.

Para obtener mayor información sobre las personas que participarán en el equipo administrativo del Administrador, véase la sección 4.2.2 "*Recursos humanos*" del presente Prospecto.

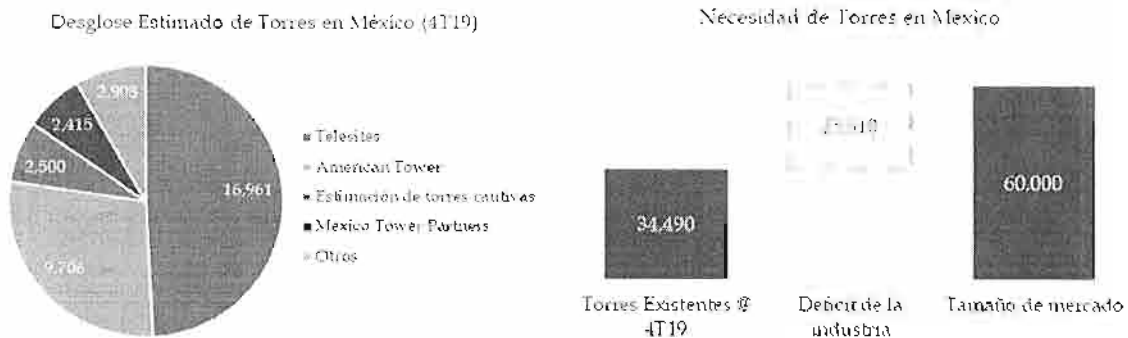
### **3.2.8 Información de Mercado**

El sector de servicios de acceso y uso compartido de Infraestructura Pasiva y servicios conexos en México inició hace más de 154 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. La expansión de Red Compartida ha contribuido a la aceleración del mercado, cubriendo más del 51% de la población Mexicana. Se estima que el país ha invertido más de EU\$638mm en el despliegue del proyecto y la nueva red incluye más de 4,400 BTS, 32.35km de fibra, así como cuatro centros de datos. El proyecto se ha comprometido a cubrir el 92.2% del país y comenzará a centrarse en zonas rurales, lo cual generan una demanda considerable para nuevos macro sitios en ubicaciones remotas. 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.

American Tower Corporation y Mexico Tower Partner serán algunos de nuestros principales competidores directos.

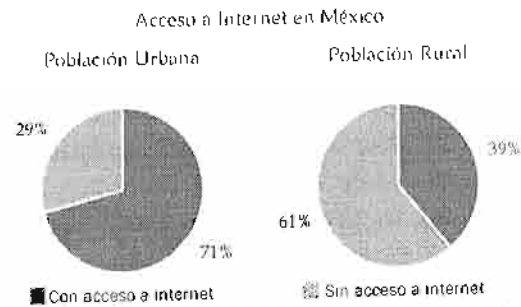
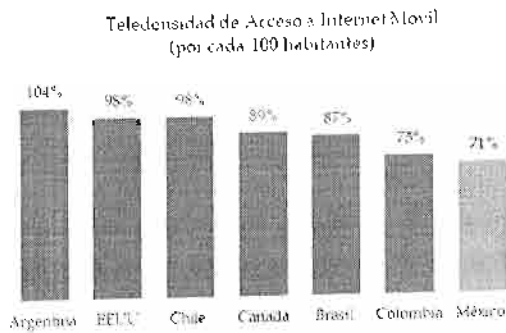
Al 31 de octubre de 2019, con base en la información pública disponible<sup>6</sup>, estimamos que la participación de mercado de OPSIMEX es de 49.2%, calculado con base en el número de Torres. American Tower es nuestro competidor más importante con una participación de mercado del 28.1%, calculado con 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.

Se estima que en México existan alrededor de 34,490 Torres, al cierre de diciembre 2019, con un crecimiento anual esperado de 5.5% en los próximos años. Según las proyecciones del IFT, se requerirían alrededor de 27,000 torres adicionales para cubrir el 100% de la población mexicana. Existe un rezago importante entre el número de Torres existentes y el tamaño del mercado, y se espera que siga creciendo debido a que tanto el número de suscriptores como el uso de datos móviles están creciendo a un mayor ritmo que el del número de Torres.

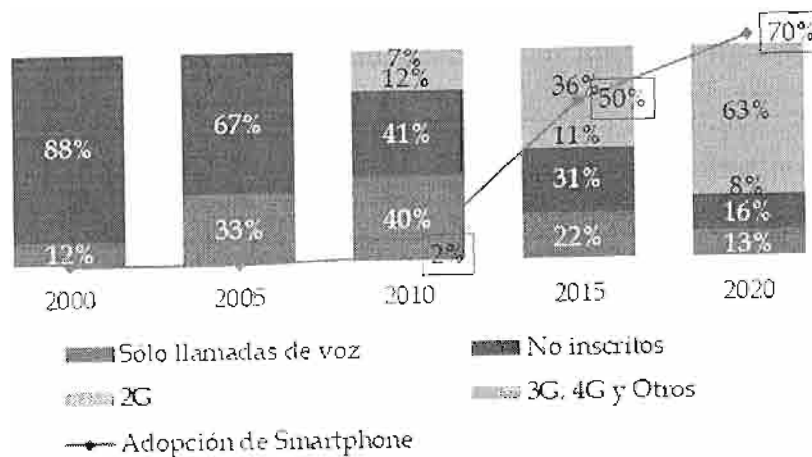


Se espera que una serie de factores impulsen el crecimiento a largo plazo en la industria, como el déficit actual de Torres, la creciente base de suscriptores de dispositivos móviles, el aumento de la penetración de *smartphones* y el uso de datos como resultado de las nuevas tecnologías, como 4G, 5G e IoT.

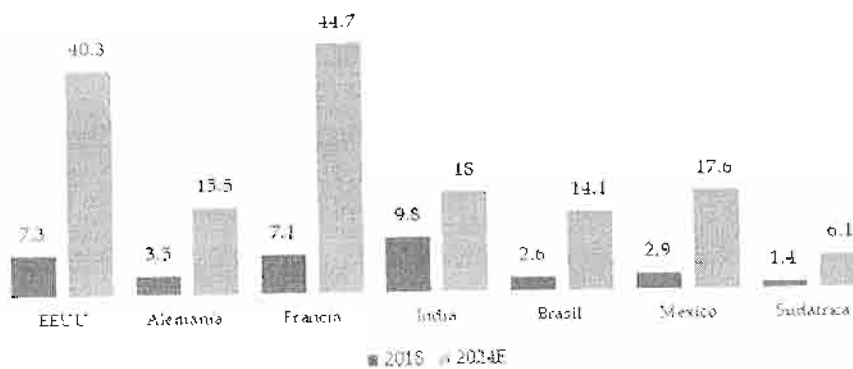
<sup>6</sup> Fuente: Tower Xchange. [https://www.towerxchange.com/wp-content/uploads/2019/11/TowerXchange-Issue\\_27.pdf](https://www.towerxchange.com/wp-content/uploads/2019/11/TowerXchange-Issue_27.pdf).



### Penetración de Smartphones en México



### Crecimiento Estimado de Datos Móviles (Promedio mensual de Datos Móviles (GB))



### 3.2.9 Estructura de Administración

Además de contar con un equipo de administración que consideramos de primer nivel dirigiendo al Administrador, el Fideicomiso cuenta con un gobierno corporativo que pensamos robusto, haciendo más eficiente la toma de decisiones estratégicas de la FIBRA, así como la

eficiente supervisión del día a día del portafolio de Activos Elegibles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. El Fideicomiso se regirá por la Asamblea de Tenedores la cual representa a los Tenedores de los CBFIs y por un Comité Técnico. Dichos órganos corporativos estarán sujetos a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, la LMV, la CUE y la Ley Aplicable. Adicionalmente, el Fideicomiso establece mecanismos para proteger los intereses de los Tenedores. Dichos mecanismos incluyen la participación de los Tenedores en dicha Asamblea de Tenedores y el derecho de los Tenedores a designar a miembros del Comité Técnico. Así mismo, de conformidad con la Ley Aplicable, el Fideicomiso establece ciertos derechos de minoría en favor de los Tenedores.

### Asambleas de Tenedores

La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de Tenedores y se regirá por las disposiciones contenidas en el Título que ampare los CBFIs respectivos y por las disposiciones contenidas en los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y otros artículos que resulten aplicables de la LGTOC, conforme a los artículos 64 Bis 1 y 68 de la LMV, y cualesquiera resoluciones tomadas en dicha asamblea general serán vinculantes respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

### Comité Técnico

El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 miembros propietarios (y de sus respectivos suplentes), de los cuales la mayoría deberán ser Miembros Independientes en todo momento. Se entenderá que son miembros independientes aquellas Personas que satisfagan los requisitos establecidos de Persona Independiente, y se confirmará su calidad de Miembros Independientes al momento de su designación, en el entendido que la independencia de un miembro del Comité Técnico deberá ser calificada por la Asamblea Ordinaria de Tenedores en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

A continuación se señalan los nombres de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso, su cargo, su experiencia en el negocio, incluyendo otra experiencia como consejeros en otras sociedades. Se buscará que dichos miembros sean ratificados en la primer asamblea general ordinaria de Tenedores que se celebre.

Nombre	Cargo	Tipo de miembro	Sexo
Juan Rodríguez Torres	Presidente	Independiente	Masculino
Daniel Díaz Díaz	Propietario	No Independiente	Masculino
Luis Ramos Lignan	Propietario	Independiente	Masculino
Daniel Goñi Díaz	Propietario	Independiente	Masculino
Victor Adrián Pandal González	Propietario	Independiente	Masculino
Gerardo Kuri Kaufmann	Propietario	No Independiente	Masculino



Por el momento el Comité Técnico se encuentra integrado por el 100% del sexo masculino.

A continuación, se señala información sobre los miembros del Comité Técnico:

**Juan Rodríguez Torres.-** Es ingeniero civil por la Universidad Nacional Autónoma de México. Tiene 80 años de edad. Es miembro del consejo de administración de: Grupo Sanborns, S.A.B. de C.V., Elementia, S.A.B. de C.V. y presidente de su Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, Minera Frisco, S.A.B. de C.V. y presidente de su Comité de Prácticas Societarias y Auditoría, Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y miembro de sus comités, consejero en Cementos Portland Valderrivas, S.A. y sus comités y Presidente no ejecutivo del grupo inmobiliario REALIA Business, S.A. También es presidente del consejo de administración de Red Nacional Última Milla S.A.P.I. de C.V. y Red Última Milla del Noroeste, S.A.P.I. de C.V., todas las sociedades anteriores son consideradas partes relacionadas o asociadas del Administrador. Finalmente es fundador de diversas sociedades dedicadas al sector inmobiliario y del calzado, así como consejero en Procorp, S.A. de C.V., Sociedad de Inversión de Capitales y consejero consultivo de Grupo Financiero Banamex.

**Daniel Díaz Díaz.-** Es ingeniero civil por la Universidad Nacional Autónoma de México. Nació el 17 de marzo de 1934. 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 señor 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. e Impulsora del Desarrollo, el Empleo en América Latina, S.A.B. de C.V., Red Nacional Última Milla S.A.P.I. de C.V. y Red Última Milla del Noroeste S.A.P.I. de C.V., todas ellas consideradas como partes relacionadas con el Administrador.

**Luis Ramos Lignan.-** Es ingeniero civil con maestría en hidráulica por la Universidad Nacional Autónoma de México. Tiene 80 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 68 años de edad. Es notario público número 80 del Estado de México, se ha desempeñado como secretario, vicepresidente y presidente de la Cruz Roja Nacional en varias ocasiones. Asimismo, ha fungido como comisionado ciudadano en la Comisión Estatal Electoral del Estado de México. También es miembro del consejo de administración de Red Nacional Última Milla, S.A.P.I. de C.V. y Red Última Milla del Noroeste, S.A.P.I. de C.V.

**Víctor Adrián Pandal González.-** Es licenciado de Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana. Tiene 46 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 35 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.B. de C.V., asumió la dirección general de la misma y actualmente forma parte de su Consejo de Administración, así como también de todas sus empresas subsidiarias. Adicionalmente, se desempeña como miembro de los consejos de administración de Minera Frisco, S.A.B. de C.V., Elementia, S.A.B. de C.V., Realía Business, S.A., Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., Cementos Portland Valderrivas, S.A. y Carso Infraestructura y Construcción, S.A. de C.V., todas ellas consideradas como partes relacionadas con el Administrador.

No existe parentesco alguno por consanguinidad o afinidad entre los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso, ni de éstos con los directivos relevantes del Administrador.

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

El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias del Fideicomiso se encuentra integrado por las siguientes personas (todas ellas consideradas como miembros independientes):

<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Tipo de miembro</b>
Luis Ramos Lignan	Presidente	Independiente
Juan Rodríguez Torres	Propietario	Independiente
Daniel Goñi Díaz	Propietario	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.

El Administrador cuenta con un código de ética, el cual establece los principios de conducta que regirán al Administrador, sus subsidiarias, y a sus respectivos consejeros, directivos relevantes, empleados y proveedores y se hará extensivo al Fideicomiso.

Por el momento el Fideicomiso no ha designado miembros de ninguno de los otros órganos intermedios.

Para mayor información sobre Gobierno Corporativo, véase la sección "3.4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso", del presente Prospecto.

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

Hasta donde tenemos conocimiento, no existe proceso judicial, administrativo o arbitral que pueda tener un impacto significativo en relación con la Emisión a la que se refiere el presente Prospecto o el Fideicomiso. Tampoco se tiene conocimiento de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales de los referidos anteriormente.

### **3.2.11 Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, especificando en su caso, aquellos que le corresponden a los certificados que no han sido puestos en circulación**

Conforme al Artículo 63 y 64 Bis 1 de la LMV, los CBFIs confieren a los Tenedores los siguientes derechos: (a) el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, y (b) el derecho a una parte del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen el Patrimonio del Fideicomiso, en cada caso, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

Adicionalmente, los CBFIs confieren a los Tenedores, los siguientes derechos: (i) a los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse; (ii) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que se aplaze por una sola vez, por 3 días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; (iii) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 20% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores; (iv) los Tenedores que en lo individual o conjuntamente tengan el 10% o más de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar (siempre y cuando dichos Tenedores no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico) y, en su caso, revocar, la designación de un miembro del Comité Técnico (y a su respectivo suplente) por cada 10% de los CBFIs de los que sean titulares; y (v) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% o más de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso o cualquier otro Documento de la Emisión, en el entendido, que dicha acción prescribirá en 5 años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente. La designación que hagan los Tenedores de miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará sujeta a lo siguiente: (1) los Tenedores que tengan derecho a nombrar o revocar a los miembros del Comité Técnico sólo podrán ejercer dicho derecho en una Asamblea de

Tenedores; (2) los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) que sean designados por los Tenedores que califiquen como Personas Independientes al momento de su designación deberán ser designados como Miembros Independientes; (3) la designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) efectuada por un Tenedor conforme a lo aquí previsto, únicamente podrá ser revocada ya sea por dicho Tenedor o mediante Asamblea de Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos; en el entendido, que los miembros del Comité Técnico cuyo nombramiento haya sido revocado no podrán ser nombrados nuevamente para formar parte del Comité Técnico dentro de los 12 meses siguientes a la revocación de su nombramiento; (4) el derecho de los Tenedores a nombrar miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) podrá ser renunciado por los Tenedores dentro de una Asamblea de Tenedores; y (5) en el caso que, en cualquier momento, los Tenedores que hayan nombrado un miembro del Comité Técnico dejen de tener el 10% o más de los CBFIs en circulación, dichos Tenedores deberán entregar una notificación por escrito en relación a lo anterior al Fiduciario y al Representante Común, y dichos Tenedores deberán remover al miembro designado en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente. No existe obligación de pago de principal ni intereses.

### 3.2.12 Distribuciones

Sujeto al Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá realizar Distribuciones a los Tenedores de los CBFIs conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador (con copia al Representante Común), en el entendido que el Fiduciario distribuirá entre los Tenedores de los CBFIs cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los Activos Elegibles integrantes del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS. Cada Distribución se realizará conforme a lo siguiente:

- (i) El Administrador deberá instruir al Fiduciario por escrito, con una copia para el Representante Común y con por lo menos 8 Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo una Distribución, para que realice dicha Distribución, en el entendido que si dicha Distribución no cumple con la Política de Distribución, entonces deberá estar sujeta a la previa aprobación del Comité Técnico por lo que deberá adjuntarse a la instrucción la sesión del Comité Técnico mediante la cual se haya aprobado la misma. El Fiduciario deberá dar aviso por escrito a la Bolsa a través de Emisnet o DIV, según corresponda, a Indeval y a la CNBV (a través de los medios que éstos determinen) con por lo menos 6 Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo la Distribución respectiva, señalando en el aviso el monto total a distribuirse a los Tenedores, diferenciando la cantidad correspondiente a reembolso de capital y resultado fiscal y la fecha de Distribución, de conformidad con las instrucciones recibidas del Administrador.

La entrega de cualesquiera cantidades que deba hacerse a los Tenedores en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Título, se realizará por conducto del Indeval. A efecto de realizar lo anterior, el Fiduciario (previa instrucción por escrito del Administrador con copia al Representante Común), realizará el depósito del pago a través de Indeval, para que este lo acredite a los Tenedores de los CBFIs antes de las 11:00 horas de

la fecha de pago correspondiente. En caso de tratarse de la última Distribución, esta se deberá instruir a Indeval contra la entrega del Título.

- (ii) Para efectos de dicha Distribución, el Administrador instruirá al Fiduciario por escrito, entregando copia al Representante Común, para que transfiera de las Cuentas de Operación los montos correspondientes a ser distribuidos a la Cuenta de Distribución, en el entendido, que será efectuado por el Fiduciario siempre que cuente con los recursos líquidos disponibles en las Cuentas de Operación.
- (iii) El pago de las Distribuciones se realizarán de manera proporcional entre los Tenedores sobre la base de CBFIs que tenga de cada uno de ellos en la fecha de la Distribución respectiva.
- (iv) El Fiduciario, conforme a las instrucciones de Administrador, proporcionará a la institución para el depósito de valores que tenga en depósito los CBFIs, la información señalada en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs, particularmente la regla 3.21.3.7. de la RMF (según dichas disposiciones sean reformadas, modificadas, adicionadas o abrogadas) o cualquier disposición que las sustituya.

Para obtener mayor información acerca de las Distribuciones, véase la sección 3.4.2 “Resumen del Contrato de Administración” del presente Prospecto.

### 3.3 Descripción de los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso

Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el patrimonio del fideicomiso se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos y bienes (conjuntamente, el “Patrimonio del Fideicomiso”): (a) la Aportación Inicial; (b) los Recursos de la Emisión y cualesquier montos derivados de las Emisiones Adicionales, y todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (c) los derechos correspondientes sobre el Portafolio Inicial, así como sobre los Activos Elegibles y/o cualesquiera otras Inversiones que realice el Fideicomiso, de tiempo en tiempo, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; (d) las cantidades que se mantengan y sean depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (e) los ingresos y flujos que reciba el Fiduciario como contraprestación, rendimiento o desinversión de las Inversiones realizadas y/o de las Inversiones Permitidas; (f) en su caso, los contratos de cobertura celebrados por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, y (g) todas y cada una de las cantidades, activos y/o derechos que el Fideicomiso tenga o que adquiriera en el futuro conforme al Contrato de Fideicomiso.

En cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, las Partes acuerdan que el Patrimonio del Fideicomiso se podrá incrementar derivado de la aportación de Activos Elegibles adicionales al Fideicomiso, en cada caso, sujeto a la aprobación previa del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según se requiera conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que tanto la Aportación Inicial, como todas las aportaciones adicionales que se realicen al Patrimonio del Fideicomiso, serán destinadas al cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

Lo establecido en la Sección 2.5 del Contrato de Fideicomiso hará las veces de inventario de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso al momento de la constitución del Fideicomiso, en cumplimiento de lo dispuesto por el numeral 5.1 de la Circular 1/2005. Dicho inventario del Patrimonio del Fideicomiso se considerará modificado, de tiempo en tiempo, en la medida que los bienes y derechos descritos con anterioridad se integren al Patrimonio del Fideicomiso o se modifiquen.

### 3.3.1 Activos Elegibles propiedad del Fideicomiso

#### A. Portafolio Inicial y las Torres de Telecomunicaciones

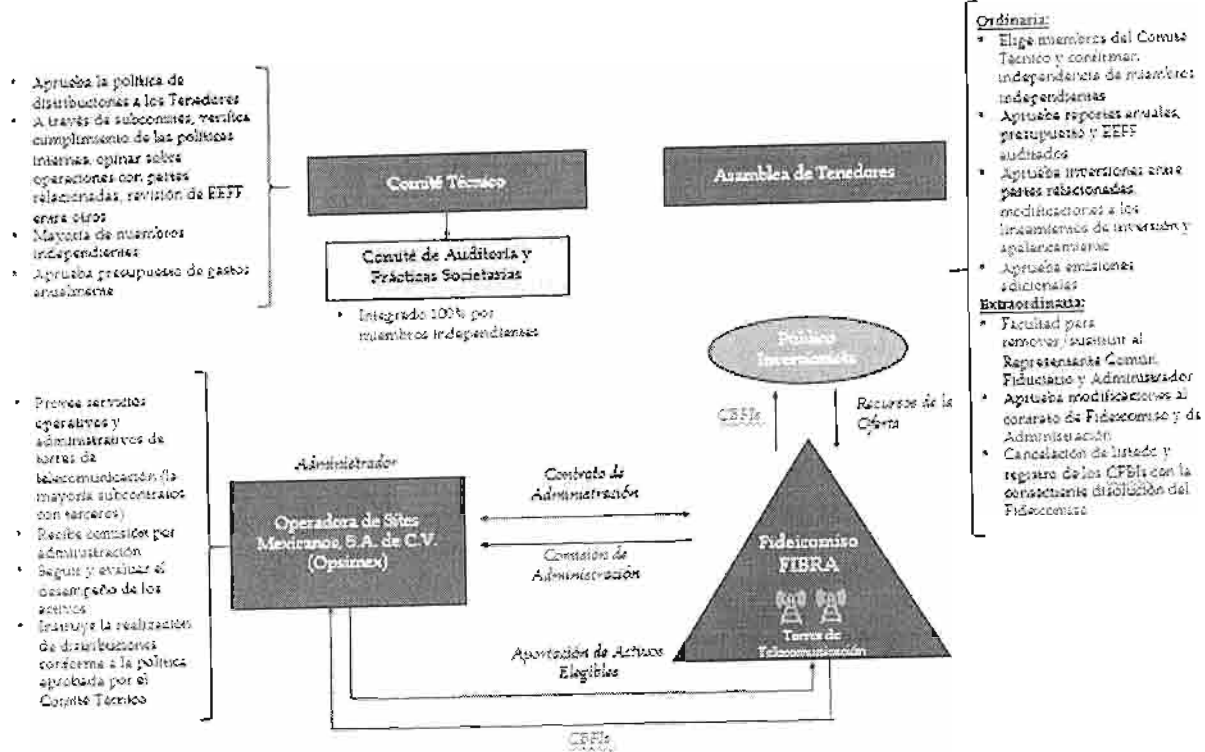
El fin primordial del Fideicomiso es la adquisición o construcción de Activos Elegibles en México que se destinen al arrendamiento o para su explotación comercial, a través de la prestación del servicio de acceso y uso compartido de Infraestructura Pasiva, para su uso, operación, explotación, funcionamiento y aprovechamiento como emplazamiento para Infraestructura Activa e Infraestructura Pasiva, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Activos Elegibles o de la prestación de dicho servicio, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los Activos Elegibles, en todo caso realizado directamente por el Fideicomiso o a través de fideicomisos, conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS.

Inicialmente el Fideicomiso mantendrá en su patrimonio el Portafolio Inicial a través de las Operaciones de Formación, previamente a que el mismo Fideicomiso haya sido modificado y reexpresado en su totalidad para hacerlo un fideicomiso emisor de CBFIs y el mismo califique como FIBRA de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS. Para más información sobre las Operaciones de Formación, por favor consultar la sección 6.2. "*Operaciones de Formación*" del presente Prospecto.

El Fideicomiso pretende utilizar los recursos de la Oferta para adquirir los derechos de los Activos Elegibles del Portafolio Inicial, los cuales serán representados inicialmente por aproximadamente el 27.50% de los CBFIs en circulación, mientras que Opsimex mantendrá aproximadamente el 72.50%.

El siguiente esquema describe dicha operación:

## Estructura de la Transacción



El Portafolio Inicial está compuesto por 6,500 Torres de Telecomunicaciones, junto con (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 dichas Torres de Telecomunicaciones, y (b) todos los derechos y obligaciones derivados de los Acuerdos de Sitio relacionados con dichas Torres de Telecomunicaciones.

Las Torres de Telecomunicaciones que se cederán onerosamente al Fideicomiso se encuentran ubicadas de forma estratégica en 1,104 localidades en las 32 entidades federativas de México.

Mediante las Operaciones de Formación, el Fideicomiso adquirirá aquellos Activos Elegibles que conformarán el Portafolio Inicial.

El Portafolio Inicial será transmitido al Patrimonio del Fideicomiso mediante la cesión onerosa de los Activos Elegibles que integran dicho Portafolio Inicial al Fideicomiso de conformidad con el Convenio de Aportación; en el entendido, que dicha transmisión estará sujeta a la Condición Suspensiva consistente en que (i) la oferta pública de los CBFIs realizada por el Fideicomiso haya sido consumada, según conste en el aviso de colocación que se publique en las páginas de internet correspondientes de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y (ii) en términos del artículo 86 de la Ley Federal de

Competencia Económica, el IFT autorice la concentración por la cesión onerosa de los Activos Elegibles.

La contraprestación por la cesión onerosa será de un total de aproximadamente \$4,882,051.00 por cada Torre de Telecomunicaciones (junto con sus respectivos (a) derechos y obligaciones de arrendatario, subarrendatario u 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 del bien inmueble (o fracción del mismo) sobre el que se encuentran ubicadas las Torres de Telecomunicaciones, y (b) derechos y obligaciones derivados de los Acuerdos de Sitio relacionados con dichas Torres de Telecomunicaciones), por lo que el precio total agregado de todos los Activos Elegibles será de un total de aproximadamente \$31,733,331,500.00. Dicha contraprestación será pagada en su totalidad en especie, mediante la entrega a OPSIMEX de CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso en la fecha de liquidación de la oferta pública de los mismos. Asumiendo que los CBFIs serán emitidos a un precio de \$18.00 pesos por CBFI, por lo que la contraprestación será pagada mediante la entrega de 1,762,962,961 CBFIs a OPSIMEX por parte del Fideicomiso, la cual representará aproximadamente el 72.50% de los CBFIs en circulación una vez completada la Oferta.

Las Torres de Telecomunicaciones que se cederán onerosamente al Fideicomiso se encuentran ubicadas de forma estratégica en 1,104 localidades en las 32 entidades federativas de México.

Principales Métricas	2019	1T20
Portafolio de Torres	6,430	6,494
Crecimiento Anual de Ingresos por Renta de Infraestructura	N.A.	21.66%
Crecimiento Anual de Portafolio de Torres	N.A.	19.05%
Renta Promedio Mensual	21,454	21,490
Tenancy Ratio	1.135	1.149

Para más información sobre las principales métricas del Portafolio Inicial y las Operaciones de Formación, por favor consultar la sección 5.5 "Hechos Recientes" y la sección 6.2. "Operaciones de Formación" del presente Prospecto respectivamente.

Asimismo, el Fideicomiso adquirirá, de tiempo en tiempo, las Torres de Telecomunicación y demás Activos Elegibles que actualmente son propiedad y se encuentran administradas por OPSIMEX.

#### B. Información acerca de nuestros Contratos de Arrendamiento

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 que conforman el Portafolio Inicial consisten principalmente en contratos de



arrendamiento y subarrendamiento de inmuebles, así como usufructos o cualesquiera contratos o documentos que permitan conceder el uso, goce y disfrute del área donde se encuentra la Infraestructura de Sitio (*i.e.* los títulos de ocupación), con las siguientes características generales:

- Vigencias de uso, goce y disfrute, superiores a los 10 años, con plazos forzosos, en la mayoría de los casos, para el arrendador o propietario del inmueble. Actualmente buscamos firmar contratos con vigencias de entre 12 y 15 años con opciones de renovación por uno o dos periodos adicionales, a elección de nosotros, con lo que se busca garantizar la mayor permanencia en el inmueble en la que se ubique la Infraestructura de Sitios.
- La mayoría de los contratos se encuentran en moneda nacional y solo en algunos casos se encuentran en Dólares; los incrementos de renta son anuales con base al INPC o al CPI, respectivamente.
- El propietario del inmueble nos otorga la posesión jurídica y material del espacio arrendado, asimismo nos garantiza el uso pacífico y continuo del área o fracción arrendada.
- Se indica de manera clara que el inmueble donde se ubica la Infraestructura de Sitio se utilizará para brindar el servicio de acceso y uso compartido de infraestructura, para su uso, operación, explotación, funcionamiento y aprovechamiento como emplazamiento para Infraestructura Pasiva e Infraestructura Activa de radiocomunicaciones y/o cualquier otra, a uno, dos o más concesionarios. Para lo cual se nos permite llevar a cabo la realización de cualesquiera obras y demás actos que se consideren necesarios para operar la Infraestructura de Sitio, incluyendo aquellas que tuviesen que efectuarse más allá de los límites de la fracción o área dada en arrendamiento, para proporcionar energía o acceso a la Infraestructura de Sitio y entre otros: construir, instalar, mantener y operar todo tipo de Infraestructura Pasiva e Infraestructura Activa (sea propia y/o de terceros), incluyendo equipos transceptores, radiotransmisores y receptores, antenas, bastidores, instalaciones de equipos, cableados, canalizaciones, conductos, ductos, zanjas, edificaciones, torres, mástiles, postes, y demás elementos de soporte, sistemas de suministro y respaldo de energía eléctrica, sistemas de climatización, elementos de seguridad, alimentaciones y equipos conexos y auxiliares, así como cualquier otro elemento al servicio de las redes de telecomunicaciones.
- De igual manera se establece la obligación por parte del propietario del inmueble donde se ubica la Infraestructura de Sitio, que tendremos garantizado el acceso a la misma, así como cualquier persona autorizada por nosotros, las 24 (veinticuatro) horas del día, los 365 (trescientos sesenta y cinco) días del año, previa identificación o escrito donde notifiquemos acerca del ingreso. Lo anterior tanto para realizar limpieza del área, revisión, monitoreo o cambio de los equipos instalados, así como mantenimiento al área arrendada o las Torres de Telecomunicaciones, sean estos mantenimientos preventivos o correctivos.

- El propietario de los inmuebles reconoce que todas las estructuras, materiales y/o equipos instalados en el área arrendada son de nuestra propiedad o de los terceros que estén autorizados por nosotros, asimismo, en la mayoría de los casos, el propietario se considera como depositario de las estructuras, materiales y/o equipos instalados en el área.
- Por último, nuestros contratos establecen la contratación de seguros de daños y responsabilidad civil propios de esta industria, así como que cada parte pagará los impuestos a los que está sometida, la jurisdicción y domicilios para oír y recibir notificaciones son las pactadas por las partes en cada contrato.

Dichos Activos Elegibles que conforman el Portafolio Inicial se encuentran distribuidos en toda la República Mexicana, contando con una importante diversificación geográfica. El estado de Veracruz es el estado con mayor relevancia pues representa una concentración del 7.26% del total de los sitios. Los estados de Jalisco y Estado de México son el segundo y tercer estado de mayor relevancia al representar cada uno el 6.80% y el 6.15% de concentración, respectivamente de todos los sitios. Los 10 principales estados en los cuales se encuentran los sitios que conforman el Portafolio Inicial son los siguientes.

La siguiente tabla muestra la distribución de las Infraestructura de Sitios cuyos contratos de arrendamiento (o títulos de ocupación) formarán el Portafolio Inicial:

#### Infraestructura de Sitios por Estados

Estado	Número de Sitios
VERACRUZ	472
JALISCO	442
ESTADO DE MÉXICO	400
PUEBLA	318
CHIHUAHUA	316
GUANAJUATO	308
NUEVO LEÓN	307
BAJA CALIFORNIA	298
SONORA	296
MICHOACÁN	261
Total 10 más relevantes	3418
Otros 22 estados	3082
<b>TOTAL</b>	<b>6500</b>

La siguiente tabla, muestra la clasificación por tipo de estructuras que se tienen en las Infraestructura de Sitios cuyos contratos de arrendamiento (o títulos de ocupación) formarán el Portafolio Inicial:

Clasificación por Estructuras	Porcentaje total de los Sitios
Auto soportadas	58%
Monopolares / Unipolares	19%
Arriostradas	14%
Mástiles	9%
TOTAL	100%

### C. Derechos y obligaciones derivados de los Acuerdos de Sitio

El principal cliente del Fideicomiso será Telcel. Al 31 de marzo de 2020, Telcel representa el 94.7% de los ingresos del Fideicomiso. Sin embargo, esperamos que su relevancia se modifique de acuerdo a nuestros planes de negocio y a las condiciones de mercado. Incluso, Telcel en un futuro podría terminar su relación con el Fideicomiso y/o con el Administrador y competir en el mismo sector pudiendo desarrollar su propia Infraestructura Pasiva o contratar más sitios con nuestros competidores.

Derivado de lo anterior, la mayoría de nuestros ingresos dependerían de un solo cliente (que es considerado como una parte relacionada). Aun, si somos capaces de aumentar nuestro número de clientes, gran parte de nuestro ingreso dependería de y se concentraría en un número reducido de clientes. En consecuencia, la disminución en la demanda de Acuerdos de Sitio para el uso compartido de nuestra Infraestructura Pasiva y la reducción de inversiones por parte de nuestros clientes en el futuro, así como el concurso mercantil o concentración de cualquiera de ellos, podrían tener un efecto material adverso sobre el negocio, los resultados de operación, la situación financiera y las expectativas de crecimiento del Fideicomiso.

La siguiente tabla muestra las principales métricas del Portafolio Inicial:

Principales Métricas	2019	1T20
Portafolio de Torres	6,430	6,494
Crecimiento Anual de Ingresos por Renta de Infraestructura	N.A.	21.66%
Crecimiento Anual de Portafolio de Torres	N.A.	19.05%
Renta Promedio Mensual	21,454	21,490
<i>Tenancy Ratio</i>	1.135	1.149

Para más información sobre las principales métricas del Portafolio Inicial, por favor consultar la sección 5.5 "Hechos Recientes" del presente Prospecto.

El Portafolio Inicial se encuentra distribuido en toda la República Mexicana, contando con una importante diversificación geográfica. El estado de Veracruz y Jalisco representan cada uno el 7% del total de los Acuerdos de Sitio. El Estado de México es el tercer estado de mayor relevancia al representar el 6%, de todos los Acuerdos de Sitio. Los 10 principales estados que conforman el Portafolio Inicial en razón de los Acuerdos de Sitio son los siguientes.

#### Acuerdos de Sitio por Estados

Estado	Número de Sitios
VERACRUZ	7%
JALISCO	7%
ESTADO DE MÉXICO	6%
PUEBLA	5%
CHIHUAHUA	5%
GUANAJUATO	5%
NUEVO LEÓN	5%
BAJA CALIFORNIA	4%
SONORA	4%
MICHOACÁN	4%
Total 10 más relevantes	52%
Otros 22 estados	48%
TOTAL	100%

Para obtener información acerca del Convenio Marco, véase la sección 4.2.1 "Actividad Principal – El Convenio Marco" del presente Prospecto.

#### D. Adquisiciones futuras de Activos Elegibles

De conformidad con los Fines del Fideicomiso, el Fideicomiso podrá celebrar, antes de la oferta pública de los CBFIs y previa instrucción del Administrador, o de tiempo en tiempo según sea instruido por el Administrador, los Convenios de Aportación en los términos y condiciones instruidos por éste y cualesquier otros actos necesarios a efecto de adquirir el Portafolio Inicial o ampliar o modificar, de tiempo en tiempo, el Patrimonio del Fideicomiso.

El Fideicomiso no cuenta con un calendario de inversión o desinversión previamente establecido. El Fideicomiso podría no ser capaz de cumplir con el plan de negocios establecido en este Prospecto. Lo anterior pudiera afectar negativa y significativamente a los Tenedores. Para más información, ver sección 1.3. Factores de Riesgo – 1.3.3. Riesgos relacionados con las operaciones del Fideicomiso del presente Prospecto.

No obstante lo anterior, se estima que el Fideicomiso pueda realizar algunas Inversiones de conformidad con lo siguiente:

- En 2020 se considera un plan de crecimiento de 500 Torres de telecomunicaciones móviles, de julio a diciembre. De 2021 a 2023, de 1,500 Torres por año. De 2024 a

2025, de 1,000 Torres por año y de 2026 en adelante un crecimiento de 500 Torres por año.

- La inversión estimada por Torre de Telecomunicación es de Ps.1,200,000.

Nuevas Torres por Año	
2020 (jul-dic)	500
2021 - 2023	1,500
2023 - 2025	1,000
2026 - 2029	500

### 3.3.2 Adquisiciones de Activos Elegibles

El Portafolio Inicial se compondrá de 6,500 Torres de Telecomunicaciones, junto con (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, y (b) todos los derechos y obligaciones derivados de los Acuerdos de Sitio relacionados con dichas Torres de Telecomunicaciones.

El Portafolio Inicial será transmitido al Patrimonio del Fideicomiso mediante la cesión onerosa de los Activos Elegibles que integran dicho Portafolio Inicial al Fideicomiso de conformidad con el Convenio de Aportación; en el entendido, que dicha transmisión estará sujeta a la Condición Suspensiva consistente en que (i) la oferta pública de los CBFIs realizada por el Fideicomiso haya sido consumada, según conste en el aviso de colocación que se publique en las páginas de internet correspondientes de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y (ii) en términos del artículo 86 de la Ley Federal de Competencia Económica, el II<sup>o</sup> T autorice la concentración por la cesión onerosa de los Activos Elegibles.

La contraprestación por la cesión onerosa será de un total de aproximadamente \$4,882,051.00 por cada Torre de Telecomunicaciones (junto con sus respectivos (a) derechos y obligaciones de arrendatario, subarrendatario u 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 del bien inmueble (o fracción del mismo) sobre el que se encuentran ubicadas las Torres de Telecomunicaciones, y (b) derechos y obligaciones derivados de los Acuerdos de Sitio relacionados con dichas Torres de Telecomunicaciones), por lo que el precio total agregado de todos los Activos Elegibles será de un total de aproximadamente \$31,733,333,333.00. Dicha contraprestación será pagada en su totalidad en especie, mediante la entrega a OPSIMEX de CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso en la fecha de liquidación de la oferta pública de los mismos. Asumiendo que los CBFIs serán emitidos a un precio de \$18.00

pesos por CBFIs, por lo que la contraprestación será pagada mediante la entrega de 1,762,962,861 CBFIs a OPSIMEX por parte del Fideicomiso, la cual representará aproximadamente el 72.50% de los CBFIs en circulación una vez completada la Oferta.

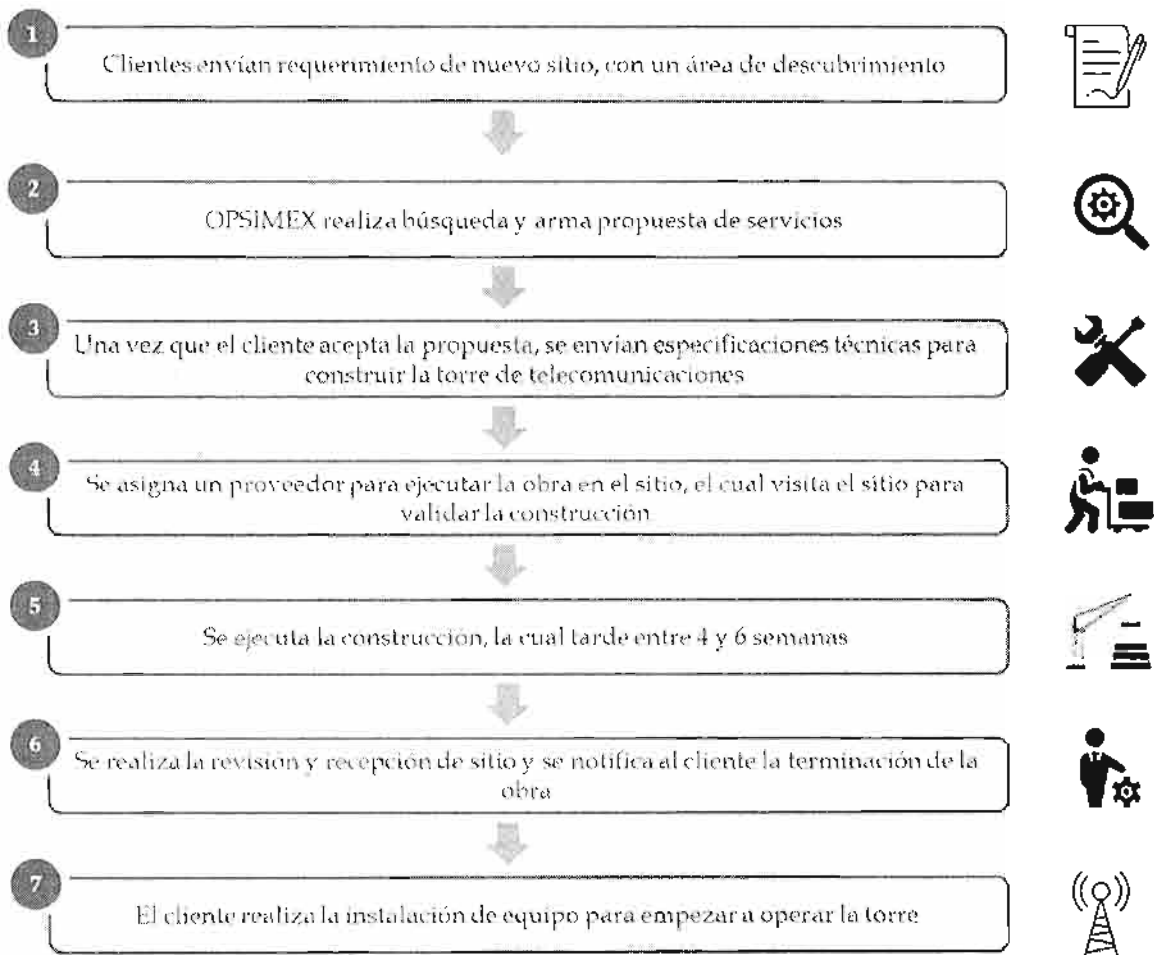
Para obtener información acerca de este tipo de adquisiciones para conformar el Portafolio Inicial, véase la sección 3.3.1 "*Activos Elegibles propiedad del Fideicomiso*" del presente Prospecto.

### 3.3.3 Evolución de los activos del Fideicomiso

Asimismo, el Fideicomiso adquirirá, de tiempo en tiempo, las Torres de Telecomunicación y demás Activos Elegibles que actualmente son propiedad y se encuentran administradas por OPSIMEX.

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

El siguiente diagrama muestra la operación de OPSIMEX:



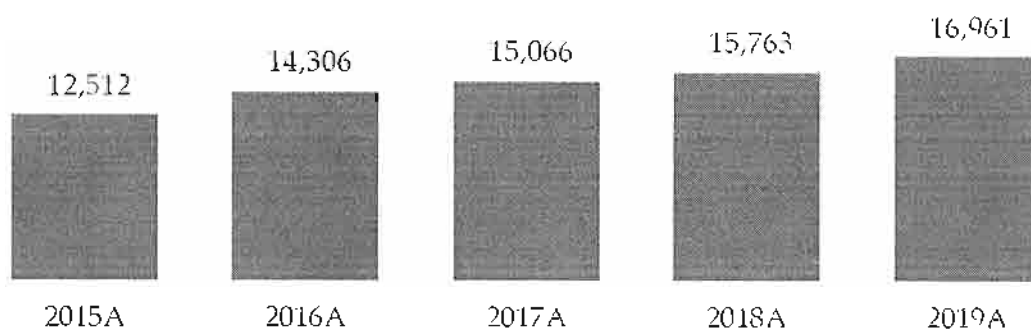
Al final del ejercicio social de 2015, OPSIMEX alcanzó un portafolio de arrendamiento de 12,512 Torres incluidas en los ingresos, para el final del ejercicio social de 2016 OPSIMEX administraba un portafolio de 14,306 Torres generando ingresos, para el final del ejercicio social 2017 OPSIMEX sumó un total de 15,066 Torres incluidas en los ingresos y para el final del ejercicio de 2018 OPSIMEX sumó un total de 15,763 Torres incluidas en los ingresos. Para el final del ejercicio de 2019, OPSIMEX sumó un total de 16,961 Torres incluidas en los ingresos. Al Fideicomiso se transmitirán inicialmente un total de 6,500 Torres que conformarán los Activos Elegibles que serán parte del Portafolio Inicial; en el entendido que se pretende que el Fideicomiso, de tiempo en tiempo, adquiera más Activos Elegibles.

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

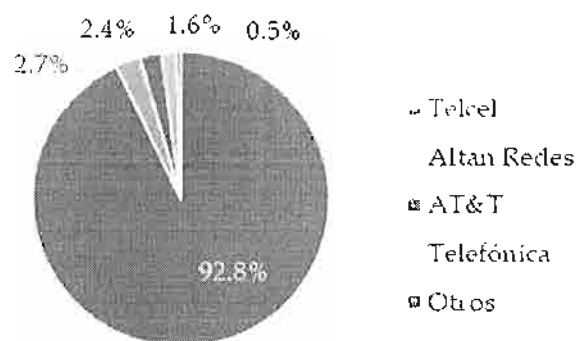


## Información de las Torres de OPSIMEX al 31 de Diciembre de 2019

### Torres Totales Históricas



### Ingresos por Cliente al 31 de Diciembre de 2019



El siguiente mapa muestra la ubicación de las Torres de OPSIMEX



Ubicación de las Torres de OPSIMEX al 31 de diciembre de 2019



### 3.3.4 Desempeño del Portafolio Inicial

El Portafolio Inicial está compuesto por 6,500 Torres de Telecomunicaciones, junto con (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, y (b) todos los derechos y obligaciones derivados de los Acuerdos de Sitio relacionados con dichas Torres de Telecomunicaciones.

Las Torres de Telecomunicaciones que se cederán onerosamente al Fideicomiso se encuentran ubicadas de forma estratégica en 1,104 localidades en las 32 entidades federativas de México.

La siguiente tabla muestra las principales métricas del Portafolio Inicial:

Principales Métricas	2019	1T20
Portafolio de Torres	6,430	6,494
Crecimiento Anual de Ingresos por Renta de Infraestructura	N.A.	21.66%
Crecimiento Anual de Portafolio de Torres	N.A.	19.05%
Renta Promedio Mensual	21,454	21,490
Tenancy Ratio	1.135	1.149

Para más información sobre las principales métricas del Portafolio Inicial, por favor consultar la sección 5.5 “*Hechos Recientes*” del presente Prospecto.

### 3.3.5 Cumplimiento del Plan de Negocios y Calendario de Inversiones y, en su caso, Desinversiones

Una vez consumada la Oferta, se pretende que el Fideicomiso, directa o indirectamente sea el arrendador, operador, propietario y desarrollador más grande de Infraestructura Pasiva en México, medido en términos de número de sitios. El Fideicomiso, a través de su administrador, se dedicará principalmente a adquirir, construir, instalar, mantener, operar y arrendar, directamente, diversos tipos de Torres de Telecomunicaciones (incluyendo arriostradas, auto-soportadas, monopolares y mástiles) y otras estructuras que proporcionan soporte a las antenas de telecomunicación.

Al final del ejercicio social de 2015, OPSIMEX alcanzó un portafolio de arrendamiento de 12,512 Torres incluidas en los ingresos, para el final del ejercicio social de 2016 OPSIMEX administraba un portafolio de 14,306 Torres generando ingresos, para el final del ejercicio social 2017 OPSIMEX sumó un total de 15,066 Torres incluidas en los ingresos y para el final del ejercicio de 2018 OPSIMEX sumó un total de 15,763 Torres incluidas en los ingresos. Para el final del ejercicio de 2019, OPSIMEX sumó un total de 16,961 Torres incluidas en los ingresos. Al Fideicomiso se transmitirán inicialmente un total de 6,500 Torres que conformarán los Activos Elegibles que serán parte del Portafolio Inicial; en el entendido que se pretende que el Fideicomiso, de tiempo en tiempo, adquiera más Activos Elegibles, en ambos casos, a través de la celebración de Convenios de Aportación.

#### Modelo de Negocios

Modelo de negocios enfocado en rentabilidad. A través del Administrador, el Fideicomiso estará enfocado en un negocio de arrendamiento de Torres de Telecomunicaciones promoviendo el ingreso del mayor número de concesionarios de redes públicas de telecomunicaciones y otros proveedores en los sitios, lo que traerá los siguientes beneficios:

- Incremento en rentabilidad. Dado que la mayoría de las empresas de telefonía móvil consideran ventajoso compartir la Infraestructura de Sitios en lugar de asumir individualmente los costos de instalación y administración de ese segmento de la industria, se abren las puertas para que los activos del Fideicomiso sean comercializados a dos o más clientes, incrementando así la rentabilidad de las inversiones;
- Oportunidad de crecimiento. Al distribuir los costos e inversiones entre un mayor número de participantes, el Fideicomiso tiene la capacidad de extender su infraestructura en localidades en las que actualmente no se cuenta con cobertura de redes;
- Negocio diferenciado por estabilidad. El Fideicomiso, a través OPSIMEX como su Administrador, operará en un negocio con mayor estabilidad, pues podrán ser capaces de prever sus ingresos y costos a largo plazo con mayor precisión que los

operadores de telecomunicaciones, ya que los nuevos contratos por espacio en Torres tienen una duración de un plazo no menor a 10 (diez) años e incluyen cláusulas con renovación automática. El resultado es un vehículo idóneo para inversionistas que buscan mayor estabilidad en la generación y distribución de utilidades;

- Beneficio en competencia. Dado que los nuevos operadores, incluyendo a la Red Compartida y los competidores actuales de Telcel en México pueden aprovechar la Infraestructura de Sitios previamente desplegada, dichos competidores pueden desarrollar y escalar sus negocios de manera más rápida, beneficiando a su vez a los operadores de infraestructura de radiocomunicaciones como a la Emisora, toda vez que el incremento en el número y tamaño de operadores de telecomunicaciones en la industria incrementará a su vez los índices de ocupación de su Infraestructura de Sitios, fortaleciendo la demanda de los servicios ofrecidos e incrementando la tasa de retorno sobre sus activos;
- 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 del Administrador 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
- Diversidad de estrategias. Son previsibles diversas estrategias para incrementar la rentabilidad del negocio que el Fideicomiso, a través de su Administrador, operará, incluyendo el hacer énfasis en (i) la reducción en costos mediante una eficiente administración de recursos, (ii) la operación y mantenimiento óptimo de sus sitios, (iii) la mejor planeación de los requerimientos de nuevos sitios, la demanda de los operadores móviles y sus requerimientos tecnológicos, (iv) la administración de sus relaciones contractuales con clientes y proveedores, (v) incorporación de nuevas plataformas para mejorar la atención a nuestros arrendadores y (vi) mejora continua en nuestros procesos de construcción.

Lo anterior se espera toda vez que a medida que avanza la penetración de las telecomunicaciones (mediante la utilización de teléfonos inteligentes, incremento en el uso de datos, etc.) y la adopción de nuevas tecnologías (4G, 4.5G, 5G, etc.) avanza, también la necesidad de los concesionarios de redes públicas de telecomunicaciones de contar con mayor y mejor cobertura inalámbrica se incrementa. Esta continua necesidad de expansión y densificación de las redes inalámbricas lleva a un incremento de la demanda de sitios por parte de los operadores de telecomunicaciones.

### **Calendario de Inversiones Proyectadas**

El Fideicomiso no cuenta con un calendario de inversión o desinversión previamente establecido. El Fideicomiso podría no ser capaz de cumplir con el plan de negocios establecido en este Prospecto. Lo anterior pudiera afectar negativa y significativamente a los Tenedores. Para más información, ver sección 1.3. *Factores de Riesgo – 1.3.3. Riesgos relacionados con las operaciones del Fideicomiso* del presente Prospecto.

No obstante lo anterior, se estima que el Fideicomiso pueda realizar algunas Inversiones de conformidad con lo siguiente:

- En 2020 se considera un plan de crecimiento de 500 Torres de Telecomunicaciones, de julio a diciembre. De 2021 a 2023, de 1,500 Torres por año. De 2024 a 2025, de 1,000 torres por año y de 2026 en adelante un crecimiento de 500 torres por año.
- La inversión estimada por Torre de Telecomunicación es de Ps.1,200,000.

Nuevas Torres por Año	
2020 (jul-dic)	500
2021 - 2023	1,500
2023 - 2025	1,000
2026 - 2029	500

### 3.3.6 Informe de Deudores Relevantes

El Fideicomiso es un vehículo de reciente creación sin antecedentes operativos, por lo que a la fecha de este Prospecto no cuenta con ningún contrato de crédito celebrado con alguna institución del sistema financiero. Asimismo, no tiene ningún deudor relevante.

Hasta la fecha el Fideicomiso no enfrenta ningún proceso judicial administrativo o arbitral que pudiera representar un costo o beneficio igual o superior al 3% de los ingresos trimestrales del Fideicomiso, sin embargo, el Fideicomiso dentro del curso habitual de sus negocios, puede llegar a estar involucrado en diversos procedimientos legales, los cuales incluyen procedimientos de carácter civil, mercantil, administrativo, agrario 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 el Fideicomiso, pudieran afectar las actividades o los resultados del mismo.

## 3.4 Contratos y Acuerdos Relevantes

### 3.4.1 Resumen del Contrato de Fideicomiso

La presente sección contiene un resumen meramente informativo de las cláusulas principales del Contrato de Fideicomiso, el cual fue creado el 1 de junio de 2020 y modificado y reexportado en su totalidad conforme se indica en el presente Prospecto Para mayor información véase el Contrato de Fideicomiso que se adjunta al presente Prospecto como Anexo "D".

#### *Aportación Inicial*

El Fideicomitente, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso constituye el Fideicomiso y designa al Fiduciario para actuar con tal carácter en el Fideicomiso. Para efectos de lo anterior, el Fideicomitente en el acto de creación del Fideicomiso, hace una transferencia irrevocable al

Fiduciario de la cantidad de \$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.), para depositarse en la Cuenta de Retención en Pesos conforme al Contrato de Fideicomiso (la "Aportación Inicial").

#### *Aceptación por parte del Fiduciario*

El Fiduciario por medio del Contrato de Fideicomiso: (i) acepta su designación como fiduciario del Contrato de Fideicomiso, y se obliga a cumplir fiel y lealmente con los Fines del Fideicomiso, así como con todas las obligaciones asumidas por el Fiduciario en los términos del Contrato de Fideicomiso y de la Ley Aplicable; (ii) una vez que reciba la Aportación Inicial en el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, otorgará mediante la firma del Contrato de Fideicomiso el recibo más amplio que en derecho proceda respecto a la misma, junto con el comprobante de la transferencia que acredite el depósito de la Aportación Inicial y (iii) reconoce y acepta la titularidad del Patrimonio del Fideicomiso que en cualquier momento sea transmitido durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. En el Contrato de Fideicomiso se autoriza al Fiduciario para llevar a cabo todas y cualesquiera acciones que sean necesarias para cumplir con los Fines del Fideicomiso, y en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario se obliga a realizar cualesquiera acciones que sean necesarias o convenientes para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, en cada caso, según le sea instruido por el Fideicomitente, el Administrador, el Comité Técnico, la Asamblea de Tenedores y/o cualquier otra Persona u órgano que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso tenga facultades para instruirlo, incluyendo sin limitar, el Representante Común.

#### *Fines del Fideicomiso*

El fin primordial del Fideicomiso es la adquisición o construcción de Activos Elegibles en México que se destinen al arrendamiento o para su explotación comercial, a través de la prestación del servicio de acceso y uso compartido de Infraestructura Pasiva, para su uso, operación, explotación, funcionamiento y aprovechamiento como emplazamiento para Infraestructura Activa e Infraestructura Pasiva, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Activos Elegibles o de la prestación de dicho servicio, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los Activos Elegibles, en todo caso realizado directamente por el Fideicomiso o a través de fideicomisos, conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS; en el entendido que, a efecto de cumplir con dichos fines, el Fiduciario deberá: (i) llevar a cabo Emisiones conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; (ii) recibir y utilizar los Recursos de la Emisión derivados de cada Emisión conforme a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso, incluyendo para el pago de los Gastos del Fideicomiso; (iii) realizar Inversiones conforme al Contrato de Fideicomiso; (iv) adquirir, mantener y enajenar los derechos y activos que comprendan el Patrimonio del Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; (v) realizar Distribuciones conforme al Contrato de Fideicomiso; (vi) realizar cualquier otro tipo de actividades que el Administrador o, en su caso, cualquier otra Persona u órgano que conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso tenga derecho a instruir al Fiduciario, le instruya al Fiduciario por considerarlas necesarias, recomendables, convenientes o adicionales a las anteriores, en el entendido que las mismas no deberán ser contrarias a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso ni a la Ley Aplicable; (vii) celebrar, antes de la oferta pública de los CBFIs y previa instrucción del

Administrador, o de tiempo en tiempo según sea instruido por el Administrador, los Convenios de Aportación en los términos y condiciones instruidos por éste y cualesquier otros actos necesarios a efecto de adquirir el Portafolio Inicial o ampliar o modificar, de tiempo en tiempo, el Patrimonio del Fideicomiso; y (viii) realizar cualesquiera otros actos o actividades lícitas consistentes con lo anterior (los "Fines del Fideicomiso"). En relación con los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario deberá:

- (a) ser el único y legítimo propietario, y mantener la titularidad de los bienes y derechos que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, así como mantener y preservar la titularidad y propiedad de y sobre el Patrimonio del Fideicomiso conforme a los términos y sujeto a las condiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso;
- (b) establecer, mantener y administrar las Cuentas del Fideicomiso conforme a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso y aplicar todos los recursos de las Cuentas del Fideicomiso (incluyendo las Inversiones Permitidas) conforme al Contrato de Fideicomiso;
- (c) conforme a la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar, firmar y entregar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para inscribir los CBFIs en el RNV;
- (d) conforme a la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar, firmar y entregar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para listar los CBFIs en la Bolsa y depositar el Título que ampara dichos CBFIs en el Indeval o realizar cualquier gestión ante cualquier Autoridad Gubernamental, órgano auto regulatorio, para obtener y llevar a cabo la colocación de los CBFIs;
- (e) conforme a la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para actualizar la inscripción de los CBFIs en el RNV, actualizar el listado de los CBFIs en la Bolsa y realizar el canje y el depósito del Título en el Indeval, derivado de la realización de Emisiones Adicionales, de conformidad con, y bajo los términos y condiciones aprobados e instruidos por la Asamblea Ordinaria de Tenedores;
- (f) conforme a la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para llevar a cabo las Emisiones conforme al Contrato de Fideicomiso (incluyendo sin limitación, la celebración del Contrato de Colocación y cualquier contrato de colocación o contrato similar en relación con dichas Emisiones);
- (g) cumplir con todas sus obligaciones como emisora de valores bajo la LMV, la CUE, el Reglamento de la Bolsa y demás regulación aplicable en México o en el extranjero, según corresponda;
- (h) en relación con cada Emisión, firmar y/o canjear y depositar en Indeval los respectivos Títulos y, de ser necesario, sustituirlos previa instrucción del Administrador;

- (i) ser propietario de, adquirir, mantener, realizar, transferir y administrar, así como desinvertir o enajenar, las Inversiones, y celebrar los documentos necesarios para dichos propósitos, en cada caso, conforme a las instrucciones por escrito del Administrador, Comité Técnico, de la Asamblea de Tenedores o los delegados especiales que estos dos últimos designen, según se requiera conforme al Contrato de Fideicomiso;
- (j) celebrar el Contrato de Administración, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y, en caso de ser aplicable, previa instrucción de la Asamblea de Tenedores, modificarlo, terminarlo y celebrar un Contrato de Administración sustituto conforme al Contrato de Fideicomiso Contrato y el Contrato de Administración;
- (k) contratar, previa designación e instrucción del Comité Técnico y, en caso de ser aplicable, sustituir al Valuador Independiente conforme al Contrato de Fideicomiso;
- (l) realizar Distribuciones de conformidad con las Políticas de Distribución u otras formas de distribuciones atendiendo a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, debiendo el Fiduciario dar aviso a la Bolsa a través de Emisnet o DIV, según sea el caso, con cuando menos 6 Días Hábiles de anticipación a la fecha de la Distribución, conforme lo previsto en la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso;
- (m) pagar con los recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso, cualquier cantidad a pagar por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión, incluyendo, sin limitación, los Gastos de Emisión y los Gastos del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones que reciba en términos del Contrato de Fideicomiso;
- (n) preparar con la asistencia del Administrador (o del tercero especializado que al efecto se contrate previa instrucción del Administrador) y proporcionar toda la información relacionada con el Patrimonio del Fideicomiso que deba ser entregada por el Fiduciario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, de acuerdo con la información que sea entregada para estos efectos por parte del Administrador;
- (o) contratar y sustituir al Auditor Externo, en ambos casos conforme a la previa recomendación del Comité de Auditoría y Practicas Societarias atendiendo a lo previsto en la Sección 5.8 y en la Sección 5.4 del Contrato de Fideicomiso, y previa aprobación e instrucciones del Comité Técnico, así como cumplir con sus obligaciones como emisora de valores bajo la CUAE; en el entendido, que las actividades, facultades y obligaciones previstas en dicha CUAE a cargo del consejo de administración y el director general serán realizadas por el Comité Técnico, Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y por los delegados fiduciarios del Fiduciario, respectivamente;
- (p) preparar con la asistencia del Administrador o conforme a la información proporcionada por éste, y proporcionar conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador, los informes requeridos por, o las solicitudes para, cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo aquellas relacionadas con inversiones extranjeras y competencia económica;
- (q) invertir cualesquiera cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en

Inversiones Permitidas de acuerdo a los términos del Contrato de Fideicomiso;

- (r) conforme al Contrato de Fideicomiso y con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, realizar operaciones de cambio de divisas con el fin de convertir cualquier cantidad depositada en las Cuentas del Fideicomiso a Dólares o Pesos;
- (s) conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador, y con la autorización previa del Comité Técnico o de la Asamblea Ordinaria de Tenedores, en caso de ser requerida conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, llevar a cabo operaciones financieras derivadas de cobertura con el fin de proteger el valor de las cantidades que se reciban de cualquier Emisión y/o que sean depositadas en las Cuentas del Fideicomiso y/o con el fin de cubrir las tasas de interés relacionadas con los préstamos obtenidos por el Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso; en el entendido que el Fideicomiso no podrá celebrar operaciones financieras derivadas con fines especulativos;
- (t) otorgar los poderes (incluyendo poderes especiales, en su caso) necesarios para defender el Patrimonio del Fideicomiso, en favor de las Personas designadas por el Administrador o el Representante Común, según sea el caso, conforme al Contrato de Fideicomiso, así como revocar dichos poderes cuando proceda;
- (u) conforme a las instrucciones previas de la Asamblea Ordinaria de Tenedores o del Comité Técnico, en su caso, otorgar los poderes (incluyendo poderes especiales, en su caso) a los que se refiere el Contrato de Administración a las personas designadas por el Administrador, precisamente en los términos establecidos en el Contrato de Administración, así como revocar dichos poderes cuando proceda;
- (v) conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador, incurrir o asumir Endeudamiento conforme a los Lineamientos de Apalancamiento; en el entendido que cualesquier incumplimiento o asunción de Endeudamiento que, al tiempo de dicho incumplimiento o asunción, no cumpla con los Lineamientos de Apalancamiento, requerirá la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores conforme al Contrato de Fideicomiso; en el entendido que no obstante lo anterior, el nivel de Endeudamiento del Fideicomiso no podrá ser superior al límite máximo de Endeudamiento permitido conforme a la CUE en cualquier momento; y (ii) constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales (incluyendo, sin limitación, la transmisión de activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), únicamente en su carácter de Fiduciario y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance; en el entendido que dicho otorgamiento de gravámenes o garantías reales o personales requerirán la aprobación previa del Comité Técnico y/o la Asamblea de Tenedores si dicha aprobación es requerida para la Inversión relacionada con dicho otorgamiento de gravámenes o garantías reales o personales conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;
- (w) preparar y presentar, a través del Administrador, conforme a la información proporcionada por el Administrador y por el Asesor Legal, Contable o Fiscal, todo tipo de las declaraciones fiscales e información relacionada con el cumplimiento de las obligaciones fiscales del Fideicomiso, conforme a la Ley Aplicable, así como llevar a cabo



todos los actos, tales como retenciones, la emisión de constancias y registros, que sean necesarios para cumplir con la Ley Aplicable, incluso las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs, durante la vigencia del Fideicomiso;

- (x) conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador, presentar ante las autoridades fiscales competentes cualesquier consultas fiscales y/o confirmación de criterios, conforme a los artículos 18-A, 19, 34, 36 del Código Fiscal de la Federación y demás disposiciones fiscales aplicables, que puedan ser necesarias o convenientes para cumplir con los Fines del Fideicomiso;
- (y) celebrar cualesquier contratos, documentos o instrumentos que podrían ser necesarios o convenientes para adquirir el Portafolio Inicial, conforme a las instrucciones del Administrador; así como cualesquiera otros contratos, documentos o instrumentos necesarios o convenientes a fin de cumplir con los Fines del Fideicomiso incluyendo, sin limitar, un contrato de prestación de servicios con el Representante Común;
- (z) cumplir con todas las obligaciones fiscales del Fideicomiso a través del Administrador, incluyendo las solicitudes de devolución de impuestos, en su caso, conforme al Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable;
- (aa) llevar los registros necesarios para el adecuado control del Patrimonio del Fideicomiso, conforme a los formatos institucionales del Fiduciario;
- (bb) contratar de acuerdo con las instrucciones que por escrito reciba del Administrador y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, a cualquier tercero prestador de servicios que sea necesario, adecuado o conveniente para llevar a cabo o para cumplir con los Fines del Fideicomiso y, según sea el caso, sustituir a dichos terceros;
- (cc) indemnizar a cualesquier Persona Cubierta conforme al Contrato de Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso;
- (dd) conforme a las instrucciones previas del Administrador, obtener un seguro para proteger al Fideicomiso y/o cualquier Persona Cubierta de responsabilidades ante terceros en relación con las Inversiones del Fideicomiso y otras actividades, incluyendo pagos de indemnización pagables a terceros (que incluye al Intermediario Colocador y otros intermediarios colocadores);
- (ee) conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador y en los términos de la fracción VIII del artículo 187 de la LISR y demás Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs, llevar a cabo las gestiones necesarias para inscribir al Fideicomiso en el registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles;
- (ff) instruir al fedatario público en México que sea seleccionado por el Administrador, para que se realice la inscripción del Contrato de Fideicomiso y cualquier modificación al mismo en el RUG, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso;
- (gg) cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE; en el entendido, que las actividades,

facultades, y obligaciones previstas en la CUAE para el consejo de administración y el director general serán realizadas por el Comité Técnico y Comité de Auditoría y Prácticas Societarias del Fideicomiso y el Fiduciario (de conformidad con las instrucciones del Comité Técnico), respectivamente, de conformidad con lo previsto en la CUAE;

- (hh) una vez que le sea instruido por parte del Administrador, garantizar el acceso a las Personas Autorizadas a las Cuentas del Fideicomiso a través de la celebración u otorgamiento de cualquier acto que sea necesario o conveniente para que dichas Personas Autorizadas cuente con las facultades suficientes para consultar las Cuentas del Fideicomiso;
- (ii) en general, llevar a cabo cualquier otra acción que sea necesaria o conveniente para satisfacer o cumplir los Fines del Fideicomiso, los Documentos de la Emisión, o la Ley Aplicable.

#### *Patrimonio del Fideicomiso*

Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el patrimonio del fideicomiso se conforma o conformará, según sea el caso, de los siguientes activos y bienes (conjuntamente, el "Patrimonio del Fideicomiso"):

- (a) la Aportación Inicial;
- (b) los Recursos de la Emisión y cualesquier montos derivados de las Emisiones Adicionales, y todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;
- (c) los derechos correspondientes sobre el Portafolio Inicial, así como sobre los Activos Elegibles y/o cualesquiera otras Inversiones que realice el Fideicomiso, de tiempo en tiempo, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;
- (d) las cantidades que se mantengan y sean depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;
- (e) los ingresos y flujos que reciba el Fiduciario como contraprestación, rendimiento o desinversión de las Inversiones realizadas y/o de las Inversiones Permitidas;
- (f) en su caso, los contratos de cobertura celebrados por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, y
- (g) todas y cada una de las cantidades, activos y/o derechos que el Fideicomiso tenga o que adquiriera en el futuro conforme al Contrato de Fideicomiso.

En cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, las Partes acuerdan que el Patrimonio del Fideicomiso se podrá incrementar derivado de la aportación de Activos Elegibles adicionales al Fideicomiso, en cada caso, sujeto a la aprobación previa del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según se requiera conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que tanto la Aportación Inicial, como todas las

aportaciones adicionales que se realicen al Patrimonio del Fideicomiso, serán destinadas al cumplimiento de los Fines del Fideicomiso.

Lo establecido en el Contrato de Fideicomiso hará las veces de inventario de los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso al momento de la constitución del Fideicomiso, en cumplimiento de lo dispuesto por el numeral 5.1 de la Circular 1/2005. Dicho inventario del Patrimonio del Fideicomiso se considerará modificado, de tiempo en tiempo, en la medida que los bienes y derechos descritos con anterioridad se integren al Patrimonio del Fideicomiso o se modifiquen.

#### *Nombre del Fideicomiso.*

El Fideicomiso establecido al amparo del Contrato de Fideicomiso será referido como "Fideicomiso OPSIMEX 4594", incluyendo para efectos fiscales y para la apertura de cuentas bancarias.

#### *Emisión Inicial*

El Fiduciario deberá llevar a cabo la Emisión Inicial de CBFIs bajo el Contrato de Fideicomiso conforme a lo siguiente:

- (a) Oferta de CBFIs Iniciales. El Fiduciario deberá llevar a cabo una oferta de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (los "CBFIs Iniciales") consistente en una oferta pública inicial de CBFIs Iniciales en la Bolsa (la "Emisión Inicial"), conforme a las instrucciones del Administrador. Dichos CBFIs Iniciales se emitirán y estarán representados por un Título que será depositado en Indeval y deberán estar registrados en el RNV y listados en Bolsa.
- (b) Uso de los Recursos. El Fiduciario deberá utilizar los Recursos de la Emisión derivados de la Emisión Inicial y depositados en la Cuenta de Retención para cubrir los conceptos previstos como "Destino de los Recursos" en el prospecto de colocación correspondiente, incluyendo para (i) pagar Gastos de Emisión relacionados con la Emisión Inicial, (ii) pagar Gastos del Fideicomiso, y (iii) en la medida en que exista un saldo remanente después del pago de las cantidades referidas en los numerales (i) y (ii) anteriores, para refinanciamiento o pago de pasivos y capital de trabajo o fines de inversión del Fideicomiso conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador.
- (c) Contrato de Colocación. A efecto de llevar a cabo la Emisión Inicial, el Fiduciario deberá celebrar el Contrato de Colocación con el Intermediario Colocador en los términos y conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador.

#### *Emisiones Adicionales*

El Fideicomiso podrá llevar a cabo emisiones adicionales de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (los "CBFIs Adicionales", y cada una de estas emisiones, una "Emisión Adicional") conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador con la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores. Para tales efectos, el Fiduciario deberá obtener la

actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV conforme a la CUE y, en su caso, obtener, en la medida que resulte aplicable, la autorización de la CNBV para llevar a cabo la oferta pública de los mismos, completar su listado en la Bolsa, realizar el canje y el depósito del Título en el Indeval derivado de Emisiones Adicionales y obtener cualesquier otras autorizaciones gubernamentales que se requieran. La Asamblea Ordinaria de Tenedores deberá aprobar los términos y condiciones de dicha Emisión Adicional, incluyendo la forma de determinación del precio de los respectivos CBFIs Adicionales, así como el monto y número de CBFIs Adicionales a ser emitidos. Los CBFIs Iniciales y los CBFIs Adicionales emitidos por el Fiduciario en cualquier Emisión Adicional conforme al Contrato de Fideicomiso y estarán sujetos, salvo el precio de adquisición de los CBFIs Adicionales al momento de su suscripción conforme a lo aquí señalado, a los mismos términos y condiciones y otorgarán a sus Tenedores los mismos derechos (por lo que dichos Tenedores sesionarán de manera conjunta y serán representados en las mismas Asambleas de Tenedores). En virtud de lo anterior, las Distribuciones que se realicen a los Tenedores de CBFIs que hayan sido emitidos en la Emisión Inicial y cualesquiera Emisiones Adicionales se realizarán a prorrata y en la misma prelación, sin que ninguna Emisión tenga preferencia sobre otra. En caso de que se lleve a cabo una Emisión Adicional conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá llevar a cabo una actualización del registro de los CBFIs en el RNV de conformidad con lo previsto en la CUE.

#### *Representante Común*

El Representante Común tendrá, además de las obligaciones y facultades que le corresponden conforme a la Ley Aplicable, las obligaciones y facultades que se establecen en el Contrato de Fideicomiso y en el Título.

#### *Términos y Condiciones de los CBFIs*

Todos los CBFIs emitidos en virtud de cada Emisión serán considerados parte de dicha Emisión y en consecuencia, salvo por el precio y número de los CBFIs Adicionales a ser emitidos y según se señala en el Contrato de Fideicomiso, todos los CBFIs emitidos por el Fiduciario en términos del Contrato de Fideicomiso estarán sujetos a los mismos términos y condiciones, y otorgarán a sus Tenedores los mismos derechos, según dichos términos, condiciones y derechos se establecen en el Contrato de Fideicomiso, el Título y los demás Documentos de la Emisión (y en su caso, en el acta de la Asamblea Ordinaria de Tenedores que apruebe la emisión de CBFIs Adicionales). El Fiduciario emitirá CBFIs de tiempo en tiempo, de conformidad y en los términos previstos en los artículos 63, 63 Bis 1, 64 y demás aplicables de la LMV, así mismo, los CBFIs deberán incluir las disposiciones previstas en la Ley Aplicable incluyendo, sin limitación, lo siguiente:

- (a) Denominación: Los CBFIs se denominarán en Pesos.
- (b) Valor Nominal: Los CBFIs se emitirán sin expresión de valor nominal.
- (c) CBFIs No Amortizables: Los CBFIs no serán amortizables y el Fideicomiso no estará obligado a amortizar dichos CBFIs a los Tenedores.
- (d) Lugar y Forma de Pago: Todas las Distribuciones que se realicen a los Tenedores

relacionadas a los CBFIs se llevarán a cabo por medio de transferencia electrónica a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Av. Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega de las constancias correspondientes o bien la entrega del Título respectivo, según corresponda (o en cualquier otra dirección en caso de que Indeval notifique por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador en caso de un cambio de domicilio).

- (e) Depositario: Indeval.
- (f) Derecho Aplicable: Los CBFIs se registrarán e interpretarán conforme a las leyes de México.
- (g) Términos y Condiciones de la Emisión Inicial. El precio, así como los términos y condiciones de la Emisión Inicial serán determinados conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y conforme a las indicaciones que el Fiduciario reciba del Administrador en términos de lo previsto en los Documentos de la Emisión.
- (g) Términos y Condiciones de las Emisiones Adicionales. Los términos y condiciones de cualquier Emisión Adicional serán determinados por la Asamblea Ordinaria de Tenedores que apruebe dicha Emisión Adicional, incluyendo la forma de determinación del precio de los respectivos CBFIs Adicionales, así como, el monto y número de CBFIs a ser emitidos.
- (h) Ausencia de Recurso. Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso según se prevé específicamente en el Contrato de Fideicomiso), ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Intermediario Colocador ni cualquier miembro del Comité Técnico, ni el Representante Común, ni cualquiera de sus respectivas Afiliadas, serán responsables por cualquier Distribución o estarán obligados en lo personal a hacer pago de cualquier cantidad en relación con el Fideicomiso. Las Distribuciones serán pagadas exclusivamente de los recursos disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar Distribuciones, no habrá obligación del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador, de cualquier miembro del Comité Técnico, del Representante Común, del Intermediario Colocador o cualquiera de sus respectivas Afiliadas, de realizar Distribuciones u otros pagos respecto de los CBFIs.

### *Título*

Todos los CBFIs emitidos por el Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso se documentarán en un título global (el "Título") suscrito sustancialmente en los términos del formato que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "C". El Título deberá contener los datos relativos a la emisión, así como los requisitos previstos en la LMV, se emitirá en los términos previstos en la LMV y la CUE, y se depositará en el Indeval.

### *Autorizaciones Gubernamentales*

El Fiduciario deberá obtener, con el apoyo de asesores externos o del Administrador, todas y cada una de las Autorizaciones Gubernamentales necesarias para llevar a cabo cada Emisión, y

su inscripción o actualización en el RNV de la CNBV o cualquier otro registro, local o extranjero, según sea necesario o conveniente, conforme a las instrucciones del Administrador. Además, el Fiduciario deberá obtener, con el apoyo de asesores externos o del Administrador, la autorización para el listado de los CBFIs en la Bolsa.

#### *Restricciones de Adquisición*

- (a) Después de la Emisión Inicial y la colocación de los CBFIs Iniciales, ninguna Persona o Grupo de Personas podrá adquirir, directa o indirectamente, por cualquier medio, dentro o fuera de cualquier mercado de valores o a través de operaciones en el extranjero, la titularidad del 9.9% o más de los CBFIs en circulación (incluyendo aquellos objeto de una Emisión Adicional, salvo para lo dispuesto en la Sección 3.7(b) del Contrato de Fideicomiso), sin la autorización previa del Comité Técnico; en el entendido que si un Tenedor ya fuese titular de más del 9.9% de los CBFIs en circulación (según haya sido previamente aprobado por el Comité Técnico) y tiene la intención de incrementar dicha tenencia, la autorización previa del Comité Técnico será requerida por cada incremento en la titularidad que represente el 9.9% o más de los CBFIs en circulación conforme al Contrato de Fideicomiso. Cualquier Persona (incluyendo cualquier Tenedor) que desee adquirir la titularidad del 9.9% o más de los CBFIs en circulación deberá notificar al Administrador y al Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o su secretario, o sus respectivos suplentes), por escrito de la intención de dicha Persona o Grupo de Personas de realizar dicha adquisición, con copia al Fiduciario y al Representante Común. Dicha notificación deberá incluir, por lo menos, (a) una declaración por parte del posible comprador sobre si la adquisición propuesta será realizada por dicha Persona individualmente o como parte de una adquisición en conjunto con otra Persona o Grupo de Personas, (b) el número de CBFIs de los que dicha Persona o Grupo de Personas, directa o indirectamente, sean propietarios, y el porcentaje de los CBFIs en circulación que dicha propiedad representa a la fecha de la petición, en su caso (c) el número de CBFIs que dicha Persona o Grupo de Personas pretenda adquirir, así como el porcentaje de los CBFIs en circulación de los que dicha Persona o Grupo de Personas serán titulares, directa o indirectamente, una vez que la adquisición propuesta se haya completado, (d) una declaración sobre si dicha Persona o Grupo de Personas pretenden adquirir por cualquier medio, directa o indirectamente, un número de CBFIs que le dé a la Persona o Grupo de Personas control sobre el Fideicomiso, (e) la identidad y nacionalidad de la persona o Grupo de Personas que pretendan adquirir dichos CBFIs, y (f) una explicación del origen de los fondos que serán utilizados para dicha adquisición. El Administrador deberá convocar una reunión del Comité Técnico dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador reciba una notificación completa. El criterio que deberá usar el Comité Técnico para determinar si autoriza o no dicha adquisición deberá incluir, sin limitación, (i) si la Persona o el Grupo de Personas pretende directa o indirectamente, adquirir "control", "influencia significativa" o "poder de mando" sobre el Fideicomiso (según dichos términos se definen en la LMV), (ii) si el adquirente es, directa o indirectamente, un competidor del Fideicomiso o de OPSIMEX de cualquiera de sus Afiliadas, (iii) la identidad y nacionalidad del adquirente, (iv) la fuente y el origen de los fondos que

serán usados para la adquisición de los CBFIs, y (v) el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores. El Comité Técnico deberá emitir su resolución dentro de un periodo que no exceda 30 Días Hábiles a partir de la fecha de entrega de la solicitud de adquisición correspondiente; en el entendido que, si el Comité Técnico no emite su resolución dentro de dicho periodo, se considerará que el Comité Técnico ha negado dicha solicitud. El Comité Técnico tendrá la facultad en todo momento de requerir cualquier información adicional según considere necesario o conveniente con el fin de emitir su resolución. En caso de que cualquier Persona o Grupo de Personas adquiera CBFIs en una cantidad igual o mayor al 9.9% referido sin haber obtenido la autorización previa del Comité Técnico, el adquirente o Tenedor de dichos CBFIs no tendrá derechos corporativos respecto a dichos CBFIs adquiridos sin autorización, incluyendo, sin limitación, el derecho a asistir y votar en cualquiera de las Asambleas de Tenedores (y en consecuencia, no será tomado en cuenta para integrar el quórum necesario para instalar válidamente una Asamblea de Tenedores o para la adopción de resoluciones en la misma), ni el derecho de designar a un miembro del Comité Técnico (y su suplente) por cada 10% de tenencia del total de los CBFIs en circulación, y el adquirente de dichos CBFIs será responsable frente al Fideicomiso por cualesquier daños y perjuicios derivadas de dicha compra y de cualquier intento por parte de dicho comprador para hacer valer los derechos mencionados anteriormente.

- (b) La restricción establecida en la Sección 3.7(a) anterior y la correspondiente autorización del Comité Técnico señalada en dicha Sección, no serán aplicables en el caso que OPSIMEX o cualquiera de sus Afiliadas, transmita Activos Elegibles al Patrimonio del Fideicomiso y la contraprestación por dicha transmisión sea pagadera en especie por el Fiduciario mediante la entrega de Certificados a OPXIMEX o cualquiera de sus Afiliadas y los cuales hayan sido emitidos en una Emisión Adicional para tales efectos conforme lo previsto en el presente Contrato de Fideicomiso.

#### *Recompra de CBFIs*

El Fideicomiso podrá llevar a cabo recompras de CBFIs de conformidad con lo siguiente:

(a) El Comité Técnico deberá expresamente aprobar un plan de recompra dentro del cual el Fideicomiso podrá llevar a cabo recompras de CBFIs (el "Plan de Recompra"), el cual deberá sujetarse en todo momento al monto máximo de recursos que la Asamblea Ordinaria de Tenedores haya aprobado para destinarse a la recompra de CBFIs para cada ejercicio fiscal, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; en el entendido, que cualquier recompra de CBFIs que lleve a cabo el Fideicomiso conforme al Plan de Recompra deberá cumplir con lo siguiente:

(1) la recompra de CBFIs deberá llevarse a cabo en cumplimiento con las disposiciones de recompra contenidas en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS;

(2) la recompra de CBFIs deberá llevarse a cabo a través de alguna bolsa de valores mexicana;

(3) la recompra de CBFIs deberá realizarse a precios de mercado, salvo que se trate de ofertas públicas o de subastas autorizadas por la CNBV;

(4) el Fideicomiso deberá cumplir con las disposiciones aplicables a las Distribuciones conforme al Contrato de Fideicomiso y estar al corriente en sus obligaciones de pago derivadas de instrumentos de deuda emitidos por el Fideicomiso e inscritos en el RNV;

(5) en cualquier caso, la recompra de CBFIs no podrá causar el incumplimiento de los requisitos de listado de la Bolsa aplicables a los CBFIs;

(6) la recompra de CBFIs deberá realizarse de conformidad con la Ley Aplicable, y en su caso de conformidad con las disposiciones que resulten aplicables conforme al artículo 56 de la LMV y las disposiciones contenidas en el Título Sexto de la CUE (según la misma sea modificada o adicionada en cualquier momento) o cualquier disposición que lo sustituya; en la medida que no contravengan la naturaleza de los CBFIs y/o las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS, en el entendido que las referencias a acciones dentro de dicho artículo 56 de la LMV se entenderán referencias a los CBFIs emitidos por el Fideicomiso;

(7) el Plan de Recompra deberá establecer que el monto máximo de CBFIs que se podrán adquirir conforme al mismo no podrá exceder de aquél establecido en la fracción I de la regla 3.21.2.8. de la RMF, o en cualquier disposición que la sustituya, en cada caso, sin la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores; y

(8) el Comité Técnico designará al Administrador como la Persona facultada para implementar el Plan de Recompra, y celebrar todos los documentos o contratos relacionados con, o derivados de, dicho Plan de Recompra.

(b) El Fideicomiso llevará a cabo la recompra de CBFIs de conformidad con las instrucciones del Administrador, siempre que las mismas se realicen de conformidad con el Plan de Recompra aprobado por el Comité Técnico, y siempre que las mismas se realicen en cumplimiento de los requisitos establecidos en el inciso (a) anterior.

(c) Cualesquier CBFIs recomprados por el Fideicomiso se mantendrán en tesorería, y no otorgarán al Fideicomiso derechos corporativos ni económicos mientras los mismos CBFIs sean mantenidos por el Fideicomiso en tesorería. Dichos CBFIs tampoco contarán para efectos de determinar los quórum de instalación y votación en las Asambleas de Tenedores que se celebren mientras dichos CBFIs permanezcan en tesorería.

(d) Con anterioridad a celebrar cualquier operación de recompra de CBFIs, el Fideicomiso deberá, de conformidad con las instrucciones previas del Administrador, celebrar un contrato de intermediación bursátil no discrecional con alguna casa de bolsa, mismo que deberá enviar a la Bolsa y a la CNBV a través de los medios correspondientes (SEDI y STIV-2, respectivamente) dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a su celebración o cualquier modificación.



(c) El Representante Común no tendrá injerencia alguna en los mecanismos de recompra y colocación de los CBFIs.

(f) El Administrador, siempre que las condiciones imperantes en el mercado o la actividad económica del Fideicomiso así lo justifique, podrá exceptuar lo previsto en las fracciones III, inciso c) y IV del artículo 56 de la CUE (según la misma sea modificada o adicionada en cualquier momento) o cualquier disposición que lo sustituya, en la implementación del Plan de Recompra aprobado por el Comité Técnico.

(g) No obstante los términos y condiciones establecidos en la Sección 3.8 del Contrato de Fideicomiso, cualquier recompra que lleve a cabo el Fideicomiso deberá sujetarse a y llevarse a cabo conforme a lo establecido en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA, la LMV, la CUE y cualquier otra la Ley Aplicable y cuente, en su caso, con las autorizaciones correspondientes (incluyendo aquéllas emitidas por la autoridad fiscal).

#### *Asamblea de Tenedores*

(a) La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de Tenedores y se regirá por las disposiciones contenidas en el Título que ampare los CBFIs respectivos y por las disposiciones contenidas en los artículos 218, 219, 220, 221, 223 y otros artículos que resulten aplicables de la LGTOC, conforme a los artículos 64 Bis 1 y 68 de la LMV, y cualesquiera resoluciones tomadas en dicha asamblea general serán vinculantes respecto de todos los Tenedores, aún respecto de los ausentes y disidentes.

(b) Tanto el Administrador como el Representante Común tendrán el derecho de solicitar en cualquier momento al Fiduciario que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos del orden del día que en dicha Asamblea de Tenedores deberá tratarse y en el entendido, además, que el Fiduciario, previa publicación de la convocatoria respectiva, obtendrá respecto de la misma el visto bueno del Representante Común en todos los casos, mismo que no podrá ser negado sin causa justificada, y deberá otorgarse o negarse (en este último caso justificando el motivo y sugiriendo el ajuste pertinente a la convocatoria para su publicación) en un plazo que no deberá de exceder de 3 Días Hábiles contados a partir de que se haya solicitado (y por el mismo medio); en el entendido además que si el Representante Común no manifiesta lo conducente dentro del plazo señalado, se entenderá que otorga su visto bueno a la convocatoria en los términos en los que fue presentada.

El Fiduciario deberá publicar la convocatoria a través de EMINSET o DIV, según corresponda, dentro de los 10 días naturales siguientes a la recepción de la solicitud correspondiente y, en caso de incumplimiento de esta obligación, el Representante Común estará facultado para expedir la convocatoria mencionada dentro de los 10 días naturales siguientes para la reunión de la Asamblea de Tenedores, ante la omisión del Representante Común, el solicitante podrá pedir al juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario la realización y publicación de la convocatoria respectiva.

Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto representen un 10% o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar al Representante Común que convoque a Asamblea

de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la asamblea deberán tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria para que la Asamblea de Tenedores se reúna dentro de 30 días naturales siguientes a la fecha en la que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez competente del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores que individualmente o en conjunto posean por lo menos el 10% del total de los CBFIs en circulación, según sea el caso, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva.

(c) Los Tenedores de los CBFIs se reunirán en una Asamblea de Tenedores cada vez que sean convocados por el Representante Común, en el supuesto indicado en el último párrafo del inciso (b) anterior, o por el Fiduciario, en cualquier otro caso. Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en el domicilio del Representante Común o en el lugar que se especifique en la convocatoria respectiva, dentro del domicilio social del Fiduciario.

(d) Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores, serán publicadas por el Representante Común una vez en cualquier periódico de amplia circulación nacional y por el Fiduciario a través de Emisnet o DIV con al menos 10 días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse. En la convocatoria se expresarán los puntos del orden del día que deberán tratarse en la Asamblea de Tenedores.

(e) La información y los documentos relacionados con el orden del día de una Asamblea de Tenedores deberán estar disponibles, de forma gratuita, para revisión por parte de los Tenedores que lo requieran en el domicilio que se indique en la convocatoria y de forma electrónica desde la fecha en que se publique la convocatoria respectiva.

(f) El Administrador, el Representante Común y el Fiduciario tendrán en todo momento el derecho de asistir a cualquier Asamblea de Tenedores con voz, pero sin derecho a voto, y por lo tanto el Administrador, el Representante Común y el Fiduciario no tendrán responsabilidad derivada de las resoluciones adoptadas en las mismas.

(g) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común, quien designará a las personas que actuarán como secretario y escrutador(es) en cada Asamblea de Tenedores.

(h) Sujeto a lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso, la Asamblea de Tenedores será el órgano responsable de calificar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico y estará facultada para efectuar nombramientos de Miembros Independientes del Comité Técnico.

#### *Tipos de Asambleas de Tenedores*

Habrán dos tipos de Asambleas de Tenedores: asambleas ordinarias y asambleas extraordinarias.

(a) Asamblea Ordinaria de Tenedores. Una asamblea ordinaria de Tenedores (una "Asamblea Ordinaria de Tenedores") podrá ser convocada en cualquier momento para resolver cualquier asunto que requiera de la aprobación de la asamblea de tenedores que no esté

reservado para la Asamblea Extraordinaria de Tenedores (según se describe más adelante), incluyendo los asuntos establecidos en la Sección 4.3 del Contrato de Fideicomiso.

(b) Asamblea Extraordinaria de Tenedores. Una asamblea extraordinaria de Tenedores (una "Asamblea Extraordinaria de Tenedores") podrá ser convocada en cualquier momento para discutir y resolver cualquiera de los asuntos que se describen en la Sección 4.4 del Contrato de Fideicomiso.

#### *Facultades de la Asamblea Ordinaria de Tenedores*

La Asamblea Ordinaria de Tenedores tendrá las siguientes facultades:

(a) Asamblea Anual de Tenedores. Dentro de los 4 meses siguientes al final de cada ejercicio fiscal se realizará una Asamblea anual Ordinaria de Tenedores para (i) discutir y, en su caso, aprobar los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso, (ii) discutir y, en su caso, aprobar el Reporte Anual; y (iii) elegir a Miembros Independientes y/o ratificar el nombramiento y confirmar la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico que se encuentren designados, según sea el caso.

(b) Aprobación de Ciertas Operaciones. Aprobar cualquier operación que pretenda realizarse, que represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas operaciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de la fecha de cierre de la primera operación, pero que pudieren considerarse como una sola operación.

(c) Emisiones Adicionales de CBFIs y Ampliaciones de las mismas. Aprobar Emisiones Adicionales de CBFIs (ya sea en el monto o en el número de certificados), así como sus términos y condiciones, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; y en su caso, aprobar las ampliaciones a dichas Emisiones Adicionales ya sea en el monto o en el número de CFBIs.

(d) Remuneración de los Miembros del Comité Técnico. Modificaciones a los Esquemas de Compensación. Aprobar los esquemas de compensación, comisiones, o remuneración de otro tipo o concepto, así como cualquier incremento a los mismos, a ser pagados a los Miembros Independientes del Comité Técnico en los términos establecidos en la Sección 5.3 del Contrato de Fideicomiso; o al Administrador, sus empleados o cualquier tercero; en el entendido que los Tenedores de CBFIs que se ubiquen en alguno de los dos supuestos señalados en los subincisos (i) y (ii) del párrafo siguiente, deberán de abstenerse de participar y estar presentes en las deliberaciones y votaciones correspondientes de la Asambleas Ordinaria de Tenedores en las que se discuta dicho punto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores ya que no se considerarán para integrar dicho quórum.

(e) Inversiones Entre Partes Relacionadas. Aprobar las Inversiones o adquisiciones que pretendan realizarse, cuando representen el 10% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas Inversiones o adquisiciones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran

considerarse como una sola operación, y dichas Inversiones o adquisiciones se pretendan realizar con Personas que se ubiquen en al menos uno de los dos supuestos siguientes: (i) aquellas relacionadas con el Administrador o el Fideicomitente; o bien, (ii) que representen un conflicto de interés en términos de la CUE; en el entendido que los Tenedores de CBFIs que se ubiquen en alguno de los dos supuestos señalados en los subincisos (i) y (ii) anteriores, deberán de abstenerse de participar y estar presentes en las deliberaciones y votaciones correspondientes de las Asambleas Ordinarias de Tenedores en las que se discuta el presente punto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores ya que no se considerarán para integrar dicho quórum.

(f) Aprobación de Modificaciones a los Lineamientos de Apalancamiento. Aprobar cualquier modificación a los Lineamientos de Apalancamiento propuestos por el Administrador, o cualquier incurrimento o asunción de Endeudamiento que no sea conforme a los Lineamientos de Apalancamiento; en el entendido que no obstante lo anterior, el nivel de Endeudamiento del Fideicomiso no podrá ser superior al límite máximo de Endeudamiento permitido conforme a la CUE en cualquier momento.

(g) Modificaciones a los Lineamientos de Inversión y Cualquier otro Cambio en el Régimen de Inversión del Fideicomiso. Aprobar cualquier modificación a los Lineamientos de Inversión y cualquier otro cambio en el régimen de inversión del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido que la Asamblea de Tenedores deberá reunirse y, en su caso, aprobar cualquier Inversión que no cumpla con dichos Lineamientos de Inversión.

(h) Otras Acciones. Conocer y resolver sobre cualquier otro asunto que competa a la Asamblea de Tenedores conforme al Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración o la Ley Aplicable que no se encuentre expresamente reservada para la Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

#### *Facultades de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores*

La Asamblea Extraordinaria de Tenedores tendrá las siguientes facultades:

(a) Remoción y Sustitución del Representante Común. Aprobar la remoción del Representante Común y la designación de otra institución de banca múltiple o casa de bolsa mexicana para actuar como representante común sustituto de los Tenedores de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Título.

(b) Modificaciones. Aprobar cualquier modificación (i) al Contrato de Fideicomiso; (ii) al Título; y (iii) el Contrato de Administración; en el entendido que, el consentimiento de los Tenedores no será necesario si el propósito de dicha modificación es (1) reflejar un cambio que no afecte adversamente los derechos de cualquier Tenedor conforme a los CBFIs o en el Contrato de Fideicomiso, o (2) subsanar cualquier ambigüedad, corrección o complementar cualquier disposición, o hacer cualesquier cambios con respecto a los asuntos que surjan bajo el Contrato de Fideicomiso que no sean inconsistentes con la ley o con las cláusulas del Contrato de Fideicomiso que no afecten adversamente a cualquier Tenedor, o (3) satisfacer cualquier requerimiento, condición o disposición legal.

(c) Remoción y/o Sustitución del Administrador. Aprobar la remoción del Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso y al Contrato de Administración y aprobar la designación de otra Persona para que actúe como administrador del Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Administración, excepto que la previa aprobación de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores no será necesaria en caso de que el Administrador ceda sus derechos y obligaciones derivados del Contrato de Administración a una Afiliada del Administrador. La facultad de remover y sustituir al Administrador en los términos del Contrato de Fideicomiso será irrevocable; en el entendido que será facultad de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores nombrar a los funcionarios, apoderados y demás empleados de la Persona que sustituya al Administrador en dichas funciones.

(d) Cancelación del Listado y Cancelación del Registro de los CBFIs. Aprobar la cancelación del listado de los CBFIs en la Bolsa y la cancelación del registro de los mismos en el RNV.

(e) Disolución del Fideicomiso. Aprobar la disolución del Fideicomiso.

(f) Modificaciones al esquema de pagos al Administrador. Aprobar cualesquier modificaciones en los esquemas de pago al Administrador, incluyendo los Gastos del Administrador, el margen correspondiente de conformidad con el Contrato de Administración y/o cualquier otro pago a favor del Administrador, en el entendido que los Tenedores de CBFIs que se ubiquen en alguno de los dos supuestos señalados en los subincisos (i) y (ii) de la Sección 4.3(e) del Contrato de Fideicomiso deberán de abstenerse de participar y estar presentes en las deliberaciones y votaciones correspondientes de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores en las que se discuta dicho punto, sin que ello afecte el quorum requerido para la instalación de dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores.

(g) Remoción de todos los Miembros del Comité Técnico. Aprobar la remoción de todos, pero no menos que todos, los miembros del Comité Técnico.

(h) Remoción y Sustitución del Fiduciario. Aprobar la remoción del Fiduciario y la designación, a recomendación del Administrador, de otra institución de crédito mexicana para actuar como fiduciario del Fideicomiso.

(i) Ampliación del Término de Vigencia. En el supuesto de que el Fideicomiso alcance el plazo máximo de vigencia conforme al Artículo 394 de la LGTOC aprobar o rechazar la propuesta del Administrador para (i) crear un nuevo fideicomiso al cual se transfieran los Activos Elegibles, en cuyo caso, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo todas las acciones relacionadas con los CBFIs con el fin de definir el tiempo en que se deberán de tomar las medidas concernientes a los CBFIs emitidos bajo el Fideicomiso terminante, o (ii) llevar a cabo la disolución del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso conforme al procedimiento descrito en la Sección 15.3 del Contrato de Fideicomiso.

#### *Quórum y Requisitos de Votación*

(a) Asamblea Ordinaria de Tenedores. Para que una Asamblea Ordinaria de Tenedores se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria deberán estar presentes en

la misma los Tenedores que representen más del 50% de la totalidad de los CBFIs en circulación con derecho a voto, en el entendido que si dicho quórum no se cumple y se celebra la Asamblea Ordinaria de Tenedores en virtud de una segunda o ulteriores convocatorias, la asamblea quedará válidamente instalada con cualquier número de Tenedores con derecho a voto que se encuentren presentes en dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores. Cada resolución de una Asamblea Ordinaria de Tenedores será adoptada por los Tenedores que representen más del 50% de los CBFIs con derecho a voto representados en dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores.

(b) Asamblea Extraordinaria de Tenedores. Las Asambleas Extraordinarias de Tenedores se regirán por lo siguiente:

- (i) para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver cualesquiera de los asuntos descritos en los párrafos (a) (*Remoción y Sustitución del Representante Común*), (b) (*Modificaciones*), (g) (*Remoción de todos los Miembros del Comité Técnico*) y (h) (*Remoción y Sustitución del Fiduciario*) de la Sección 4.4 Contrato de Fideicomiso se considere válidamente instalada en virtud de primera convocatoria o ulterior convocatoria deberán estar presentes en dicha asamblea los Tenedores que representen por lo menos el 75% de la totalidad de los CBFIs en circulación con derecho a voto y cada resolución deberá ser adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores que representen una mayoría simple de los CBFIs en circulación con derecho a voto, en el entendido que si una Asamblea Extraordinaria de Tenedores se reúne en virtud de segunda o ulterior convocatoria para tratar los asuntos señalados, ésta quedará válidamente instalada con cualquier número de Tenedores con derecho a voto que se encuentren presentes en ella, y sus decisiones serán adoptadas válidamente por mayoría simple de votos de los Tenedores con derecho a voto presentes, cualquiera que sea el número o porcentaje de CBFIs representados en ella;
- (ii) para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver la remoción y/o sustitución del Administrador en caso de que ocurra y continúe cualquier Conducta de Remoción, en términos del párrafo (c) (*Remoción y/o Sustitución del Administrador*) de la Sección 4.4 del Contrato de Fideicomiso, se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulterior convocatoria deberán estar presentes en dicha asamblea los Tenedores que representen por lo menos el 60% de la totalidad de los CBFIs en circulación con derecho a voto y cada resolución deberá ser adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 60% de la totalidad de los CBFIs en circulación con derecho a voto, en el entendido que los CBFIs propiedad de OPSIMEX o cualquiera de sus Afiliadas no deberán ser considerados para efectos de calcular los requisitos de quórum para que se considere válidamente instalada dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores y los Tenedores de dichos CBFIs no tendrán derecho a votar en dicho asunto;
- (iii) para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver la remoción del Administrador sin causa, en términos del inciso (c) (*Remoción y/o Sustitución del Administrador*) de la Sección 4.4 del Contrato de Fideicomiso, se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulterior convocatoria, deberán estar presentes los Tenedores que representen más del 66% del total de los CBFIs en

circulación con derecho a voto y cada resolución y cada resolución de dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores deberá ser adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores que representen por lo menos el 66% del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto; en el entendido que los CBFIs propiedad de OPSIMEX o cualquiera de sus Afiliadas no deberán ser considerados para efectos de calcular los requisitos de quórum para que se considere válidamente instalada dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores y los Tenedores de dichos CBFIs no tendrán derecho a votar en dicho asunto; y

para que una Asamblea Extraordinaria de Tenedores encargada de resolver cualquiera de los asuntos descritos en los párrafos (d) (Cancelación del Listado y Cancelación del Registro de los CBFIs), y (e) (Disolución del Fideicomiso) de la Sección 4.4, se considere válidamente instalada en virtud de primera o ulterior convocatoria, los Tenedores que representen el 95% o más del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto deberán estar presentes en la misma, y cada resolución de dicha Asamblea Extraordinaria de Tenedores deberá ser adoptada mediante el voto favorable de los Tenedores que representen el 95% o más del total de los CBFIs en circulación con derecho a voto;

(c) Asistencia a la Asamblea de Tenedores. Para asistir a una Asamblea de Tenedores, cada Tenedor deberá entregarle al Representante Común la constancia de depósito emitida por el Indeval y la lista de Tenedores emitidas por los intermediarios financieros correspondientes, en su caso, en relación con los CBFIs propiedad de dicho Tenedor, en el lugar especificado por el Representante Común en la convocatoria respectiva, a más tardar el Día Hábil anterior a la fecha en que la Asamblea de Tenedores se lleve a cabo. Cada Tenedor podrá ser representado en una Asamblea de Tenedores por un apoderado debidamente designado, incluyendo mediante carta poder firmada ante dos testigos, o por cualquier otro medio autorizado por la Ley Aplicable.

(d) Instalación. Una vez que se instale una Asamblea de Tenedores, en relación con aquellos Tenedores que se retiren o que no concurren a la reanudación de una Asamblea de Tenedores que haya sido aplazada conforme a los términos de la Sección 4.6 del Contrato de Fideicomiso, el secretario de dicha Asamblea de Tenedores deberá dejar constancia en el acta respectiva de la ausencia de dichos Tenedores, y los CBFIs de dichos Tenedores no serán considerados para el quórum de votación respecto de los asuntos pendientes a discutir en la respectiva Asamblea de Tenedores; en el entendido que, en todo momento deberán cumplirse los quórums de instalación y votación previstos en el Contrato de Fideicomiso para el desahogo de los puntos de que se trate, y en la medida en que no se cumplan los mismos, se procederá a efectuar, en su caso, una ulterior convocatoria respecto de los puntos correspondientes. Lo anterior no implica perjuicio alguno a los derechos de oposición de los Tenedores que, a ese momento y de conformidad con las disposiciones aplicables, ya no se encuentren presentes.

#### *Derechos de Minoría de Tenedores*

Además de los derechos de los Tenedores descritos en el Contrato de Fideicomiso:

(a) los Tenedores que en lo individual o colectivamente sean titulares del 10% o más de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de solicitar al Representante Común

que se aplace por una sola vez por 3 días naturales (sin necesidad de nueva convocatoria), la votación sobre cualquier asunto respecto del cual los Tenedores no se consideren suficientemente informados;

(b) los Tenedores que en lo individual o colectivamente sean titulares de por lo menos el 20% de la totalidad de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas en una Asamblea de Tenedores, siempre que los Tenedores que se quieran oponer no hayan concurrido a la Asamblea de Tenedores respectiva o, habiendo concurrido a ella, hubieran votado en contra de la resolución respectiva y, en cualquier caso, se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días naturales siguientes a la fecha en que se adoptaron las resoluciones respectivas, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación. La ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por un juez de primera instancia, siempre que los Tenedores impugnantes otorguen una fianza suficiente para cubrir los daños y perjuicios que pudieren llegar a causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente la oposición (la sentencia que se dicte con motivo de la oposición surtirá efectos respecto de todos los Tenedores y todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia);

(c) los Tenedores, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar el nombramiento de un miembro propietario del Comité Técnico (y su respectivo suplente), en el entendido que dicha designación o revocación estará sujeta a lo establecido en la Sección 5.2(b)(i) del Contrato de Fideicomiso; y

(d) los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan el 15% o más de los CBFIs en circulación, podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido que dicha acción prescribirá en 5 años contados a partir de que se dio el hecho o acto que haya causado el daño patrimonial correspondiente.

#### *Resoluciones Unánimes por Escrito*

No obstante lo estipulado en las disposiciones anteriores, una resolución adoptada fuera de una Asamblea de Tenedores con el consentimiento unánime y por escrito de los Tenedores que representen la totalidad de los CBFIs en circulación con derecho a voto respecto del asunto de que se trate, tendrá la misma validez que si hubiera sido adoptada en una Asamblea de Tenedores, siempre que sea notificada por escrito al Fiduciario y al Representante Común.

#### *Actas de la Asamblea de Tenedores*

De cada Asamblea de Tenedores se levantará un acta suscrita por las personas que actúen como presidente y secretario de la misma, y será conservada por el Representante Común, quién entregará copia de la misma al Fiduciario. La lista de asistencia firmada por los Tenedores que estuvieron presentes en la Asamblea de Tenedores y los escrutadores de la misma deberá adjuntarse al acta correspondiente. Las actas, y otra información y documentación respecto de la



Asamblea de Tenedores estarán en posesión del Representante Común y podrán ser consultadas en cualquier momento por los Tenedores, quienes tendrán el derecho, a su propio costo, de solicitar que el Representante Común les expida copias certificadas de dichos documentos. Las instrucciones que la Asamblea de Tenedores dirija al Fiduciario deberán constar por escrito y ser firmadas por el Representante Común, o los delegados especiales que sean nombrados en la Asamblea de Tenedores, con copia adjunta del acta respectiva o bien, certificación del punto del orden del día y su respectivo acuerdo, emitida por parte de quien haya actuado como Secretario en dicha Asamblea de Tenedores.

#### *Asamblea Inicial de Tenedores*

Lo antes posible, pero en todo caso dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha en la que se lleve a cabo la Emisión Inicial, el Fiduciario deberá convocar a una Asamblea Ordinaria de Tenedores inicial (la "Asamblea Inicial") en la cual se someta a consideración de los Tenedores: (i) la designación de los miembros del Comité Técnico (y a sus respectivos suplentes) conforme a la Sección 5.2(b)(i) del Contrato de Fideicomiso; (ii) la ratificación de la calificación de independencia de los Miembros Iniciales que sean Miembros Independientes; (iii) la ratificación, sin perjuicio del desahogo de cualquier otro asunto que le corresponda, de los Lineamientos de Apalancamiento; y (iv) los demás asuntos que hayan sido debidamente presentados para su discusión en dicha Asamblea de Tenedores de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

Asimismo, los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan la titularidad del 10% o más de la totalidad de los CBFIs en circulación, podrán designar a un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente), de conformidad con la Sección 5.2(b)(i) del Contrato de Fideicomiso en la Asamblea Inicial, o podrán, en su defecto, renunciar a dicho derecho; en el entendido, que los Tenedores que no designen a ningún miembro del Comité Técnico, hayan renunciado, o no, a dicho derecho en la Asamblea Inicial, podrán ejercer su derecho a designar miembros del Comité Técnico en cualquier Asamblea de Tenedores subsecuente, de conformidad con dicha Sección 5.2(b)(i) del Contrato de Fideicomiso, o renunciar a su derecho de hacerlo en cualquier momento mediante la entrega de notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común.

#### *Convenios de Voto*

(a) Cualquier Tenedor podrá celebrar uno o más convenios en relación con el ejercicio de sus derechos de voto en una Asamblea de Tenedores. La celebración de un convenio de ese tipo y sus términos, y cualquier terminación subsecuente de dicho convenio, deberán ser notificadas al Fiduciario y al Administrador (con copia para el Representante Común) dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha de su celebración (o terminación) y el Fiduciario deberá revelar dicha información al público inversionista a través de la Bolsa y Emisnet o DIV, según sea el caso. La existencia y los términos de dicho convenio deberán ser revelados en cada Reporte Anual mientras dicho convenio permanezca vigente. Dichos convenios podrán incluir la renuncia de los Tenedores a su derecho de nombrar miembros del Comité Técnico.

(b) La notificación referida anteriormente deberá incluir, por lo menos, (a) una descripción del convenio de voto propuesto, (b) el número de CBFIs involucrados en dicho convenio de voto, y el porcentaje que dichos CBFIs representan a la fecha de dicha petición, (c) una declaración sobre si dicho Tenedor o Grupo de Tenedores pretenden adquirir control sobre el Fideicomiso mediante dicho convenio de voto, y (d) la identidad y nacionalidad del Tenedor o Grupo de Tenedores que pretendan celebrar dicho convenio de voto. En caso de que en virtud de dicho convenio, un Tenedor o Grupo de Tenedores, ya sea de manera directa o indirecta pretendan adquirir "control", "influencia significativa" o "poder de mando" sobre el Fideicomiso, el Administrador deberá convocar una reunión del Comité Técnico dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Administrador reciba una notificación completa y dicho convenio será sometido a la autorización del Comité Técnico. El criterio que deberá usar el Comité Técnico para determinar si autoriza dicho convenio de voto deberá incluir, sin limitación, (i) si el Tenedor o Grupo de Tenedores pretende directa o indirectamente, adquirir "control", "influencia significativa" o "poder de mando" sobre el Fideicomiso (según dichos términos se definen en la LMV), (ii) si el Tenedor o Grupo de Tenedores son, directamente o indirectamente competidores del Fideicomiso o de OPSIMEX o de cualquiera de sus Afiliadas, y (iii) la identidad y nacionalidad de los Tenedores. El Comité Técnico deberá emitir una resolución autorizando o negando dicha solicitud de autorización dentro de un periodo que no exceda 30 Días Hábiles a partir de la fecha de entrega de la notificación y solicitud correspondiente; en el entendido, que si el Comité Técnico no emite su resolución dentro de dicho periodo, se considerará que el Comité Técnico ha negado dicha solicitud de autorización. El Comité Técnico tendrá la autoridad en todo momento de requerir la información adicional que considere necesaria o relevante con el fin de emitir su resolución. En caso de que cualquier Tenedor o Grupo de Tenedores (implícita o explícitamente) celebre un convenio de voto en donde ya sea de manera directa o indirecta se pretenda adquirir "control", "influencia significativa" o "poder de mando" sobre el Fideicomiso, en contravención a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, entonces dicho convenio de voto será nulo de pleno derecho y quedará sin efecto, y dicho Tenedor o Grupo de Tenedores serán responsables frente al Fideicomiso y al Administrador por cualesquier daños y perjuicios derivados de dicha celebración (implícita o explícita) o del intento de hacer cumplir dicho convenio de voto.

#### *Comité Técnico*

Conforme lo previsto en el Artículo 80 de la LIC, por medio del Contrato de Fideicomiso se establece un comité técnico del Fideicomiso (el "Comité Técnico") conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y permanecerá en funciones durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso.

#### *Integración del Comité Técnico*

El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 miembros propietarios (y de sus respectivos suplentes), de los cuales la mayoría deberán ser Miembros Independientes en todo momento. Se entenderá que son miembros independientes aquellas Personas que satisfagan los requisitos establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV en el entendido que la independencia se calificará respecto del Fideicomitente, del Administrador o a quien se le encomienden funciones de éste (cada uno, una "Persona Independiente"), y se confirmará su

calidad de miembro independiente al momento de su designación como miembro del Comité Técnico ("Miembros Independientes"), en el entendido que la independencia de un miembro del Comité Técnico deberá ser calificada por la Asamblea Ordinaria de Tenedores en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. Los miembros del Comité Técnico serán designados de acuerdo con lo siguiente:

- (a) Integración Inicial del Comité Técnico. Con anterioridad a la fecha de la Emisión Inicial, el Administrador deberá designar a 6 personas como miembros iniciales del Comité Técnico, mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario y al Representante Común. Adicionalmente, el Administrador deberá designar a aquellas personas que, con posterioridad a la fecha de la Emisión Inicial y hasta en tanto se celebre la Asamblea Inicial, fungirán como miembros iniciales del Comité Técnico (los "Miembros Iniciales") mediante notificación previa y por escrito al Fiduciario y al Representante Común, mismos que durarán en sus encargos hasta que sean removidos por la Asamblea de Tenedores; en el entendido de que cuando menos la mitad de los Miembros Iniciales deberán de ser Miembros Independientes.

La independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico deberá ser calificada por la Asamblea Inicial como se establece en la Sección 4.9 del Contrato de Fideicomiso. En caso que dicha Asamblea Inicial no confirme la independencia de cualquiera de los Miembros Iniciales designados por el Administrador como Miembros Independientes, el Administrador tendrá el derecho, a su entera discreción, de llenar las vacantes de Miembros Independientes previa notificación por escrito que entregue al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico y siempre que dichos Miembros Independientes cumplan con los requisitos de independencia establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV, no obstante lo señalado la independencia de dichos miembros deberá ser calificada en la siguiente Asamblea Ordinaria de Tenedores que se celebre en la cual se incluirá tal asunto en el orden del día correspondiente.

- (b) Cambios Posteriores al Comité Técnico. Después de la fecha de la Emisión Inicial, los miembros adicionales del Comité Técnico deberán ser nombrados en los siguientes términos, en el entendido que el Fiduciario bajo ninguna circunstancia podrá designar a un miembro del Comité Técnico y no tendrá derecho de voto de ninguna naturaleza en el Comité Técnico pero podrá asistir con voz a las sesiones de dicho Comité Técnico:
- (i) Designación por los Tenedores. Los Tenedores que en lo individual o en su conjunto tengan la titularidad del 10% o más de la totalidad de los CBFIs en circulación tendrán el derecho de designar y, en su caso, revocar la designación hecha por dichos Tenedores, de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) por cada 10% de tenencia que tengan los Tenedores. Dichas designaciones y revocaciones deberán realizarse por los Tenedores que tengan derecho a ellas dentro de una Asamblea de Tenedores. Un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) nombrado conforme al presente numeral (i) podrá ser removido en cualquier momento (pero dentro de una Asamblea de Tenedores) por los Tenedores o el Tenedor que hayan nombrado a dicho miembro (y a su respectivo suplente); en el entendido que las designaciones

hechas podrán revocarse por los demás Tenedores en Asamblea Extraordinaria de Tenedores, resultando necesario aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico conforme a lo previsto en la Sección 4.4(g) del Contrato de Fideicomiso y en el entendido, además, que en tal supuesto, los miembros del Comité Técnico que hayan sido removidos no podrán ser nombradas de nueva cuenta como miembros del Comité Técnico durante los 12 meses siguientes a dicha remoción. El Tenedor o los Tenedores que tengan derecho a nombrar a un miembro del Comité Técnico (y su suplente) conforme a esta Sección 5.2(b)(i) del Contrato de Fideicomiso podrán renunciar en cualquier momento a dicho derecho bastando para ello notificación por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común; en el entendido, de que la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho a nombrar a un miembro del Comité Técnico será temporal, pudiendo los mismos ejercer nuevamente el derecho en cuestión en una Asamblea de Tenedores posterior. Cualquier designación de un miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) por un Tenedor o Tenedores conforme a esta Sección 5.2(b)(i) del Contrato de Fideicomiso estará sujeta a lo siguiente:

- (y) Si la Persona designada es una Persona Independiente en el momento de su designación, deberá ser designada como un Miembro Independiente.
  - (z) En caso de que, en cualquier momento, un Tenedor o Tenedores que han designado a un miembro del Comité Técnico conforme a esta Sección 5.2(b)(i) del Contrato de Fideicomiso dejen de ser propietarios del 10% requerido del total de los CBFIs en circulación, dicho Tenedor o Tenedores deberán entregar una notificación por escrito de dicha situación al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, y el Representante Común declarará dicha circunstancia en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente que se celebre, en la cual se incluirá tal asunto en el orden del día correspondiente; a partir de tal fecha, dicho miembro del Comité Técnico (y su suplente) dejarán de formar parte del Comité Técnico, en el entendido que después de la fecha en que dicho Tenedor o Tenedores hayan dejado de ser propietarios del 10% requerido del total de los CBFIs en circulación (y dicha circunstancia sea del conocimiento del Fiduciario y/o del Administrador y/o del Representante Común a través de la notificación correspondiente o por cualquier otro medio), dicho miembro designado (y su suplente), no tendrá derecho a asistir ni a votar en las sesiones del Comité Técnico, no se considerará para efectos de calcular los requisitos de quórum para la instalación y votación en las sesiones del Comité Técnico, y no tendrá derecho a recibir la remuneración a que se refiere la Sección 5.3 del Contrato de Fideicomiso.
- (ii) Designación de los Miembros Independientes. Salvo por los miembros del Comité Técnico nombrados por los Tenedores conforme al numeral (i) anterior,

con por lo menos 15 días naturales previos a cada Asamblea Ordinaria anual de Tenedores, el Administrador deberá poner una lista que contenga los nombres de los Miembros Independientes del Comité Técnico que propone para ser elegidos o ratificados por los Tenedores en dicha Asamblea Ordinaria anual de Tenedores a disposición de los Tenedores en las oficinas del Fiduciario y el Representante Común. Al elegir o ratificar un Miembro Independiente, la Asamblea Ordinaria de Tenedores también calificará la independencia de dicho miembro. En caso de que uno o más Miembros Independientes propuestos por el Administrador no sean elegidos por dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores anual, o si uno o más de los Miembros Independientes muere, se vuelva incapaz, es removido, renuncia o pierde su independencia, el Administrador tendrá el derecho, a su entera discreción, de llenar cualquier vacante de Miembros Independientes en cualquier momento con previo aviso por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico, siempre que dichos Miembros Independientes cumplan con los requisitos de independencia establecidos en los artículos 24, segundo párrafo, y 26 de la LMV, en el entendido que la independencia de dichos miembros deberá ser calificada en la siguiente Asamblea Ordinaria de Tenedores que se celebre, en la cual se incluirá tal asunto en el orden del día correspondiente, en los términos descritos en el Contrato de Fideicomiso.

- (iii) Designación y Remoción de los Miembros no Independientes por parte del Administrador. Siempre que el Administrador o cualquier Afiliada de OPSIMEX continúe siendo Administrador del Fideicomiso, el Administrador tendrá derecho de designar y revocar la designación de los miembros del Comité Técnico que no sean Miembros Independientes (y sus respectivos suplentes), y de llenar cualquier vacante de Miembros no Independientes como resultado de la muerte, incapacidad, remoción o renuncia de cualquiera de los Miembros no Independientes del Comité Técnico; en el entendido que, si el Administrador o cualquier Afiliada de OPSIMEX deja de ser el Administrador del Fideicomiso, los Miembros no Independientes del Comité Técnico deberán ser designados y removidos por la Asamblea Ordinaria de Tenedores. Dichas designaciones y revocaciones deberán realizarse en cualquier momento con previo aviso por escrito del Administrador, al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico, en el entendido además, que los Tenedores no tendrán voz ni voto respecto de las designaciones y revocaciones que realice el Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso. Un miembro del Comité Técnico (y su suplente) designado por el Administrador conforme al Contrato de Fideicomiso únicamente podrá ser removido en cualquier momento por el Administrador; en el entendido que la Asamblea Extraordinaria podrá aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico conforme a la Sección 4.4(g) del Contrato de Fideicomiso y en tal supuesto, los miembros del Comité Técnico que hayan sido removidos no podrán ser reasignados como miembros del Comité Técnico durante los 12 meses siguientes a dicha remoción. Cuando se designe a los miembros del Comité Técnico, el Administrador deberá cumplir con el requisito

de que la mayoría de los miembros del Comité Técnico sean Miembros Independientes.

- (c) Independencia. Cada Miembro Independiente del Comité Técnico deberá entregar al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común una confirmación por escrito estableciendo que dicho Miembro Independiente continúa siendo una Persona Independiente al término de cada ejercicio fiscal, así como en las demás ocasiones que el Administrador, el Fiduciario o el Representante Común lo requieran. Igualmente, deberá notificar inmediatamente por escrito al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común en caso de que dicha Persona deje de ser una Persona Independiente en cualquier momento, en cuyo caso dicho miembro del Comité Técnico dejará de ser un Miembro Independiente tan pronto como sea entregada dicha notificación (dicho miembro permanecerá como un miembro no independiente del Comité Técnico hasta que su nombramiento sea revocado o sea removido de otra manera conforme al Contrato de Fideicomiso). En dicho caso, el Administrador deberá designar con previo aviso por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Comité Técnico (por conducto de su presidente y/o secretario), a otro Miembro Independiente del Comité Técnico para que la mayoría de los miembros sean Miembros Independientes.
- (d) Duración en el cargo de los Miembros no independientes del Comité Técnico. La designación de los miembros no independientes del Comité Técnico (y de sus respectivos suplentes), nombrados por el Administrador tendrá una vigencia de 1 año, y será renovada automáticamente por periodos consecutivos de 1 año salvo que sean removidos por el Administrador con previo aviso al Fiduciario y al Representante Común. No obstante lo anterior, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores podrá aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico conforme a la Sección 4.4(f) del Contrato de Fideicomiso; en el entendido que en tal supuesto, los miembros del Comité Técnico que hayan sido removidos no podrán ser reasignados como miembros del Comité Técnico durante los 12 meses siguientes a dicha remoción.

(e) Duración en el cargo de los Miembros Independientes del Comité Técnico. La designación de los miembros del Comité Técnico nombrados por los Tenedores (y de sus respectivos suplentes), tendrá una vigencia indefinida, salvo que en su designación se establezca lo contrario o salvo que sean removidos por el Tenedor respectivo. No obstante lo anterior, la Asamblea Extraordinaria de Tenedores podrá aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico conforme a la Sección 4.4(g) del Contrato de Fideicomiso; en el entendido que en tal supuesto, los miembros del Comité Técnico que hayan sido removidos no podrán ser reasignados como miembros del Comité Técnico durante los 12 meses siguientes a dicha remoción.

#### *Remuneración*

Únicamente los Miembros Independientes del Comité Técnico tendrán derecho a remuneración por su actuación como miembros del Comité Técnico, por un monto a ser propuesto por el Administrador y aprobado por la Asamblea Ordinaria de Tenedores, ya sea en dinero o retribución en especie, en el entendido que los Miembros Independientes del Comité



Técnico tendrán derecho a renunciar a su derecho a ser remunerados en el desempeño de su encargo mediante notificación previa y por escrito al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común, en el entendido, además, que la remuneración para los Miembros Iniciales que sean Miembros Independientes deberá ser determinada por el Administrador y deberá ser presentada en la Asamblea Inicial, misma que deberá discutir, y en su caso, aprobar el pago de dicha remuneración a partir de dicha Asamblea Inicial. Cualquier incremento a la remuneración de los Miembros Independientes del Comité Técnico deberá ser aprobada por la Asamblea Ordinaria de Tenedores conforme a lo previsto en la Sección 4.3(d) del Contrato de Fideicomiso.

#### *Deberes y Facultades del Comité Técnico*

Cada miembro del Comité Técnico deberá actuar de buena fe y según lo que dicho miembro considere sea el mejor interés del Fideicomiso. Dichos miembros deberán conducir sus acciones diligentemente, y en cumplimiento con los deberes de lealtad y diligencia establecidos en los Artículos 30 a 37 y 40 de la LMV, aplicables al Fideicomiso.

(a) Sesión Inicial. El Comité Técnico deberá celebrar una sesión inicial (la "Sesión Inicial") en la cual se deberá discutir, y en su caso, aprobar (i) los Lineamientos de Inversión (los cuales deberán considerar lo establecido en la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso) y la Política de Distribución, (ii) la inversión por el Fideicomiso en Inversiones Permitidas, (iii) designar al presidente y secretario del Comité Técnico, (iv) la designación y nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, y (v) en su caso, instruir al Fiduciario el otorgamiento de poderes al Administrador en términos del Contrato de Administración o ratificar los mismos.

(b) Facultades del Comité Técnico. El Comité Técnico tendrá la facultad para llevar a cabo todas y cada una de las acciones relacionadas con el Fideicomiso que no se encuentren reservadas a la Asamblea de Tenedores, en el entendido que el Comité Técnico delegó una parte de dicha facultad al Administrador precisamente en los términos establecidos en el párrafo (a) anterior, en el resto del Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración. No obstante lo anterior, las siguientes facultades no podrán ser delegadas y resultan exclusivas del Comité Técnico:

- (i) discutir y, en su caso, aprobar cualquier adquisición o enajenación de Activos Elegibles, bienes o derechos por parte del Fideicomiso que representen el 5% o más pero menos del 20% del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, ya sea que se celebren de manera simultánea o de manera sucesiva dentro de un plazo de 12 meses contados a partir de la fecha de la primera operación y que por sus características puedan considerarse como una sola operación, en el entendido que en adición a lo anterior, la aprobación de cualquier adquisición o enajenación de activos, bienes o derechos por parte del Fideicomiso que representen el 5% o más pero menos del 20% del valor del Patrimonio del Fideicomiso deberá cumplir con cualquier otro requisito que resulte aplicable conforme a la CUE vigente al momento de dicha adquisición o enajenación de activos, bienes o derechos;
- (ii) con la recomendación por escrito del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, discutir y, en su caso, aprobar las políticas de Operaciones con Personas Relacionadas respecto de

cualquier otra sociedad o fideicomiso respecto del cual el Fideicomiso realice Inversiones, del Fideicomitente, así como del Administrador; y discutir y, en su caso, aprobar cualesquiera Operaciones con Personas Relacionadas en el entendido que (1) la mayoría de los votos favorables de los Miembros Independientes del Comité Técnico serán requeridos para aprobar dicho punto, (2) cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés o que haya sido designado como miembro no independiente por el Fideicomitente, por el Administrador, o por las Personas Relacionadas con éstos, no tendrá derecho a votar sobre dicho punto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de dicha sesión del Comité Técnico, y (3) en adición a lo anterior, cualquier Operación con Personas Relacionadas que se celebre conforme al Contrato de Fideicomiso deberá celebrarse a precio de mercado y cumplir cualquier otro requisito que resulte aplicable conforme a la CUE vigente al momento de dicha operación;

- (iii) discutir y, en su caso, aprobar el nombramiento, remoción y/o sustitución del Valuador Independiente, así como el nombramiento de un Valuador Independiente sustituto, en el entendido, que dichos nombramientos deberán ser aprobados por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico;
- (iv) discutir y, en su caso, aprobar el nombramiento de los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y del Comité de Endeudamiento;
- (v) con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, discutir y, en su caso, aprobar las políticas contables, control interno y lineamientos de auditoría, aplicables al Fideicomiso y cualesquier cambios a las mismas;
- (vi) con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, discutir y, en su caso, aprobar (i) la contratación, remoción y/o sustitución del Auditor Externo y (ii) los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso presentados a la Asamblea de Tenedores anual para su aprobación;
- (vii) discutir y, en su caso, aprobar cualquier Política de Distribución (incluyendo la ratificación de la Política de Distribución inicial aprobada en la Sesión Inicial) y/o modificaciones a la misma, propuestas por el Administrador, en el entendido que cualquier Política de Distribución deberá cumplir siempre con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS;
- (viii) discutir y, en su caso, aprobar cualesquier Distribución propuesta por el Administrador que no sea conforme con la Política de Distribución;
- (ix) discutir y, en su caso, aprobar los Lineamientos de Inversión;
- (x) discutir y, en su caso, aprobar la adquisición por cualquier Persona o Grupo de Personas, dentro o fuera de cualquier mercado de valores, por cualquier medio, directa o indirectamente, del 9.9% o más de los CBFIs en circulación, en los términos establecidos en la Sección 3.8 del Contrato de Fideicomiso;
- (xi) discutir y, en su caso, aprobar la disposición de cualquier Inversión durante los primeros 4 años a partir de la adquisición de la misma, independientemente de su valor (salvo que



dicha disposición deba ser aprobada por la Asamblea de Tenedores en los términos del Contrato de Fideicomiso, en cuyo caso la aprobación del Comité Técnico no será requerida);

- (xii) instruir al Fiduciario a revelar cualquier Evento Relevante (según dicho término se define en la LMV y en la CUE), incluyendo la celebración de cualquier contrato contrario a la opinión del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias o del Comité de Endeudamiento;
- (xiii) discutir y, en su caso, aprobar el Plan de Recompra de conformidad con lo establecido en la Sección 3.9 del Contrato de Fideicomiso;
- (xiv) discutir y en su caso, aprobar otros asuntos presentados ante el Comité Técnico por el Administrador;
- (xv) con la recomendación previa y favorable del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, discutir y, en su caso, aprobar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, el monto a ser distribuido a los Funcionarios como compensación anual.
- (xvi) discutir y, en su caso, resolver cualesquiera otros asuntos reservados para el Comité Técnico conforme al Contrato de Fideicomiso, la CUE y la Ley Aplicable, incluyendo de conformidad con lo señalado en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 5 de la CUE, su facultad para establecer métodos y controles internos que aseguren la disposición de información actualizada respecto de la situación, ubicación y estado de los activos afectos al Fideicomiso, así como permitir el ejercicio directo e inmediato de los derechos sobre dichos activos;
- (xvii) cumplir sus obligaciones conforme a la CUAE, precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones; y
- (xviii) (a) monitorear el desempeño del Administrador conforme al Contrato de Administración, y el desempeño de cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y establecer los términos y condiciones adicionales a los que se ajustará el Administrador, en el ejercicio de sus facultades de los poderes otorgados de conformidad con el Contrato de Administración, (b) mantenerse informado respecto de todos los aspectos materiales de los Activos Elegibles y consultar con el Administrador en relación con los mismos, y (c) solicitar la información y los reportes que considere necesarios, a su entera discreción, para facilitar su vigilancia sobre el Administrador y cualquier tercero prestador de servicios contratado por el Administrador o cualquier otro experto independiente (en cuyo caso, el órgano que pida su contratación deberá cerciorarse que dicho experto independiente cuenta con los permisos o cualquier autorización gubernamental para prestar dichos servicios, en el entendido además que la independencia de dichos expertos será calificada por los miembros independientes del Comité Técnico). El Administrador conviene en considerar, de buena fe, las recomendaciones del Comité Técnico en relación con los asuntos en los que el Comité Técnico sea consultado, según se describe en el Contrato de Fideicomiso.

*Información Confidencial*

Cada miembro del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) estará obligado conforme a las disposiciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso y, al aceptar su encargo como miembro del Comité Técnico, se considerará que ha reconocido dichas disposiciones de confidencialidad y ha aceptado obligarse conforme a las mismas.

#### *Convenios de Voto*

Los miembros del Comité Técnico podrán celebrar uno o más convenios en relación con el ejercicio de sus derechos de voto en una sesión del Comité Técnico. Los miembros no independientes del Comité Técnico podrán establecer en los convenios de voto respectivos que su voto se deberá ejercer en el mismo sentido que lo propuesto por el Administrador. La celebración de un convenio de ese tipo y sus términos, y cualquier terminación subsecuente de dicho convenio, deberán ser notificadas al Fiduciario con copia al Representante Común dentro de los 5 Días Hábilés siguientes a la fecha de su celebración (o terminación) y el Fiduciario deberá revelar dicha información al público inversionista a través de la Bolsa por medio de Emisnet o DIV, según sea el caso. La existencia y los términos de dicho convenio deberán ser revelados en cada Reporte Anual mientras dicho convenio permanezca vigente.

#### *Procedimientos para Sesiones del Comité Técnico*

(a) Convocatoria. El Administrador o cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá convocar una sesión del Comité Técnico mediante previa notificación por escrito a todos los miembros del Comité Técnico (propietarios y suplentes), al Fiduciario y al Representante Común, con al menos 5 días naturales de anticipación a la fecha de celebración de dicha sesión, en el entendido que los miembros del Comité Técnico (así como el Fiduciario y el Representante Común) podrán renunciar por escrito al requisito de dicha notificación previa. La convocatoria será entregada por escrito y contendrá (i) el orden del día para la sesión; (ii) la sede, hora y fecha de la sesión; y (iii) todos los documentos necesarios o convenientes para ser revisados por los miembros del Comité Técnico en relación a los puntos a discutir contenidos en el orden del día. Cualquier miembro del Comité Técnico podrá designar uno o más puntos a discusión para ser incluidos en el orden del día de una sesión del Comité Técnico por medio de la notificación previa y por escrito a los demás miembros del Comité Técnico (propietarios y suplentes), al Fiduciario y al Representante Común al menos 3 Días Hábilés antes de la fecha en que se celebre dicha sesión.

(b) Quórum y Requisitos de Votación. Para que una sesión del Comité Técnico sea válidamente instalada, más del 50% de sus miembros o sus respectivos suplentes (con derecho a voto) deberán estar presentes en la sesión y cada resolución deberá ser adoptada por el voto favorable de más del 50% de los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) presentes en dicha sesión que tengan derecho de voto sobre el punto en discusión. Cada miembro (o su suplente) con derecho a votar sobre un punto en discusión tendrá derecho a un voto. Cualquier miembro del Comité Técnico que tenga un conflicto de interés respecto de cualquier decisión presentada al Comité Técnico para su discusión y aprobación deberá abstenerse de votar, y no tendrá derecho de voto, respecto de dicha decisión, y dicho miembro no deberá considerarse en el conteo para efectos de los quórums descritos en el Contrato de Fideicomiso.

(c) Nombramiento del Presidente y Secretario. En la Sesión Inicial, los miembros del Comité Técnico deberán nombrar a un miembro del Comité Técnico como presidente del Comité Técnico (el "Presidente") y a otra persona que no requerirá ser miembro del Comité Técnico como secretario del Comité Técnico (el "Secretario"). En caso de que el Presidente o el Secretario no estén presentes en una sesión del Comité Técnico por cualquier razón, previo al comienzo de dicha sesión, los demás miembros del Comité Técnico presentes en dicha sesión nombrarán por mayoría a un miembro del Comité Técnico para que actúe como presidente de dicha sesión, y a otra persona que no requerirá ser miembro del Comité Técnico para que actúe como secretario de dicha sesión.

(d) Actas de Sesión. El Secretario del Comité Técnico preparará un acta de sesión en la cual se reflejarán las resoluciones adoptadas en dicha sesión y la cual deberá ser firmada por el Presidente y el Secretario. El Secretario será el responsable de conservar el acta de sesión firmada de cada sesión del Comité Técnico, así como los demás documentos presentados a los miembros del Comité Técnico en cada sesión, y también será responsable de enviar una copia de dichas actas, con sus respectivos anexos, al Fiduciario y al Representante Común.

(e) Asistencia a las Sesiones. Las sesiones del Comité Técnico podrán ser celebradas por teléfono, videoconferencia o cualquier otro medio que permita la comunicación entre sus miembros en tiempo real y dichas comunicaciones podrán ser grabadas. En cualquier caso, el Secretario de la sesión registrará en el acta de la sesión la asistencia de los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) para verificar que el quórum requerido haya sido alcanzado. Las instrucciones que el Comité Técnico dirija al Fiduciario deberán constar por escrito y ser firmadas por el Presidente y el Secretario del Comité Técnico o por los delegados especiales que sean nombrados en la sesión respectiva.

(f) Resoluciones Unánimes Escritas. No obstante las disposiciones anteriores, una resolución del Comité Técnico adoptada fuera de una sesión del Comité Técnico mediante el consentimiento unánime por escrito de todos los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) con derecho a votar sobre dicha resolución, siempre que sea confirmada por escrito, tendrá la misma validez que si dicha resolución hubiera sido válidamente adoptada en una sesión del Comité Técnico. Una copia de las resoluciones adoptadas deberá ser enviada por el Secretario al Fiduciario y al Representante Común.

(g) Otros Representantes. Cada uno del Fiduciario, el Administrador y el Representante Común tendrá derecho a nombrar a uno o más representantes para que asistan a cualquier sesión del Comité Técnico con voz pero sin derecho a voto en dicha sesión. Además, el Comité Técnico podrá invitar a otras Personas a las sesiones del Comité Técnico como observadores con voz pero sin voto.

(h) Disidencia de Miembros Independientes. En caso de que la mayoría de los Miembros Independientes haya votado en contra de una resolución que haya sido válidamente adoptada por el Comité Técnico, dicha circunstancia deberá ser revelada por el Fiduciario al público inversionista a través de la Bolsa por medio de Emisnet o DIV, según sea el caso, de conformidad con las instrucciones que reciba a tal efecto del Comité Técnico.



(i) Sustitución y Muerte. Los miembros del Comité Técnico solo podrán ser sustituidos en su ausencia por sus respectivos suplentes; en el entendido que la muerte, incapacidad o renuncia de un miembro del Comité Técnico deberá resultar en la terminación automática de su cargo y su suplente, si lo hay, lo sustituirá como miembro propietario hasta que la Persona que haya designado a dicho miembro designe a un nuevo miembro propietario y su suplente o ratifique el nombramiento del miembro suplente como miembro propietario o como suplente, según sea el caso.

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

En la Sesión Inicial, el Comité Técnico nombrará a los miembros del Comité Técnico que conformarán el comité de auditoría y prácticas societarias (el "Comité de Auditoría y Prácticas Societarias"); en el entendido que, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias deberá estar, en todo momento, presidido por un Miembro Independiente. Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, así como la duración de los miembros en sus cargos, la revocación de sus nombramientos, la existencia de remuneraciones y demás particularidades respecto a la integración y funcionamiento del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias tendrá las siguientes facultades:

##### I. En materia de Auditoría:

(a) discutir y, en su caso, recomendar la aprobación para la designación, remoción y/o sustitución del Auditor Externo, en el entendido que el Auditor Externo inicial será Mancera, S.C. Ernst & Young México, y en el entendido además, que cualquier Auditor Externo sustituto será un despacho de contadores públicos reconocido internacionalmente independiente del Administrador, del Fideicomitente y del Fiduciario;

(b) evaluar el desempeño del Auditor Externo, analizar las opiniones, reportes y documentos preparados por el Auditor Externo y celebrar por lo menos una sesión por cada ejercicio fiscal con dicho Auditor Externo;

(c) discutir los estados financieros del Fideicomiso preparados conforme a la Sección 14.2 del Contrato de Fideicomiso con el Administrador y con las Personas que prepararon dichos estados financieros y recomendar al Comité Técnico que los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso sean presentados a la Asamblea de Tenedores anual para su aprobación;

(d) solicitar del Administrador, del Fiduciario o de cualesquier otras Personas con responsabilidades en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, cualesquier reportes relacionados con la preparación de los estados financieros del Fideicomiso;

(e) investigar cualesquier posibles violaciones de los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del Fideicomiso y preparar un reporte que deberá ser entregado al Comité Técnico con copia al Fiduciario y al Representante Común que verse sobre el resultado de sus labores de supervisión pronunciándose sobre:

- (i) si las políticas y criterios contables y de información seguidas por el Fiduciario son adecuados y suficientes tomando en consideración las circunstancias particulares del Fideicomiso;
- (ii) si las políticas y criterios han sido aplicados consistentemente en la información presentada por el Fiduciario y el Auditor Externo;
- (iii) si como consecuencia de los numerales (i) y (ii) anteriores, la información presentada refleja razonablemente la situación financiera y los resultados del Fideicomiso;

(f) recibir cualquier comentario o queja de los Tenedores, acreedores, miembros del Comité Técnico o cualesquier otros terceros interesados en relación con los lineamientos, políticas, controles internos o prácticas de auditoría del Fideicomiso, en cuyo caso el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias adoptará las medidas necesarias para investigar y remediar dicha violación;

(g) reunirse, según se considere apropiado, con los funcionarios correspondientes del Administrador, el Representante Común y el Fiduciario;

(h) discutir y, en su caso, recomendar la aprobación de las políticas contables aplicables al Fideicomiso, o cualesquier cambios a las mismas, al Comité Técnico;

(i) vigilar que se establezcan los mecanismos y controles para verificar que cualquier Endeudamiento que el Fideicomiso asuma con cargo al Patrimonio del Fideicomiso se apegue a lo previsto en la normatividad aplicable y la CUE;

(j) informar anualmente al Comité Técnico con copia al Representante Común acerca del estado de su control interno, de los procedimientos de auditoría y cumplimiento (incluyendo cualesquier situaciones irregulares que sean identificadas), y de cualquier incumplimiento a lo establecido en la Ley Aplicable; y

(k) las demás previstas en la Ley Aplicable.

## II. En materia de Prácticas Societarias:

(a) expresar su opinión al Comité Técnico sobre Operaciones con Personas Relacionadas que estén siendo consideradas por el Comité Técnico; y

(b) recomendar que el Comité Técnico requiera del Administrador y/o el Fiduciario cualquier información que pueda ser requerida por el Comité Técnico para cumplir con sus obligaciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

### *Comité de Endeudamiento*

El Comité Técnico designará al menos a 3 miembros para formar un comité de endeudamiento (el "Comité de Endeudamiento"), cuya mayoría deberán ser Miembros Independientes. Los requisitos de las sesiones y demás reglas procedimentales del Comité de

Endeudamiento serán determinados por el Comité Técnico. El Comité de Endeudamiento tendrá las siguientes facultades:

(a) vigilar que se establezcan los mecanismos y controles para verificar que cualquier Endeudamiento que el Fideicomiso asuma con cargo al Patrimonio del Fideicomiso se apegue a lo previsto en la normatividad aplicable y la CUE; y

(b) informar oportunamente el ejercicio de su facultad al Comité Técnico, así como de cualquier incumplimiento a lo establecido en la normatividad aplicable.

#### *Contrato de Administración*

En virtud de la celebración del Contrato de Fideicomiso se designó a Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V., como Administrador, quien acepta su nombramiento como Administrador del Fideicomiso con las responsabilidades y obligaciones que le hayan sido conferidas bajo los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración que será celebrado entre el Fiduciario y el Administrador, en términos sustancialmente iguales al formato que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "D" (el "Contrato de Administración"), sirviendo la Cláusula VII del Contrato de Fideicomiso como instrucción al Fiduciario. En términos del artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 9 de la CUE, el Contrato de Administración deberá prever lo siguiente:

(a) Los términos y condiciones a los que se ajustará en el ejercicio de sus facultades de administración y/o cualquier otra que, en su caso, le otorgue el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso, incluyendo de manera enunciativa pero no limitativa, la dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso; incluyendo sin limitar (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecutar y/o supervisar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; (v) cumplir con todas y cada una de las obligaciones establecidas en las leyes y reglamentos aplicables en materia laboral, de seguridad social y de carácter económico, por lo que el Administrador cubrirá el pago y asumirá la responsabilidad de cualquier obligación laboral y de pago de cuotas al Instituto Mexicano del Seguro Social, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y el Sistema de Ahorro para el Retiro, cuotas sindicales, en su caso de los desarrollos que lleve a cabo el Fideicomiso, impuestos, vacaciones, primas vacacionales, aguinaldos, indemnizaciones, y cualesquiera otra cuota, pago, o erogación derivada de la Ley Federal del Trabajo, de la Ley del Seguro Social y de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores y de cualesquiera otra legislación laboral, fiscal o de seguridad social vigente y aplicable y demás obligaciones laborales con el personal que contrate para la ejecución de los Servicios objeto del Contrato de Fideicomiso, así como de su personal administrativo.

(b) Que el esquema de compensación, comisiones e incentivos esté establecido de forma tal que cuide en todo momento los intereses de los Tenedores.

(c) Su régimen de responsabilidad, incluyendo el pago de daños y perjuicios, salvo que se pacten penas convencionales.

(d) La obligación de entregar al Comité Técnico, al Fiduciario, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones dentro de los 20 Días Hábiles posteriores al cierre de cada trimestre respecto de los tres primeros trimestres de cada ejercicio fiscal y dentro de los 40 Días Hábiles posteriores al cierre del cuarto trimestre de cada ejercicio fiscal.

(e) La obligación de desempeñar sus funciones de forma diligente, actuando de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores.

#### *Facultades del Fiduciario*

El Fiduciario tendrá todas las facultades y poderes que sean necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso, conforme a los términos del Artículo 391 de la LGTOC; en el entendido que el Fiduciario deberá actuar en todo momento conforme a la Ley Aplicable y a los términos del Contrato de Fideicomiso y demás Documentos de la Emisión. Para tal efecto, el Fiduciario deberá actuar en todo momento como un buen padre de familia, y deberá verificar, a través de la información que le sea proporcionada, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, la existencia y el estado que guarda el Patrimonio del Fideicomiso. Asimismo, el Fiduciario deberá actuar conforme a las instrucciones por escrito del Administrador, del Comité Técnico, de la Asamblea de Tenedores o de aquellas Personas autorizadas para dar dichas instrucciones, siempre que dichas instrucciones se fundamenten y sean conforme al Contrato de Fideicomiso. En la medida en la que una situación específica no esté cubierta por las disposiciones del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá actuar conforme a las instrucciones del Administrador, salvo que exista un conflicto de interés en cuyo caso deberá actuar conforme a las instrucciones del Comité Técnico.

Asimismo, el Fiduciario deberá cumplir con sus obligaciones conforme a la CUAE, precisamente en los términos previstos en dichas disposiciones, en su caso, previas instrucciones por escrito del Comité técnico.

#### *Límites de Responsabilidad*

(a) El Fiduciario no será responsable ni asume obligación o responsabilidad alguna excepto por (i) la responsabilidad derivada de cualquier incumplimiento de cualquier Ley Aplicable, (ii) la responsabilidad derivada de cualquier incumplimiento bajo el Contrato de Fideicomiso o los documentos que celebre en cumplimiento del mismo, y (iii) la responsabilidad de negligencia, fraude, mala fe o dolo según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente. El Fiduciario no será responsable de:

(i) actos u omisiones del Fiduciario que sean consistentes con los términos del Contrato de Fideicomiso, que se lleven a cabo por el Fiduciario para cumplir con los Fines del Fideicomiso o que se lleven a cabo en cumplimiento de las instrucciones de aquellas

Personas autorizadas para dar dichas instrucciones conforme al Contrato de Fideicomiso (incluyendo al Representante Común, al Comité Técnico y al Administrador), siempre que no contravengan la Ley Aplicable;

- (ii) actos u omisiones de las demás Partes (incluyendo al Representante Común y al Administrador), del Comité Técnico, o de terceros o autoridades que puedan impedir o demorar el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso;
- (iii) cualquier demora o incumplimiento en el pago que sea resultado de una insuficiencia de fondos en el Patrimonio del Fideicomiso; o
- (iv) cualquier declaración hecha en el Contrato de Fideicomiso por las demás Partes o en cualquier documento relacionado con el Contrato de Fideicomiso.

(b) Salvo que se disponga lo contrario en el Contrato de Fideicomiso o en la Ley Aplicable, el Fiduciario no estará obligado a confirmar o verificar la autenticidad de la notificación, reporte o certificado alguno que deba ser entregado (por otra Persona distinta del Fiduciario) conforme al Contrato de Fideicomiso.

(c) Salvo que se disponga lo contrario en el Contrato de Fideicomiso o conforme a la Ley Aplicable, el Fiduciario no responderá con su propio patrimonio por sus obligaciones asumidas en carácter de fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso.

#### *Defensa del Patrimonio del Fideicomiso*

(a) Si el Fiduciario tiene conocimiento de cualquier incumplimiento del Contrato de Fideicomiso, los CBFIs, si recibe una notificación judicial, administrativa o de cualquier otra naturaleza de una demanda o disputa en relación con el Contrato de Fideicomiso o con los CBFIs o si por cualquier razón resultare necesario defender el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario notificará al Comité Técnico, al Administrador y al Representante Común de dicho evento o de la recepción de dicha notificación, dentro del Día Hábil siguiente a la fecha en que haya sido de su conocimiento o de la fecha en la que haya recibido la notificación correspondiente (según sea aplicable).

(b) Cuando ocurra cualquiera de los casos descritos en la Sección 8.3(a) del Contrato de Fideicomiso o en caso de que el Administrador así lo instruya por escrito y de acuerdo a lo estipulado en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario otorgará un poder general o especial conforme a los términos o condiciones especificados por el Administrador y a favor de los apoderados que el Administrador designe por escrito, bajo la responsabilidad del Administrador y sin responsabilidad para el Fiduciario, para llevar a cabo la defensa del Patrimonio del Fideicomiso; en el entendido, que si el Administrador se rehúsa a adoptar las medidas y las acciones necesarias para defender el Patrimonio del Fideicomiso o no designe a las Personas o entidades a las que deban otorgárseles dichos poderes, o no proponga las medidas y acciones requeridas para la protección del Patrimonio del Fideicomiso, dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la recepción de la notificación descrita en la Sección 8.3 (a) del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá entregar por escrito una notificación informando dicha negativa



al Representante Común (con una copia al Administrador) y deberá otorgar a las Personas o entidades designadas por escrito por el Representante Común, los poderes necesarios a fin de que dichas Personas o entidades designadas mediante instrucción por escrito por el Representante Común, los poderes requeridos para la protección del Patrimonio del Fideicomiso. Todos los honorarios y otros gastos que resulten de cualquier demanda o defensa serán pagados del Patrimonio del Fideicomiso sin responsabilidad para el Fiduciario de conformidad con, y sujeto a, las excepciones previstas en la Sección 8.2(a) del Contrato de Fideicomiso.

(c) Una vez que ocurra cualquiera de los eventos descritos en la Sección 8.3(a) del Contrato de Fideicomiso, el Administrador (y, en su defecto, el Representante Común) nombrará o designará a una Persona para defender el Patrimonio del Fideicomiso y/o para que lleve a cabo los actos que sean apropiados. En caso de que el Administrador o, en su defecto, el Representante Común no nombre o designe a una Persona para defender el Patrimonio del Fideicomiso y/o lleve a cabo cualesquier otras acciones apropiadas en los términos anteriores y a juicio del Fiduciario sea probable que la falta de defensa o acción resulte en un efecto adverso significativo o, en caso de emergencia la falta de atención inmediata pudiere tener un efecto adverso significativo o que, en la opinión del Fiduciario, de otra forma comprometa el Patrimonio del Fideicomiso; entonces, en ese caso, el Fiduciario, sin responsabilidad, excepto en caso de negligencia, fraude, mala fe o dolo según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente, otorgará los poderes que se requieran para llevar a cabo dicha defensa o las acciones necesarias, a la Persona o Personas que el Fiduciario considere apropiado a su sola discreción y dará las instrucciones necesarias o llevará a cabo cualquier otro acto que considere apropiado para la defensa efectiva del Patrimonio del Fideicomiso, hasta el momento en que el Administrador (o, en su defecto, el Representante Común) designe o nombre y entregue las instrucciones por escrito que sean apropiadas en relación con dicha defensa o acciones.

(d) El Fiduciario no será responsable por los actos de los apoderados que designe conforme a los términos de la Sección 8.3 del Contrato de Fideicomiso y sólo responderá del pago de sus honorarios o gastos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, excepto en los casos en que dichos honorarios o gastos resulten de la negligencia, fraude, mala fe o dolo del Fiduciario según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente.

(e) En caso de que dicha acción resulte en una sentencia o resolución judicial desfavorable al Fideicomiso o al Fiduciario, los costos y gastos documentados serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso; excepto en caso de negligencia, fraude mala fe o dolo del Fiduciario, según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente. Esta disposición se transcribirá en los poderes que el Fiduciario otorgue. El Fiduciario no será responsable con sus propios fondos de dichos costos y gastos, si el Patrimonio del Fideicomiso resulta insuficiente para cubrir dichos costos y gastos.

(f) Salvo por los costos y gastos que resulten de la negligencia, fraude, mala fe o dolo del Fiduciario, según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente, el Fiduciario no estará obligado a realizar desembolso alguno o a incurrir en gasto alguno con cargo a su propio patrimonio. Cualquier desembolso o costo documentado que esté obligado a hacer en el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso serán pagados con el

Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad para el Fiduciario si el Patrimonio del Fideicomiso resulta insuficiente para cubrir dichos costos y gastos; excepto en los casos en que sea resultado de la negligencia, mala fe, fraude, o dolo del Fiduciario, según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente.

(g) No obstante lo anterior, y salvo que en el Contrato de Fideicomiso se disponga lo contrario, el Fiduciario, sus funcionarios, delegados fiduciarios, empleados y apoderados podrá, previa aprobación del Comité Técnico, podrán consultar con cualquier asesor legal, contable o fiscal (el "Asesor Legal, Contable o Fiscal") o con cualquier otro experto que determinen consultar a su discreción para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario informará al Representante Común acerca de los asuntos que se hayan consultado con el Asesor Legal, Contable o Fiscal o con cualquier otro experto. Cualesquier costos y gastos en relación con los mismos, siempre y cuando sean razonables, deberán ser pagados con el Patrimonio del Fideicomiso y como parte de los Gastos del Fideicomiso.

(h) Las Partes notificarán al Fiduciario de cualquier circunstancia de la que tengan conocimiento y que pudiere considerarse que afecta de manera adversa y material el Patrimonio del Fideicomiso o al Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso, de forma inmediata o a más tardar dentro de los 5 Días Hábiles después de obtener conocimiento de dicha circunstancia.

#### *Acceso*

El Fiduciario conviene que, previa notificación entregada con antelación suficiente, permitirá a cualquier representante autorizado del Administrador, del Comité Técnico o del Representante Común, durante las horas de negocio normales del Fiduciario, examinar y auditar los libros de contabilidad, registros, reportes y otros documentos y material del Fiduciario en relación con: (a) el cumplimiento por parte del Fiduciario de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso, (b) cualesquiera pagos de comisiones o gastos del Fiduciario en relación con dicho cumplimiento, y (c) cualquier demanda hecha por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso. Adicionalmente, el Fiduciario permitirá a dichos representantes autorizados sacar copias y extractos de cualquiera de dichos libros y registros, y discutir dicha información con los directivos y empleados del Fiduciario. Cada uno del Administrador, los miembros del Comité Técnico y el Representante Común, se obliga y causará que sus representantes autorizados, mantengan como confidencial dicha información, excepto en los casos en que la divulgación sea requerida por ley y excepto que el Administrador, los miembros del Comité Técnico o el Representante Común, según sea el caso, determinen que tal divulgación sea realizada conforme a sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso. El Fiduciario mantendrá los libros, registros, reportes y demás documentos y materiales apropiados para el periodo correspondiente, según se requiera, conforme a la Ley Aplicable.

#### *Información de Terceros*

En caso que el Fiduciario proporcione a cualquier Persona información preparada por el Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común o los Tenedores o cualquier agente de los mismos, no será responsable por la veracidad de dicha información. Si la información

proporcionada al Fiduciario es inconsistente con la información que el Fiduciario tiene en su posesión, el Fiduciario deberá notificar a las Partes de dicho evento.

#### *Libros, Registros e Información*

El Fiduciario estará obligado a mantener los libros y registros que sean requeridos conforme a la Ley Aplicable. El Fiduciario podrá, adicionalmente, mantener los registros e información adicionales que sean requeridos conforme al Contrato de Fideicomiso a través del Administrador.

El Fiduciario deberá verificar la información y cantidades proporcionadas por el Fideicomitente, el Administrador, y/o el Representante Común en lo relativo a reportes y el flujo de recursos.

#### *Información a la Bolsa*

(a) El Fiduciario le proporcionará a la Bolsa, con el apoyo del Administrador o de la Persona que el Fiduciario designe de tiempo en tiempo, mediante notificación a la Bolsa, la información a que se hace referencia en el Reglamento de la Bolsa, así como su consentimiento de tal manera que, en caso de incumplir con dicha obligación, se impongan medidas disciplinarias y correctivas a través de los órganos y procedimientos disciplinarios establecidos en el Reglamento de la Bolsa.

(b) El Representante Común y el Comité Técnico tendrán facultades para supervisar el cumplimiento del Fiduciario con las obligaciones establecidas en la Sección 8.7 del Contrato de Fideicomiso.

#### *Renuncia del Fiduciario*

Sujeto a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá renunciar a su cargo como fiduciario del Fideicomiso mediante notificación por escrito entregada al Administrador y al Representante Común al menos 60 días naturales antes de la fecha efectiva de dicha renuncia, y sólo en los casos establecidos en el Artículo 391 de la LGTOC (incluyendo, en caso de falta de pago de gastos y/u honorarios fiduciarios en términos del Artículo 392 bis de la LGTOC). Inmediatamente después de que la notificación de renuncia del Fiduciario sea recibida por el Administrador y el Representante Común, se convocará a una Asamblea Extraordinaria de Tenedores para designar al fiduciario sustituto, en el entendido que la renuncia del Fiduciario no surtirá efectos sino hasta que el fiduciario sustituto celebre el reconocimiento a que se hace referencia en la Sección 8.11(b) del Contrato de Fideicomiso.

#### *Remoción del Fiduciario*

Conforme al tercer párrafo del artículo 385 de la LGTOC y lo previsto en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá ser removido con o sin causa por medio de una notificación por escrito entregada al Fiduciario con por lo menos 60 días naturales de anticipación a la fecha efectiva de dicha remoción (i) por el Administrador con el consentimiento de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores o (ii) por el Representante Común, en cumplimiento a lo acordado por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores mediante una notificación al Administrador. La

Asamblea Extraordinaria de Tenedores designará a un fiduciario sustituto, el cual deberá ser aceptable para el Administrador (si el Representante Común en cumplimiento a lo resuelto por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores entregó dicha notificación) o la Asamblea Extraordinaria de Tenedores (si el Administrador entregó dicha notificación). El Fiduciario no dejará de ser el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso hasta que el fiduciario sustituto celebre el documento de reconocimiento a que se hace referencia en la Sección 8.11(b) del Contrato de Fideicomiso.

#### *Obligaciones del Fiduciario a la Terminación*

(a) En caso de que el Fiduciario deje de actuar como fiduciario del Fideicomiso debido a la terminación anticipada de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario entregará los estados de cuenta bancarios de las cuentas relacionadas del Patrimonio del Fideicomiso, los cuales serán entregados en la fecha en que surta efectos dicha terminación al fiduciario sucesor con una copia al Administrador y al Representante Común, junto con los libros, registros y cualquier otro documento relacionado con el Fideicomiso. En la medida en que dichos estados de cuenta deban ser entregados en forma periódica conforme al Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario únicamente estará obligado a proporcionar dichos estados de cuenta a partir de la fecha del estado de cuenta que haya sido entregado más recientemente. El Administrador y el Representante Común tendrán un plazo de 30 días naturales para revisar y, en su caso, proporcionar comentarios o solicitar aclaraciones respecto de dichos reportes y cuentas. Si cualquiera de dichos comentarios o aclaraciones son solicitados, el Fiduciario atenderá dichos comentarios o solicitudes de aclaración y volverá a entregar dichos estados de cuenta. En caso de que el Administrador y el Representante Común no proporcionen comentarios o soliciten aclaraciones dentro de dicho plazo de 30 días naturales, los estados de cuenta se entenderán como aceptados por el Administrador y el Representante Común.

(b) El Fiduciario continuará en su encargo como fiduciario del Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso hasta que sea designado un fiduciario sustituto y todas las Cuentas del Fideicomiso y todos los montos que se encuentren en dichas Cuentas del Fideicomiso hayan sido transferidos al fiduciario sustituto, y dicho fiduciario sustituto haya aceptado su designación y haya asumido su cargo conforme a la Sección 8.11(b) del Contrato de Fideicomiso. Hasta que el fiduciario sustituto haya asumido su cargo y recibido todos los activos del Fideicomiso en posesión del Fiduciario, el Fiduciario deberá continuar actuando como fiduciario del Fideicomiso y deberá seguir cumpliendo todas sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso (incluyendo, sin limitar, sus obligaciones de reportar y la administración de las Cuentas del Fideicomiso).

(c) El Fiduciario se obliga a llevar a cabo todos los actos y a celebrar todos los documentos que sean necesarios o deseables para facilitar la sustitución del Fiduciario y según le sea solicitado por el Administrador y/o el Representante Común. El Fiduciario entregará al fiduciario sustituto, cualesquiera libros y registros que el Fiduciario mantenga conforme al Contrato de Fideicomiso.

#### *Fiduciario Sustituto*

(a) Cualquier fiduciario sustituto será una institución de crédito mexicana.

(b) El fiduciario sustituto entregará por escrito la aceptación de su designación como Fiduciario del Fideicomiso al Fiduciario que haya renunciado o que esté siendo destituido, al Representante Común y al Administrador mediante la celebración de un convenio de sustitución fiduciaria, que se celebrará para dichos efectos en términos y condiciones que sean aceptables para el Administrador y el Representante Común. Inmediatamente después de la celebración de dicho convenio, el Fiduciario que haya renunciado o que esté siendo destituido transferirá todos los activos que detente en su carácter de Fiduciario al fiduciario sustituto y sólo en dicho momento surtirá efectos la renuncia o destitución del Fiduciario y el fiduciario sustituto asumirá todos los derechos, facultades y obligaciones del Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso.

(c) El fiduciario sustituto tendrá, una vez que su nombramiento surta efectos, los mismos derechos y obligaciones que el Fiduciario que haya renunciado o haya sido removido y será considerado como el Fiduciario para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso. Una vez que el Fiduciario haga entrega del Patrimonio del Fideicomiso al fiduciario sucesor, el Fiduciario no tendrá obligación o responsabilidad alguna conforme al Contrato de Fideicomiso, salvo por actos o hechos ocurridos con anterioridad a dicha fecha.

#### *Honorarios del Fiduciario*

Como contraprestación por sus servicios bajo el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario tendrá derecho a recibir los honorarios (incluyendo el IVA) que se indican en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo "E". Los honorarios del Fiduciario constituirán Gastos de Emisión o Gastos del Fideicomiso, según sea el caso.

#### *Indemnización del Fiduciario*

El fideicomiso (exclusivamente con el Patrimonio del Fideicomiso) deberá indemnizar al Fiduciario, así como a sus delegados fiduciarios, directores, asesores, empleados y agentes de y en contra de cualesquier responsabilidad, daños, obligaciones, demandas, sentencias, requerimientos, gastos o procedimientos de cualquier naturaleza, incluyendo honorarios razonables y documentados de abogados, como resultado de, que sean impuestos sobre, o incurridos por o como consecuencia de, las actividades realizadas por el Fiduciario o cualesquiera de las personas mencionadas anteriormente en relación con la celebración del Contrato de Fideicomiso y el desempeño de cualesquiera de sus deberes contenidos en el Contrato de Fideicomiso, en el entendido que el Fiduciario no contrae obligaciones patrimoniales en nombre o por cuenta propia ni de forma personal (sino solo en su calidad de fiduciario), por lo que no será responsable en forma alguna de responder con bienes de su exclusiva propiedad, excepto por cualesquiera daños determinados por una sentencia inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente que resulte directamente de la negligencia grave, dolo, fraude o mala fe del Fiduciario o del incumplimiento de las disposiciones del Contrato de Fideicomiso por parte del Fiduciario (o las personas mencionadas anteriormente) en cuyo caso, el Fiduciario será responsable por los daños y perjuicios causados.

#### *Otorgamiento de Poderes.*

Los poderes que sean otorgados por el Fiduciario de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso se otorgaran a las personas físicas o personas morales (en este caso para ser ejercidas a través de las personas físicas que de manera expresa se designen por dicha Persona y se le notifiquen al Fiduciario), de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso o el Contrato de Administración, o en su caso, de conformidad con las instrucciones que de manera previa reciba el Fiduciario por parte del Administrador, según corresponda, en el entendido de que se limitarán a actuar única y exclusivamente en relación con el Patrimonio de Fideicomiso y con respecto a los Fines del Fideicomiso y las obligaciones contempladas en el Contrato de Fideicomiso.

El Fiduciario en ninguna circunstancia podrá delegar u otorgar poderes para abrir o cancelar cuentas del Fideicomiso, actos de dominio, ni para suscribir títulos y operaciones de crédito, mismos que deberán ser ejercitados en todo momento por el Fiduciario a través de sus delegados fiduciarios; lo anterior, salvo en el caso de las Cuentas de Rentas, donde las Personas Autorizadas, en caso de así instruirlo el Administrador por escrito, deberán contar con facultades especiales para suscribir cheques, mismos que serán necesarios para cumplir con los pagos que tienen que realizarse de esta manera en algunos casos en relación con la administración de los Activos Elegibles. De igual forma el Fiduciario no otorgará a los apoderados la facultad para delegar poderes ni para que éstos a su vez puedan otorgar, sustituir y/o revocar poderes en relación con el Fideicomiso.

Los apoderados, a través del Administrador, tendrán la obligación de rendir cuentas del ejercicio de dichas facultades al Fiduciario de manera trimestral, sin que sea requerido por el Fiduciario.

En los instrumentos y cualesquier actos o documentos en los que se otorguen los poderes se deberá establecer de forma expresa que los apoderados se limitarán a actuar única y exclusivamente en relación con el Patrimonio del Fideicomiso y respecto de los Fines del Fideicomiso conforme lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. En virtud de lo anterior, el Fiduciario no estará obligado a responder con sus propios activos, atendiendo para tales efectos a lo dispuesto en la Sección 8.13 del Contrato de Fideicomiso.

En relación con lo anterior, los apoderados deberán:

(i) Señalar en aquellos actos jurídicos en los que comparezcan o intervengan, cuando sea posible que:

a. el apoderado comparece a dicho acto exclusivamente en carácter de apoderado del Fideicomiso, y que bajo ninguna circunstancia deberá considerársele como un delegado fiduciario del Fiduciario;

b. el apoderado revisó todos y cada uno de los documentos y trámites que se lleven a cabo en términos del poder que se le otorgue;

(ii) Será obligación del apoderado verificar que los actos realizados se formalicen en términos de lo dispuesto por la Ley Aplicable, a efecto de que surtan efectos ante y contra

terceros, debiendo entregar al Fiduciario evidencia de que se han realizado las formalizaciones debidas (en caso de ser necesarias), quien además en cualquier tiempo podrá solicitarlas, teniéndose por cumplida la presente obligación a satisfacción razonable del Fiduciario, en el entendido de que en caso de que no se lleven a cabo las formalizaciones correspondientes se libera al Fiduciario de cualquier responsabilidad que por dicha omisión pudiera resultar.

(iii) Para el ejercicio de las facultades de pleitos y cobranzas deberán contar con carta de autorización por parte del Fiduciario, la cual deberá ser otorgada sin demora razonable alguna, una vez solicitada. Asimismo los apoderados deberán informar por escrito al Fiduciario y al Administrador sobre la realización de cualquier acto, reclamación, acción y demanda que pretendan iniciar y/o que pueda comprometer o poner en riesgo el Patrimonio del Fideicomiso, así como cualquier otro acto que el Fiduciario deba conocer, ello en relación con los actos celebrados por los apoderados, en el entendido que en el caso en que se llegaren a otorgar poderes generales o especiales para pleitos y cobranzas para ser ejercitados frente a autoridades jurisdiccionales, se deberá de establecer que para el ejercicio del respectivo poder, el apoderado quedará obligado a informar mensualmente al Fiduciario el estado del juicio, indicando la autoridad competente ante la cual se está llevando a cabo.

(iv) El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones imputables a los apoderados, establecidas en la presente Sección, podrá dar lugar a que el Fiduciario revoque, sin responsabilidad y sin necesidad de instrucción previa, los poderes otorgados. Para tales efectos, el Fiduciario deberá informar por escrito al Administrador y al apoderado de dicha revocación.

(v) El Fiduciario no será responsable por el desempeño y los actos de los apoderados ni de la negociación de los documentos que los apoderados celebren en el ejercicio de sus poderes, debiendo los apoderados actuar de conformidad con los términos y condiciones del presente Contrato.

(vi) En cualquier instrumento en donde se otorgue ó revoque algún poder, la estipulación expresa de que todos los pagos de gastos y honorarios generados por el otorgamiento o revocación del poder respectivo serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta donde este alcance y baste, sin que ello genere una responsabilidad para el Fiduciario. Derivado de lo anterior, el Fiduciario no está obligado a realizar ninguna erogación con cargo a su patrimonio propio

#### *Identificación de las Partes*

El Fideicomitente, el Administrador, y los miembros del Comité Técnico se obligan a proporcionar al Fiduciario cuanto este se los solicite, la información que se les requiera para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 115 de la LIC y demás disposiciones aplicables y emitidas por la SHCP en materia de prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo.

El Fiduciario podrá abstenerse de dar cumplimiento a las instrucciones que reciba, conforme al Fideicomiso, si no le es proporcionada la información a que hace referencia el párrafo anterior.

Las partes están en todo momento de acuerdo en que el Fiduciario podrá proporcionar toda la información relacionada con el Fideicomiso (incluso la proporcionada por las Partes) a aquellas Personas con las que deba entrar en relaciones de negocios a efecto de cumplir con los Fines del Fideicomiso, exclusivamente con base en las disposiciones o normas en materia de prevención de lavado de dinero y financiamiento al terrorismo.

#### *Objetivo de Inversión*

El Fideicomiso realizará Inversiones que constituirán en la adquisición o construcción de Activos Elegibles que se destinen al arrendamiento o para su explotación comercial, directa o indirectamente, a través de contratos para la prestación del servicio de acceso y uso compartido de infraestructura, para su uso, operación, explotación, funcionamiento y aprovechamiento como emplazamiento para Infraestructura Activa e Infraestructura Pasiva, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes o de la prestación dicho servicio, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los bienes que integran el patrimonio del Fideicomiso, por lo que al menos el 70% del Patrimonio del Fideicomiso estará invertido en Activos Elegibles y el remanente será invertido en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV, en acciones de fondos de inversión de instrumentos de deuda, en activos que se destinen a la administración, operación y/o mantenimiento del Fideicomiso y/o de los Activos Elegibles, o en otros activos permitidos conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS, en el entendido que todas las Inversiones realizadas por el Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso, deberán cumplir con los lineamientos de inversión iniciales aprobados por el Comité Técnico así como cualesquier modificaciones aprobadas por la Asamblea Ordinaria de Tenedores (los "Lineamientos de Inversión") o deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores si las mismas no cumplen con los Lineamiento de Inversión, en el entendido, además, que en cualquier caso y en el supuesto que el Fideicomiso adquiera, directa o indirectamente, Activos Elegibles ubicados en zonas restringidas, como se definen en la Ley de Inversión Extranjera, el Fiduciario requerirá la autorización que dicha ley establece.

#### *Lineamientos de Apalancamiento*

(a) El Fideicomiso podrá, conforme a las instrucciones previas por escrito del Administrador, con la aprobación previa del Comité Técnico y/o de la Asamblea de Tenedores, en caso que esta se requiera conforme al Contrato de Fideicomiso, incurrir en o asumir Endeudamientos de cualquier Persona en cualquier momento y por cualquier motivo conforme a los Lineamientos de Apalancamiento, en el entendido que cualquier incurrimiento de Endeudamiento que, al momento de dicho incurrimiento, no cumpla con los Lineamientos de Apalancamiento requerirá la aprobación previa de la Asamblea Ordinaria de Tenedores conforme a la Sección 4.3(f) del Contrato de Fideicomiso; no obstante lo anterior, en la obtención o contratación de créditos, préstamos o financiamientos, así como en cualquier extensión, refinanciamiento o modificación a los mismos, el Fideicomiso deberá atenerse a los límites,



índices y requisitos que prevea la CUE para el endeudamiento de fideicomisos emisores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios.

(b) El límite máximo de los pasivos en relación con los activos totales del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% del valor contable de sus activos totales medidos al cierre del último trimestre reportado de conformidad con lo señalado en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 5 de la CUE. Asimismo, el Fideicomiso deberá cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda previsto en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 4, sub-numeral 4.2. de la CUE. En ambos casos, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicios de la deuda deberán ser calculados de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la CUE y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de la CUE. En el supuesto que cualquier Endeudamiento no cumpla el límite de apalancamiento o el índice de cobertura de servicio de la deuda establecidos en la CUE, lo anterior no se considerará un incumplimiento del Contrato de Fideicomiso y (i) el Fideicomiso no podrá asumir, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, Endeudamiento adicional hasta que se cumpla dicho límite de apalancamiento o índice de cobertura de servicio de la deuda, salvo que dicho Endeudamiento adicional se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del Endeudamiento existente y el Comité Técnico documente la evidencia de tal situación, en el entendido que en ningún caso el resultado de dicho refinanciamiento podrá implicar un aumento del Endeudamiento o una disminución del índice de cobertura de servicio de la deuda registrados antes de dicha operación de refinanciamiento y (ii) el Administrador deberá presentar un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite de apalancamiento o el índice de cobertura de servicio de la deuda a la Asamblea de Tenedores, en el entendido, además, que el informe y el plan correctivo deberán contener lo señalado en el inciso (i) de este párrafo y ser aprobados por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores y dentro de los 20 Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el incumplimiento con el referido límite o índice.

(c) El Comité Técnico deberá vigilar que se establezcan los mecanismos y controles que permitan verificar que la contratación o asunción de Endeudamiento se apeguen a lo previsto en la Ley Aplicable.

#### *Garantías Reales y Personales*

El Fideicomiso podrá, de acuerdo con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, constituir gravámenes y/u otorgar garantías reales o personales (incluyendo, sin limitación, la transferencia de activos al fiduciario de un fideicomiso de garantía), con recurso únicamente respecto de activos que constituyen o surjan del Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido que dicho otorgamiento de garantías reales o personales requerirá la aprobación previa del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores si dicha aprobación es requerida en virtud del monto que representen para las Inversiones relacionadas con dicho otorgamiento de garantías reales o personales conforme al Contrato de Fideicomiso.

#### *Presentación de Información relacionada con Endeudamientos*



El Fiduciario, con la información que le proporcione el Administrador, con copia al Representante Común, deberá presentar cualquier información relacionada con Endeudamientos que se requiera conforme al artículo 35 Bis 1 de la CUE a la Bolsa y a la CNBV.

#### *Apertura de las Cuentas del Fideicomiso*

(a) Para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario deberá abrir y mantener a su nombre las Cuentas del Fideicomiso, en donde se depositará el dinero que se aporte al Fideicomiso y cualesquier recursos que resulten de las operaciones del mismo. El Administrador determinará las características de las Cuentas del Fideicomiso, así como el momento y la entidad financiera en la que deban abrirse e instruirá por escrito al Fiduciario para que abra dichas Cuentas del Fideicomiso. El Fiduciario será el beneficiario y titular de las Cuentas del Fideicomiso, quien notificará al Administrador una vez que se abra una Cuenta del Fideicomiso, sobre la información de la cuenta bancaria correspondiente y le proporcionará al Administrador y a las demás Personas Autorizadas que éste último le solicite, acceso en línea a dicha Cuenta del Fideicomiso además de las demás facultades necesarias para la administración de dichas cuentas. De conformidad con las instrucciones del Administrador, el Fiduciario realizará todos los actos y suscribirá todos los contratos necesarios a efecto de contratar el acceso vía Internet al sistema de banca electrónica de la institución bancaria ante la cual se haya abierto cada una de las Cuentas del Fideicomiso, según corresponda, a efecto de dar acceso y delegar la administración de cada una de estas Cuentas del Fideicomiso al Administrador y a las demás personas designadas previamente por escrito por éste y notificadas al Fiduciario (las "Personas Autorizadas"), para que dichas Personas Autorizadas puedan realizar consultas de los saldos y realizar movimientos en las Cuentas del Fideicomiso. Las comisiones por dicho servicio serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. El Fiduciario deberá garantizar el acceso a las Personas Autorizadas y otorgarles todas y cada una de las facultades suficientes y necesarias en favor de dichas Personas Autorizadas para efectos de administrar y efectuar retiros de dichas Cuentas del Fideicomiso: en el entendido, que el Fiduciario será la única Persona facultada para llevar a cabo la apertura y cancelación de las Cuentas del Fideicomiso. La instrucción designado a las Personas Autorizadas deberá contener: (i) el nombre completo de la Persona(s) Autorizada(s), (ii) la información de contacto de dicha(s) Persona(s) Autorizada(s), (iii) comprobante de domicilio de dicha(s) Persona(s) Autorizada(s), y (iv) copia de la identificación de dicha(s) Persona(s) Autorizada(s).

(b) Cada Cuenta del Fideicomiso podrá ser abierta y mantenida en Pesos y/o en Dólares, a discreción del Administrador. Cualquier movimiento o disposición que en su caso realice el Fiduciario en las Cuentas del Fideicomiso deberá hacerse conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador, con copia al Representante Común, por medio de transferencia electrónica o cualesquier otros medios a los que el Fiduciario tenga acceso para dichos fines.

(c) Con posterioridad a la apertura de cada Cuenta del Fideicomiso, el Fiduciario deberá proporcionar al Administrador (con copia al Representante Común) toda la información que identifique dicha Cuenta del Fideicomiso y que sea necesaria para que el Administrador pueda desempeñar sus funciones conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.

(d) Las instituciones financieras con las que se mantengan las Cuentas del Fideicomiso deberán tener la calificación crediticia más alta en la escala local para riesgo de contraparte a largo plazo y un índice de capital (el cual es el índice de capital total neto a activos de riesgo ponderado) de más de 10, lo cual será confirmado por el Administrador, previo a que instruya al Fiduciario iniciar las gestiones necesarias para abrir las Cuentas del Fideicomiso.

(e) Las Cuentas del Fideicomiso serán en todo momento controladas y operadas por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador, en el entendido que la operación y administración de dichas Cuentas del Fideicomiso también podrá ser realizada por el Administrador y las demás Personas Autorizadas de conformidad con los términos de la Sección 11.1(a) del Contrato de Fideicomiso. Las Personas Autorizadas, a través del Administrador, deberán informar al Fiduciario en todo momento sobre las operaciones realizadas en las Cuentas del Fideicomiso y prever los mecanismos para que el Fiduciario pueda conocer dichas operaciones en cualquier momento que este les requiera, lo cual podrá ser cubierto mediante la preparación y entrega al Fiduciario de un reporte diario de las operaciones realizadas por las Personas Autorizadas en las cuentas del Fideicomiso.

#### *Cuenta de Retención*

(a) A más tardar el Día Hábil siguiente a la fecha de firma del Contrato de Fideicomiso, sirviendo la Sección 11.2(a) como instrucción para todos los efectos legales a que haya lugar, el Fiduciario deberá abrir y mantener para su administración y operación una cuenta bancaria segregada en Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, a nombre del Fiduciario, que será designada Cuenta de Retención (la "Cuenta de Retención").

(b) En un primer momento, el Fiduciario recibirá la Aportación Inicial en la Cuenta de Retención y posteriormente recibirá los Recursos de la Emisión en la misma. El Fiduciario utilizará los Recursos de la Emisión para (i) pagar los Gastos de Emisión, y (ii) realizar cualesquier otros pagos conforme a las instrucciones que reciba previamente por escrito del Administrador, incluyendo aquellos pagos relacionados con la adquisición del Portafolio Inicial y (iii) algunos gastos relacionados con el mantenimiento del Fideicomiso que se comprenden dentro de los Gastos del Fideicomiso.

(c) Posterior a ello, el Fiduciario deberá, conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador, transferir todas las cantidades restantes depositadas en la Cuenta de Retención a las Cuentas de Operación para los fines descritos en la Sección 11.3 del Contrato de Fideicomiso; en el entendido que, en dicha Cuenta de Retención deberá conservarse una reserva por el equivalente a dos anualidades por administración de los honorarios del Fiduciario, dicha reserva deberá renovarse cada año.

#### *Cuentas de Operación*

El Fiduciario deberá abrir y mantener para su administración y operación, dos (2) cuentas bancarias, una denominada en Pesos y otra en Dólares, cuyo beneficiario y titular sea el Fiduciario, en las cuales deberán depositarse, (i) inicialmente, todas las cantidades restantes depositadas en la Cuenta de Retención, y (ii) posteriormente, los días lunes de cada semana (o, en

caso de ser inhábil, el Día Hábil siguiente) durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso a más tardar a las 12:00 p.m. (hora de la Ciudad de México), con cargo a las Cuentas de Rentas, todos los fondos que se encuentren depositados en dichas Cuentas de Rentas en ese momento, (conjuntamente, las "Cuentas de Operación"). Las cantidades recibidas en las Cuentas de Operación podrán ser utilizadas por el Fiduciario, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador para: (a) pagar Gastos de Inversión del Fideicomiso, (b) pagar los Gastos del Administrador y demás pagos conforme al Contrato de Administración, (c) pagar o rembolsar al Administrador por todo o parte de los Gastos del Fideicomiso pagados por el Administrador previa entrega de las facturas que acrediten dichos gastos, (d) transferir las cantidades instruidas a la Cuenta de Distribución para hacer Distribuciones a los Tenedores de conformidad con lo que se establece en la Sección 11.5 del Contrato de Fideicomiso, o (e) hacer cualesquier otros pagos conforme a las instrucciones por escrito del Administrador.

#### *Cuentas de Rentas*

El Fiduciario deberá abrir y mantener para su administración y operación, dos (2) cuentas bancarias, una denominada en Pesos y otra en Dólares, cuyo beneficiario y titular sea el Fiduciario, en las cuales se depositarán la totalidad de los ingresos derivados de los Activos Elegibles, así como también se deberá de contar con los recursos suficientes para la realización de los pagos que mes con mes debe realizar el Administrador a los propietarios de los inmuebles donde se encuentren los Activos Elegibles que serán aportados al Patrimonio del Fideicomiso (las "Cuentas de Rentas"). Todos los recursos depositados en las Cuentas de Rentas serán transferidos por el Fiduciario, sin necesidad de instrucción alguna por parte del Administrador, a las Cuentas de Operación todos los días lunes de cada semana (o el Día Hábil siguiente, en caso de ser inhábil), a más tardar a las 12:00 p.m. (hora de la Ciudad de México).

#### *Cuenta de Distribución*

Conforme a las instrucciones del Administrador, el Fiduciario deberá establecer y mantener para su administración y operación, una (1) cuenta bancaria segregada a nombre del Fiduciario (la "Cuenta de Distribución"). La Cuenta de Distribución será fondeada con recursos de las Cuentas de Operación conforme a la instrucción previa y por escrito que el Administrador entregue al Fiduciario, entregándole copia al Representante Común, y el Fiduciario deberá utilizar las cantidades depositadas en la Cuenta de Distribución para pagar Distribuciones a los Tenedores en los términos previstos en la Cláusula Décima Segunda del Contrato de Fideicomiso.

#### *Cuentas Adicionales*

En adición a la Cuenta de Retención y la Cuenta de Distribución, el Fiduciario podrá abrir y mantener otras Cuentas del Fideicomiso (cada una, una "Cuenta Adicional") en Pesos o Dólares, según le sea instruido por el Administrador por escrito en cualquier momento.

#### *Inversiones Permitidas*

(a) El régimen de inversión de los recursos que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso estará sujeto a lo previsto por las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS. El Fiduciario deberá invertir cualesquier cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en

valores a cargo del Gobierno Federal de México e inscritos en el RNV (denominados en Dólares o Pesos), en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda, en activos que se destinen a la administración, operación y/o mantenimiento del Fideicomiso y/o de los Activos Elegibles o en otros activos permitidos conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS, durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones que por escrito reciba del Comité Técnico o del Administrador; en el entendido que dichos valores deberán tener un plazo inferior a 1 año (las "Inversiones Permitidas"), en el entendido, además, que en todo momento se cumplirá con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS.

(b) De conformidad con el numeral 3.2. de la Circular 1/2005, si cualesquier cantidades en efectivo no pueden ser invertidas inmediatamente el mismo día en que dichas cantidades fueron recibidas conforme a los Fines del Fideicomiso, dichas cantidades en efectivo deberán ser depositadas en una institución de crédito a más tardar el Día Hábil siguiente al que se reciban, hasta en tanto sean invertidas en Inversiones Permitidas conforme al Contrato de Fideicomiso, en el entendido que en caso que sean depositadas con la misma institución financiera a la que pertenece el Fiduciario, la Inversión Permitida deberá pagar la tasa de interés más alta que dicha entidad pague por operaciones con la misma vigencia y cantidades similares en las fechas en que se hagan los depósitos. Bajo ninguna circunstancia el Fiduciario invertirá las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en valores de cualquier tipo que hayan sido emitidos por las Afiliadas del Fideicomitente o del Administrador.

Las instrucciones en relación con la realización de las Inversiones Permitidas a que se refiere esta Sección deberán realizarse por escrito y entregarse al Fiduciario antes de las 11:00 A.M. (hora de la Ciudad de México) en la cual haya fondos disponibles en cualquiera de las Cuentas del Fideicomiso y el Fiduciario procederá a realizar inversiones en Inversiones Permitidas. La compra de valores o instrumentos de inversión se sujetará a los horarios, la disposición y liquidez de los mismos y las condiciones del mercado existentes en ese momento y el Fiduciario no será responsable por reducciones al valor de las inversiones que se realicen de conformidad con lo dispuesto en esta Sección, ya sea por fluctuaciones de mercado o por cualquier otra razón.

De acuerdo con las disposiciones de la Fracción XIX, inciso (b) del Artículo 106 de la LIC, el Fiduciario no será responsable del rendimiento recibido sobre inversiones efectuadas conforme a esta Sección de Inversiones Permitidas.

(c) El Fiduciario ha explicado de manera clara e inequívoca al Fideicomitente el contenido de la sección 5.4 de la Circular 1/2005, cuyo primer párrafo se transcribe a continuación para todos los efectos legales a que haya lugar:

*"5.4 De conformidad con lo dispuesto en los artículos 106 fracción XIX inciso a) de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX inciso b) de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI inciso a) de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, y 60 fracción VI Bis, inciso a) de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, se autoriza a las Instituciones de Banca Múltiple, a las Casas de Bolsa, a las Instituciones de Seguros y a las Instituciones de Fianzas, para que en cumplimiento de Fideicomisos puedan llevar a cabo operaciones con la misma institución actuando por cuenta propia, siempre y cuando se trate de operaciones que su ley o disposiciones que emanen de ellas les permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de intereses."*

(d) Asimismo y conforme a la Circular 1/2005, el Fiduciario ha explicado claramente y de forma inequívoca a las Partes las siguientes medidas preventivas incluidas en el numeral 5.4 de la Circular 1/2005:

- (i) El Fiduciario podrá celebrar operaciones con valores con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando por su propia cuenta, que califiquen como Inversiones Permitidas, siempre y cuando se trate de operaciones que la LIC, o disposiciones que emanen de ella, le permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de interés.
- (ii) El Fideicomitente y el Comité Técnico aprueban expresamente que las operaciones sean celebradas con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, siempre y cuando califiquen como Inversiones Permitidas.
- (iii) Los derechos y obligaciones de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando como Fiduciario y como institución financiera, no se extinguirán por confusión.
- (iv) El departamento o área Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, que actúe por cuenta propia y el área fiduciaria no deberán ser dependientes directamente entre ellas.

Las Partes reconocen que el Fiduciario no proporcionará servicios o atención de asesoría en materia de inversión en ninguna circunstancia, por lo que no será responsable ante cualquier tercero por dichos conceptos. Además, el Fiduciario queda facultado para que con cargo al Patrimonio del Fideicomiso pague el importe de todos los gastos, comisiones o cualesquiera otras erogaciones que se deriven de los actos o contratos necesarios para efectuar las Inversiones Permitidas que se realicen con los importes recibidos en las Cuentas del Fideicomiso con cargo a los importes que se depositen en las Cuentas del Fideicomiso. En caso de ser insuficiente el Patrimonio del Fideicomiso para hacer frente a dichas erogaciones, el Fiduciario queda liberado de cualquier responsabilidad de realizar dichos pagos.

En atención a las Disposiciones en Materia de Servicios de Inversión que expidió el pasado 24 de abril de 2013 la CNBV, o cualquier otra disposición oficial que la modifique o sustituya, las Partes por medio del presente reconocen que el Fiduciario sólo ejecuta instrucciones de inversión emitidas en términos de lo aquí previsto, sin prestar asesoría en ningún sentido.

El Fiduciario no será responsable de cualquier detrimento de las cantidades que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso que sean invertidas de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.

(e) De conformidad con el artículo 7 fracción VII numeral 4.2 último párrafo de la CUE, en ningún caso el Fiduciario podrá destinar más del 20% del Patrimonio del Fideicomiso a la adquisición de valores de deuda inscritos en el RNV. En estos casos, el Fiduciario podrá invertir en valores de corto plazo inscritos en el RNV siempre que sean inversiones temporales

efectuadas en tanto se realicen las inversiones a las que se encuentren destinados el Patrimonio del Fideicomiso, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

En caso de que el Fiduciario exceda el límite a que se refiere el párrafo anterior, resultará aplicable lo dispuesto en el numeral 4.1., último párrafo, del artículo 7 fracción VII de la CUE.

#### *Moneda y Cobertura*

(a) El Administrador tendrá el derecho de instruirle al Fiduciario por escrito que celebre operaciones de intercambio de divisas a efecto de convertir las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso a Pesos o Dólares, según se requiera para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso y la administración de las Inversiones, en cada caso, al tipo de cambio aplicable en el momento en que se obtenga de las casas de cambio o entidades financieras autorizadas de reconocido prestigio en México.

(b) El Administrador podrá instruirle al Fiduciario que celebre operaciones financieras derivadas de cobertura con el fin de proteger el valor de las cantidades que se reciban de cualquier Emisión y/o que sean depositadas en las Cuentas del Fideicomiso y/o con el fin de cubrir las tasas de interés relacionadas con los préstamos obtenidos por el Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso, en el entendido que el Fideicomiso no podrá celebrar operaciones financieras derivadas con fines especulativos. El Fiduciario deberá cumplir con las obligaciones de revelación de información que le resulten aplicables conforme a la Ley Aplicable.

#### *Distribuciones*

El Fiduciario deberá realizar distribuciones a los Tenedores de los CBFIs (cada una, una "Distribución") conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador (con copia al Representante Común), en el entendido que deberá realizarse una Distribución cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los Activos Elegibles integrantes del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS. Cada Distribución se realizará conforme a lo siguiente:

(a) El Administrador deberá instruir al Fiduciario por escrito, con una copia para el Representante Común, con por lo menos 8 Días Hábles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo una Distribución, para que realice dicha Distribución, en el entendido que si dicha Distribución no cumple con la Política de Distribución, entonces deberá estar sujeta a la previa aprobación del Comité Técnico, por lo que deberá adjuntarse a la instrucción la sesión del Comité Técnico mediante la cual se haya aprobado la misma. El Fiduciario deberá dar aviso por escrito a la Bolsa a través de Emisnet o DIV, según sea el caso, a Indeval y a la CNBV (a través de los medios que éstos determinen) con por lo menos 6 Días Hábles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo la Distribución respectiva, señalando en el aviso el monto total a distribuirse a los Tenedores, diferenciando la cantidad correspondiente a reembolso de capital y resultado fiscal, la Fecha Ex Derechos, la Fecha de Registro y la fecha de Distribución, de conformidad con las instrucciones recibidas del Administrador.



La entrega de cualesquiera cantidades que deba hacerse a los Tenedores en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y en el Título, se realizará por conducto del Indeval. A efecto de realizar lo anterior, el Fiduciario (previa instrucción por escrito del Administrador con copia al Representante Común), realizará el depósito del pago a través de Indeval, para que este lo acredite a los Tenedores de los CBFIs antes de las 11:00 horas de la fecha de pago correspondiente. En caso de tratarse de la última Distribución, esta se deberá instruir a Indeval contra la entrega del Título.

- (b) Para efectos de dicha Distribución, el Administrador instruirá al Fiduciario por escrito, entregando copia al Representante Común, para que transfiera de las Cuentas de Operación los montos correspondientes a ser distribuidos a la Cuenta de Distribución, en el entendido, que será efectuado por el Fiduciario siempre que cuente con los recursos líquidos disponibles en las Cuentas de Operación.
- (c) El pago de las Distribuciones se realizarán de manera proporcional entre los Tenedores sobre la base de CBFIs que tenga de cada uno de ellos en la fecha de la Distribución respectiva.
- (d) El Fiduciario, conforme a las instrucciones de Administrador, proporcionará a la institución para el depósito de valores que tenga en depósito los CBFIs, la información señalada en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs, particularmente la regla 3.21.2.7. de la RMF (según dichas disposiciones sean reformadas, modificadas, adicionadas o abrogadas) o cualquier disposición que las sustituya.

#### *Gastos*

- (a) Todos los Gastos del Fideicomiso deberán ser pagados por el Fideicomiso (utilizando los fondos disponibles en las Cuentas del Fideicomiso que en términos del Contrato de Fideicomiso deban aplicarse para tales efectos), según lo determine el Administrador.
- (b) En la medida que el Administrador, o cualquiera de sus Afiliadas, pague cualesquier Gastos del Fideicomiso, el Fideicomiso reembolsará al Administrador cuando así lo solicite.

#### *Indemnización de Personas Cubiertas*

El Fideicomiso (exclusivamente con activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso) indemnizará y sacará en paz y a salvo a cada Persona Cubierta, en la medida más amplia permitida por la Ley Aplicable, de y en contra de cualquiera y todas las reclamaciones, demandas, responsabilidades, costos, gastos, daños, perjuicios, pérdidas, juicios, procedimientos o actos, ya sean judiciales, administrativos, de investigación o de cualquier otra naturaleza, conocidos o desconocidos, determinados o por determinarse ("Demandas"), que existan, puedan existir o que puedan ser incurridos por cualquier Persona Cubierta, o con respecto de las cuales cualquier Persona Cubierta pudiera estar involucrada, como parte o de cualquier otra forma, o con respecto de las cuales cualquier Persona Cubierta pudiera ser amenazada, en relación con, o que resulte como consecuencia de, las Inversiones u otras actividades realizadas por las Personas Cubiertas en relación con el Fideicomiso y el desempeño de sus funciones contenidas en el



Contrato de Fideicomiso, cualquier otro Documento de la Emisión o la Ley Aplicable u otras actividades emprendidas en relación y conforme al Fideicomiso, o que de cualquier otra forma se relacionen o resulten del Contrato de Fideicomiso o de los contratos o convenios derivados de éste o la Ley Aplicable, incluyendo cantidades pagadas en cumplimiento de sentencias o resoluciones, en transacciones o como multas o penas, y los honorarios y gastos legales incurridos en relación con la preparación para o defensa o disposición de cualquier investigación, acto, juicio, arbitraje u otro procedimiento (un "Procedimiento"), ya sea civil o penal (dichas Demandas, montos y gastos a que se hace referencia en la Sección 13.2 del Contrato de Fideicomiso son referidos conjuntamente como los "Daños"), excepto en la medida en que haya sido determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal con jurisdicción competente que dichos Daños surgieron principalmente de una Conducta Inhabilitadora de dicha Persona Cubierta.

#### *Gastos de Personas Cubiertas*

Los gastos (incluyendo honorarios de abogados) en que incurra una Persona Cubierta en la defensa o arreglo o transacción de cualquier Demanda respecto de los que la misma pueda tener derecho a reclamar indemnización conforme al Contrato de Fideicomiso le serán adelantados a dicha Persona Cubierta por parte del Fideicomiso (utilizando fondos disponibles del Patrimonio del Fideicomiso) con el consentimiento del Administrador. Antes de obtener el adelanto de los gastos en cuestión, la Persona Cubierta respectiva (o alguien en su representación) deberá entregar al Administrador o al Fiduciario una garantía o compromiso respecto del pago de la cantidad que le sea adelantada conforme al Contrato de Fideicomiso en caso que un tribunal competente determine de manera definitiva e inapelable que la Persona Cubierta de que se trate no tenía derecho a ser indemnizada conforme al Contrato de Fideicomiso.

Las sentencias o resoluciones definitivas e inapelables dictadas en contra del Fideicomiso, del Administrador y/o del Representante Común, respecto de las cuales el Administrador y/o el Representante Común tengan derecho a ser indemnizados, serán satisfechas primero con el Patrimonio del Fideicomiso antes de que el Administrador y/o el Representante Común sean directamente responsables por las mismas.

#### *Reservas*

El Administrador podrá instruir al Fiduciario para que constituya reservas, cuentas de garantía u otras cuentas similares del Fideicomiso para cumplir con las obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso en caso de determinarlo conveniente o necesario a su entera discreción.

#### *Avalúos de Activos Elegibles*

El avalúo de los Activos Elegibles, tomados en su conjunto, en los cuales el Fideicomiso haya invertido será llevado a cabo de conformidad con los lineamientos de valuación aprobados por el Administrador, (cada uno, un "Avalúo Periódico"), los cuales serán preparados como una opinión de valor realizada por un banco de inversión, un despacho de contabilidad u otro despacho de avalúo independiente que sea aprobado por el Comité Técnico (el "Valuador Independiente"). Los Avalúos Periódicos se pondrán a disposición de los Tenedores en las oficinas del Representante Común y/o en las oficinas del Administrador, por lo que el Fiduciario

deberá entregar una copia al Representante Común y al Administrador, dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a que le sean entregados a dicho Fiduciario por el Valuador Independiente. Para efectos de este Contrato, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. se considerará como el despacho de contabilidad aprobado para realizar los Avalúos Periódicos o, en su caso, cualquier otro despacho de contabilidad aprobado por la Asamblea de Tenedores. El Valuador Independiente aprobado entregará dichos avalúos al Administrador, al Fiduciario, al Auditor Externo y a los miembros del Comité Técnico.

#### *Reportes de Estados Financieros e Informes*

(a) El Fiduciario contratará los servicios de un Auditor Externo conforme y previas instrucciones del Administrador, previa aprobación del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.

(b) El Auditor Externo auditará los libros y registros contables del Fideicomiso al final de cada ejercicio fiscal. Durante la vigencia del Fideicomiso y en relación con éste, el Fiduciario, a través del Administrador, preparará (i) un estado financiero auditado respecto de cada ejercicio fiscal y (ii) estados financieros intermedios no auditados respecto de cada trimestre. El Fiduciario pondrá los estados financieros a disposición de los Tenedores a través de la publicación de dicha información en los medios de difusión establecidos por la CNBV y la Bolsa conforme a lo siguiente:

- (i) en el caso de los estados financieros trimestrales no auditados respecto de los 3 primeros trimestres del ejercicio fiscal, el vigésimo Día Hábil siguiente a la terminación del trimestre correspondiente;
- (ii) en el caso de los estados financieros trimestrales no auditados respecto del último trimestre del ejercicio fiscal, el cuadragésimo Día Hábil siguiente a la terminación de dicho trimestre; y
- (iii) en el caso de los estados financieros anuales auditados que incluyan notas a los mismos, el 30 de abril del año inmediato siguiente a dicho ejercicio fiscal, en el entendido que en caso de que las obligaciones de presentar reportes financieros (conforme al Contrato de Fideicomiso sean modificadas, conforme a una modificación a la LMV o a la CUE, el Fiduciario y el Administrador deberán cumplir con dichas obligaciones (según sean modificadas) sin necesidad de modificar los términos del Contrato de Fideicomiso.

(c) El Fiduciario, a través del Administrador, preparará los informes mencionados en el párrafo (b) anterior conforme a los IFRS y la CUE. Dichos informes deberán incluir, en relación con el ejercicio fiscal o trimestre relevante:

- (i) estado de situación financiera, que refleje el estado que guardan los activos y pasivos del Fideicomiso al final de dicho ejercicio fiscal o trimestre correspondiente;
- (ii) estado de resultados que refleje, las utilidades netas o las pérdidas netas del Fideicomiso para dicho ejercicio fiscal o trimestre;

- (iii) estado de flujos de efectivo y estado de variaciones en el Patrimonio del Fideicomiso;
- (iv) en el caso de estados financieros anuales auditados, la carta de independencia del Auditor Externo referida en el Artículo 84 de la CUE y la carta a la que hace referencia el artículo 84 Bis en relación con la autorización de la incorporación de los estados financieros auditados al Reporte Anual;
- (v) un informe preparado por el Administrador describiendo el desempeño general del Fideicomiso, y
- (vi) en el caso de los estados financieros anuales auditados, el último Avalúo Periódico de los Activos Elegibles.

(d) El Fiduciario preparará a través del Administrador y entregará o hará disponible, de acuerdo a la información que le sea proporcionada por parte del Administrador, el reporte anual del Fideicomiso por cada ejercicio fiscal, a más tardar el 30 de abril del año siguiente (el "Reporte Anual"), mismo que deberá de contener la siguiente información:

- (i) los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso que incluyan notas a los mismos y la carta de independencia del Auditor Externo en relación con el ejercicio fiscal anterior;
- (ii) la demás información requerida conforme a la CUE y la CUAE, según corresponda, en relación con los reportes anuales para permitir que el Reporte Anual se haga público y demás formalidades requeridas conforme a dichas disposiciones; y
- (iii) el Avalúo Periódico más reciente de los Activos Elegibles, realizado por el Valuador Independiente.

(e) Los avalúos del Valuador Independiente deberán cumplir con los estándares de contabilidad, empleando metodologías aceptadas de mercado, tales como flujo de caja descontado, comparaciones de mercado y costos de remplazo.

#### *Requisitos para Reportar*

(a) El Fiduciario cumplirá con la obligación de divulgar la información mencionada en la Sección 14.2 del Contrato de Fideicomiso a los Tenedores presentando la misma a la CNBV y a la Bolsa, así como, en su caso, a través de Emisnet o DIV, según sea el caso, y mediante la entrega de copias físicas al Representante Común.

(b) Adicionalmente a la información referida en la Sección 14.2 del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario divulgará cualquier otra información que requiera ser revelada conforme a la CUE dentro de los plazos ahí establecidos, mediante la presentación de dicha información a la CNBV y a la Bolsa.

(c) El Administrador entregará al Fiduciario la información que éste requiera para cumplir sus obligaciones conforme a la Sección 14.3(b) del Contrato de Fideicomiso, incluyendo,

sin limitación, información respecto de eventos relevantes que requieran ser divulgados conforme a la LMV y la CUE, en la medida que el Administrador pueda proveer dicha información y no incumpla con alguna obligación frente a terceros al entregarla.

#### *Informes Adicionales del Fiduciario*

(a) El Fiduciario contará con un registro de operaciones que realice y dentro de los 10 Días Hábiles siguientes al término de cada mes, tendrá la obligación de enviar por correo electrónico y poner a disposición del Administrador y el Representante Común, ya sea el estado de cuenta bancario electrónico, el cual contendrá un informe sobre el estado que guarde el Patrimonio del Fideicomiso y que refleje las cantidades que se encuentren depositadas en cada una de las Cuentas del Fideicomiso y los movimientos realizados en el Fideicomiso durante el periodo correspondiente en las mismas.

(b) De igual forma, dentro de los 10 Días Hábiles siguientes al término de cada mes, el Fiduciario deberá proporcionar los estados de cuenta del mes anterior que corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso y toda la correspondencia (incluyendo estados de cuenta bancarios) recibidos por el Fiduciario por parte de las instituciones financieras en las que mantenga las Cuentas del Fideicomiso. Todo estado de cuenta que prepare el Fiduciario será elaborado conforme a los formatos que hayan sido establecidos institucionalmente y contendrá la información que el Fiduciario determine conforme a las políticas institucionales. El Fiduciario no será responsable en caso de que alguna de las Partes no reciba los estados de cuenta respectivos, siempre que no sea por causas imputables o atribuibles al Fiduciario, en cuyo caso dichas Partes podrán solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes. En virtud de que algunas Cuentas del Fideicomiso se mantendrán en una institución financiera distinta de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, las Partes aceptan que el Fiduciario sólo está obligado a proporcionar los estados de cuenta con base en sus formatos institucionales que incluyan la información que indique el valor del Patrimonio del Fideicomiso (saldos finales) al cierre del mes en cuestión, con copia de los estados de cuenta que el Fiduciario reciba del banco corresponsal en donde se mantienen las Cuentas del Fideicomiso, mismos que contendrán el detalle intra-mes de todas las operaciones realizadas sin necesidad de que el Fiduciario replique la información del banco corresponsal en los estados de cuenta del Fiduciario. Para el caso de las cuentas aperturadas en Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, el Fiduciario realizará los actos necesarios para dar acceso únicamente para efectos de consulta a través de banca electrónica al Administrador, al a más tardar dentro de los 20 Días Hábiles siguientes a la apertura de dichas cuentas, previa instrucción por escrito que reciba de parte del Administrador. Dicha instrucción deberá incluir, por lo menos, nombre completo, domicilio, correo electrónico, teléfono, copia simple del registro federal de contribuyentes (en su caso), copia simple de la clave única de registro de población (en su caso) y copia simple de la identificación oficial vigente de cada una de las personas cuya autorización de consulta se requiera.

En relación con lo anterior, el Administrador expresó su consentimiento y aceptación al "Programa Libre de Papel", para que los estados de cuenta sean puestos a su disposición en la página de internet [www.actinver.com](http://www.actinver.com) y enviados electrónicamente al correo electrónico que se señala en el Anexo "G" del Contrato de Fideicomiso o a cualquier otro correo electrónico que



dichas partes notifiquen al Fiduciario, mediante la actualización de dicho Anexo "G" firmado por apoderado con facultades suficientes.

(c) Adicionalmente, el Fiduciario deberá proporcionar cualquier otra información adicional que el Administrador solicite para permitir que el Fideicomiso cumpla con sus obligaciones frente a terceros, incluyendo valuaciones realizadas por el Valuador Independiente.

(d) El Fiduciario deberá proporcionar la información referida en el Contrato de Fideicomiso al Administrador, al Representante Común y a cualesquiera otras Personas que determine el Administrador, así como al Comité Técnico en caso de que éste así se lo solicite, en el entendido que en la medida que la información a la que se refiere la el Contrato de Fideicomiso sea confidencial, la Persona que reciba dicha información deberá tratar dicha información con tal carácter y conforme a la Sección 17.5 del Contrato de Fideicomiso (en la medida que sea aplicable).

#### *Acceso a Información*

Dentro de los 3 Días Hábiles siguientes a la apertura de las Cuentas del Fideicomiso, el Fiduciario otorgará al Administrador acceso en tiempo real a la información de las Cuentas del Fideicomiso para la elaboración de los reportes a que se refiere el Contrato de Fideicomiso. Además, el Fiduciario deberá otorgar al Administrador acceso a todos los libros, registros, contratos, documentos, o cualquier otra información que pueda ser requerida por el Administrador a efecto de que pueda cumplir con sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso. Los gastos en que incurra el Fiduciario en relación con la Sección 14.5 del Contrato de Fideicomiso serán cubiertos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y se considerarán parte de los Gastos del Fideicomiso.

#### *Gastos*

Los gastos en que incurra el Fiduciario en relación con la Sección 14.5 del Contrato de Fideicomiso serán cubiertos con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y se considerarán parte de los Gastos del Fideicomiso.

#### *Contabilidad e Impuestos*

El Administrador deberá llevar a cabo los cálculos fiscales y la contabilidad diaria del Fideicomiso. Por su parte, el Fiduciario llevará la contabilidad del Fideicomiso de acuerdo con los principios que, a su leal saber y entender, sean suficientes para reflejar dicha contabilidad del Fideicomiso, replicando la información que reciba del Administrador.

En caso que el Administrador o quien esté a cargo de la administración del Fideicomiso no cumpla con sus funciones en términos del Contrato de Fideicomiso, o incumpla con el Contrato de Administración, o en caso que el Administrador sea removido y no sea designado un Administrador sustituto, las Partes acuerdan instruir por escrito al Fiduciario, con copia al Representante Común, la contratación de un despacho contable de su preferencia para que éste lleve a cabo la contabilidad del Fideicomiso hasta que se designe un nuevo administrador, en el entendido que cualquier gasto, costo u honorario que se genere por dicha contratación será con

cargo al Patrimonio del Fideicomiso y el Fiduciario no tendrá obligación alguna de cubrir dichos costos, gastos y/u honorarios con recursos propios.

#### *Enajenación de Activos*

(a) Sujeto a cualquier aprobación requerida del Comité Técnico o de los Tenedores, según sea el caso, el Administrador llevará a cabo la desinversión de cada Inversión, incluyendo, sin limitación, (i) ventas, (ii) ofertas públicas iniciales y otras operaciones del mercado de capitales, (iii) bursatilizaciones y (iv) préstamos sindicados o refinanciamientos.

(b) Cualquier desinversión o enajenación de activos, bienes o derechos de propiedad que lleve a cabo el Fideicomiso conforme a lo previsto en la Sección 15.1 del Contrato de Fideicomiso que represente el 20% o más del valor del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dicha desinversión o enajenación se ejecute de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudiera considerarse como una sola, deberá ser aprobada por la Asamblea Ordinaria de Tenedores;

(c) Cualquier desinversión o enajenación de activos, bienes o derechos de propiedad que lleve a cabo el Fideicomiso conforme a lo previsto en la Sección 15.1 del Contrato de Fideicomiso que represente el 5% o más (pero menos del 20% del valor del Patrimonio del Fideicomiso que haya sido celebrada de manera simultánea o de manera sucesiva dentro de un plazo de 12 meses comenzando en la fecha de la primera operación y que pueda considerarse como una sola operación, deberá ser aprobada por el Comité Técnico.

(d) En caso de que, de conformidad con las instrucciones previas del Administrador, se enajenen Activos Elegibles, antes de haber transcurrido al menos 4 años contados a partir de la terminación de su construcción o adquisición, respectivamente, el Fiduciario dará cumplimiento a lo previsto en la fracción IV del artículo 188 de la LISR y las demás Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS.

#### *Terminación*

(a) El Contrato de Fideicomiso permanecerá en pleno vigor y efecto hasta que los Fines del Fideicomiso hayan sido satisfechos en su totalidad, en el entendido que el Contrato de Fideicomiso terminará: (i) en caso de que la adquisición del Portafolio Inicial no se complete antes del 1 de diciembre de 2020, en cuyo caso se deberán distribuir recursos obtenidos en la Emisión Inicial junto con los rendimientos que hayan generado las inversiones permitidas, (ii) cuando se hayan desinvertido todas las Inversiones que integran el Patrimonio del Fideicomiso conforme a la Sección 15.1 del Contrato de Fideicomiso y todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso hayan sido distribuidas a los Tenedores conforme a la Sección 12.1 del Contrato de Fideicomiso; (iii) a petición del Fideicomitente si el Fiduciario no lleva a cabo la Emisión Inicial dentro de los 90 días naturales siguientes a la firma del mismo; o (iv) por resolución de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores conforme a la Sección 4.5(b)(iv) del Contrato de Fideicomiso mediante la cual se apruebe la disolución del Fideicomiso. En todo caso, el Contrato

de Fideicomiso no terminará hasta que todas las obligaciones pagaderas con fondos del Patrimonio del Fideicomiso hayan sido pagadas en su totalidad.

(b) No obstante lo anterior, la vigencia del Contrato de Fideicomiso no podrá exceder del plazo de 50 años contemplado en el Artículo 394 de la LGTOC, en el entendido que si dicho plazo máximo estuviere cercano a su terminación, el Administrador deberá instruir al Fiduciario, con la aprobación previa de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, para: (i) crear un nuevo fideicomiso al cual se transfieran los Activos Elegibles, en cuyo caso, el Administrador deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo todas las acciones relacionadas con los CBFIs con el fin de definir el tiempo en que se deberán de tomar las medidas concernientes a los CBFIs emitidos bajo el Fideicomiso terminante, o (ii) llevar a cabo la disolución del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso conforme al procedimiento descrito en la Sección 15.3 del Contrato de Fideicomiso. Si la Asamblea Ordinaria de Tenedores no aprueba alguna de estas alternativas, entonces el Administrador deberá instruir al Fiduciario para que lleve a cabo la disolución del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso conforme al procedimiento descrito en la Sección 15.3 del Contrato de Fideicomiso. En caso de terminación del Fideicomiso o en caso de que el Fiduciario lleve a cabo la cancelación del registro de los CBFIs en el RNV según lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario deberá dar aviso por escrito con su debido tiempo a Indeval respecto de dicha situación.

(c) No obstante lo anterior, en caso de que la adquisición del Portafolio Inicial no se complete antes del 31 de diciembre de 2020 conforme a lo previsto en el Convenio de Aportación, se deberán distribuir recursos obtenidos en la Emisión Inicial junto con los rendimientos que hayan generado las Inversiones Permitidas a los Fideicomisarios en Primer Lugar y el Contrato de Fideicomiso se dará por terminado.

#### *Liquidación*

En caso de que la Asamblea Extraordinaria de Tenedores apruebe la disolución del Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso deberá ser liquidado conforme a lo siguiente:

(a) Liquidador. El Administrador actuará como liquidador del Fideicomiso (en tal carácter, el "Liquidador"), y tendrá las autorizaciones necesarias para llevar a cabo dicha liquidación. El Administrador, actuando en su carácter de Liquidador, continuará recibiendo todos los honorarios, reembolsos de gastos y otras cantidades que le corresponden en virtud del Contrato de Administración.

(b) Acciones del Liquidador. El Liquidador llevará a cabo todas las acciones que sean necesarias o convenientes para salvaguardar los derechos de los Tenedores y para preservar el Patrimonio del Fideicomiso para efectos de su liquidación. El Liquidador deberá llevar a cabo cualesquier acciones que sean necesarias ante cualesquier Autoridades Gubernamentales u organizaciones autorreguladas para cancelar la inscripción de los CBFIs en el RNV y en cualquier otro registro, así como el listado de los CBFIs en la Bolsa o en cualquier otro mercado de valores, ya sea en México o en el extranjero.

(c) Pago de Obligaciones. El Liquidador deberá aplicar el Patrimonio del Fideicomiso al pago de todas las obligaciones del Fideicomiso. Cualquier excedente deberá ser distribuido a los Tenedores de manera proporcional.

(d) Proceso de Liquidación. A fin de liquidar el Patrimonio del Fideicomiso, el Liquidador implementará el siguiente procedimiento:

- (i) El Liquidador deberá proponer al Comité Técnico una estrategia de liquidación del Patrimonio del Fideicomiso para su aprobación.
- (ii) El Comité Técnico instruirá al Fiduciario, previa consulta con el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, para llevar a cabo cualquier acción necesaria o conveniente para completar el proceso de liquidación, incluyendo la contratación de uno o más asesores financieros o inmobiliarios en la medida que se considere apropiado. Todos los honorarios y gastos que surjan en relación con la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso constituirán Gastos del Fideicomiso.
- (iii) El Comité Técnico y el Representante Común podrán solicitar información al Liquidador respecto de sus actividades en cualquier momento.

#### *Régimen Fiscal*

(a) Tratamiento Fiscal. El Fideicomiso estará sujeto al tratamiento fiscal previsto en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS ("Régimen Fiscal de FIBRAS"), aplicable a los fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles, debiendo cumplir con los requisitos establecidos en dichas disposiciones, de tal forma que el Fideicomiso y los Tenedores deberán cumplir con las obligaciones fiscales que les correspondan por las actividades que realicen a través del Fideicomiso, conforme al Régimen Fiscal de FIBRAS.

(b) Resultado Fiscal. El Fideicomiso no será contribuyente del ISR. No obstante, el Fiduciario, a través del Administrador, deberá determinar el Resultado Fiscal del Fideicomiso en los términos de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS, para lo cual deberá considerar:

- (i) como ingresos acumulables, aquéllos que generen los Activos Elegibles, derechos, créditos o valores que integren el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo (1) los ingresos por arrendamiento o por la prestación del servicio de acceso y uso compartido de Infraestructura Pasiva, (2) la ganancia en la enajenación de Activos Elegibles, (3) los rendimientos de las Inversiones Permitidas, (4) en su caso, los rendimientos que generen los CBFIs emitidos por el Fiduciario que sean adquiridos a través del propio Fideicomiso conforme a la Sección 3.9 del Contrato de Fideicomiso, y (5) cualquier otro ingreso acumulable que resulte aplicable en los términos del Título II de la LISR; y
- (ii) como deducciones autorizadas, aquéllas que sean estrictamente indispensables para los fines de la actividad del Fideicomiso, incluyendo (1) gastos de operación, (2) inversiones, (3) intereses devengados a cargo, (4) ajuste anual por inflación deducible, (5) pérdida cambiaria y (6) cualquier otra deducción autorizada que resulte aplicable en los términos del Título II de la LISR.



(c) Asignación de distribuciones de Resultado Fiscal. El Fiduciario, con la información que le proporcione el Administrador, deberá dividir las distribuciones de Resultado Fiscal entre el número de CBFIs que sean emitidos, para determinar el monto del Resultado Fiscal correspondiente a cada uno de los certificados en lo individual.

(d) Reembolsos de Capital. El Fiduciario, con la información que le proporcione el Administrador, llevará una cuenta en la que registre los reembolsos de capital efectuados a los Tenedores, de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS.

(e) Retenciones. El Fiduciario no estará obligado a efectuar retención de ISR por las distribuciones que realice en los términos del Contrato de Fideicomiso.

#### *Cumplimiento de Régimen Fiscal de FIBRA*

En caso de que el Fideicomiso deje de cumplir con los requisitos establecidos en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS y, por tanto, deje de calificar para el Régimen Fiscal de FIBRAS, según haya sido determinado por las autoridades fiscales competentes mediante una resolución definitiva e inapelable, las siguientes disposiciones resultarán aplicables:

- (i) Dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha en la que el Administrador o el Fiduciario tengan conocimiento de dicha resolución definitiva e inapelable, el Administrador y/o el Fiduciario, según sea el caso, notificarán al Fiduciario o al Administrador, según resulte aplicable, y al Representante Común (incluyendo una copia de dicha resolución), en cuyo caso el Representante Común convocará a una Asamblea Ordinaria en los términos de la Sección 4.1 del Contrato de Fideicomiso.
- (ii) Dentro de los 5 Días Hábiles siguientes a la fecha en la que el Representante Común tenga conocimiento de dicha resolución definitiva e inapelable (salvo mediante notificación conforme al numeral (i) anterior), el Representante Común notificará al Fiduciario y al Administrador (incluyendo una copia de dicha resolución), y convocará a una Asamblea Ordinaria en los términos de la Sección 4.1 del Contrato de Fideicomiso.
- (iii) Conforme a la Sección 4.1(e) del Contrato de Fideicomiso, con por lo menos 3 Días Hábiles de anticipación a la fecha de dicha Asamblea Ordinaria de Tenedores, el Administrador pondrá a disposición de los Tenedores que así lo soliciten por escrito en las oficinas del Fiduciario y del Representante Común, de forma gratuita: (x) una copia de la resolución definitiva e inapelable emitida por las autoridades fiscales competentes, (y) una explicación por escrito de las causas descritas en dicha resolución en virtud de las cuales el Fideicomiso dejó de calificar como FIBRA y (z) una propuesta por el Administrador respecto de los actos a ser llevados a cabo por el Fideicomiso como consecuencia de dicha resolución.
- (iv) Cuando se celebre la Asamblea Ordinaria de Tenedores respectiva, el Administrador comparecerá a la misma para discutir su propuesta con los Tenedores en relación con los actos a ser llevados a cabo por el Fideicomiso como consecuencia de la resolución de las autoridades fiscales.



- (v) La Asamblea Ordinaria de Tenedores que se reúna para discutir y, en su caso, aprobar, la propuesta del Administrador deberá cumplir con los requisitos establecidos en la Sección 4.5 del Contrato de Fideicomiso.

#### *Obligaciones Formales*

(a) Inscripción en el RFC. El Fiduciario, a través del Administrador, deberá solicitar la inscripción del Fideicomiso en el RFC como un fideicomiso dedicado a la adquisición o construcción de inmuebles, conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs. Las partes del Contrato de Fideicomiso acuerdan que el fideicomiso celebrado al amparo del Contrato de Fideicomiso será denominado para efectos fiscales como "Fideicomiso OPSIMEX 4594".

(b) Responsabilidad Fiscal del Fiduciario. Respecto las obligaciones fiscales correspondientes al Régimen Fiscal de FIBRAs, el Fiduciario dará cumplimiento a las obligaciones fiscales del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador.

El Fiduciario no tendrá obligación alguna de pagar el importe correspondiente a las obligaciones fiscales aplicables al Fideicomiso y sus actividades, sino única y exclusivamente responderá con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y hasta por el monto que éste alcance y baste.

#### *IVA*

(a) En el caso de que los pagos que realice el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fideicomiso estén sujetos al pago del IVA, dichos pagos se adicionarán con la cantidad correspondiente de IVA que sea trasladado al Fideicomiso, conforme a lo señalado en la LIVA y las demás disposiciones fiscales aplicables.

(b) Para los efectos del IVA, el Fiduciario, en el Contrato de Fideicomiso, manifiesta su voluntad de asumir responsabilidad solidaria hasta por el monto del Patrimonio del Fideicomiso, por el IVA que se deba pagar con motivo de las actividades realizadas a través del Fideicomiso y que sean gravadas por el IVA de conformidad con el artículo 74 del Reglamento de la LIVA.

(c) A través del Contrato de Fideicomiso, todas las partes que participan en el Contrato de Fideicomiso manifiestan que desean ejercer la opción a que se refiere el artículo 74 del Reglamento de la LIVA, a fin de que el Fiduciario pueda cumplir con todas las obligaciones fiscales en materia de IVA a cargo de los Tenedores, incluyendo la de expedir por cuenta de los Tenedores, los comprobantes fiscales respectivos, trasladando en forma expresa y por separado el IVA.

(d) Los Tenedores no podrán considerar como acreditable el IVA que sea acreditado por el Fiduciario, el IVA que haya sido trasladado al Fiduciario ni el que el Fiduciario haya pagado con motivo de la importación. Los Tenedores tampoco podrán compensar, acreditar o solicitar la devolución de los saldos a favor del IVA generados por las operaciones del Fideicomiso, de conformidad con el artículo 74 del Reglamento de la LIVA. El Fiduciario, en su caso, solicitará la devolución de dichos saldos a través del Administrador.

## FATCA y CRS

En el caso de que con motivo de la celebración del Contrato de Fideicomiso las obligaciones relacionadas con FATCA y CRS sean aplicables, el cumplimiento de éstas será responsabilidad del Fideicomiso, para lo cual el Fiduciario deberá contratar, previa instrucción por escrito del Administrador, a un asesor externo para que éste le preste servicios de asesoría, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en relación con el cumplimiento de dichas obligaciones. El Fiduciario, con la previa instrucción del Administrador, deberá otorgar un poder especial a la persona que el Administrador designe con las facultades necesarias para llevar a cabo cualesquier actos necesarios para el cumplimiento de dichas obligaciones, en el entendido, que el Fiduciario no será responsable de los actos que sean llevados a cabo por dicho apoderado.

El Fideicomitente, el Fiduciario, y los fideicomisarios estarán obligados a proporcionar al Administrador y a la persona que éste designe toda la documentación y/o información que razonablemente solicite el Administrador respecto de la identidad (incluyendo nombre, fecha y lugar de nacimiento), nacionalidad, ciudadanía, residencia (incluyendo residencia fiscal), porcentaje de participación, situación fiscal, clave en el RFC (o número de identificación fiscal), beneficiarios efectivos (o personas controladoras), naturaleza de ingresos obtenidos, o cualquier otra información relacionada con el Fideicomitente, el Fiduciario y los fideicomisarios y/o sus beneficiarios efectivos (o personas controladoras), de modo que el Administrador y sus asesores puedan evaluar y cumplir con cualquier obligación presente o futura relacionada con FATCA y CRS derivado de las actividades realizadas a través del Fideicomiso (incluyendo cualquier información y/o documentación relacionada con las leyes para la prevención e identificación de operaciones con recursos de procedencia ilícita) y las inversiones del Fideicomiso (la "Información Fiscal"). En adición, el Fideicomitente, el Fiduciario y cada fideicomisario deberá actualizar o reemplazar su Información Fiscal en la medida de que se presente cualquier cambio material (incluyendo cambios en las circunstancias) respecto de la Información Fiscal que hubiese proporcionado anteriormente.



### 3.4.2 Resumen del Contrato de Administración

La presente sección contiene un resumen meramente informativo de las cláusulas principales del Contrato de Administración. Para mayor información véase el Contrato de Administración que se adjunta al presente Prospecto como Anexo "F".

#### *Nombramiento y Aceptación*

(a) El Fiduciario, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, nombrará y designará al Administrador como el administrador del Fideicomiso y de los Activos Elegibles con las responsabilidades, obligaciones, facultades y poderes conferidos en los términos del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso. Por su parte, el Administrador, mediante la celebración del Contrato de Administración, acepta dicho nombramiento y designación para desempeñarse como administrador del Fideicomiso y de los Activos Elegibles, en términos del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso.

(b) Salvo que se especifique lo contrario en el Contrato de Administración o en el Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario únicamente actuará conforme a las instrucciones del Administrador; en el entendido, que dichas instrucciones deberán cumplir con los términos del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso. Sujeto a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable, el Fiduciario deberá seguir las instrucciones del Administrador respecto de las Inversiones y la administración general del Fideicomiso y los Activos Elegibles.

#### *Otorgamiento de Poderes*

De conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador, el Fiduciario otorgará al Administrador y a aquellas personas físicas o personas morales (en este caso para ser ejercidas a través de las personas físicas que de manera expresa se designen y sean notificadas al Fiduciario por el Administrador), designadas por el Administrador (cada uno, un "Apoderado"), ante notario público en México, los siguientes poderes para actuar en nombre y representación del Fiduciario para el cumplimiento de las obligaciones conforme al Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso:

(a) Poder general para pleitos y cobranzas con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley Aplicable, en los términos del primer párrafo del Artículo 2,554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de cada uno de los Estados de México y del Código Civil para el Distrito Federal (actualmente Ciudad de México). Sin limitar las facultades anteriormente descritas, los Apoderados contarán con las siguientes facultades, que serán expresamente incluidas:

(i) para ejercer dicho poder ante los particulares y ante toda clase de autoridades, sean éstas políticas, judiciales o administrativas, tengan carácter municipal, estatal o federal y especialmente: (1) tribunales del fuero civil, (2) tribunales del fuero penal, la Fiscalía General de la República, la Fiscalía General de Justicia del Distrito Federal, y la Fiscalía de Justicia de cualquiera de los Estados de México; y (3) el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y cualquiera de sus dependencias;

(ii) para entablar o iniciar toda clase de demandas, reconveniones y solicitudes, contestar las que en contra del Fiduciario se interpongan o en las que fuere tercero interesado o coadyuvante del Ministerio Público en procedimientos criminales, siguiendo los respectivos juicios y procedimientos por todos sus trámites e instancias hasta su total terminación;

(iii) para querellarse formalmente y hacer denuncias de hechos por cualquier acto que pueda constituir un delito en perjuicio del Fiduciario;

(iv) para solicitar el amparo de la justicia federal;

(v) para desistirse, aún en el juicio de amparo;

(vi) para celebrar convenios y presentar renunciaciones;

(vii) para otorgar perdón;

(viii) para transigir;

(ix) para comprometer en árbitros;

(x) para articular y absolver posiciones;

(xi) para recusar; y

(xii) para recibir pagos.

(b) Poder general para actos de administración, con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial conforme a ley, en los términos del párrafo segundo párrafo del artículo 2554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de cada uno de los Estados de México y del Código Civil para el Distrito Federal (actualmente Ciudad de México). Sin limitar las facultades anteriormente descritas, los Apoderados contarán con las siguientes facultades, que serán expresamente incluidas:

(i) llevar a cabo todos y cualesquiera trámites y cuanta gestión sea necesaria ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Sistema de Administración Tributaria y ante cualesquier otras autoridades fiscales, a fin de obtener la inscripción ante cualquier registro o

padrón fiscal, federal, estatal o municipal, la Firma Electrónica Avanzada ("FIEL"), la Clave de Identificación Electrónica Confidencial ("CIEC"), el registro del Fideicomiso ante el Registro Federal de Contribuyentes;

(ii) preparar, firmar y presentar de todo tipo de documentos, solicitudes, declaraciones de información, avisos, notificaciones, aclaraciones, cancelaciones y/o cualesquiera documentos de carácter fiscal relacionados con el cumplimiento de obligaciones fiscales y otros documentos o avisos de naturaleza administrativa, así como realizar; y

(iii) llevar a cabo los procedimientos o trámites derivados de contribuciones federales, estatales o municipales.

Los Apoderados no tendrán facultades para delegar poderes generales y especiales.

Para el otorgamiento de estos poderes, así como para su ejercicio se deberá observar en todo momento lo dispuesto en la Sección 18.4 del Contrato de Fideicomiso.

#### *Limitación de Poderes*

Los poderes que se otorguen conforme a la Sección 3.1 del Contrato de Administración estarán limitados en cuanto a su objeto para que los Apoderados actúen en nombre y representación del Fiduciario única y exclusivamente en relación con el Patrimonio del Fideicomiso y conforme al Contrato de Administración y al Contrato de Fideicomiso para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; en el entendido, que en ningún caso un Apoderado deberá ser considerado como delegado fiduciario, un empleado o funcionario del Fiduciario.

#### *Obligaciones del Fiduciario*

El otorgamiento de los poderes a que se refiere la Sección 3.1 del Contrato de Administración no libera al Fiduciario de cualquiera de sus obligaciones al amparo del Contrato de Fideicomiso.

#### *Revocación de Poderes en caso de remoción o renuncia del Administrador*

En caso de que el Administrador sea removido o renuncie conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso, en la fecha que surta efectos la remoción o renuncia del Administrador, los poderes otorgados a los Apoderados conforme a la Sección 3.1 del Contrato de Administración se darán por revocados automáticamente y sin requerir acción alguna de ninguna de las partes y dejarán de surtir efecto.

#### *Obligaciones del Administrador*

El Administrador acepta cumplir con sus obligaciones como el administrador del Fideicomiso de conformidad con y sujeto a lo establecido en el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, incluyendo, instruir al Fiduciario de conformidad con lo señalado en el

Contrato de Fideicomiso y en el Contrato de Administración, así como cada uno de los fideicomiso de Inversión, llevar a cabo las actividades de administración Activos Elegibles, actividades de administración de propiedades, actividades de recursos humanos, Inversiones, desinversiones, distribuciones, créditos y el ejercicio, control y gestión de todos los derechos respecto de los intereses del Fideicomiso. El Administrador deberá desempeñar sus obligaciones conforme al Contrato de Administración para el beneficio del Fideicomiso.

#### *Servicios del Administrador*

El Administrador deberá desempeñar y prestar al Fiduciario los servicios de administración que se describen a continuación: (los "Servicios").

- (a) servicios de administración de portafolio y de activos, relacionados con la identificación, adquisición, operación y enajenación de los Activos Elegibles;
- (b) administrar el Fideicomiso y el Patrimonio del Fideicomiso;
- (c) determinar a su entera discreción e instruir por escrito al Fiduciario del Fideicomiso la apertura o cierre de las cuentas del fideicomiso, así como la administración y aplicación de los recursos depositados en las mismas, de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso;
- (d) auditoría, valuación, control de pérdidas (seguros y fianzas) y administración de riesgos con respecto a los Activos Elegibles;
- (e) soporte de reportes de finanzas y contabilidad y administración de efectivo y de tesorería;
- (f) elaboración de los estados financieros trimestrales del Fideicomiso, de conformidad con las IFRS y la CUAE, revisión de declaraciones de impuestos, así como funciones de auditoría interna;
- (g) actividades relacionadas con aspectos legales y de cumplimiento;
- (h) supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso y los Activos Elegibles, incluyendo el pago de impuestos y derechos que correspondan y la presentación de avisos y declaraciones fiscales;
- (i) administración y mantenimiento (tanto preventivos como correctivos) de propiedades e instalaciones;
- (j) soporte tecnológico y de sistemas;
- (k) gestión de relaciones y comunicaciones con los Tenedores de los CBFIs;
- (l) revisar y aprobar todos los procedimientos o notificaciones con la CNBV, Bolsa y cualquier otra Autoridad Gubernamental;
- (m) llevar a cabo todas las actividades relacionadas con reportes en términos del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable;



(n) realizar todas las actividades de planeación estratégica incluyendo, sin limitación, estrategias en relación al crecimiento y adquisición de Activos Elegibles, dividendos y marketing (distintas de las actividades expresamente reservadas por la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico);

(o) ejercer todos los derechos y cumplir con todas las obligaciones del Administrador en términos del Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión;

(p) asistir al Fiduciario en la preparación el Reporte Anual y llevar a cabo cualquier acción necesaria para publicar el Reporte Anual, así como cualquier otra información trimestral que deba prepararse y presentarse conforme a las disposiciones de la Secciones 4.7, 4.8 y 4.9 del Contrato de Administración, las demás disposiciones relativas del Contrato de Fideicomiso, la CUE y la Ley Aplicable;

(q) actividades de recursos humanos respecto de los empleados del Administrador;

(r) administración, control y gestión de los Activos Elegibles, las Inversiones y operaciones del día a día del Fideicomiso, así como el monitoreo y supervisión de los Activos Elegibles, las Inversiones y su desempeño;

(s) mantener registros adecuados de las Inversiones;

(t) desempeñar o asistir en el desempeño de dichas funciones administrativas necesarias en la administración del Fideicomiso y de los activos del Fideicomiso como pueda acordarse con el fiduciario aplicable;

(u) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso y preparar y mantener o asistir en la preparación de todos los libros, registros y cuentas del Fideicomiso según sea requerido por cualquier órgano regulatorio, bolsa de valores, consejos o autoridades que tengan jurisdicción sobre el Fideicomiso;

(v) entregar a los Tenedores, al Representante Común y al Comité Técnico (según sea aplicable) notificaciones, reportes, estados financieros y demás materiales por escrito según sea requerido por cualquier órgano regulatorio, bolsa de valores, consejos o autoridades que tengan jurisdicción sobre el Fideicomiso o según sea razonablemente requerido de tiempo en tiempo por el Fiduciario, el Representante Común, los Tenedores o el Comité Técnico y asistir al Fiduciario según sea requerido en la preparación de los mismos y, cuando resulte necesario o apropiado, gestionar las aprobaciones de los contenidos de los mismos;

(w) servicios de administración de portafolio y activos relacionados con la operación, arrendamiento o explotación comercial de los Activos Elegibles (incluyendo, sin limitar, la administración, operación y mantenimiento de los contratos de arrendamiento, la celebración de prórrogas y convenios modificatorios relacionados con los mismos y la facturación y cobranza de las rentas y cuotas de mantenimiento); incluyendo sin limitar (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) supervisar e instruir las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso (iv) elaborar y mantener actualizada

2



la contabilidad del Fideicomiso, (vi) cumplir con todas y cada una de las obligaciones establecidas en las leyes y reglamentos aplicables en materia laboral, de seguridad social y de carácter económico, por lo que el Administrador cubrirá el pago y asumirá la responsabilidad de cualquier obligación laboral y de pago de cuotas al Instituto Mexicano del Seguro Social, Instituto del fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, Sistema de Ahorro para el Retiro, cuotas sindicales, en su caso de los desarrollos que lleve a cabo el Fideicomiso, impuestos, vacaciones, primas vacacionales, aguinaldos, indemnizaciones, y cualesquiera otra cuota, pago, o erogación derivada de la Ley Federal del Trabajo, de la Ley del Seguro Social y de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores y de cualesquiera otra legislación laboral, fiscal o de seguridad social vigente y aplicable y demás obligaciones laborales con el personal que contrate para la ejecución de los Servicios objeto del Contrato de Administración, así como de su personal administrativo.;

(x) construcción, desarrollo, administración, operación y mantenimiento (tanto preventivos como correctivos) de los Activos Elegibles de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso;

(y) contratación y supervisión de terceros prestadores de servicios, respecto del desarrollo, construcción, operación, mantenimiento (tanto preventivos como correctivos) y administración de los Activos Elegibles;

(z) investigar, seleccionar y, en nombre del Fideicomiso, negociar con, personas que actúen en dichas capacidades y pagar comisiones a, y celebrar contratos con, o emplear o contratar servicios desempeñados o a ser desempeñados por, cualquiera de dichas Personas en relación con los Activos Elegibles;

(aa) actividades de mercado de capitales, incluyendo operaciones de financiamiento mediante deuda y capital, tanto públicas como privadas;

(bb) identificar, evaluar, estructurar y recomendar al Fideicomiso las Inversiones a ser realizadas por el Fideicomiso y la disposición de dichas Inversiones, de conformidad con el enfoque y estrategia de inversión conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso;

(cc) negociar todos los contratos, instrumentos y otros documentos con terceros en relación con cualesquier Inversión que deba celebrar el Fiduciario;

(dd) proponer al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según corresponda, las Inversiones y, en su caso, instruir al Fiduciario para que proceda a realizar las Inversiones en términos de lo previsto en el Contrato de Fideicomiso;

(ee) manejo y administración de portafolio y activos, incluyendo actividades de planeación estratégica en cooperación con la administración de alto rango del Fideicomiso;

(ff) actividades de auditoría, valuación y de administración de riesgos (seguros y fianzas), ambiental y de sustentabilidad, investigación, contabilidad y reporte financiero, tesorería y actividades de manejo de efectivo, derivados, impuestos, legales y de cumplimiento normativo;

- (gg) cualquier otra actividad de asesoramiento, que el Fideicomiso requiera; y
- (hh) servicios incidentales a los descritos en los incisos anteriores.

El Administrador acuerda prestar dichos Servicios de forma diligente, de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores, de conformidad con los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso y de acuerdo con la Ley Aplicable.

#### *Facultad Delegada*

(a) El Administrador estará facultado para actuar en nombre y en representación del Fideicomiso, en seguimiento de los poderes otorgados en términos del Contrato de Administración; asimismo, emitirá las instrucciones al Fiduciario con el fin de cumplir con los Fines del Fideicomiso y todas las obligaciones del Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.

(b) Por otra parte, el Administrador (en cumplimiento de sus obligaciones al amparo del Contrato de Administración, incluyendo los Servicios) podrá en cualquier momento prestar sus servicios y/o cumplir con sus obligaciones bajo el Contrato de Administración o el Contrato de Fideicomiso, a través de cualquiera de sus Afiliadas, sin necesidad de obtener consentimiento alguno de cualquier Persona, en el entendido, de que dicha delegación no liberará al Administrador de sus obligaciones conforme al Contrato de Administración o el Contrato de Fideicomiso y éste será solidariamente responsable por cualquier daño y/o perjuicio que surja o sufra el Fideicomiso como resultado de los actos u omisiones de dicha Afiliada en virtud de la delegación prevista en la Sección 4.3 del Contrato de Administración.

#### *Dedicación de Tiempo*

Siempre y cuando el Administrador no haya sido removido o haya renunciado, el Administrador causará que su equipo de administración dedique el tiempo necesario para que el Administrador desempeñe todas sus obligaciones en términos del Contrato de Administración. No obstante lo anterior, dicho equipo de administración podrá:

- (a) dedicar el tiempo y esfuerzo que consideren necesario a los asuntos de cualquiera de las Afiliadas del Administrador;
- (b) participar en los consejos de administración de empresas públicas y privadas y recibir las comisiones por estos servicios por su propia cuenta;
- (c) participar en actividades civiles, profesionales, industriales o altruistas de su elección; y
- (d) efectuar y administrar sus actividades de inversión personales o familiares.

Sujeto a lo anterior, el Administrador y cada una de sus Afiliadas y cualesquier de su personal respectivo, tienen permitido participar de manera independiente o en conjunto con otros en otras inversiones o negocios de cualquier tipo.

### *Contratación de Terceros y Asesores*

(a) El Administrador podrá subcontratar a uno o más asesores u otros terceros con respecto a cualquiera de sus obligaciones o facultades de administración establecidas en el Contrato de Administración en caso de que el Administrador considere necesaria dicha contratación para efectos de poder cumplir con las mismas. Dichos asesores contarán con los conocimientos, experiencia y/o recursos necesarios para el desempeño de sus funciones. Sin perjuicio de lo anterior, el Administrador continuará como responsable directo de sus obligaciones frente al Fiduciario; en el entendido que, los honorarios y gastos de dichos asesores serán cubiertos por el Administrador como parte de los Gastos del Administrador.

(b) El Administrador deberá preparar y proporcionar al Fiduciario en la preparación y presentación de todas las declaraciones de impuestos del Fideicomiso de acuerdo con la Ley Aplicable y en la preparación y presentación de cualquier reporte o solicitud de autorización que sea requerido por o de parte de cualquier Autoridad Gubernamental, incluyendo los que estén relacionados con inversión extranjera y competencia económica (dicha asesoría deberá incluir el nombramiento de terceros para la preparación y presentación de dichos documentos cuando sea apropiado, cuyos gastos relacionados con la misma serán considerados Gastos del Fideicomiso).

### *Deberes Exclusivos del Administrador*

Durante la vigencia del Contrato de Administración los deberes y obligaciones impuestos sobre el Administrador de conformidad con la Sección 4.1 del Contrato de Administración, o según sean delegados por la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, serán llevadas a cabo exclusivamente por el Administrador o sus delegados, agentes, Apoderados o cesionarios conforme a lo establecido en las Secciones 4.3 y 4.4 anteriores, y el Fiduciario no podrá nombrar a cualquier otra Persona para llevar a cabo los deberes y obligaciones del Administrador, excepto en circunstancias en las cuales sea necesario para cumplir con la Ley Aplicable o con el Contrato de Fideicomiso.

### *Reportes*

El Administrador deberá asistir al Fiduciario en la preparación y entrega del Reporte Anual, de conformidad con los términos de la Sección 14.2 del Contrato de Fideicomiso, así como cualquier otra información y documentación que deba ser proporcionada de conformidad con el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso.

### *Información Adicional*

El Administrador deberá preparar y poner a disposición del Fiduciario, toda la información y documentación en relación con el Fideicomiso, el Patrimonio del Fideicomiso y/o administración del Patrimonio del Fideicomiso que esté en su posesión y que el Fiduciario solicite de manera razonable, para ser incluida en la información financiera y en su caso, ser entregada al Auditor Externo, dentro de los 20 Días Hábiles después de la recepción de dicha solicitud por escrito.

### *Informe Trimestral*

El Administrador tendrá la obligación de entregar al Comité Técnico, al Fiduciario, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral del desempeño de sus funciones, así como la información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles posteriores al cierre de cada trimestre respecto de los tres primeros trimestres de cada ejercicio fiscal y dentro de los 40 (cuarenta) Días Hábiles posteriores al cierre del cuarto trimestre de cada ejercicio fiscal.

### *Responsabilidad Laboral*

Las partes acuerdan que el Contrato de Administración no crea ningún tipo de relación laboral directa o indirectamente entre el Administrador (y los empleados del Administrador) y el Fiduciario y, por lo tanto, el Fiduciario no será considerado como patrón directo o indirecto o patrón sustituto de los empleados del Administrador o sus Afiliadas en relación con cualesquier asuntos relacionados con el Contrato de Administración, por lo que no tendrá responsabilidad laboral alguna con motivo del Contrato de Administración, siendo dicha responsabilidad para todos los efectos legales conducentes, exclusiva del Administrador.

En virtud de lo anterior, el Administrador responderá de las reclamaciones laborales, fiscales y de cualquier naturaleza que sus trabajadores, o bien las autoridades u organismos descentralizados del sector público, presenten en su contra, obligándose a sacar en paz y a salvo al Fiduciario y a sus delegados fiduciarios de cualquier reclamación legal o de hecho relacionada con estos conceptos sin costo alguno.

### *Responsabilidad del Administrador*

Las partes acuerdan que el Administrador sólo será responsable ante el Fideicomiso si comete actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en el desempeño de sus servicios previstos en el Contrato de Administración, según sea confirmado por una sentencia definitiva, inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente, en cuyo caso el Administrador pagará al Fideicomiso los daños, perjuicios y demás cantidades previstas en dicha sentencia.

### *Ausencia de Responsabilidad; Indemnización*

Ni el Administrador, sus Afiliadas actuales o anteriores, o sus respectivos miembros, administradores, socios, accionistas, fideicomisarios, directivos, adscritos, empleados, directores, agentes y asesores, actuales o anteriores, ya sea de manera directa o indirecta (cada uno una "Parte Indemnizada"), será responsable de cualquier pérdida, Demanda, Daño, obligación o responsabilidad, directa o indirecta, expresa o implícita (colectivamente las "Pérdidas") en relación con cualquier decisión o acciones llevadas a cabo (o no llevadas a cabo) por el Fideicomiso de conformidad con o en relación con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso y con cualquier otro documento relacionado con los mismos, independientemente de que el Fiduciario haya tomado en consideración cualquier recomendación por parte del Administrador, y que haya incurrido en una Pérdida, haya tomado cualquier decisión o haya llevado a cabo o no la acción recomendada. Sin limitar lo anterior, ninguna Parte Indemnizada

será responsable ante el Fideicomiso, Fiduciario, Representante Común, los Tenedores de los CBFIs o cualquier otra Persona por Daños monetarios, o por cualquier otra Pérdida que provenga de cualquier acción u omisión, realizada u omitida por el Fiduciario o por cualquier otra Persona, en relación con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso o con cualquier otro documento relacionado con los mismos; excepto, en la medida en que dicho Daño monetario o Pérdida deriven de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dicha Parte Indemnizada, según sea confirmado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente.

Ninguna Parte Indemnizada será responsable por cualquier Pérdida derivada de, o relacionada con, cualquier error, omisión, incumplimiento, negligencia, fraude, deshonestidad, mala fe u otra conducta de cualquier agente, apoderado, auditor, asesor fiscal, agente, administrador, directivo u otro prestador de servicios contratado por el Fideicomiso o sus subsidiarias, excepto que el Administrador haya actuado con negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en la contratación o supervisión de dicho servicio prestado, según sea confirmado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente.

El Fiduciario deberá, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, indemnizar, defender y mantener a las Partes Indemnizadas a salvo de, fuera de todos y cualesquier Daños monetarios y Pérdidas que deriven de o relacionado con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso o cualquier documento relacionado con los mismos; en el entendido, que dicha Parte Indemnizada no tendrá el derecho de ser indemnizada en la medida en que dicho Daño monetario o Pérdida derive de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dicha Parte Indemnizada, según sea confirmado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente. Las disposiciones de indemnización previstas en el Contrato de Administración continuarán vigentes hasta el plazo de prescripción aplicable de conformidad con la legislación mexicana.

El Administrador podrá, en nombre y en representación del Fideicomiso, adquirir seguros o fianzas para cubrir cualquier monto de indemnización por Pérdidas causados por cualquier Parte Indemnizada al Fideicomiso, Fiduciario, Representante Común, los Tenedores de CBFIs o a cualquier otra persona, derivado de cualquier acción u omisión de dicha Parte Indemnizada en relación con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso o con cualquier otro documento relacionado con los mismo; excepto, que dicho seguro o fianza no cubra la indemnización por Pérdidas derivadas de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dicha Parte Indemnizada, según sea confirmado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente.

#### *Reconocimiento*

El Fiduciario reconoce que ni el Administrador ni sus Afiliadas garantizan el pago de capital ni el desempeño de las Inversiones, ni se considerará que el Administrador, ni sus Afiliadas hacen declaración alguna respecto de dichos asuntos mediante la celebración del Contrato de Administración.

#### *Gastos del Administrador*

(a) Pago de Gastos del Fideicomiso con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Todos los Gastos del Fideicomiso serán pagados exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso según lo determine e instruya el Administrador al Fiduciario de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

(b) Reembolso de Gastos del Fideicomiso. En la medida en la que el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas (únicamente en términos de lo previsto en el Contrato de Administración o el Contrato de Fideicomiso) pague cualquier Gasto del Fideicomiso, el Fideicomiso deberá reembolsar dichos montos al Administrador o a la Afiliada que haya realizado dicho pago, previa solicitud e instrucción que haga el Administrador al Fiduciario; en el entendido que a dicha solicitud e instrucción deberá adjuntarse copia de la factura que el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas, según corresponda, emita al Fideicomiso, así como los comprobantes de pago realizados y que respalden dichos Gastos del Fideicomiso.

(c) Gastos del Administrador. Sin perjuicio de lo establecido en el inciso (b) anterior, el Fideicomiso deberá pagar los siguientes gastos con respecto a las actividades del Administrador en términos del Contrato de Administración: (i) todos los gastos de oficina, equipo y mobiliario, energía, agua y servicios telefónicos, y cualquier otro gasto en relación con el mantenimiento del lugar de trabajo del Administrador que utiliza para proporcionar los Servicios, (ii) los sueldos y esquemas de compensación de los empleados contratados por el Administrador para proporcionar los Servicios, y (iii) las comisiones, gastos y honorarios que se deberán pagar a cualquier subcontratista contratado por el Administrador para que cumpla con cualquiera de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso (los "Gastos del Administrador").

(d) Tiempo y Forma de Pago de los Gastos del Administrador. El Administrador podrá instruir por escrito al Fiduciario que le transfiera anticipadamente los recursos que sean necesarios para llevar a cabo el pago de cualesquier Gastos del Administrador previo a, o en la fecha, en que efectivamente se incurra en el Gasto del Administrador correspondiente, o bien instruir por escrito al Fiduciario que pague dichos gastos en cualquier fecha posterior, en caso de que el Gasto de Administración hubiere sido pagado directamente por el Administrador.

(e) Margen e Impuestos. Cualesquier Gastos del Administrador pagados al Administrador por el Fiduciario, que lleve a cabo el Fiduciario por instrucción por escrito del Administrador, deberán ser adicionados con (i) un margen según sea determinado por un estudio de precios de transferencia preparado en cumplimiento con la Ley Aplicable; y (ii) en su caso, el IVA correspondiente, o (iii) cualquier otro gasto o carga que pudiere surgir en relación con dichos gastos, y deberá ser pagado a la cuenta que el Administrador haya designado en la propia instrucción por escrito, dentro de los 60 (sesenta) días siguientes a dicha instrucción. El Administrador deberá emitir las facturas correspondientes de conformidad con la ley aplicable.

(f) Protección de los intereses de los Tenedores. El esquema de compensación descrito en la presente Cláusula VII del Contrato de Fideicomiso y los pagos hechos en favor del Administrador deberán en todo momento realizarse procurando los intereses de los Tenedores.

*Plazo*



Las obligaciones del Administrador de conformidad con el Contrato de Administración terminarán:

(a) en la fecha de terminación del Fideicomiso; o

(b) cuando surta efectos la renuncia o remoción del Administrador de conformidad con el Contrato de Administración.

Una vez que hayan concluido las obligaciones del Administrador conforme al Contrato de Administración, todas las instrucciones al Fiduciario (excepto en relación con asuntos reservados específicamente para la Asamblea de Tenedores de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso) serán realizadas por el Comité Técnico salvo que un administrador y/o asesor sustituto haya sido designado; en el entendido, que cualquier administrador y/o asesor sustituto que sea nombrado conforme a lo establecido en el Contrato de Administración deberá ser un administrador calificado a juicio de la Asamblea Extraordinaria de Tenedores que lo designe.

#### *Renuncia del Administrador*

(a) Si llega a ser ilegal que el Administrador funja como el administrador del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Administración, el Administrador podrá, mediante notificación por escrito al Fiduciario, renunciar a su nombramiento como administrador del Fideicomiso.

(b) En adición a lo establecido en la Sección 8.2(a) del Contrato de Administración, el Administrador podrá, mediante notificación por escrito al Fiduciario con por lo menos 6 meses de anticipación, renunciar a su nombramiento como administrador del Fideicomiso; en el entendido, que la fecha efectiva de renuncia será la establecida en dicha notificación por escrito (la "Fecha Efectiva de Renuncia"). El Administrador continuará en funciones hasta que sea designado y entre en funciones un administrador sustituto del Fideicomiso.

(c) En la Fecha Efectiva de Renuncia:

(i) el Administrador dejará de ser el administrador del Fideicomiso y dejará, y cualquiera de sus Afiliadas dejará, de estar obligada a fondear cualquier Inversión o Gasto del Fideicomiso, a partir de esa fecha en adelante;

(ii) cualquier administrador sustituto del Fideicomiso que sea aprobado por la Asamblea de Tenedores deberá ser nombrado como el administrador del Fideicomiso, y el Fiduciario deberá inmediatamente modificar el Contrato de Fideicomiso sin ninguna otra acción, aprobación o voto de cualquier persona, incluyendo cualquier Tenedor, para reflejar el nombramiento de dicho administrador sustituto, la renuncia del Administrador como administrador del Fideicomiso, y en su caso el cambio del nombre del Fideicomiso;

(iii) el Administrador que haya renunciado tendrá derecho a recibir todas las contraprestaciones en términos del Contrato de Administración, devengadas hasta e incluyendo la Fecha Efectiva de Renuncia en efectivo, las cuales serán inmediatamente debidas y exigibles;

(iv) no obstante cualquier disposición en contrario en el Contrato de Administración, el Administrador y cualquiera de sus Afiliadas podrán disponer de cualesquier CBFIs de los que sean titulares;

(v) el Administrador que haya renunciado y sus Afiliadas continuarán siendo Personas Cubiertas y teniendo derecho a indemnización en los términos del Contrato de Administración, pero únicamente con respecto a Daños relacionados con Inversiones hechas con anterioridad a la Fecha Efectiva de Renuncia y que se deriven o estén relacionados con sus actividades durante el periodo anterior a la Fecha Efectiva de Renuncia o de cualquier otra manera derivadas de los servicios del Administrador que haya renunciado como administrador del Fideicomiso; y

(vi) para todos los efectos del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso, cualquier administrador sustituto del Fideicomiso será considerado como el "Administrador" de conformidad con el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, y se considerará designado como el administrador del Fideicomiso sin requerir cualquier otra medida, aprobación o voto de cualquier persona, incluyendo cualquier Tenedor, mediante la celebración de un contrato que demuestre su consentimiento para obligarse conforme a los términos y condiciones del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso, el cual surtirá efectos inmediatamente con anterioridad a que la renuncia del Administrador que haya renunciado surta efectos, y el administrador sustituto continuará con las Inversiones y otras actividades del Fideicomiso sin disolución.

#### *Remoción del Administrador debido a una Conducta de Remoción*

El Administrador podrá ser removido como administrador del Fideicomiso por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores, dentro de los 180 días siguientes a que se haya presentado cualquier Conducta de Remoción; siempre y cuando la Asamblea Extraordinaria de Tenedores apruebe dicha remoción de conformidad con la Sección 4.5(b)(ii) del Contrato de Fideicomiso y haya designado un administrador sustituto que sea una persona permitida por la Ley Aplicable para actuar como administrador del Fideicomiso. En la fecha en la que surta efectos dicha remoción (la "Fecha Efectiva de Remoción"):

(a) el Administrador dejará de ser el administrador del Fideicomiso y dejará, y cualquiera de sus Afiliadas dejarán, de estar obligada a fondear cualquier Inversión o Gasto del Fideicomiso, a partir de esa fecha en adelante;

(b) deberá convocarse al Comité Técnico dentro de los 10 Días Hábiles siguientes a que se presente la Conducta de Remoción para elegir 3 opciones de administradores reconocidos con capacidades técnicas para administrar los Activos Inmobiliarios en México que pudieran actuar como administrador sustituto, mismos que deberán ser presentados a la Asamblea de Tenedores. La Asamblea de Tenedores deberá designar a un administrador sustituto de los propuestos por el Comité Técnico o elegir terminar y liquidar el Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;

(c) el administrador sustituto del Fideicomiso deberá ser nombrado como el administrador del Fideicomiso, y el Fiduciario deberá inmediatamente modificar el Contrato de Fideicomiso sin



ninguna otra acción, aprobación o voto de cualquier persona, incluyendo cualquier Tenedor, para reflejar el nombramiento de dicho administrador sustituto, la renuncia del Administrador como administrador del Fideicomiso, y en su caso, el cambio del nombre del Fideicomiso;

(d) el Administrador removido tendrá derecho a percibir todas las cantidades devengadas hasta e incluyendo la Fecha Efectiva de Remoción en efectivo, las cuales serán inmediatamente debidas y exigibles;

(e) no obstante cualquier disposición en contrario en el Contrato de Administración, el Administrador, así como cualquiera de sus Afiliadas podrá disponer de cualesquier CBFIs de los que sean titulares;

(f) el Administrador removido y sus Afiliadas deberán continuar siendo Personas Cubiertas y teniendo derecho a indemnización en los términos del Contrato de Administración, pero únicamente con respecto a Daños relacionados con Inversiones hechas con fecha anterior a la Fecha Efectiva de Remoción, o que se deriven o sean relacionadas con sus actividades durante el periodo anterior a la Fecha Efectiva de Remoción o de cualquier otra manera derivadas de los servicios del Administrador sustituido como administrador del Fideicomiso; y

(g) para todos los efectos del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso, el administrador sustituto del Fideicomiso será considerado como el Administrador conformidad con el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, y se considerará designado como el administrador del Fideicomiso sin requerir cualquier otra medida, aprobación o voto de cualquier Persona, incluyendo cualquier Tenedor, mediante la celebración de un contrato que demuestre su consentimiento para obligarse conforme a los términos y condiciones del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso, el cual surtirá efectos inmediatamente con anterioridad a que la remoción del Administrador sustituido surta efectos, y el administrador sustituto continuará con las Inversiones y otras actividades del Fideicomiso sin disolución.

#### *Remoción Sin Causa del Administrador*

El Administrador podrá ser removido como administrador del Fideicomiso por la Asamblea Extraordinaria de Tenedores; siempre y cuando la Asamblea Extraordinaria de Tenedores apruebe dicha remoción de conformidad con la Sección 4.5(b)(iii) del Contrato de Fideicomiso y haya aprobado a un administrador sustituto que sea una Persona permitida por la Ley Aplicable para actuar como administrador del Fideicomiso. En la fecha que surta efectos dicha remoción (la "Fecha Efectiva de Remoción sin Causa"):

(a) el Administrador dejará de ser el administrador del Fideicomiso y dejará, y cualquiera de sus Afiliadas dejará, de estar obligada a fondear cualquier Inversión o Gasto del Fideicomiso, a partir de esa fecha en adelante;

(b) el administrador sustituto del Fideicomiso deberá ser nombrado como el Administrador del Fideicomiso, y el Fiduciario deberá inmediatamente modificar el Contrato de Fideicomiso sin ninguna otra acción, aprobación o voto de cualquier Persona, incluyendo cualquier Tenedor, para

reflejar el nombramiento de dicho administrador sustituto, la renuncia del Administrador como administrador del Fideicomiso, y en su caso, el cambio del nombre del Fideicomiso;

(c) el administrador removido tendrá derecho a percibir todas las cantidades devengadas hasta e incluyendo la Fecha Efectiva de Remoción Sin Causa en efectivo, las cuales serán inmediatamente debidas y exigibles;

(d) no obstante cualquier disposición en contrario en el Contrato de Administración, el Administrador y cualquiera de sus Afiliadas podrán disponer de cualesquier CBFIs de los que sean titulares;

(e) el Administrador removido y sus Afiliadas deberán continuar siendo Personas Cubiertas y teniendo derecho a indemnización en los términos de Contrato de Fideicomiso, pero únicamente con respecto a Daños (y) relacionados con Inversiones hechas con fecha anterior a la Fecha Efectiva de Remoción Sin Causa, o (z) que se deriven o sean relacionadas con sus actividades durante el periodo anterior a la Fecha Efectiva de Remoción Sin Causa o de cualquier otra manera derivadas de los servicios del Administrador sustituido como administrador del Fideicomiso; y

(f) para todos los efectos del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso, el administrador sustituto del Fideicomiso será considerado como el "Administrador" de conformidad con el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, y se considerará designado como el administrador del Fideicomiso sin requerir cualquier otra medida, aprobación o voto de cualquier Persona, incluyendo cualquier Tenedor, mediante la celebración de un contrato que demuestre su consentimiento para obligarse conforme a los términos y condiciones del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso, el cual surtirá efectos inmediatamente con anterioridad a que la remoción del administrador sustituido surta efectos, y el administrador sustituto continuará con las Inversiones y otras actividades del Fideicomiso sin disolución.

#### *Demandas y Operaciones*

La terminación del Contrato de Administración no afectará:

(a) cualquier operación debidamente celebrada con anterioridad a la terminación del Contrato de Administración;

(b) cualquier reclamación hecha por el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas en relación con las cantidades devengadas y los gastos incurridos con respecto al periodo de terminación;

(c) cualquier otra reclamación que cualquiera de las partes pueda tener contra la otra parte;

(d) las Secciones 5.1, 5.2, 8.3(f), 8.4(e) y 15.1 del Contrato de Administración, las cuales subsistirán a la terminación del Contrato de Administración junto con cualesquiera otras

cláusulas en las que se especifique que subsistirá la terminación del Contrato de Administración y aquellas que por su naturaleza deban subsistir a la terminación del Contrato de Administración.

### 3.4.3 Resumen del Contrato de Fideicomiso Original

#### *Constitución del Fideicomiso.*

El Fideicomitente, de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Original (i) transfiere la cantidad de \$100.00 (Cien Pesos 00/100 M.N.) al Fiduciario para los Fines del Fideicomiso (la "Aportación Inicial"), como aportación inicial para la constitución del Contrato de Fideicomiso Original, y (ii) nombra al Fiduciario como fiduciario del Contrato de Fideicomiso Original, para los Fines del Fideicomiso, para ser propietario y titular del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Original y la legislación aplicable, así como para cumplir con las obligaciones del Fiduciario establecidas en el Contrato de Fideicomiso Original y de conformidad con la legislación aplicable.

*Aceptación del Nombramiento del Fiduciario.* El Fiduciario en el Contrato de Fideicomiso Original (i) acepta su nombramiento como fiduciario del Contrato de Fideicomiso Original y se obliga a cumplir fiel y lealmente con los Fines del Fideicomiso, así como con todas las obligaciones asumidas por el Fiduciario en los términos del Contrato de Fideicomiso Original y la legislación aplicable; (ii) una vez que reciba la Aportación Inicial de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso Original otorgará mediante la firma del Contrato de Fideicomiso Original, así con el comprobante de la transferencia que acredite el depósito de la Aportación Inicial, el recibo más amplio que en derecho proceda respecto a la misma; y (iii) reconoce y acepta la titularidad del Patrimonio del Fideicomiso que en cualquier momento sea transmitido al Fiduciario para los Fines del Fideicomiso. El Fiduciario en este acto queda autorizado para tomar todas y cualesquiera acciones que sean necesarias para cumplir con los Fines del Fideicomiso y de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Original se obliga a realizar cualesquiera acciones que sean necesarias o convenientes para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, por instrucciones del Fideicomitente, en caso de así requerirse conforme al Contrato de Fideicomiso Original.

*Integración del Patrimonio del Fideicomiso.* Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso Original, el patrimonio del fideicomiso que se constituye en este acto se conformará de los siguientes bienes y derechos (conjuntamente, el "Patrimonio del Fideicomiso");

- (a) la Aportación Inicial;
- (b) los Activos Elegibles, así como todos los derechos y obligaciones relacionados con los mismos, cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones giradas por el Fideicomitente, o según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso Original;
- (b) los Contratos Comerciales, así como todos los derechos y obligaciones relacionados con los mismos, cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones giradas por el Fideicomitente, o según lo previsto en el

Contrato de Fideicomiso Original;

(c) todas y cualesquier cantidades de efectivo que se aporten al Fideicomiso en cualquier momento, para que el Fiduciario adquiera Activos Elegibles o en relación con el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso;

(d) los permisos, licencias y autorizaciones concedidos por las autoridades competentes que tengan jurisdicción sobre los bienes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso que existan actualmente o que se obtengan en el futuro;

(e) todas y cualesquier cantidades que el Fiduciario reciba o tenga derecho a recibir en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo las cantidades depositadas en la Cuenta del Fideicomiso;

(f) todas y cada una de las cantidades que deriven de las Inversiones Permitidas de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;

(g) todos y cada uno de los demás activos y derechos cedidos al y/o adquiridos por el Fiduciario para los Fines del Fideicomiso de conformidad con, o según lo previsto en el Contrato de Fideicomiso Original; y

(h) todas y cualesquiera cantidades en efectivo y todos los productos y/o rendimientos derivados de o relacionados con los activos descritos en los incisos (a) a (g) anteriores.

En cualquier momento durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso Original, se podrán aportar Activos Elegibles y Contratos Comerciales al Fideicomiso. En el entendido que dichas aportaciones se harán conforme a los requisitos establecidos en la ley y se entregará al Fiduciario el valor de cada uno de los Activos Elegibles o de los Contratos Comerciales aportados a fin de que éste lleve un registro dentro del Patrimonio del Fideicomiso.

*Fines.* Los fines del Contrato de Fideicomiso Original (los "Fines del Fideicomiso") son que el Fiduciario lleve a cabo cada una de las actividades y cumpla con cada una de las obligaciones descritas en la Sección 5.1 del Contrato de Fideicomiso Original (por instrucciones por parte del Fideicomitente, en caso de así requerirse conforme al Contrato de Fideicomiso Original). En relación con lo anterior, los Fines del Fideicomiso incluirán, enunciativa más no limitativamente, que el Fiduciario:

(a) sea el único y legítimo propietario del Patrimonio del Fideicomiso durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso Original;

(b) abra, mantenga y administre las Cuentas del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones del Fideicomitente y conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso Original;

(c) celebre cualquier convenio de aportación, convenio de cesión o contrato de compraventa, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Fideicomitente, a efecto de que el Fiduciario adquiera (i) Activos Elegibles, (ii) Contratos Comerciales, y/o (iii) los permisos, licencias, autorizaciones y cualesquier otros derechos y obligaciones relacionados con

dichos Activos Elegibles y/o Contratos Comerciales que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso Original;

(d) celebre los contratos necesarios para la construcción, desarrollo, arrendamiento, comodato, administración, operación, promoción, investigación de mercado, prestación de servicios, mantenimiento y vigilancia de cualesquier Activo Elegible que forme parte del Patrimonio del Fideicomiso y, en general, para el desarrollo de las actividades del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Fideicomitente;

(e) celebre cualesquier documentos de financiamiento, incluyendo sin limitar contratos de crédito y cualesquier garantía relacionada con los mismos no en nombre propio, sino únicamente en su carácter de Fiduciario, que fueren necesarios para la adquisición de bienes, derechos fideicomisarios y cualesquier otro Activo Elegible, así como para la construcción de obras, mejoras e instalaciones en los Activos Elegibles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones por escrito del Fideicomitente;

(f) celebre cualesquier otros actos, contratos o convenios de cualquier tipo, así como firmar y presentar cualquier clase de solicitudes y trámites ante cualquier autoridad o entidad regulatoria o supervisora de cualquier tipo (incluyendo de manera enunciativa, pero no limitativa, ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., el Instituto Federal de Telecomunicaciones, el Servicio de Administración Tributaria, entre otros) que sean necesarios para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Fideicomitente;

(g) permita a los terceros que determine el Fideicomitente mediante instrucciones por escrito, realizar en los Activos Elegibles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso las obras, construcciones o edificaciones, bajo el diseño, planos, especificaciones y presupuesto aprobado por dicho Fideicomitente y entregados al Fiduciario de tiempo en tiempo;

(h) administre indirectamente a través del Fideicomitente o cualquier tercero que designe el Fideicomitente y mantener los Activos Elegibles y demás bienes de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Fideicomitente;

(i) reciba en la Cuenta del Fideicomiso todas las cantidades derivadas de las operaciones del Fideicomiso y las distribuya de acuerdo con la Cláusula Sexta del Contrato de Fideicomiso Original;

(j) sin más responsabilidad que la señalada en su parte conducente por la Ley de Instituciones de Crédito, invierta los recursos líquidos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso en Inversiones Permitidas, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Fideicomitente;

(k) de acuerdo con las instrucciones previas y por escrito del Fideicomitente, otorgue todos los poderes que sean determinados por el Fideicomitente en términos de la Cláusula Séptima del Contrato de Fideicomiso Original;

(l) pague con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, hasta dónde este alcance, incluyendo sin limitar las Cuentas del Fideicomiso, cualesquier cantidades que el Fideicomitente le instruya previamente y por escrito;

(n) revierta en caso de que no se lleve a cabo la emisión certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, la Aportación Inicial al Fideicomitente de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Fideicomitente;

(ñ) realice operaciones de cambio de Dólares a Pesos o viceversa cuando lo requiera el Fideicomitente y, en su caso, que el Fiduciario contrate operaciones de coberturas para cubrir riesgos por tasas de interés o riesgos cambiarios;

(o) lleve a cabo la emisión de cualquier tipo de valores, incluyendo enunciativa mas no limitativamente, certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, certificados bursátiles fiduciarios y certificados de participación, de conformidad con la Ley Aplicable, presentar toda aquella información y llevar a cabo aquellos actos y gestiones y celebrar y firmar aquellos documentos, solicitudes y notificaciones necesarias o convenientes para llevar a cabo dicha emisión de valores, sirviendo el Contrato de Fideicomiso Original como instrucción para todos los efectos a los que haya lugar;

(p) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Fideicomitente, presentar ante las autoridades fiscales competentes cualesquier consultas fiscales y/o confirmación de criterios, de conformidad con los artículos 18-A, 19, 34, 36 del Código Fiscal de la Federación, que puedan ser necesarias o convenientes para cumplir con los Fines del Fideicomiso;

(q) previas instrucciones por escrito del Fideicomitente y a través de la Persona que el Fideicomitente determine: (i) lleve a cabo todos los procedimientos que sean necesarios antes del Sistema de Administración Tributaria o la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en términos de las disposiciones legales aplicables, incluyendo sin limitar, el registrar el Fideicomiso, a ser denominado para efectos fiscales como "Fideicomiso OPSIMEX 4594" en el Registro Federal de Contribuyentes, el obtener la Firma Electrónica Avanzada (FIEL) y la Clave de Identificación Electrónica Confidencial (CIEC), y llevar a cabo cualesquiera modificaciones o cualquier otra acción necesaria en relación los mismos, y (ii) otorgue cualquier poder que sea necesario a la Persona que indique el Fideicomitente en los términos que este último le indique al Fiduciario para llevar a cabo los procedimientos establecidos en el inciso (i) inmediato anterior.

(r) de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso Original, cumpla con todas las obligaciones fiscales a través del Fideicomitente o de la Persona que este determine;

(s) contrate en cualquier momento, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, al Asesor Fiscal o Legal, así como a cualquier otro asesor externo (incluyendo para los servicios de auditoría externa de estados financieros) de conformidad con las instrucciones por escrito del Fideicomitente;

(t) de conformidad con las instrucciones previas del Fideicomitente, celebre cualquier modificación o convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso Original, incluyendo cualquier

modificación o re-exposición total del mismo para efectos de establecer como fin primordial del Fideicomiso la adquisición o construcción de Activos Elegibles en México que se destinen al arrendamiento o para su explotación comercial, a través de la prestación del servicio de acceso y uso compartido de Infraestructura Pasiva, para su uso, operación, explotación, funcionamiento y aprovechamiento como emplazamiento para Infraestructura Activa e Infraestructura Pasiva, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Activos Elegibles o de la prestación de dicho servicio, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los Activos Elegibles, en todo caso realizado directamente por el Fideicomiso, conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA's y para emitir certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios,

(u) de conformidad con las instrucciones por escrito que reciba por parte del Fideicomitente, instruir al fedatario público en México que sea seleccionado por el Fideicomitente, para que se realice la inscripción del Contrato de Fideicomiso Original y cualquier modificación al mismo en el RUG, de conformidad con lo establecido en la Sección 11.14 del Contrato de Fideicomiso Original;

(v) cumpla con todas las instrucciones que le gire por escrito el Fideicomitente; y

(w) en general, llevar a cabo cualquier acción, incluyendo la celebración de contratos que sean necesarios, apropiados o convenientes para satisfacer o cumplir con los Fines del Fideicomiso o la legislación aplicable, en cada caso, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Fideicomitente.

*Distribuciones.* De conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso Original, el Fideicomitente decidirá en cualquier tiempo y mediante aviso por escrito al Fiduciario los montos en efectivo que el Fiduciario distribuirá del Patrimonio del Fideicomiso y los destinatarios de estos (las "Distribuciones"). En ningún caso el Fiduciario podrá rehusarse a cumplir las instrucciones escritas del Fideicomitente respecto a la distribución de montos en efectivo del Patrimonio del Fideicomiso.

*Cuentas del Fideicomiso.* (a) Para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, el Fiduciario deberá abrir y mantener a su nombre las Cuentas del Fideicomiso, en donde se depositará el dinero que se aporte al Fideicomiso y cualesquier recursos que resulten de las operaciones del mismo. El Fideicomitente determinará las características de las Cuentas del Fideicomiso, así como el momento y la entidad financiera en la que deban abrirse e instruirá por escrito al Fiduciario para que abra dichas Cuentas del Fideicomiso. El Fiduciario será el beneficiario y titular de las Cuentas del Fideicomiso, quien notificará al Fideicomitente una vez que se abra una Cuenta del Fideicomiso, la información de la cuenta bancaria correspondiente y le proporcionará al Fideicomitente y a las demás Personas Autorizadas, acceso en línea a dicha Cuenta del Fideicomiso. De conformidad con las instrucciones del Fideicomitente, el Fiduciario realizará todos los actos y suscribirá todos los contratos necesarios a efecto de contratar el acceso vía Internet al sistema de banca electrónica de la institución bancaria ante la cual se haya abierto cada una de las Cuentas del Fideicomiso, según corresponda, a efecto de dar acceso y delegar la administración de cada una de estas Cuentas del Fideicomiso al Fideicomitente y a las demás las personas designadas previamente por escrito por éste (las "Personas Autorizadas"), para que

dichas Personas Autorizadas puedan realizar consultas de los saldos y realizar movimientos en las Cuentas del Fideicomiso. Las comisiones por dicho servicio serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. El Fiduciario deberá garantizar el acceso a las Personas Autorizadas y otorgarles todas y cada una de las facultades suficientes y necesarias en favor de dichas Personas Autorizadas para efectos de administrar y efectuar retiros de dichas Cuentas del Fideicomiso; en el entendido, que el Fiduciario será la única parte facultada para llevar a cabo la apertura y cancelación de las Cuentas del Fideicomiso. La instrucción designado a las Personas Autorizadas deberá contener: (i) el nombre completo de la Persona(s) Autorizada(s), (ii) la información de contacto de dicha(s) Persona(s) Autorizada(s), (iii) comprobante de domicilio de dicha(s) Persona(s) Autorizada(s), y (iv) copia de la identificación de dicha(s) Persona(s) Autorizada(s) y deberá estar firmada de conformidad por el Fiduciario.

(b) Cada Cuenta del Fideicomiso podrá ser abierta y mantenida en Pesos y/o en Dólares, a discreción del Fideicomitente. Cualquier movimiento o disposición que se realice en las Cuentas del Fideicomiso deberá ser realizada por el Fiduciario conforme a las instrucciones previas y por escrito del Fideicomitente, por medio de transferencia electrónica o cualesquier otros medios a los que el Fiduciario tenga acceso para dichos fines, o bien, por las Personas Autorizadas de conformidad con las instrucciones que para tal efecto envíe el Fideicomitente al Fiduciario.

(c) Con posterioridad a la apertura de cada Cuenta del Fideicomiso, el Fiduciario deberá proporcionar al Fideicomitente toda la información que identifique dicha Cuenta del Fideicomiso y que sea necesaria para que el Fideicomitente pueda desempeñar sus funciones conforme al Contrato de Fideicomiso Original (incluyendo la realización de aportaciones a las Cuentas del Fideicomiso), incluyendo el nombre de la institución financiera con la que se mantenga dicha Cuenta del Fideicomiso y los números de identificación para la misma.

(d) Las instituciones financieras con las que se mantengan las Cuentas del Fideicomiso deberán tener la calificación crediticia más alta en la escala local para riesgo de contraparte a largo plazo y un índice de capital (el cual es el índice de capital total neto a activos de riesgo ponderado) de más de 10, lo cual será confirmado por el Fideicomitente, previo a que instruya al Fiduciario iniciar las gestiones necesarias para abrir las Cuentas del Fideicomiso.

(e) Las Cuentas del Fideicomiso serán controladas y operadas exclusivamente por el Fiduciario, quién podrá realizarlo de manera directa o indirecta a través del Fideicomitente.

#### *Inversiones Permitidas*

(a) Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso Original, el Fiduciario deberá, ya sea de manera directa o a través del Fideicomitente, de conformidad con cualquier ley y disposición aplicable y de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Fideicomitente, invertir cualesquier cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en valores a cargo del Gobierno Federal de México e inscritos en el RNV; en el entendido, que dichos valores deberán tener un plazo no mayor a 1 (un) año (las "Inversiones Permitidas").

(b) Si cualesquier cantidades en efectivo no pueden ser invertidas inmediatamente el mismo

J



día en que dichas cantidades fueron recibidas de conformidad con los Fines del Fideicomiso, dichas cantidades en efectivo permanecerán sin ser invertidas en la Cuenta del Fideicomiso correspondiente hasta que sean invertidas en Inversiones Permitidas de conformidad con lo previsto en el Contrato de Fideicomiso Original, en el entendido, que en el caso de que sean depositadas con la misma institución financiera a la que pertenece el Fiduciario, las Inversiones Permitidas pagarán las tasas de interés más altas que dicha entidad pague por operaciones con la misma vigencia y cantidades similares en las fechas en que se hagan los depósitos. Bajo ninguna circunstancia el Fiduciario invertirá las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en valores de cualquier tipo que hayan sido emitidos por las Afiliadas del Fideicomitente.

(c) El Fiduciario ha explicado de manera clara e inequívoca al Fideicomitente el contenido de la sección 5.4 de la Circular 1/2005 emitida por Banco de México, cuyo primer párrafo se transcribe a continuación para todos los efectos legales a que haya lugar:

*"5.4 De conformidad con lo dispuesto en los Artículos 106 fracción XIX inciso a) de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX inciso b) de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI inciso a) de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, y 60 fracción VI Bis, inciso a) de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, se autoriza a las Instituciones de Banca Múltiple, a las Instituciones de Banca de Desarrollo que corresponda en términos de sus leyes orgánicas, a las Casas de Bolsa, a las Instituciones de Seguros y a las Instituciones de Fianzas, para que en cumplimiento de Fideicomisos puedan llevar a cabo operaciones con la misma institución actuando por cuenta propia, siempre y cuando se trate de operaciones que su ley o disposiciones que emanen de ellas les permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de interés."*

(d) Al invertir en las Inversiones Permitidas de conformidad con la Sección 6.3 del Contrato de Fideicomiso Original, el Fiduciario observará los lineamientos y políticas que tradicionalmente observa para operaciones similares.

(e) Así mismo y conforme a la Circular 1/2005 emitida por Banco de México, el Fiduciario ha explicado claramente y en forma inequívoca a las Partes del Contrato de Fideicomiso Original, las siguientes medidas preventivas incluidas en el numeral 5.4 de la Circular 1/2005:

(i) El Fiduciario podrá celebrar operaciones de crédito con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando en su beneficio, actuando por su propia cuenta, siempre y cuando se trate de operaciones que la LIC, o disposiciones que emanen de ella, le permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de interés.

(ii) El Fideicomitente, aprueba expresamente que las operaciones sean celebradas con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, siempre y cuando califiquen como Inversiones Permitidas.

(iii) Los derechos y obligaciones de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, actuando como Fiduciario y por cuenta propia, no se extinguirán por confusión.

Cualquier departamento o área de Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple,

Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria, que celebre operaciones por su cuenta, y la división fiduciaria de dicha institución, no dependerán la una de la otra.

La compra de valores o instrumentos de inversión se sujetará a los horarios, disposición y liquidez de los mismos y a las condiciones del mercado existentes en el momento en que el Fiduciario realice la operación. En caso de que el Fiduciario reciba cantidad alguna para inversión, fuera de los horarios establecidos, dichas cantidades se invertirán al día hábil siguiente.

De acuerdo con las disposiciones de la Fracción XIX, inciso (b) del Artículo 106 de la Ley de Instituciones de Crédito, el Fiduciario no será responsable de la tasa de rendimiento recibida sobre inversiones efectuadas conforme a la Cláusula Sexta de Inversiones Permitidas del Contrato de Fideicomiso Original.

El Fideicomitente reconoce en este acto, que el Fiduciario estará libre de toda responsabilidad por cualquier menoscabo que pudiere derivar de la minusvalía, suspensión de la cotización de los valores, títulos, documentos adquiridos al amparo del contrato de inversión que se celebre para la inversión del patrimonio fideicomitado o que sea consecuencia del concurso mercantil o incumplimiento del (de los) emisor (es), así como por el tipo de operación realizada conforme al contrato de inversión, cualesquiera que éstas sean, así como del tipo de valores, títulos o documentos asignados, salvo que dicho menoscabo sea consecuencia de su negligencia, impericia, dolo o mala fe de acuerdo a lo que dispone el artículo 391 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

#### *Otorgamiento de Poderes.*

De conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Fideicomitente, el Fiduciario otorgará al Fideicomitente y a aquellas personas físicas o personas morales (en este caso para ser ejercidas a través de las personas físicas que de manera expresa se designen y le instruyan al Fiduciario), designadas por el Fideicomitente (cada uno, un "Apoderado"), ante notario público en México, los siguientes poderes para actuar en nombre y representación del Fiduciario para el cumplimiento de las obligaciones del Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Original:

(a) Poder general para pleitos y cobranzas con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la Ley Aplicable, en los términos del primer párrafo del Artículo 2554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de cada uno de los Estados de México y del Código Civil para el Distrito Federal (actualmente Ciudad de México). Sin limitar las facultades anteriormente descritas, los Apoderados contarán con las siguientes facultades, que serán expresamente incluidas:

(i) Para ejercer dicho poder ante los particulares y ante toda clase de autoridades, sean éstas políticas, judiciales o administrativas, tengan carácter municipal, estatal o federal y especialmente: (1) tribunales del fuero civil, (2) tribunales del fuero penal, la Fiscalía General de la República, la Fiscalía General de Justicia del Distrito Federal, y la Fiscalía de Justicia de cualquiera de los Estados de México; y (3) el Tribunal Federal de Justicia Fiscal y Administrativa, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y cualquiera de sus dependencias.

(ii) Para entablar o iniciar toda clase de demandas, reconvencciones y solicitudes, contestar las que en contra del Fiduciario se interpongan o en las que fuere tercero interesado o coadyuvante del Ministerio Público en procedimientos criminales, siguiendo los respectivos juicios y procedimientos por todos sus trámites e instancias hasta su total terminación.

(iii) Para querellarse formalmente y hacer denuncias de hechos por cualquier acto que pueda constituir un delito en perjuicio del Fiduciario.

(iv) Para solicitar el amparo de la justicia federal.

(v) Para desistirse, aún en el juicio de amparo.

(vi) Para celebrar convenios y presentar renunciaciones.

(vii) Para otorgar perdón.

(viii) Para transigir.

(ix) Para comprometer en árbitros.

(x) Para articular y absolver posiciones.

(xi) Para recusar.

(xii) Para recibir pagos.

(b) Poder general para actos de administración, con todas las facultades generales y especiales que requieran cláusula especial conforme a ley, en los términos del párrafo segundo párrafo del artículo 2554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos de los Códigos Civiles de cada uno de los Estados de México y del Código Civil para el Distrito Federal (actualmente Ciudad de México). Sin limitar las facultades anteriormente descritas, los Apoderados contarán con las siguientes facultades, que serán expresamente incluidas:

(i) llevar a cabo todos y cualesquiera trámites y cuanta gestión sea necesaria ante la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Sistema de Administración Tributaria y ante cualesquier otras autoridades fiscales, a fin de obtener la inscripción ante cualquier registro o padrón fiscal, federal, estatal o municipal, la Firma Electrónica Avanzada ("FIEL"), la Clave de Identificación Electrónica Confidencial ("CIEC"), el registro del Fideicomiso denominado para efectos fiscales como "Fideicomiso OPSIMEX 4594", ante el Registro Federal de Contribuyentes;

(ii) preparar, firmar y presentar de todo tipo de documentos, solicitudes, declaraciones de información, avisos, notificaciones, aclaraciones, cancelaciones y/o cualesquiera documentos de carácter fiscal relacionados con el cumplimiento de obligaciones fiscales y otros documentos o avisos de naturaleza administrativa, así como realizar; y

(iii) llevar a cabo los procedimientos o trámites derivados de contribuciones federales, estatales o municipales.

### *Limitación de Poderes.*

Los poderes que se otorguen conforme a la Sección 7.1 del Contrato de Fideicomiso Original estarán limitados en cuanto a su objeto para que los Apoderados actúen en nombre y representación del Fiduciario única y exclusivamente en relación con el Patrimonio del Fideicomiso y conforme al Contrato de Fideicomiso Original para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso; en el entendido, que en ningún caso un Apoderado deberá ser considerado como un empleado o funcionario del Fiduciario.

El Fiduciario, bajo ninguna circunstancia, delegará u otorgará poderes para actos de dominio, abrir cuentas bancarias y/o suscribir títulos de crédito y celebrar operaciones de crédito, mismos que deberán ser en todo momento ejercitados por el Fiduciario a través de sus Delegados Fiduciarios. De igual forma, el Fiduciario no delegará a los apoderados que se le designe, la facultad para que éstos a su vez puedan otorgar y revocar poderes en relación con el Contrato de fideicomiso Original.

Los poderes que se otorguen podrán ser generales o especiales en cuanto a sus facultades, pero siempre estarán limitados en cuanto a su objeto para poder ser ejercitados única y exclusivamente respecto del Patrimonio del Fideicomiso y para el cumplimiento y consecución de los Fines del Fideicomiso y siempre conforme a las políticas institucionales del Fiduciario.

*Obligaciones del Fiduciario y del Fideicomitente.* El Fiduciario no será responsable por el desempeño y los actos de los Apoderados ni de la negociación de los documentos que los Apoderados celebren en el ejercicio de sus poderes, y los apoderados actuarán de conformidad con los términos y condiciones del Contrato de Fideicomiso Original.

El Fideicomitente se encuentra obligado a indemnizar y a sacar en paz y a salvo al Fiduciario, sus accionistas, administradores, directores, funcionarios, delegados fiduciarios, representantes y/o empleados en contra de cualquier reclamación, acción, demanda, denuncia, requerimiento y/o litigio ya sea de carácter civil, laboral, penal, administrativo o de cualquier otra índole (incluyendo los honorarios razonables de abogados) interpuesto en su contra, con relación a, o como consecuencia de actos llevados a cabo por los Apoderados en el ejercicio de sus poderes; salvo por negligencia, mala fe o dolo por parte del Fiduciario, sus accionistas, administradores, directores, funcionarios, delegados fiduciarios, representantes y/o empleados según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente.

Cada uno de los contratos, convenios, acuerdos y documentos celebrados por los Apoderados deberá establecer que el Fiduciario no responderá con sus propios activos del cumplimiento de ninguna obligación derivada del poder otorgado y/o de los contratos, convenios o cualquier otro documento que los apoderados celebren en ejercicio del poder, sino exclusivamente con el Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste alcance.

El Fideicomitente y los Apoderados están obligados a entregar un informe de su actuación de manera mensual respecto al ejercicio del poder para Pleitos y Cobranzas y de manera anual en el ejercicio de los demás poderes.

El Fiduciario únicamente podrá expedir poderes que cumplan con las políticas internas que apliquen en la fecha en que el poder sea expedido.

*Revocación de Poderes.* El Fiduciario, en cualquier momento, podrá revocar los poderes otorgados a cualquier Apoderado conforme a la Sección 7.1 del Contrato de Fideicomiso Original, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Fideicomitente.

*Impuestos.* El Fiduciario dará cumplimiento a las obligaciones fiscales derivadas del Contrato de Fideicomiso Original a través del Fideicomitente, del Asesor Legal o Fiscal o cualquier otra Persona que el Fideicomitente designe. El Fiduciario no tendrá obligación alguna de pagar el importe de las obligaciones fiscales que graven el Patrimonio del Fideicomiso y sus actividades, sino única y exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta por el monto que éste baste y alcance. Las Partes del Contrato de Fideicomiso Original se obligan a indemnizar y a mantener en paz y a salvo al Fiduciario, de cualquier responsabilidad, impuesto, actualización, recargo o multa que pudiese llegar a surgir derivado de cualquier incumplimiento de las obligaciones fiscales, en el supuesto que el Patrimonio del Fideicomiso llegase a ser insuficiente.

*Ejercicio de Derechos.* El Fiduciario ejercerá todos y cada uno de los derechos que le confieren los bienes que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones previas y por escrito que reciba del Fideicomitente.

*Adquisición de Activos Elegibles.* Cuando así lo instruya el Fideicomitente al Fiduciario, éste deberá celebrar cualesquier tipos de contratos o convenios, incluyendo sin limitación, contratos de compraventa y/o convenios de aportación o cesión, en los términos indicados por el Fideicomitente para la adquisición de cualesquier Activos Elegibles y/o Contratos Comerciales permitidos de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Original.

*Financiamientos.* Cuando así lo instruya previamente y por escrito el Fideicomitente al Fiduciario, el Fiduciario celebrará cualesquier documentos para solicitar financiamiento no en nombre propio sino en carácter de Fiduciario del Fideicomiso, necesarios para la adquisición de Activos Elegibles, derechos fideicomisarios y cualesquier otro Activo Elegible, así como para la construcción de edificios, obras, mejoras e instalaciones en los Activos Elegibles.

*Administración de los Activos Elegibles.* Cuando así lo instruya previamente y por escrito el Fideicomitente al Fiduciario, el Fiduciario celebrará contratos de desarrollo, arrendamiento, administración, operación, promoción, investigación de mercado, prestación de servicios, mantenimiento y vigilancia en los términos indicados por el Fideicomitente en relación con los Activos Elegibles que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. El administrador o la Persona que el Fideicomitente designe, será el responsable de llevar la contabilidad y los libros del Fideicomiso, lo anterior, en el entendido de que los contratos en los que conste el otorgamiento de financiamientos al Fiduciario del Fideicomiso, no podrán ser celebrados hasta en tanto no se lleve a cabo la emisión de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios o a menos que ya se hayan realizado cesiones y aportaciones de Activos Elegibles y/o Contratos Comerciales al presente Fideicomiso por parte del Fideicomitente y los mismos estén valuados en cuando menos la misma cantidad que se pretenda disponer derivada del financiamiento.

*Contratos Comerciales.* Cuando así lo instruya previamente y por escrito el Fideicomitente al Fiduciario, el Fiduciario celebrará Contratos Comerciales en los términos indicados por el Fideicomitente.

*Otros Contratos.* En cualquier tiempo el Fideicomitente podrá instruir al Fiduciario por escrito para que celebre cualesquier otra clase de convenios, contratos, modificaciones, reestructuraciones o terminación de contratos que sean necesarios o convenientes para cumplir con los Fines del Fideicomiso, en la forma que determine el Fideicomitente.

*Posesión y Depósito de los Activos Elegibles y Contratos Comerciales.* Las partes acuerdan que en el caso de que el Fiduciario reciba o adquiera Activos Elegibles como parte del Patrimonio del Fideicomiso, el Fideicomitente o quien este último designe, será designado como depositario de dichos Activos Elegibles y tendrá la posesión de las mismas. Igualmente, en caso de que le sean entregados al Fiduciario los Contratos Comerciales relacionados con cualesquier Activos Elegibles, este último entregará en depósito, al Fideicomitente o a la Persona que este último designe, dichos Contratos Comerciales.

Derivado de lo anterior, el Fiduciario estará libre de cualquier responsabilidad de reparación o compensación derivada de daños causados a terceras personas como consecuencia de las actividades desarrolladas en los Activos Elegibles o demás bienes que conformen el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso Original, en virtud de que el Fiduciario no detentará la posesión derivada de dichos Activos Elegibles.

#### *Duración del Fideicomiso.*

El Fideicomiso tendrá la máxima duración permitida por la ley y sólo podrá terminar: (i) a la terminación de su vigencia, (ii) al ocurrir cualquiera de las causas establecidas en el artículo 392 de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito (excepto por lo establecido en las fracciones V y VI del mismo), (iii) a la transmisión de todo el Patrimonio del Fideicomiso a una tercera persona, o (iv) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Fideicomitente de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Novena del Contrato de Fideicomiso Original.

*Instrucciones al Fiduciario.* Solamente el Fideicomitente tendrá derecho a instruir al Fiduciario para que liquide el Patrimonio del Fideicomiso y para extinguir el Fideicomiso. Los términos y condiciones aplicables a la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso serán aquellos indicados por el Fideicomitente.

Las cartas de instrucción descritas en el párrafo anterior, para ser acatadas por el Fiduciario, deberán: (i) Estar dirigidas a "Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria"; (ii) Hacer referencia al número de fideicomiso asignado y a las partes que integran dicho fideicomiso; (iii) Contener la firma autógrafa de quien o quienes están facultados para instruir en términos del Contrato de Fideicomiso Original y que hayan sido debidamente designados y acreditados ante el Fiduciario de conformidad con el Anexo "A" del Contrato de Fideicomiso Original; (iv) La instrucción expresa y clara que se desea realice el

Fiduciario, expresando montos, cantidades y actividades en concreto (en el entendido que el Fiduciario podrá depender de la información que se proporcione por la parte correspondiente en la instrucción para realizar la actividad y en caso de algún error en dicha información el Fiduciario no tendrá ninguna responsabilidad al llevar al cabo la instrucción en los términos solicitados); (v) Las instrucciones deberán ser recibidas por escrito por el Fiduciario por lo menos 24 horas antes de la fecha/hora en la cual se requiera que el Fiduciario cumpla con las instrucciones correspondientes; y (vi) el Fiduciario sólo estará obligado a ejecutarla cuando tenga los recursos en las Cuentas del Fideicomiso y según la cascada de pagos prevista en el Contrato de Fideicomiso Original.

La omisión de cualquiera de los rubros antes señalados, liberará al Fiduciario de la obligación de acatar las instrucciones contenida en dicha carta, por lo que no será responsable por los resultados de su inactividad hasta en tanto se subsanen los errores de la referida carta de instrucción.

#### *Facultades del Fiduciario.*

El Fiduciario tendrá todas las facultades y poderes que sean necesarios para cumplir con los Fines del Fideicomiso, de conformidad con los términos del Artículo 391 de la LGTOC; en el entendido, que el Fiduciario deberá actuar en todo momento de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso Original y de conformidad con las instrucciones del Fideicomitente o de aquellas Personas autorizadas para dar dichas instrucciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Original, como un buen *pater familias*. En la medida en la que una situación específica no esté cubierta por las disposiciones del Contrato de Fideicomiso Original, el Fiduciario podrá actuar conforme a las instrucciones del Fideicomitente o de la Persona en específico que este designe.

En caso de emergencia que requiera, el Fiduciario podrá iniciar acción inmediata, tan pronto como sea posible y según se requiera, para proteger y mantener el Patrimonio del Fideicomiso. Dicha actuación será sin responsabilidad para el Fiduciario, en virtud de que actuará conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso Original y velando por el Patrimonio del Fideicomiso. Todos los costos y gastos derivados de dichas acciones serán con cargo a los fondos existentes dentro del Patrimonio del Fideicomiso.

(a) El Fiduciario no será responsable respecto de hechos o actos que no se encuentren expresamente incluidos en Contrato de Fideicomiso Original, ni asume obligación o responsabilidad alguna excepto por (i) la responsabilidad derivada de cualquier incumplimiento de cualquier ley o normatividad aplicable, (ii) la responsabilidad derivada de cualquier incumplimiento bajo el Contrato de Fideicomiso Original, y (iii) la responsabilidad de negligencia, mala fe o dolo según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente. El Fiduciario no será responsable de:

(i) actos u omisiones del Fiduciario que sean consistentes con los términos del Contrato de Fideicomiso Original, que se lleven a cabo por el Fiduciario para cumplir los Fines del Fideicomiso o que se lleven a cabo en cumplimiento de las instrucciones de aquellas Personas autorizadas para dar dichas instrucciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso

Original;

(ii) actos, omisiones e incumplimientos de las demás partes del Contrato de Fideicomiso Original, o de terceros o autoridades que puedan impedir o dificultar el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso;

(iii) cualquier demora o incumplimiento en el pago que sea resultado de una insuficiencia de fondos en el Patrimonio del Fideicomiso; o

(iv) cualquier declaración hecha en el Contrato de Fideicomiso Original por las demás partes del mismo o en cualquier documento relacionado con el Contrato de Fideicomiso Original.

(b) Salvo que se disponga lo contrario en el Contrato de Fideicomiso Original o en la legislación o normatividad aplicable, el Fiduciario no estará obligado a confirmar o verificar la autenticidad de notificación, reporte o certificado alguno que deba ser entregado (por otra Persona distinta del Fiduciario) conforme al Contrato de Fideicomiso Original.

(c) El Fiduciario al firmar el Contrato de Fideicomiso Original con ése carácter, por lo que no responderá con su propio patrimonio por sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso Original.

#### *Indemnización al Fiduciario.*

El Fideicomitente, con activos que formen el Patrimonio del Fideicomiso, indemnizará y sacará en paz y a salvo al Fiduciario, y en caso de que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente, con su propio patrimonio, así como a sus así como a sus delegados fiduciarios, funcionarios, asesores, empleados, agentes y apoderados ("Personas Indemnizadas") de toda y cualquier responsabilidad, daño, obligación, demanda, sentencia, transacción, requerimiento, gastos y/o costas de cualquier naturaleza, incluyendo los honorarios de abogados, que se hagan valer contra, como resultado de, impuesta sobre, o incurrida por, con motivo o como consecuencia de, actos realizados por el Fiduciario con relación a la celebración y/o cumplimiento de cualquier disposición del Contrato de Fideicomiso Original o la consumación de cualesquiera de las operaciones que se contemplan en el Contrato de Fideicomiso Original, incluyendo, sin limitación, la reparación de cualesquiera daños que cualquier Persona Indemnizada pudo haber sufrido como resultado de su participación en cualesquiera de las operaciones que se contemplan en el Contrato de Fideicomiso Original, así como los honorarios y gastos documentados de los abogados que dicha Persona Indemnizada contrate con relación a cualquiera dicha investigación, litigio u otro procedimiento o con relación a la ejecución de las disposiciones del Contrato de Fideicomiso Original (excluyendo cualesquiera dichas responsabilidades, obligaciones, pérdidas, daños, penas, reclamaciones, acciones, sentencias, demandas, costos, gastos y desembolsos en la medida en que sean incurridas en virtud de negligencia, mala fe o dolo de la Persona Indemnizada, según lo determine un tribunal competente mediante sentencia definitiva) o por reclamaciones, multas, penas y cualquier otro adeudo de cualquier naturaleza en relación con el patrimonio fideicomitado o con el Contrato de Fideicomiso Original, ya sea ante autoridades administrativas, judiciales, tribunales arbitrales o cualquier otra instancia, tanto de carácter laboral o federal así como de la República Mexicana o extranjeras.



El contenido de en el Contrato de Fideicomiso Original permanecerá vigente una vez terminado o extinguido el Contrato de Fideicomiso Original y es irrenunciable, por lo que el Fideicomitente acuerda, que en cualquier instrumento posterior en el que intervengan las Partes y cuyo objeto sean los Activos Elegibles, se incluirá necesariamente en el Contrato de Fideicomiso Original el texto de futuras escrituras a celebrarse.

*Defensa del Patrimonio del Fideicomiso.*(a) Si el Fiduciario tiene conocimiento de cualquier incumplimiento o violación conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso Original o si recibe una notificación judicial, administrativa o de cualquier otra naturaleza de una demanda o disputa en relación con el Contrato de Fideicomiso Original o si por cualquier razón resultare necesario defender el Patrimonio del Fideicomiso, el Fiduciario notificará al Fideicomitente de dicho evento o de la recepción de dicha notificación, dentro de 1 (un) Día Hábil siguiente a la fecha en que haya sido de su conocimiento o de la fecha en la que haya recibido la notificación correspondiente (según sea aplicable); en el entendido, que sujeto a las disposiciones de la Sección 10.4 del Contrato de Fideicomiso Original, la entrega de dicha notificación no liberará al Fiduciario de cualquier responsabilidad.

(b) Cuando ocurra cualquiera de los casos descritos en la Sección 10.4(a) del Contrato de Fideicomiso Original o en caso de que el Fideicomitente así lo solicite por escrito, el Fiduciario otorgará un poder general o especial conforme a los términos o condiciones especificados por el Fideicomitente y a favor de los Apoderados que el Fideicomitente designe por escrito, bajo la responsabilidad del Fideicomitente y sin responsabilidad para el Fiduciario, para llevar a cabo la defensa del Patrimonio del Fideicomiso. Todos los honorarios y otros gastos que resulten de cualquier demanda o defensa serán pagados del Patrimonio del Fideicomiso sin responsabilidad para el Fiduciario de conformidad con, y sujeto a, las excepciones previstas en la Sección 10.2 del Contrato de Fideicomiso Original.

(c) Una vez que ocurra cualquiera de los eventos descritos en la Sección 10.4(a) del Contrato de Fideicomiso Original, el Fideicomitente nombrará o designará a una Persona para defender el Patrimonio del Fideicomiso y/o para que lleve a cabo los actos que sean apropiados. En caso de que el Fideicomitente no nombre o designe a una Persona para defender el Patrimonio del Fideicomiso y/o lleve a cabo cualesquier otras acciones apropiadas en los términos anteriores y sea probable que la falta de defensa o acción resulte en un efecto adverso significativo o, en caso de emergencia la falta de atención inmediata pudiere tener un efecto adverso significativo o que, en la opinión del Fiduciario, de otra forma comprometa el Patrimonio del Fideicomiso; entonces, en ese caso, el Fiduciario, sin responsabilidad, excepto en caso de negligencia, mala fe o dolo según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente, otorgará los poderes que se requieran para llevar a cabo dicha defensa o las acciones necesarias, a la Persona o Personas que el Fiduciario considere apropiado a su sola discreción y dará las instrucciones necesarias o llevará a cabo cualquier otro acto que considere apropiado para la defensa efectiva del Patrimonio del Fideicomiso, hasta el momento en que el Fideicomitente designe o nombre y entregue las instrucciones por escrito que sean apropiadas en relación con dicha defensa o acciones.

(d) El Fiduciario no será responsable por los actos de los apoderados que designe conforme a los términos de la Cláusula Décima del Contrato de Fideicomiso Original o del pago

de sus honorarios o gastos excepto en los casos en que dichos honorarios o gastos resulten de la negligencia, mala fe o dolo del Fiduciario según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente.

(e) En caso que dicha acción resulte en una sentencia o resolución judicial desfavorable al Fideicomiso o al Fiduciario, los costos y gastos razonables y documentados serán pagados con cargo al Patrimonio del Fideicomiso; excepto en caso de negligencia, mala fe o dolo del Fiduciario, según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente. Esta disposición se transcribirá en los poderes que el Fiduciario otorgue. El Fiduciario no será responsable de dichos costos y gastos, si el Patrimonio del Fideicomiso resulta insuficiente para cubrir dichos costos y gastos.

(f) Salvo por los costos y gastos que resulten de la negligencia, mala fe o dolo del Fiduciario, según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente, el Fiduciario no estará obligado a realizar desembolso alguno o a incurrir en gasto alguno con cargo a su propio patrimonio. Cualquier desembolso o costo razonable y documentado que esté obligado a hacer en el cumplimiento de los fines del Fideicomiso serán pagados con el Patrimonio del Fideicomiso, sin responsabilidad para el Fiduciario si el Patrimonio del Fideicomiso resulta insuficiente para cubrir dichos costos y gastos; excepto en los casos en que sea resultado de la negligencia, mala fe o dolo del Fiduciario, según sea determinado por una sentencia definitiva e inapelable de un tribunal competente.

(g) No obstante lo anterior, y salvo que en el Contrato de Fideicomiso Original se disponga lo contrario, el Fiduciario, sus funcionarios, delegados fiduciarios, empleados y apoderados:

(i) podrá, de ser necesario conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso Original, apoyarse con el Asesor Legal o Fiscal o con cualquier otro experto que determinen consultar a su razonable discreción; en el entendido, que cualesquier costos y gastos en relación con los mismos deberán ser pagados con el Patrimonio del Fideicomiso como parte de los Gastos del Fideicomiso, y

(ii) no serán responsable de determinar o investigar el cumplimiento o desempeño de las demás Partes del Contrato de Fideicomiso Original, con cualesquiera de sus términos o condiciones o de cualquiera de las obligaciones asumidas por las demás Partes de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Original.

(h) Las Partes del Contrato de Fideicomiso Original notificarán al Fiduciario de cualquier circunstancia de la que tengan conocimiento y que pudiere razonablemente considerarse que afecta de manera adversa y significativa el Patrimonio del Fideicomiso o al Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Original, a más tardar 10 (diez) Días Hábiles después de obtener conocimiento de dicha circunstancia.

*Acceso.* El Fiduciario conviene que, previa notificación entregada con antelación razonable, permitirá a cualquier representante autorizado del Fideicomitente, durante las horas de negocio normales del Fiduciario, examinar los registros, reportes y otros documentos y material del

Fiduciario en relación con (a) el cumplimiento por parte del Fiduciario de sus obligaciones conforme al Contrato de Fideicomiso Original, (b) cualesquiera pagos de comisiones o gastos del Fiduciario en relación con dicho cumplimiento, y (c) cualquier demanda hecha por el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Original. Adicionalmente, el Fiduciario permitirá a dichos representantes autorizados sacar copias y extractos de cualquiera de dichos registros, y discutir dicha información con los directivos y empleados del Fiduciario. El Fiduciario mantendrá los registros, reportes y demás documentos y materiales apropiados para el periodo correspondiente, según se requiera, conforme a la legislación y normatividad aplicables.

#### *Información de Terceros.*

El Fiduciario no será responsable por la veracidad y calidad de la información proporcionada al Fiduciario por el Fideicomitente o cualquier tercero. Si la información proporcionada al Fiduciario es inconsistente con la información que el Fiduciario tiene en su posesión, el Fiduciario notificará a las Partes de dicho evento.

#### *Reportes y Registros.*

El Fiduciario estará obligado a mantener los registros que sean requeridos conforme a la legislación y normatividad aplicables. El Fiduciario podrá, adicionalmente, mantener los registros e información adicionales que sean requeridos conforme al Contrato de Fideicomiso Original, ya sea directamente o a través del Fideicomitente.

A más tardar el décimo Día Hábil de cada mes, el Fiduciario entregará estados de cuenta mensuales en los que se manifiesten el valor del Patrimonio del Fideicomiso durante el periodo correspondiente, así como los estados de cuenta de las Cuentas de Fideicomiso. Todo estado de cuenta que prepare el Fiduciario será elaborado de conformidad con los formatos que institucionalmente hayan sido establecidos y contendrá la información que el Fiduciario determine de conformidad con las políticas institucionales.

En caso de que las cuentas bancarias en una institución financiera de aquel al que pertenece el Fiduciario, el Fiduciario únicamente estará obligado a entregar copia de los estados de cuenta que le sean proporcionados por el banco en el que estén abiertas dichas cuentas a más tardar el tercer Día Hábil siguiente a aquel en que los reciba.

Conforme a lo anterior el Fideicomitente expresa su consentimiento y aceptación al "Programa Libre de Papel", para que los estados de cuenta sean enviados electrónicamente al correo electrónico que se señale en el Anexo "C" del Contrato de Fideicomiso Original o a cualquier otro correo electrónico que dichas partes notifiquen al Fiduciario, mediante la actualización de dicho Anexo "C" firmado por apoderado debidamente acreditado y con facultades suficientes. El Fiduciario no será responsable en caso de que el Fideicomitente no reciba los estados de cuenta respectivos, siendo a cargo de éste, cuando así ocurra, el solicitar al Fiduciario una copia de los estados de cuenta correspondientes. Todo estado de cuenta que prepare el Fiduciario será elaborado de conformidad con los formatos que institucionalmente hayan sido establecidos y contendrá la información que el Fiduciario determine de conformidad con las políticas institucionales.

*Renuncia del Fiduciario.* Sujeto a lo previsto en la Sección 10.9 y la Sección 10.10 del Contrato de Fideicomiso Original, el Fiduciario podrá renunciar como fiduciario del Fideicomiso mediante notificación por escrito entregada al Fideicomitente al menos 60 (sesenta) días naturales antes de la fecha efectiva de dicha renuncia, y sólo en los casos establecidos en el Artículo 391 de la LGTOC. Inmediatamente después de que la notificación de renuncia del Fiduciario sea recibida por el Fideicomitente designará a un Fiduciario sustituto; en el entendido, que el Fiduciario que renuncia no dejará de ser el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Original hasta que el Fiduciario sustituto celebre el reconocimiento a que se hace referencia en la Sección 10.11(b) del Contrato de Fideicomiso Original.

Asimismo, conforme al artículo 391 de la LGTOC las Partes aceptan que las siguientes causas deberán de considerarse como causa grave y le dan el derecho al Fiduciario de renunciar o cesar sus obligaciones como Fiduciario de acuerdo al Contrato de Fideicomiso Original, sin que el Fiduciario sea responsable por esto y sin la necesidad de que exista una resolución judicial:

La falta de pago reiterada de los honorarios del Fiduciario de acuerdo al Contrato de Fideicomiso;

En el caso que los costos y gastos incurridos por el Fiduciario de acuerdo al Contrato de Fideicomiso Original no sean reembolsados al Fiduciario en un plazo de 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la notificación entregada por el Fiduciario al Fideicomitente para dichos efectos;

Si alguna de las Partes no entrega la Información "KYC" ("*Know Your Customer*") de identificación de clientes del Fiduciario;

Que el Fiduciario reciba o tenga conocimiento de que existirá o exista potencialmente alguna controversia legal en su contra derivada de alguna disputa entre las demás Partes del Fideicomiso o cualquier tercero, y que en consecuencia pudiere verse afectado;

Si alguna de las Partes no le proporciona al Fiduciario la información que éste le solicite para cumplir con las obligaciones derivadas del Contrato de Fideicomiso Original, sujeto a los términos y condiciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso Original;

Las Partes aceptan que los eventos antes especificados estarán sujetos a un plazo de gracia de 20 (veinte) Días Hábiles a partir de la fecha en que el Fiduciario haya entregado a la Parte que corresponda una notificación por escrito para dichos efectos. Transcurrido ese plazo sin que sea subsanado por la Parte que corresponda, el Fiduciario tendrá el derecho a llevar a cabo cualquiera de las acciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso Original.

*Remoción del Fiduciario.* De conformidad con lo previsto en la Sección 10.10 del Contrato de Fideicomiso Original, el Fiduciario podrá ser removido con o sin causa por medio de una notificación por escrito entregada al Fiduciario con por lo menos 60 (sesenta) días naturales de anticipación a la fecha efectiva de dicha remoción por el Fideicomitente. El Fideicomitente designará a un Fiduciario sustituto. El Fiduciario no dejará de ser el Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Original hasta que el Fiduciario sustituto celebre el documento de reconocimiento a que se hace referencia en la Sección 10.11(b) del Contrato de Fideicomiso

Original.

*Obligaciones del Fiduciario a la Terminación.* (a) En caso de que el Fiduciario deje de actuar como fiduciario del Fideicomiso debido a la terminación anticipada de sus obligaciones de conformidad con la Sección 10.8 o la Sección 10.9 del Contrato de Fideicomiso Original, el Fiduciario preparará los reportes y cuentas relacionadas con el Patrimonio del Fideicomiso, los cuales serán entregados en la fecha en que surta efectos dicha terminación, junto con los registros y cualquier otro documento relacionado con el Fideicomiso. En la medida en que dichos reportes y cuentas deban ser entregados en forma periódica conforme al Contrato de Fideicomiso Original, el Fiduciario únicamente estará obligado a proporcionar dichos reportes y cuentas a partir de la fecha del reporte o cuentas que hayan sido entregados más recientemente. El Fideicomitente tendrá un plazo de 30 (treinta) días naturales para revisar y, en su caso, proporcionar comentarios o solicitar aclaraciones respecto de dichos reportes y cuentas. Si cualquiera de dichos comentarios o aclaraciones es solicitado, el Fiduciario atenderá dichos comentarios o solicitudes de aclaración y, de ser el caso, modificará y volverá a entregar dichos reportes y cuentas. En caso de que el Fideicomitente no proporcione comentarios o soliciten aclaraciones dentro de dicho plazo de 30 (treinta) días naturales, los reportes y cuentas se entenderán como aceptados por el Fideicomitente, y el Fiduciario quedará libre de cualquier responsabilidad en relación con dichos reportes y cuentas.

(b) El Fiduciario continuará en su encargo como fiduciario del Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso Original hasta que sea designado un Fiduciario sustituto y todas las Cuentas del Fideicomiso y todos los montos que se encuentren en dichas Cuentas del Fideicomiso hayan sido transferidos al Fiduciario sustituto, y dicho Fiduciario sustituto haya aceptado su designación y haya asumido su cargo de conformidad con la Sección 10.11(b) del Contrato de Fideicomiso Original. Hasta que el Fiduciario sustituto haya asumido su cargo y recibido todos los activos del Fideicomiso en posesión del Fiduciario, el Fiduciario deberá continuar actuando como fiduciario del Fideicomiso y deberá seguir cumpliendo todas sus obligaciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso Original (incluyendo, sin limitar, sus obligaciones de reportar y la administración de las Cuentas del Fideicomiso).

(c) El Fiduciario se obliga a llevar a cabo todos los actos y a celebrar todos los documentos que sean necesarios o deseables para facilitar la sustitución del Fiduciario y según le sea solicitado de forma razonable por el Fideicomitente. El Fiduciario entregará al Fiduciario sustituto, cualesquiera registros que el Fiduciario mantenga conforme al Contrato de Fideicomiso Original.

*Fiduciario Sustituto.* (a) Cualquier Fiduciario sustituto será una institución de crédito mexicana.

(b) El Fiduciario sustituto entregará por escrito la aceptación de su designación como Fiduciario del Contrato de Fideicomiso Original al Fiduciario que haya renunciado o que esté siendo destituido, al Fideicomitente mediante la celebración de un convenio de sustitución fiduciaria, que se celebrará para dichos efectos en términos y condiciones que sean razonablemente aceptables para el Fideicomitente. Inmediatamente después de la celebración de dicho convenio, el Fiduciario que haya renunciado o que esté siendo destituido transferirá todos

los activos que detente en su carácter de Fiduciario al Fiduciario sustituto y sólo en dicho momento surtirán efectos la renuncia o destitución del Fiduciario y el Fiduciario sustituto asumirá todos los derechos, facultades y obligaciones del Fiduciario conforme al Contrato de Fideicomiso Original.

(c) Dicho Fiduciario sustituto tendrá, una vez que su nombramiento surta efectos, los mismos derechos y obligaciones que el Fiduciario que haya renunciado o haya sido removido y será considerado como el "Fiduciario" para todos los efectos del Contrato de Fideicomiso Original.

*Honorarios del Fiduciario.* Como contraprestación por sus servicios bajo el Contrato de Fideicomiso Original, el Fiduciario tendrá derecho a recibir los honorarios (incluyendo el IVA) que se indican en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso Original como Anexo "B".

#### **3.4.4 Resumen de la Oferta de Referencia de Torres, el Convenio Marco y los Acuerdos de Sitio**

El principal negocio de Fideicomiso consistirá en la construcción, instalación, mantenimiento y provisión de acceso a sus 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 generará la totalidad de sus ingresos.

##### *Resumen de la Oferta de Referencia de Torres*

De acuerdo con el marco regulatorio de telecomunicaciones aplicable al Fideicomiso, éste ofrecerá acceso y uso compartido a su Infraestructura Pasiva a todos sus clientes actuales y futuros conforme a la Oferta de Referencia de Torres. Dicha oferta incluye un resumen de los términos de acceso y uso compartido de sus sitios e incluye un convenio marco para la prestación de estos servicios (el "Convenio Marco").

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

##### *Resumen del Convenio Marco*

El Convenio Marco establece los términos y condiciones para el acceso y uso compartido de los sitios de OPSIMEX, dicho convenio se encuentra publicado en el sitio de internet de OPSIMEX 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 los sitios de OPSIMEX 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 personal de OPSIMEX;

- 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, OPSIMEX procederá 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. OPSIMEX espera 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, OPSIMEX enviará 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. 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 2020 a más tardar el 15 de diciembre de cada año, tras un proceso de consulta y revisión con OPSIMEX.

#### *Resumen de 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.



### 3.4.5 Resumen del Convenio de Aportación

#### *Transmisión de los Activos Aportados.*

Sujeto al cumplimiento de la Condición Suspensiva, las partes del Convenio de Aportación acordaron lo siguiente:

(a) De conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, por medio del Convenio de Aportación, el Fideicomitente de manera irrevocable cede, transmite y transfiere en favor del Fiduciario, para dar cumplimiento a los Fines del Fideicomiso, todos los Activos Aportados que se identifican y describen en los Anexos "A", "B" y "C" del Convenio de Aportación, con todo lo que de hecho y por derecho les corresponde.

- (b) El Fiduciario en este acto (i) recibe los Activos Aportados transmitidos a su favor en los términos del Convenio de Aportación, y (ii) reconoce y acepta la titularidad sobre los mismos Activos Aportados y se obliga a y acuerda mantener dicha titularidad para los Fines del Fideicomiso.
- (c) El Fiduciario en este acto se subroga en todos y cada uno de los derechos y obligaciones del Fideicomitente bajo los Contratos de Arrendamiento y otros Acuerdos y bajo los Acuerdos de Sitio.
- (d) Las partes reconocen y acuerdan que la transmisión y cesión de los Activos Aportados en favor del Fiduciario conforme a la Cláusula II del Convenio de Aportación surtirá plenos efectos legales (i) entre las partes, una vez cumplida la Condición Suspensiva, y (ii) frente a terceros, una vez cumplida la Condición Suspensiva y una vez que el Convenio de Aportación (incluyendo sus anexos) Activos Aportados sean registrado en el RUG conforme a lo dispuesto en la Sección 2.2 del Convenio de Aportación.

#### *Ratificación de Firmas ante Notario; Inscripción en el RUG.*

- (a) Ratificación de Firmas. Para todos los efectos legales, incluyendo para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 187, fracción II de la LISR y la regla 3.21.2.14., fracción VII de la RMF, las partes ratifican las firmas del Convenio de Aportación ante notario público en México.
- (b) Registro en el RUG. Las partes en este acto acuerdan y se obligan a llevar a cabo la inscripción del Convenio de Aportación y la transmisión de los Activos Aportados aquí contemplada en el RUG, lo más pronto posible, pero en cualquier caso dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la celebración del Convenio de Aportación, y, dentro de dicho plazo, obtener una copia del comprobante electrónico de inscripción emitido por el RUG que acredite dicha inscripción, la cual será resguardada por el Fideicomitente y el Fiduciario.

- (c) Gastos y Costos. Cualquier gasto o costo que resulte de la inscripción del Convenio de Aportación en el RUG será pagado por el Fideicomitente y reembolsado a éste de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso.

*Obligaciones Adicionales.*

(a) Actos Adicionales. Las partes del Convenio de Aportación acordaron y aceptaron realizar cualquier acto posterior o celebrar cualquier otro documento que pueda ser razonablemente requerido o conveniente de tiempo en tiempo para formalizar, perfeccionar y/o evidenciar la transmisión de los Activos Aportados al Fideicomiso en los términos del Convenio de Aportación y la Ley Aplicable.

(b) Acuerdos de Sitio. En relación con los Acuerdos de Sitio, el Fideicomitente se obliga a notificar a los subarrendatarios respectivos, ante notario o dos testigos, respecto de la transmisión de dichos Acuerdos de Sitio al Fideicomiso, e instruyendo a dichos arrendatarios a realizar todos los pagos bajo dichos Acuerdos de Sitio, a partir de dicha fecha de notificación, a la cuenta del Fideicomiso correspondiente que se indique en la notificación respectiva (la "Cuenta del Fideicomiso"). El Fideicomitente deberá entregar las notificaciones a las que se refiere el presente inciso (b) dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha de cumplimiento de la Condición Suspensiva; en el entendido, que en la medida en la que el Fideicomitente reciba cualquier pago de los subarrendatarios bajo los Acuerdos de Sitio en o a partir de la fecha de cumplimiento de la Condición Suspensiva, el Fideicomitente recibirá dichos pagos como depositario de dichas cantidades para beneficio del Fideicomiso, como legítimo titular de las mismas, y estarán obligados a depositar dichas cantidades en la Cuenta del Fideicomiso, a más tardar dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la fecha en que hayan sido recibidas, sin deducción, compensación o reclamación alguna. El Fideicomitente renuncia de manera expresa e irrevocable a recibir remuneración o contraprestación alguna por el desempeño de su cargo como depositarios bajo el inciso (b) de la Sección 2.3 del Convenio de Aportación.

(c) Contratos de Arrendamiento y otros Acuerdos. En relación con los Contratos de Arrendamiento y otros Acuerdos, el Fideicomitente se obliga, lo antes posible pero en todo caso dentro de los 30 (treinta) Días Hábiles siguientes a la fecha en la que se cumpla la Condición Suspensiva o cualquier plazo inferior que sea requerido conforme a los Contratos de Arrendamiento y otros Acuerdos respectivos, en su caso, a realizar las notificaciones requeridas conforme a los Contratos de Arrendamiento y Otros Acuerdos informando a los arrendadores correspondientes la transmisión de los derechos y obligaciones del Fideicomitente al Fiduciario en términos del Convenio de Aportación.

*Declaraciones de los Activos Aportados.*

El Fideicomitente declara, con respecto a los activos transmitidos al Patrimonio del Fideicomiso, que, en la fecha del Convenio de Aportación:

(i) los Activos Aportados cumplen con los requisitos contenidos en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS, y salvo por los Contratos de Arrendamiento y otros Acuerdos y

los Acuerdos de Sitio, no se requieren otros activos o derechos para operar las Torres de Telecomunicaciones;

- (i) antes de que surtan efectos las transmisiones contempladas en este Convenio de Aportación, el Fideicomitente era el único y legítimo propietario legal y real de cada Activo Aportado, los cuales se encuentran libres de Gravámenes, condiciones, limitaciones o restricciones en la titularidad o en cualesquiera otros derechos de opción de preferencia de cualquier tipo;
- (ii) cada Activo Aportado existe y, en el caso de los Contratos de Arrendamiento y otros Acuerdos y los Acuerdos de Sitio, cada uno de dichos contratos u acuerdos es válido conforme a la Ley Aplicable;
- (iii) el Fideicomitente se encuentra en cumplimiento con sus obligaciones y deberes correspondientes derivados del o que estén relacionados con los Activos Aportados;
- (iv) todos los Activos Aportados se encuentran ubicados en México;
- (v) a partir del cumplimiento de la Condición Suspensiva, cada Activo Elegible se convertirá y formará parte del Patrimonio del Fideicomiso para todos los efectos legales, y la cesión y transmisión de los Contratos de Arrendamiento y otros Acuerdos y los Acuerdos de Sitio surtirá efectos frente a terceros después de la inscripción del Convenio de Aportación en el RUG;
- (vi) los derechos y obligaciones de los convenios o contratos derivados de o relacionados con los Contratos de Arrendamiento y otros Acuerdos y los Acuerdos de Sitio (1) se encuentran al corriente en el pago de cualquier cantidad debida por o al Fideicomitente en términos de los mismos convenios o contratos, y (2) su transmisión al Fiduciario se encuentra permitida en términos de los mismos y no requiere de acciones adicionales;
- (vii) no se ha iniciado ni anunciado el ejercicio de ningún derecho de rescisión, compensación, reconvención o defensa con respecto a cualquier Activo Elegible;
- (viii) (a) el Fideicomitente se encuentra al corriente en el pago de todos los impuestos y otras contribuciones que surjan de o que estén relacionadas con los Activos Aportados de conformidad con la Ley Aplicable, con excepción de los Impuestos que están siendo impugnados de buena fe a través de los procedimientos apropiados llevados, (b) el Fideicomitente ha cumplido con todas las obligaciones fiscales formales y sustantivas relacionadas con los Activos Aportados de conformidad con la Ley Aplicable, salvo por aquellas que no sean relevantes respecto de la totalidad de los Activos Aportados, y

- (c) no existe ejercicio de facultades de comprobación o auditoría fiscal propuesta o pendiente relacionada con los Activos Aportados en contra del Fideicomitente;
- (ix) el Fideicomitente no es insolvente, y la transmisión de los Activos Aportados en los términos establecidos en el Convenio de Aportación no causará la insolvencia del Fideicomitente en términos de la Ley Aplicable; y
- (x) no existe acción, reclamación, requerimiento o procedimiento pendiente y, hasta donde es del conocimiento del Fideicomitente, potencial, ante un tribunal jurisdiccional, Autoridad Gubernamental, árbitro o entidad jurisdiccional relacionado con cualquiera de los Activos Aportados, o los bienes y la titularidad del Fideicomitente sobre (o los bienes y la titularidad del Fiduciario sobre, una vez que surtan efectos las transmisiones contempladas en el Convenio de Aportación) los Activos Aportados (o cualquier parte de los mismos).

#### *Contraprestación.*

Las partes convienen que la contraprestación por la transmisión de los Activos Aportados es de \$31,733,331,500.00 pesos, moneda de curso legal en México (la "Contraprestación"), la cual será pagadera con 1,762,962,861 certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios que emita el Fiduciario en los términos del Contrato de Fideicomiso (los "Certificados").

El pago de la Contraprestación aquí establecida se realizará mediante la emisión y entrega de los Certificados al Fideicomitente, o a la Persona que el Fideicomitente designe, y su depósito en las cuentas de inversión con las casas de bolsa que, para tales efectos, haya señalado el Fideicomitente.

Para dar cumplimiento a la regla 3.21.2.14., fracción VII de la RMF, al cumplirse la Condición Suspensiva; y, en consecuencia, considerarse aportados los Activos Aportados a una Fibra, se deberá señalar (1) el valor al que los Activos Aportados son aportados al Patrimonio del Fideicomiso y (2) la determinación del impuesto sobre la renta causado a diferir, a la fecha en la que se surta efectos la aportación. El Fiduciario se obliga a conservar y mantener a disposición de las autoridades fiscales la documentación comprobatoria de dicha determinación.

Las partes reconocen que, en virtud de que la Contraprestación será pagada mediante la entrega de los Certificados, el impuesto sobre la renta causado por la aportación contenida en este instrumento será diferido en los términos del artículo 188, fracción XI de la LISR y las demás Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs. Por tanto, el suscrito Notario no está obligado a liquidar, retener y enterar dicho impuesto.

#### *Condición Suspensiva.*

Los actos jurídicos contemplados en el Convenio de Aportación están sujetos al cumplimiento de la Condición Suspensiva consistente en que (i) la oferta pública de Certificados realizada por el Fideicomiso haya sido consumada, entendiéndose por tal, que ocurra el cruce de

dichos Certificados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., según conste en el aviso de colocación que se publique en las páginas de internet correspondientes de la BMV, y la CNBV, y (ii) en términos del artículo 86 de la Ley Federal de Competencia Económica, el IFT autorice la concentración por la cesión onerosa de los Activos Elegibles.

La Condición Suspensiva establecida con anterioridad está sujeta a un plazo que tendrá como fecha de caducidad el día 31 (treinta y uno) de diciembre de 2020 (dos mil veinte).

En el supuesto de cumplirse dicha Condición Suspensiva, la existencia y efectos del Convenio de Aportación nacerán a partir del cumplimiento de dicha Condición Suspensiva, para todos los efectos que haya lugar.

Por el contrario, en el supuesto de no cumplirse la Condición Suspensiva antes mencionada, el Convenio de Aportación no creará ni surtirá efectos de naturaleza alguna ni para las partes, ni frente a terceros, incluyendo cualquier tipo de autoridad administrativa, fiscal o registral, ya sea federal, estatal o municipal.



### 3.5 El Administrador

Previo a la consumación de la Oferta celebraremos un Contrato de Administración con nuestro Administrador. Para una descripción más detallada sobre nuestro Contrato de Administración, consulte la Sección "III. El FIDEICOMISO-3. Contratos y Acuerdos Relevantes-3.4.1 Resumen del Contrato de Administración" del presente Prospecto.

#### 3.5.1 Obligaciones y Responsabilidades

##### A. Servicios de Administración del Fideicomiso y de los Activos Elegibles

El Administrador deberá desempeñar y prestar al Fiduciario los servicios de administración que se describen a continuación (los "Servicios");

- (a) servicios de administración de portafolio y de activos, relacionados con la identificación, adquisición, operación y enajenación de los Activos Elegibles;
- (b) administrar el Fideicomiso y el Patrimonio del Fideicomiso;
- (c) determinar a su entera discreción e instruir por escrito al Fiduciario del Fideicomiso la apertura o cierre de las cuentas del fideicomiso, así como la administración y aplicación de los recursos depositados en las mismas, de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso;
- (d) auditoría, valuación, control de pérdidas (seguros y fianzas) y administración de riesgos con respecto a los Activos Elegibles;
- (e) soporte de reportes de finanzas y contabilidad y administración de efectivo y de tesorería;
- (f) elaboración de los estados financieros trimestrales del Fideicomiso, de conformidad con las IFRS y la CUAE, revisión de declaraciones de impuestos, así como funciones de auditoría interna;
- (g) actividades relacionadas con aspectos legales y de cumplimiento;
- (h) supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso y los Activos Elegibles, incluyendo el pago de impuestos y derechos que correspondan y la presentación de avisos y declaraciones fiscales;
- (i) administración y mantenimiento (tanto preventivos como correctivos) de propiedades e instalaciones;
- (j) soporte tecnológico y de sistemas;
- (k) gestión de relaciones y comunicaciones con los Tenedores de los CBFIs;
- (l) revisar y aprobar todos los procedimientos o notificaciones con la CNBV, Bolsa y cualquier otra Autoridad Gubernamental;

- (m) llevar a cabo todas las actividades relacionadas con reportes en términos del Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable;
- (n) realizar todas las actividades de planeación estratégica incluyendo, sin limitación, estrategias en relación al crecimiento y adquisición de Activos Elegibles, dividendos y marketing (distintas de las actividades expresamente reservadas por la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico);
- (o) ejercer todos los derechos y cumplir con todas las obligaciones del Administrador en términos del Contrato de Fideicomiso y los demás Documentos de la Emisión;
- (p) asistir al Fiduciario en la preparación el Reporte Anual y llevar a cabo cualquier acción necesaria para publicar el Reporte Anual, así como cualquier otra información trimestral que deba prepararse y presentarse conforme a las disposiciones de la Secciones 4.7, 4.8 y 4.9 del Contrato de Administración, las demás disposiciones relativas del Contrato de Fideicomiso, la CUE y la Ley Aplicable;
- (q) actividades de recursos humanos respecto de los empleados del Administrador;
- (r) administración, control y gestión de los Activos Elegibles, las Inversiones y operaciones del día a día del Fideicomiso, así como el monitoreo y supervisión de los Activos Elegibles, las Inversiones y su desempeño;
- (s) mantener registros adecuados de las Inversiones;
- (t) desempeñar o asistir en el desempeño de dichas funciones administrativas necesarias en la administración del Fideicomiso y de los activos del Fideicomiso como pueda acordarse con el fiduciario aplicable;
- (u) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso y preparar y mantener o asistir en la preparación de todos los libros, registros y cuentas del Fideicomiso según sea requerido por cualquier órgano regulatorio, bolsa de valores, consejos o autoridades que tengan jurisdicción sobre el Fideicomiso;
- (v) entregar a los Tenedores, al Representante Común y al Comité Técnico (según sea aplicable) notificaciones, reportes, estados financieros y demás materiales por escrito según sea requerido por cualquier órgano regulatorio, bolsa de valores, consejos o autoridades que tengan jurisdicción sobre el Fideicomiso o según sea razonablemente requerido de tiempo en tiempo por el Fiduciario, el Representante Común, los Tenedores o el Comité Técnico y asistir al Fiduciario según sea requerido en la preparación de los mismos y, cuando resulte necesario o apropiado, gestionar las aprobaciones de los contenidos de los mismos;
- (w) servicios de administración de portafolio y activos relacionados con la operación, arrendamiento o explotación comercial de los Activos Elegibles (incluyendo, sin limitar, la administración, operación y mantenimiento de los contratos de arrendamiento, la celebración de prórrogas y convenios modificatorios relacionados con los mismos y la



facturación y cobranza de las rentas y cuotas de mantenimiento); incluyendo sin limitar (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) supervisar e instruir las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso, (vi) cumplir con todas y cada una de las obligaciones establecidas en las leyes y reglamentos aplicables en materia laboral, de seguridad social y de carácter económico, por lo que el Administrador cubrirá el pago y asumirá la responsabilidad de cualquier obligación laboral y de pago de cuotas al Instituto Mexicano del Seguro Social, Instituto del fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, s Sistema de Ahorro para el Retiro, cuotas sindicales, en su caso de los desarrollos que lleve a cabo el Fideicomiso, impuestos, vacaciones, primas vacacionales, aguinaldos, indemnizaciones, y cualesquiera otra cuota, pago, o erogación derivada de la Ley Federal del Trabajo, de la Ley del Seguro Social y de la Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los trabajadores y de cualesquiera otra legislación laboral, fiscal o de seguridad social vigente y aplicable y demás obligaciones laborales con el personal que contrate para la ejecución de los Servicios objeto del Contrato de Administración, así como de su personal administrativo;

- (x) construcción, desarrollo, administración, operación y mantenimiento (tanto preventivos como correctivos) de los Activos Elegibles de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso;
- (y) contratación y supervisión de terceros prestadores de servicios, respecto del desarrollo, construcción, operación, mantenimiento (tanto preventivos como correctivos) y administración de Activos Elegibles;
- (z) investigar, seleccionar y, en nombre del Fideicomiso, negociar con, personas que actúen en dichas capacidades y pagar comisiones a, y celebrar contratos con, o emplear o contratar servicios desempeñados o a ser desempeñados por, cualquiera de dichas Personas en relación con los Activos Elegibles;
- (aa) actividades de mercado de capitales, incluyendo operaciones de financiamiento mediante deuda y capital, tanto públicas como privadas;
- (bb) identificar, evaluar, estructurar y recomendar al Fideicomiso las Inversiones a ser realizadas por el Fideicomiso y la disposición de dichas Inversiones, de conformidad con el enfoque y estrategia de inversión conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso;
- (cc) negociar todos los contratos, instrumentos y otros documentos con terceros en relación con cualesquier Inversión que deba celebrar el Fiduciario;
- (dd) proponer al Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según corresponda, las Inversiones y, en su caso, instruir al Fiduciario para que proceda a realizar las Inversiones en términos de lo previsto en el Contrato de Fideicomiso;



- (ee) manejo y administración de portafolio y activos, incluyendo actividades de planeación estratégica en cooperación con la administración de alto rango del Fideicomiso;
- (ff) actividades de auditoría, valuación y de administración de riesgos (seguros y fianzas), ambiental y de sustentabilidad, investigación, contabilidad y reporte financiero, tesorería y actividades de manejo de efectivo, derivados, impuestos, legales y de cumplimiento normativo;
- (gg) cualquier otra actividad de asesoramiento, que el Fideicomiso requiera; y
- (hh) servicios incidentales a los descritos en los incisos anteriores.

El Administrador acuerda prestar dichos Servicios de forma diligente, de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso y de los Tenedores, de conformidad con los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso y de acuerdo con la Ley Aplicable.

Para una descripción más detallada sobre nuestro Contrato de Administración, consulte la Sección "III. EL FIDEICOMISO-3. Contratos y Acuerdos Relevantes-3.4.1 Resumen del Contrato de Administración" del presente Prospecto.

### 3.5.2 Contenido y periodicidad de sus informes

El Administrador deberá asistir al Fiduciario en la preparación y entrega del Reporte Anual, de conformidad con los términos de la Sección 14.2 del Contrato de Fideicomiso, así como cualquier otra información y documentación que deba ser proporcionada de conformidad con el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso.

Para una descripción más detallada sobre nuestro Contrato de Administración, consulte la Sección "III. EL FIDEICOMISO-3. Contratos y Acuerdos Relevantes - 3.4.1 Resumen del Contrato de Administración" del presente Prospecto.

### 3.5.3 Términos y condiciones del esquema de compensaciones

Para más información, ver sección 3.6 *Comisiones, costos y gastos del Administrador* del presente Prospecto.

### 3.5.4 Causales de Remoción

Los Causales de Remoción, significa que el Administrador incurra en alguna de estas conductas: (i) fraude, (ii) dolo, (iii) mala fe o (iv) negligencia grave que, en cada caso, tenga un efecto material adverso en el negocio del Patrimonio del Fideicomiso en su conjunto, según sea determinado en una resolución final e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente, o (b) una sentencia definitiva e inapelable dictada por un tribunal de jurisdicción competente que declare el concurso mercantil o la quiebra o procedimientos similares del Administrador.

Para una descripción más detallada sobre nuestro Contrato de Administración, consulte la Sección "III. EL FIDEICOMISO-3. Contratos y Acuerdos Relevantes-3.4.1 Resumen del Contrato de Administración" del presente Prospecto.

### **3.5.5 Régimen de Responsabilidad y Penas Convencionales**

Para una descripción más detallada sobre nuestro Contrato de Administración, consulte la Sección "3.4.1 Resumen del Contrato de Administración" del presente Prospecto.

### **3.6 Comisiones y Gastos del Administrador**

#### **Comisión por Administración**

En términos del Contrato de Administración no existe ninguna disposición que prevea un pago al Administrador por concepto de comisión por Administración.

#### **Gastos del Administrador**

Todos los Gastos del Fideicomiso serán pagados exclusivamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso según lo determine e instruya el Administrador al Fiduciario de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

En la medida en la que el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas (únicamente en términos de lo previsto en el Contrato de Administración o el Contrato de Fideicomiso) pague cualquier Gasto del Fideicomiso, el Fideicomiso deberá reembolsar dichos montos al Administrador o a la Afiliada que haya realizado dicho pago, previa solicitud e instrucción que haga el Administrador al Fiduciario; en el entendido que a dicha solicitud e instrucción deberá adjuntarse copia de la factura que el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas, según corresponda, emita al Fideicomiso, así como los comprobantes de pago realizados y que respalden dichos Gastos del Fideicomiso.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, el Fideicomiso deberá pagar los siguientes gastos con respecto a las actividades del Administrador en términos del Contrato de Administración: (i) todos los gastos de oficina, equipo y mobiliario, energía, agua y servicios telefónicos, y cualquier otro gasto en relación con el mantenimiento del lugar de trabajo del Administrador que utiliza para proporcionar los Servicios, (ii) los sueldos y esquemas de compensación de los empleados contratados por el Administrador para proporcionar los Servicios, y (iii) las comisiones, gastos y honorarios que se deberán pagar a cualquier subcontratista contratado por el Administrador para que cumpla con cualquiera de sus obligaciones bajo el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso (los "Gastos del Administrador").

Cualesquier Gastos del Administrador pagados al Administrador por el Fiduciario, que lleve a cabo el Fiduciario por instrucción por escrito del Administrador, deberán ser adicionados con (i) un margen según sea determinado por un estudio de precios de transferencia preparado en cumplimiento con la Ley Aplicable; y (ii) en su caso, el IVA correspondiente, o (iii) cualquier otro gasto o carga que pudiere surgir en relación con dichos gastos.

El esquema de compensación y los pagos hechos en favor del Administrador deberán en todo momento realizarse procurando los intereses de los Tenedores.

Para una descripción más detallada sobre nuestro Contrato de Administración, consulte la Sección "III. El FIDEICOMISO-3. Contratos y Acuerdos Relevantes-3.4.1 Resumen del Contrato de Administración" del presente Prospecto.

### 3.7 Estándar de Desempeño y Diligencia respecto del Fideicomiso

El Administrador prestará sus servicios al amparo del Contrato de Administración de forma diligente, de buena fe y en el mejor interés del Fideicomiso, de conformidad con los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso.

### 3.8 Operaciones con Partes Relacionadas y Conflictos de Interés

Mediante oficio 153/5540/2015 de fecha 17 de julio de 2015, la CNBV autorizó a OPSIMEX un programa para la emisión de certificados bursátiles con carácter revolvente por un importe de hasta \$22 mil millones (el "Programa"). Al amparo de dicho programa se realizaron las siguientes emisiones:

- Primera emisión al amparo del Programa que ampara 35,000,000 (treinta y cinco millones) de certificados bursátiles emitidos por OPSIMEX, con clave de pizarra "OSM 15", misma a la que le fue proporcionada el número de inscripción 3495-4.15-2015-001-01, mediante oficio de autorización emitido por la CNBV con el número 153/5540/2015 de fecha 17 de julio de 2015. Esta emisión tiene dos reaperturas (i) la primera por 37,100,000, y (ii) la segunda por 25,000,000 certificados bursátiles con valor de \$100.00 cada uno, con lo que dicha emisión alcanzó un monto total de 97,100,000 certificados bursátiles. La primera emisión cuenta con un plazo de 10 años, teniendo su vencimiento el 17 de julio de 2030.
- Segunda emisión al amparo del Programa que ampara 45,000,000 (cuarenta y cinco millones) de certificados bursátiles emitidos por OPSIMEX, con clave de pizarra "OSM 15-2", misma a la que le fue proporcionada el número de inscripción 3495-4.15-2015-001-01, mediante oficio de autorización emitido por la CNBV con el número 153/5540/2015 de fecha 17 de julio de 2015. Dicha emisión cuenta con un plazo de 15 años, teniendo su vencimiento el 23 de julio de 2025.
- Primera emisión identificada con la clave de pizarra OSM 15U por 13,241,688 de certificados bursátiles con valor de 100 UDIS cada uno, con un plazo a 15 años. Esta emisión vence el 17 de julio de 2030.

Asimismo, OPSIMEX funge como garante de cierto contrato de crédito por USD\$30,000,000.00 otorgado a Telesites Costa Rica, S.A.

De igual forma se informa que el Intermediario Colocador y el Fideicomitente y Administrador forman parte del mismo grupo empresarial por lo que sus intereses podrían diferir de los que tengan los inversionistas.

### 3.9 Auditores Externos

El Auditor Externo es Mancera, S.C. No obstante lo anterior, el Comité Técnico tendrá la facultad de designar al Auditor Externo en cualquier momento que sea necesario, conveniente u obligatorio de conformidad con la Ley Aplicable y el Contrato de Fideicomiso.

Al final de cada ejercicio fiscal del Fideicomiso, el Auditor Externo auditará los estados financieros anuales del Fideicomiso y el Fiduciario deberá entregarlos a la CNBV, la Bolsa, y el público en general a través de Emisnet o DIV, según corresponda, de conformidad con la CUE. Los estados financieros auditados deberán incluir la carta de independencia emitida por dicho Auditor Externo conforme lo establece el artículo 84 de CUE.

Cualquier sustitución del Auditor Externo conforme Contrato de Fideicomiso deberá ser discutida y aprobada por el Comité Técnico. Únicamente los Miembros Independientes estarán facultados para votar en este asunto.

### 3.10 Otros Terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores

No existen terceros obligados con el Fideicomiso o con los Tenedores tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios.

### 3.11 Mercado de Capitales

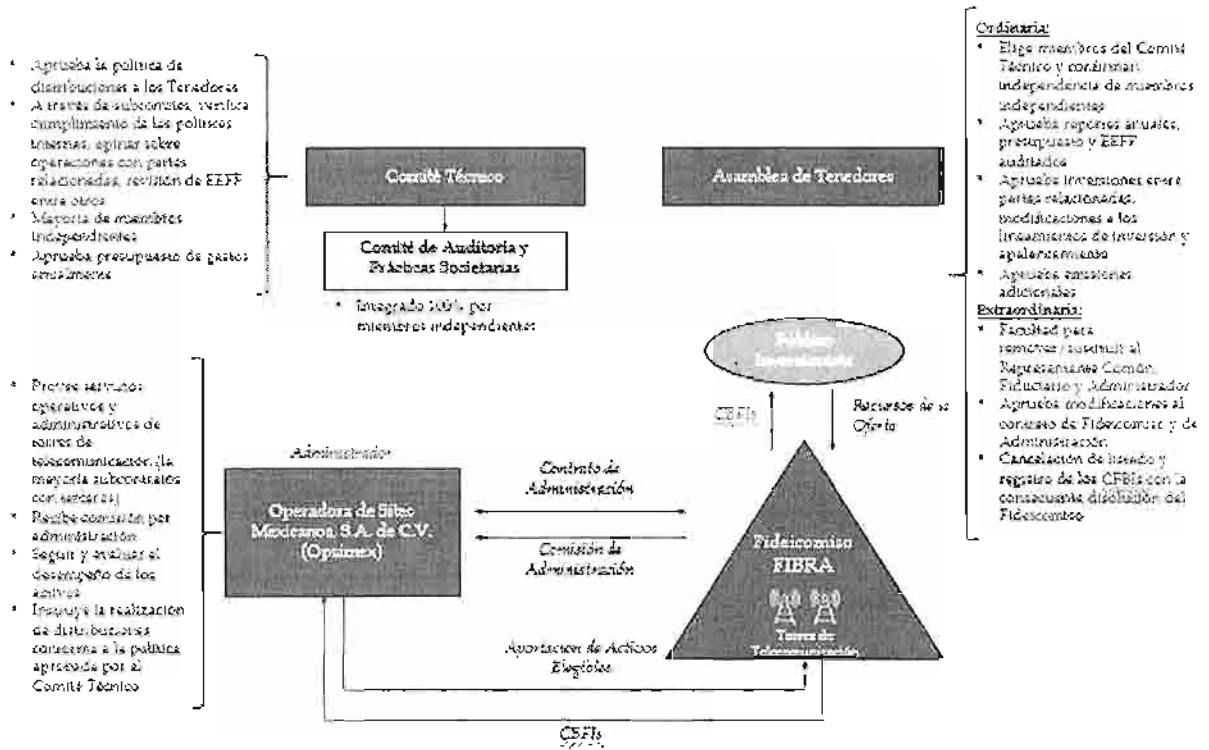
#### 3.11.1 Estructura del Fideicomiso y Principales Tenedores

El Fideicomiso es un vehículo de reciente creación el cual no cuenta con antecedentes operativos, administrado internamente por OPSIMIX. Para más información sobre el Administrador consulte la Sección "3. EL FIDEICOMISO-3.5 El Administrador" del presente Prospecto.

La actividad primordial del Fideicomiso es la adquisición o construcción de Activos Elegibles en México que se destinen al arrendamiento o para su explotación comercial, a través de la prestación del servicio de acceso y uso compartido de infraestructura, para su uso, operación, explotación, funcionamiento y aprovechamiento como emplazamiento para Infraestructura Activa e Infraestructura Pasiva la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Activos Elegibles o de la prestación de dicho servicio, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los Activos Elegibles, en todo caso realizado directamente por el Fideicomiso o a través de fideicomisos, conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS.

A continuación se incluye un diagrama con la estructura de la FIBRA:

## Estructura de la Transacción



La siguiente tabla muestra información relacionada con la tenencia de nuestros CBFIs después haber realizado la Oferta:

Tenedores	Porcentaje
OPSIMEX	72.50%
Gran Público Inversorista	27.50%

Para más información con respecto a (i) nuestro Fideicomiso y (ii) nuestro Comité Técnico, consulte las secciones "III. EL FIDEICOMISO-3.4 Contratos y Acuerdos- Resumen del Contrato de Fideicomiso-Comité Técnico" y "IV. EL ADMINISTRADOR" del presente Prospecto.

### 3.11.2 Comportamiento de los CBFIs en el Mercado de Valores

A la Fecha de Emisión, ni el Fiduciario (en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso), mantienen valores inscritos en el RNV o listados en otro mercado.

### 3.11.3 Formador de Mercado

La operación descrita en el presente Prospecto no contempla la participación de un formador de mercado.

## IV. El Administrador

### 4.1 Historia y Desarrollo del Administrador

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

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

La siguiente cronología describe de manera genérica los principales eventos corporativos que dieron como resultado la constitución de OPSIMEX:

- (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 en razón de ello, transmitir su Infraestructura de Sitios a OPSIMEX;
- (iii) Constitución de OPSIMEX: Con fecha 5 de enero de 2015, se constituyó OPSIMEX como una sociedad anónima de capital variable, constituida bajo las leyes de México, cuyo domicilio social se ubica en la Ciudad de México, Distrito Federal (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 del Administrador 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 en razón de ello, transmitir ciertos activos, pasivos y capital a la 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 de a es Telesites,;
- (vi) Opinión formal emitida por el IFT. Con fecha 21 de septiembre de 2015, el IFT emitió una opinión favorable en el sentido de que tanto la Escisión de América Móvil como la Escisión de Sercotel constituyen reorganizaciones corporativas y en tal virtud, no requieren ser notificadas como concentraciones al Instituto. Con la obtención de esta opinión formal y la confirmación de criterio a que se refiere el inciso siguiente, se dieron por resueltas las condiciones suspensivas a las que se encontraban sujetas tanto la Escisión de América Móvil como la Escisión de Sercotel;
- (vii) Confirmación de criterio emitida por el SAT. Con fecha 13 de octubre de 2015, el SAT emitió una resolución en la que confirmó que la Escisión de América Móvil, la Escisión de Sercotel y la Escisión de Telcel no producirán efectos fiscales de enajenación, en la medida en que se cumpla con los requisitos señalados en la misma. Con la obtención de esta resolución y la opinión formal emitida por el IFT a que se refiere el inciso anterior, se dieron por resueltas las condiciones suspensivas a las que se encontraban sujetas tanto la Escisión de América Móvil como la Escisión de Sercotel;
- (viii) Constitución Promotora. Con fecha 19 de octubre de 2015, se constituyó Promotora como una sociedad anónima de capital variable, constituida bajo las leyes de México, cuyo domicilio social se ubica en la Ciudad de México, Ciudad de México (pudiendo establecer oficinas, sucursales, agencias, terminales, instalaciones y cualquier otra operación en cualquier parte de México o el extranjero);
- (ix) Constitución Telesites. Con fecha 19 de octubre de 2015 y como consecuencia de la Escisión de América Móvil, se constituyó Telesites como una sociedad anónima bursátil de capital variable, constituida bajo las leyes de México, cuyo domicilio social se ubica en la Ciudad de México, Ciudad de México (pudiendo establecer oficinas, sucursales, agencias, terminales, instalaciones y cualquier otra operación en cualquier parte de México o el extranjero); y

- (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.

## 4.2 Descripción del Negocio

### 4.2.1 Actividad Principal

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

Al final del ejercicio social de 2015, OPSIMEX alcanzó un portafolio de arrendamiento de 12,512 Torres incluidas en los ingresos, para el final del ejercicio social de 2016 OPSIMEX administraba un portafolio de 14,306 Torres generando ingresos, para el final del ejercicio social 2017 OPSIMEX sumó un total de 15,066 Torres incluidas en los ingresos y para el final del ejercicio de 2018 OPSIMEX sumó un total de 15,763 Torres incluidas en los ingresos. Para el final del ejercicio de 2019, OPSIMEX sumó un total de 16,961 Torres incluidas en los ingresos. Al fideicomiso se transmitirán inicialmente un total de 6,500 Torres que conformarán los Activos Elegibles que serán parte del Portafolio Inicial; en el entendido que se pretende que el Fideicomiso, de tiempo en tiempo, adquiera más Activos Elegibles. Es importante mencionar que de las 6,500 Torres de Telecomunicaciones que conformarán el Portafolio Inicial, 67 Torres de Telecomunicaciones se encuentran ubicadas en inmuebles propiedad OPSIMEX y las 6,433 Torres de Telecomunicaciones restantes, se ubican en inmuebles propiedad de terceros. En relación con lo anterior, es importante destacar que los inmuebles propiedad de OPSIMEX dentro de los cuales se encuentran ubicadas Torres de Telecomunicaciones no serán transmitidos al Patrimonio del Fideicomiso.

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

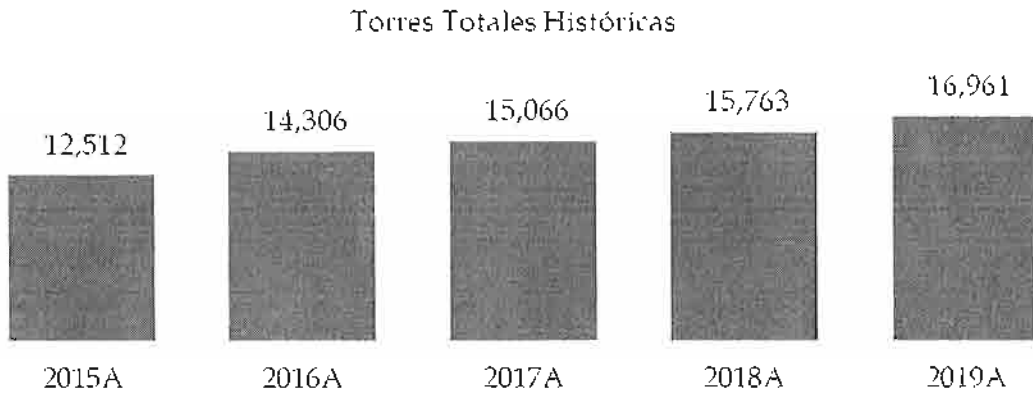
Los clientes de OPSIMEX son prestadores de servicios de radiocomunicaciones, principalmente concesionarios de redes públicas de telecomunicaciones inalámbricas, los cuales instalarán y operarán la Infraestructura Activa en la Infraestructura de Sitios, así como también proveedores de servicios de radiodifusión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

Los clientes de OPSIMEX serán arrendatarios, los cuales son prestadores de servicios de radiocomunicaciones, principalmente concesionarios de redes públicas de telecomunicaciones

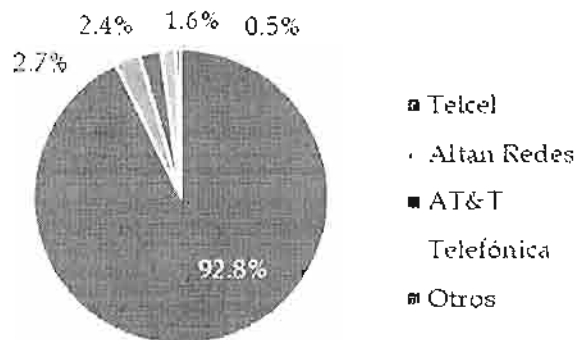


inalámbricas, los cuales instalarán y operarán la Infraestructura Activa en la Infraestructura de Sitios, así como también proveedores de servicios de radiodifusión y otros servicios, diversificando con ella nuestra base de clientes.

### Información de las Torres de OPSIMEX al 31 de Diciembre de 2019

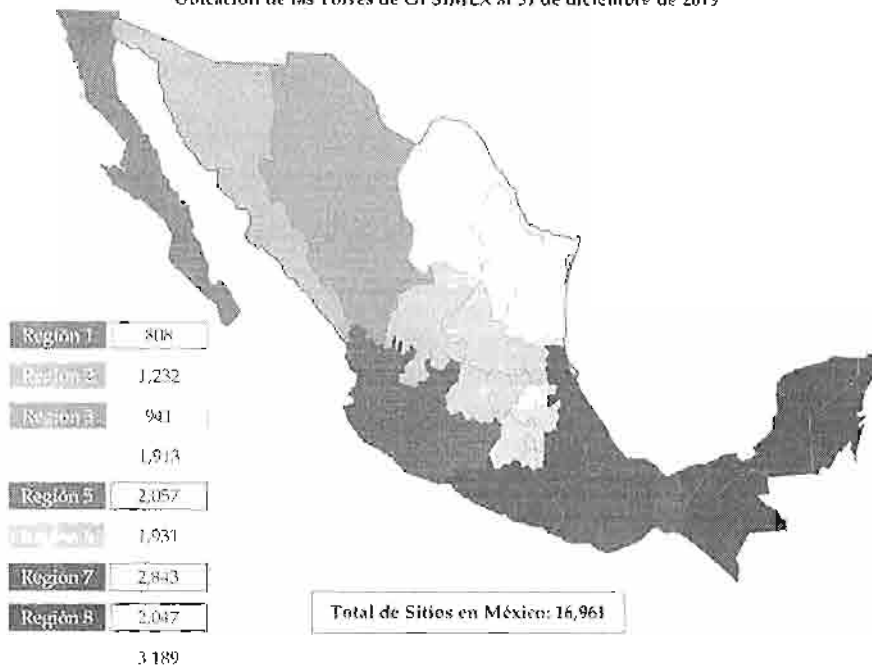


### Ingresos por Cliente al 31 de Diciembre de 2019



El siguiente mapa muestra la ubicación de las Torres de Telecomunicaciones de OPSIMEX

Ubicación de las Torres de OPSIMEX al 31 de diciembre de 2019



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

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

El principal negocio de OPSIMEX consiste en la construcción, instalación, mantenimiento y provisión de acceso a sus 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 sus ingresos.

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

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

En términos de la Oferta de Referencia de Torres 2020, los concesionarios de redes públicas de telecomunicaciones que deseen tener acceso y uso compartido de la Infraestructura de Sitios, deberán suscribir un Convenio Marco de prestación de servicios y acuerdos particulares para cada sitio, los cuales podrán tener una vigencia diferente a la del Convenio Marco. En este sentido, OPSIMEX se otorgará el derecho de usar y acceder a cada uno de los

J

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 los sitios de OPSIMEX, dicho convenio se encuentra publicado en el sitio de internet de OPSIMEX 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 los sitios de OPSIMEX 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 personal de OPSIMEX;
- 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, OPSIMEX procederá 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. OPSIMEX espera 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, OPSIMEX enviará 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. 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 2020 a más tardar el 15 de diciembre de cada año, tras un proceso de consulta y revisión con OPSIMEX.

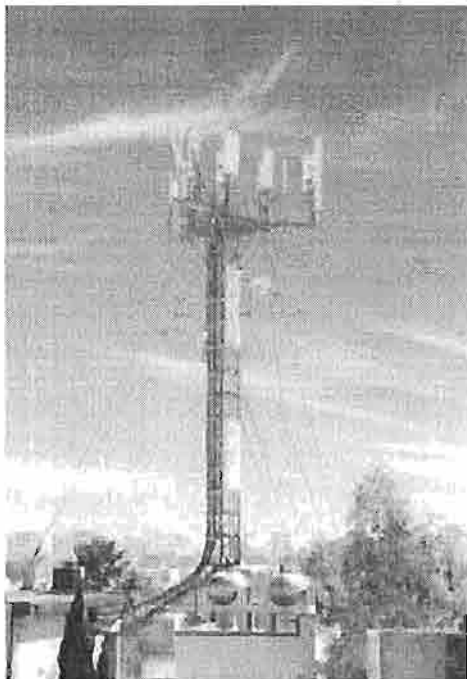
#### *Acuerdos de sitio*

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.

#### *Los sitios de OPSIMEX*

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



Arriostrada



Autoportada



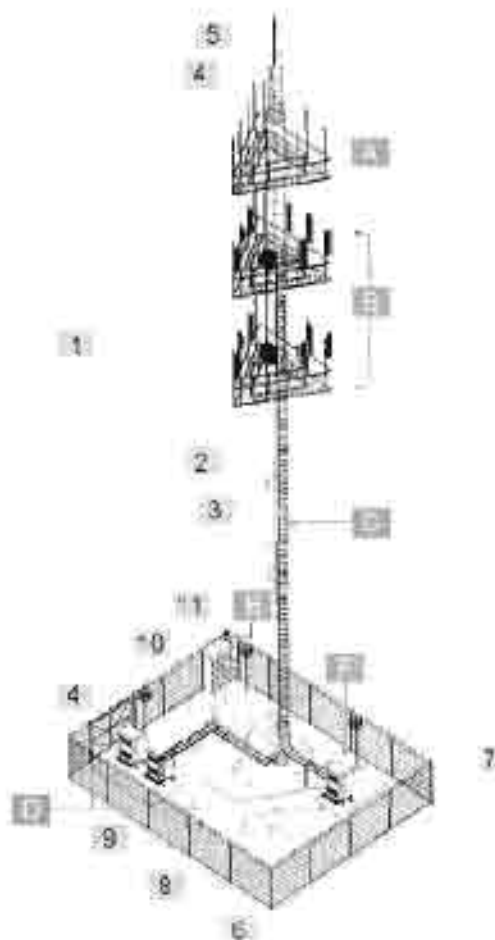
Mástil



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:

OPSIMEX	
<b>TORRE</b>	
1.	Estructura y espacio disponible para colocación de antenas
2.	Sistema de seguridad de ascenso
3.	Escalera de cableado
4.	Iluminación
5.	Sistema de protección y descargas atmosféricas
<b>ESPACIOS PARA EQUIPOS</b>	
6.	Area para Equipos
7.	Obra Civil
<b>ELEMENTOS AUXILIARES</b>	
8.	Protección perimetral
9.	Sistema de barras
10.	Conductos y canalizaciones
11.	Nicho de interruptores eléctricos



CONCESIONARIO	
<b>EQUIPO EN TORRE</b>	
A.	Plataforma y soportes de antenas.
B.	Antenas de microondas y radiofrecuencia.
C.	Cableados (guías de onda, fibra óptica).
<b>EQUIPO EN PISO</b>	
D.	Equipo de radiocomunicación y auxiliares (para acondicionado, fuente de energía de respaldo, gabinete y cerradura).
E.	Interruptor eléctrico y suministro de energía eléctrica.
F.	Cableados en piso, canalizaciones para equipo.

La mayoría de los inmuebles en donde se ubica la Infraestructura de Sitios de OPSIMEX no son 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. En relación con lo anterior, es importante destacar que los inmuebles que adquiera OPSIMEX para la instalación de la Infraestructura de Sitios no serán transmitidos al Patrimonio del Fideicomiso.

#### *Medidas del Administrador ante la situación generada por el COVID-19*

En relación con la situación actual generada por el Covid-19 es importante mencionar que (i) los ingresos, liquidez, flujos de caja, solvencia y negocio de OPSIMEX no se han visto afectados por la situación actual generada por el Covid-19, (ii) la estrategia de OPSIMEX se ha concentrado en enfocarse en el crecimiento prioritario para la empresa y sus clientes. El único cambio significativo observado es en el ritmo de construcción de Torres, la cual ha resultado menor a lo esperado a inicios del año como resultado de que bajo los efectos de la pandemia,

OPSIMEX ha sido aún más selectivos en las inversiones que realiza y en ciertas regiones se restringió con mayor severidad la movilidad de las personas, lo cual tuvo como consecuencia la desaceleración en el ritmo de la construcción de Torres, (iii) con el objeto de mitigar la pandemia y evitar el riesgo contagio entre los empleados, OPSIMEX ha (y) adoptado la modalidad remota o de "trabajo en casa" en el cual la mayoría del personal se encuentra trabajando desde su casa vía remota, y aquella que por sus funciones u operaciones sea necesario que se presenten físicamente, se toman las medidas de protección correspondientes, como la de utilizar cubrebocas, tomar la temperatura de cualquier persona antes de ingresar a las instalaciones, así como lavarse las manos antes de entrar a la oficina, utilizar gel antibacterial y tener distancia social, también se han realizado pruebas serológicas a los empleados a efecto de identificar aquellos empleados que tengan o se encuentren contagiados, a efecto de que se inicien los tratamientos médicos con la mayor anticipación posible, y (z) establecido un programa por prioridades, asegurando proveedores y materiales para el mantenimiento, construcción y acceso a los sitios que permitan la continuidad en la operación de nuestros clientes, (iv) en razón de que la operación del negocio continúa con normalidad y el sector en cual se desempeña OPSIMEX no se ha visto afectado por la pandemia, OPSIMEX no espera que haya cambios significativos en las condiciones operativas y financieras de su negocio, y (v) antes de que ocurriera la pandemia generada por el Covid-19, OPSIMEX ya estaba preparado para trabajar de manera remota y, a su vez, cuenta con una estructura y administración de trabajo sólida para poder mitigar cualquier problema que pudiera afectar sus operaciones o negocio.

#### 4.2.2 Recursos Humanos

OPSIMEX, directa e indirectamente (a través de su subsidiaria), contaba al 31 de diciembre de 2018, con un total de 248 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 tuvo ningún tipo de disputa con el sindicato que representa a sus empleados. Asimismo, la Compañía considera que tiene buenas relaciones con todos sus empleados, así como con el sindicato al cual pertenecen sus empleados.

#### 4.2.3 Estatutos Sociales y Estructura corporativa

##### Estatutos sociales y otros convenios

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

##### Constitución

OPSIMEX es una sociedad anónima de capital variable de nacionalidad mexicana, constituida de conformidad con lo dispuesto por la LGSM. Su escritura constitutiva quedó inscrita en el Registro Público de Comercio del Distrito Federal bajo el folio mercantil 263770-1, el 16 de enero de 2015.

## **Objeto Social**

El objeto social principal de OPSIMEX consiste en construir, detentar la propiedad, operar, mantener, conservar, comercializar a través de cualquier título, dar o tomar en arrendamiento y en general, llevar a cabo la administración de todo tipo de torres y cualquier otro tipo de estructuras de soporte e instalaciones empleadas en la instalación de equipos de telecomunicaciones, con apego a las disposiciones legales vigentes, así como la prestación de todo tipo de servicios de planeación, ingeniería, construcción, edificación y adecuación de obras en México o en el extranjero.

## **Acciones representativas del capital social**

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

## **Derecho de voto**

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

## **Asambleas de accionistas**

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

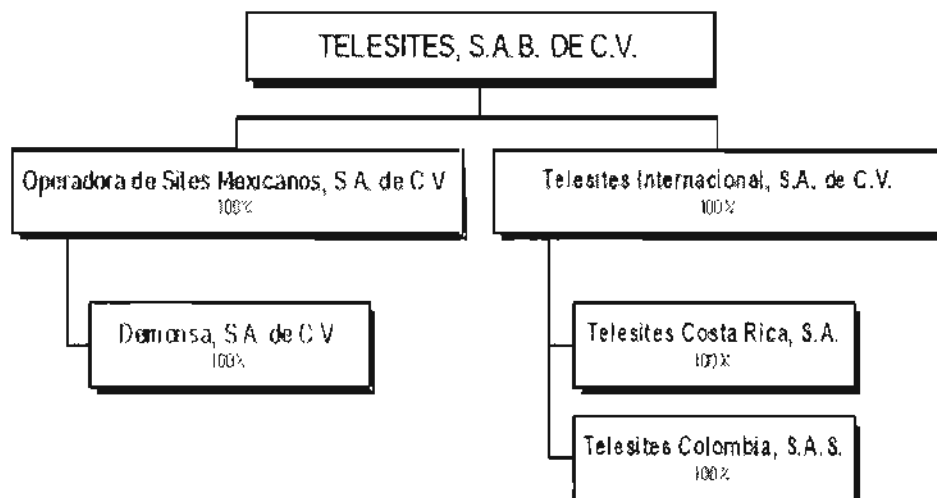
## **Consejo de Administración**

Los estatutos sociales de OPSIMEX no prevén la facultad expresa del consejo de administración para establecer planes de compensación para ejecutivos y consejeros, aun si dicha facultad está implícita en las disposiciones de la LGSM respecto de las facultades propias de los órganos de administración de personas morales.



## Estructura Corporativa

El siguiente organigrama muestra la estructura corporativa a la que pertenece el Administrador a la fecha del presente Prospecto:



### 4.2.4 Procesos Judiciales, Administrativos o Arbitrales

Dentro del curso habitual de sus negocios, OPSIMEX 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 OPSIMEX, pudieran afectar las actividades o los resultados de la misma.

Hasta la fecha OPSIMEX 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. OPSIMEX 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.

## 4.3 Administrador y Tenedores de los CBFIs

### 4.3.1 Consejo de Administración

A la fecha del presente Prospecto, el Consejo de Administración de OPSIMEX está integrado por tres consejeros propietarios sin designación de suplentes. OPSIMEX no cuenta con comités auxiliares del Consejo de Administración. Asimismo, OPSIMEX no prevé en el corto plazo contar con comités auxiliares.

Los consejeros fueron ratificados en la asamblea general ordinaria anual de accionistas de OPSIMEX celebrada con fecha 30 de abril de 2020, quienes continuarán ocupando sus puestos,

aun habiendo concluido el ejercicio para el que fueron designados, hasta que la asamblea de accionistas de OPSIMEX no haga nuevos nombramientos, y los consejeros recién designados no tomen posesión de sus respectivos cargos.

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

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

El consejo de administración de OPSIMEX actualmente se encuentra integrado de la siguiente manera:

Nombre	Cargo	Tipo de Consejero	Años como Consejero	Sexo
Juan Rodríguez Torres	Presidente	Independiente	5 años	Masculino
Daniel Díaz Díaz	Consejero Propietario	No Independiente	5 años	Masculino
Gerardo Kuri Kaufmann	Consejero Propietario	No Independiente	5 años	Masculino

A continuación, se proporciona información general de los consejeros de OPSIMEX:

**Juan Rodríguez Torres.-** Es ingeniero civil por la Universidad Nacional Autónoma de México. Tiene 80 años de edad. Es miembro del consejo de administración de: Grupo Sanborns, S.A.B. de C.V., Elementia, S.A.B. de C.V. y presidente de su Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, Minera Frisco, S.A.B. de C.V. y presidente de su Comité de Prácticas Societarias y Auditoría, Fomento de Construcciones y Contratas, S.A. y miembro de sus comités, consejero en Cementos Portland Valderrivas, S.A. y sus comités y Presidente no ejecutivo del grupo inmobiliario REALIA Business, S.A. También es presidente del consejo de administración de Red Nacional Última Milla S.A.P.I. de C.V. y Red Última Milla del Noroeste, S.A.P.I de C.V., todas las sociedades anteriores son consideradas partes relacionadas o asociadas del Administrador. Finalmente es fundador de diversas sociedades dedicadas al sector inmobiliario y del calzado, así como consejero en Procorp, S.A. de C.V., Sociedad de Inversión de Capitales y consejero consultivo de Grupo Financiero Banamex.

**Daniel Díaz Díaz.-** Es ingeniero civil por la Universidad Nacional Autónoma de México. Nació el 17 de marzo de 1934. 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 señor 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. e Impulsora del Desarrollo, el Empleo en América Latina, S.A.B. de C.V., Red Nacional Última Milla S.A.P.I. de C.V. y Red Última Milla del Noroeste S.A.P.I de C.V., todas ellas consideradas como partes relacionadas con el Administrador.

**Gerardo Kuri Kaufmann.-** Es ingeniero industrial por la Universidad Anáhuac. Tiene 35 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.B. de C.V., asumió la dirección general de la misma y actualmente forma parte de su Consejo de Administración, así como también de todas sus empresas subsidiarias. Adicionalmente, se desempeña como miembro de los consejos de administración de Minera Frisco, S.A.B. de C.V., Elementia, S.A.B. de C.V., Realia Business, S.A., Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., Cementos Portland Valderrivas, S.A. y Carso Infraestructura y Construcción, S.A. de C.V., todas ellas consideradas como partes relacionadas con el Administrador.

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

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

Nombre	Cargo	Duración en el cargo	Sexo
Gerardo Kuri Kaufmann	Director General	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	5 años	Femenino
Eriván Urióstegui Hernández	Director Jurídico	5 años	Masculino

La participación de la mujer en las distintas áreas de OPSIMEX 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 OPSIMEX.

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

#### 4.3.2 Accionistas

Accionistas	Capital Fijo	Capital Variable	Porcentaje
	Acciones Serie "A"	Acciones Serie "B"	
Telesites, S.A.B. de C.V.	49,999	34'949,997	99.999989%
Telesites Internacional, S.A. de C.V.	1	3	0.000011%
<b>TOTAL</b>	<b>50,000</b>	<b>34'950,000</b>	<b>100%</b>

Telesites, S.A.B. de C.V., es el accionista que ejerce influencia significativa y control o poder de mando en OPSIMEX, la cual es una empresa pública y cuya información se encuentra disponible para su consulta en la página electrónica en la red mundial (Internet) de la BMV:

[www.bmv.com.mx](http://www.bmv.com.mx); cabe mencionar que OPSIMEX no es controlada por otra empresa, por un gobierno extranjero o por cualquier otra persona física o moral; y no existe compromiso alguno que sea conocido por OPSIMEX que pudiera significar un cambio de control en las acciones representativas de su capital social.

El 17 de julio de 2020, los accionistas de Telesites aprobaron la reestructura societaria derivada de la operación consistente en la cesión onerosa por parte de OPSIMEX del Portafolio Inicial al Patrimonio del Fideicomiso. Los términos de dicha reestructura societaria se encuentran descritos en el folleto informativo de fecha 3 de julio de 2020, el cual fue publicado en esa misma fecha en la página de la BMV y la CNBV. Para más información sobre dicha reestructura societaria, por favor consultar el folleto informativo disponible en la BMV en el siguiente link [https://www.bmv.com.mx/docs-pub/reescorp/reescorp\\_1024017\\_2019\\_1.pdf](https://www.bmv.com.mx/docs-pub/reescorp/reescorp_1024017_2019_1.pdf).



## V. Información Financiera del Fideicomiso

### 5.1 Información financiera seleccionada del Fideicomiso

Las tablas incluidas en la presente sección V "Información Financiera del Fideicomiso", presentan información financiera seleccionada proforma condensada no auditada respecto de los Activos Elegibles que integran el Portafolio Inicial. Las tablas deberán ser revisadas en conjunto con la sección 5.3 "Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación" de este Prospecto. La información financiera incluida en el presente Prospecto, excepto que se indique de otra forma, está especificada en Pesos.

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. 4594  
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Grupo Financiero Actinver)

Estado condensado pro forma de situación financiera no auditado

Al 31 de marzo de 2020

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Al 31 de marzo de 2020 Portafolio inicial (no auditado)		Ajustes pro forma	Al 31 de marzo de 2020 (no auditado)
<b>Activos</b>				
<b>Activos corrientes:</b>				
Efectivo y equivalentes	\$ -	\$ 13,176,104		\$ 13,176,104
Cuentas por cobrar	21,567	-		21,567
Partes relacionadas	36,980	-		36,980
Otros activos porción corriente	7,663	58,468		66,131
<b>Total de activos corrientes</b>	<b>66,210</b>	<b>13,234,572</b>		<b>13,300,782</b>
<b>Activos no corrientes:</b>				
Propiedad y equipo, neto	17,634,925	15,243,489		32,878,414
Activos por derecho de uso	4,027,321	-		4,027,321
Otros activos porción no corriente	15,158	-		15,158
<b>Total de activos</b>	<b>\$ 21,743,614</b>	<b>\$ 28,478,061</b>		<b>\$ 50,221,675</b>
<b>Pasivos y patrimonio de los fideicomitentes</b>				
<b>Pasivos corrientes:</b>				
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 232,422	\$ -		232,422
IVA por pagar	6,155	-		6,155
Partes relacionadas	27,284	-		27,284
<b>Total de pasivos corrientes</b>	<b>265,861</b>	<b>-</b>		<b>265,861</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>				
Pasivo por arrendamiento	4,247,207	-		4,247,207
Provisión para el retiro de activos	375,274	-		375,274
<b>Total de pasivos</b>	<b>4,888,342</b>	<b>-</b>		<b>4,888,342</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes.</b>				
<b>Total de patrimonio de los fideicomitentes</b>	<b>16,855,272</b>	<b>28,478,061</b>		<b>45,333,333</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes</b>	<b>\$ 21,743,614</b>	<b>\$ 28,478,061</b>		<b>\$ 50,221,675</b>

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. 4594  
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Grupo Financiero Actinver)

Estado condensado pro forma de situación financiera no auditado

Al 31 de marzo de 2019

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Al 31 de marzo de 2019		Al 31 de marzo
	Portafolio inicial	Ajustes	de 2019
	(no auditado)	pro forma	(no auditado)
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Electivo y equivalentes	\$ -	\$ 13,176,104	\$ 13,176,104
Cuentas por cobrar	29,734	-	29,734
Partes relacionadas	12,046	-	12,046
Otros activos porción corriente	11,120	58,468	69,588
<b>Total de activos corrientes</b>	<b>52,900</b>	<b>13,234,572</b>	<b>13,287,472</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Propiedad y equipo, neto	14,657,893	17,968,565	32,626,458
Activos por derecho de uso	3,517,826	-	3,517,826
Otros activos porción no corriente	16,004	-	16,004
<b>Total de activos</b>	<b>\$ 18,244,623</b>	<b>\$ 31,203,137</b>	<b>\$ 49,447,760</b>
<b>Pasivos y patrimonio de los fideicomitentes</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 207,255	\$ -	\$ 207,255
IVA por pagar	4,982	-	4,982
Partes relacionadas	48,541	-	48,541
<b>Total de pasivos corrientes</b>	<b>260,778</b>	<b>-</b>	<b>260,778</b>
<b>Pasivos no corrientes:</b>			
Pasivo por arrendamiento	3,545,752	-	3,545,752
Provisión para el retiro de activos	307,897	-	307,897
<b>Total de pasivos</b>	<b>4,114,427</b>	<b>-</b>	<b>4,114,427</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes:</b>			
<b>Total de patrimonio de los fideicomitentes</b>	<b>14,130,196</b>	<b>31,203,137</b>	<b>45,333,333</b>
<b>Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes</b>	<b>\$ 18,244,623</b>	<b>\$ 31,203,137</b>	<b>\$ 49,447,760</b>

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. 4594

(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Grupo Financiero Actinver)

Estado condensado pro forma de situación financiera no auditado

Al 31 de diciembre de 2019

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Al 31 de diciembre de 2019		Al 31 de diciembre de 2019
	Portafolio inicial (no auditado)	Ajustes pro forma	(no auditado)
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes	\$ -	\$ 13,176,104	\$ 13,176,104
Cuentas por cobrar	10,422	-	10,422
Partes relacionadas	7,670	-	7,670
Otros activos porción corriente	26,102	58,468	84,570
Total de activos corrientes	44,194	13,234,572	13,278,766
Activos no corrientes:			
Propiedad y equipo, neto	17,245,524	15,528,804	32,774,328
Activos por derecho de uso	3,933,465	-	3,933,465
Otros activos porción no corriente	15,228	-	15,228
Total de activos	\$ 21,238,411	\$ 28,763,376	\$ 50,001,787
Pasivos y patrimonio de los fideicomitentes			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 212,899	\$ -	\$ 212,899
IVA por pagar	18,444	-	18,444
Partes relacionadas	30,223	-	30,223
Total de pasivos corrientes	261,566	-	261,566
Pasivos no corrientes:			
Pasivo por arrendamiento	4,041,264	-	4,041,264
Provisión para el retiro de activos	365,624	-	365,624
Total de pasivos	4,668,454	-	4,668,454
Patrimonio de los fideicomitentes:			
Total de patrimonio de los fideicomitentes	16,569,957	28,763,376	45,333,333
Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes	\$ 21,238,411	\$ 28,763,376	\$ 50,001,787



FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. 4594  
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Grupo Financiero Actinver)

Estado condensado pro forma de resultados integrales no auditado

Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2020		Por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2020	
	Portafolio Inicial	Ajustes pro forma	Portafolio Inicial	Ajustes pro forma
	(no auditado)		(no auditado)	
Ingresos de operación:				
Rentas de infraestructura	\$ 689,955	\$ -	\$ 689,955	
Otros ingresos	578	-	578	
Total de ingresos	<u>690,533</u>	-	<u>690,533</u>	
Costos y gastos de operación:				
Depreciación y amortización	203,428	-	203,428	
Depreciación por derecho de uso	137,633	-	137,633	
Gastos de operación	8,747	25,203	33,950	
Total de costos y gastos	<u>349,808</u>	<u>25,203</u>	<u>375,011</u>	
Resultado de financiamiento:				
Intereses devengados a cargo	( 112,847)	-	( 112,847)	
Perdida cambiaria, neta	( 58)	-	( 58)	
Total de resultado integral de financiamiento	<u>( 112,905)</u>	<u>-</u>	<u>( 112,905)</u>	
Utilidad neta del periodo	<u>\$ 227,820</u>	<u>\$ ( 25,203)</u>	<u>\$ 202,617</u>	
Otras partidas de utilidad integral:				
Revaluación de activos	\$ 179,503	\$ -	\$ 179,503	
Utilidad integral del periodo	<u>\$ 407,323</u>	<u>\$ ( 25,203)</u>	<u>\$ 382,120</u>	

FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. 4594  
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple  
Grupo Financiero Actinver)

Estado condensado pro forma de resultados integrales no auditado

Por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2019

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2019		Por el periodo del 1 de enero al 31 de marzo de 2019	
	Portafolio Inicial (no auditado)	Ajustes pro forma	Portafolio Inicial (no auditado)	Ajustes pro forma
Ingresos de operación:				
Rentas de infraestructura	\$ 567,135	\$ -	\$ 567,135	
Otros ingresos	1,249	-	1,249	
Total de ingresos	<u>568,384</u>		<u>568,384</u>	
Costos y gastos de operación:				
Depreciación y amortización	171,981	-	171,981	
Depreciación por derecho de uso	137,139	-	137,139	
Gastos de operación	12,386	\$ 26,559	38,945	
Total de costos y gastos	<u>321,506</u>	<u>26,559</u>	<u>348,065</u>	
Resultado de financiamiento:				
Intereses devengados a cargo	( 85,519)	-	( 85,519)	
Pérdida cambiaria, neta	( 62)	-	( 62)	
Total de resultado integral de financiamiento	<u>( 85,581)</u>	<u>-</u>	<u>( 85,581)</u>	
Utilidad neta del periodo	<u>\$ 161,297</u>	<u>\$ ( 26,559)</u>	<u>\$ 134,738</u>	
Otras partidas de utilidad integral:				
Revaluación de activos	\$ 46,802	\$ -	\$ 46,802	
Utilidad integral del periodo	<u>\$ 208,099</u>	<u>\$ ( 26,559)</u>	<u>\$ 181,540</u>	

**FIDEICOMISO IRREVOCABLE NO. 4594**  
**(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple**  
**Grupo Financiero Actinver)**

Estado condensado pro forma de resultados integrales no auditado

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Por el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019		Por el periodo del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019
	Portafolio Inicial (no auditado)	Ajustes pro forma	de 2019 (no auditado)
Ingresos de operación:			
Rentas de infraestructura	\$ 2,436,891	\$ -	\$ 2,436,891
Otros ingresos	3,106	-	3,106
Total de ingresos	<u>2,439,997</u>	<u>-</u>	<u>2,439,997</u>
Costos y gastos de operación:			
Depreciación y amortización	726,847	-	726,847
Depreciación por derecho de uso	535,767	-	535,767
Gastos de operación	50,495	103,927	154,422
Total de costos y gastos	<u>1,313,109</u>	<u>103,927</u>	<u>1,417,036</u>
Resultado de financiamiento:			
Intereses devengados a cargo	( 411,130)	-	( 411,130)
Pérdida cambiaria, neta	( 65)	-	( 65)
Total de resultado integral de financiamiento	<u>( 411,195)</u>	<u>-</u>	<u>( 411,195)</u>
Utilidad neta del año	<u>\$ 715,693</u>	<u>\$ ( 103,927)</u>	<u>\$ 611,766</u>
Otras partidas de utilidad integral:			
Revaluación de activos	\$ 1,040,113	\$ -	\$ 1,040,113
Utilidad integral del año	<u>\$ 1,755,806</u>	<u>\$ ( 103,927)</u>	<u>\$ 1,651,879</u>

## 5.2 Informe de Créditos Relevantes

A la fecha de este Prospecto, el Fideicomiso no tiene celebrado contrato de crédito alguno con instituciones del sistema financiero.

Asimismo, a la fecha de este Prospecto, la Emisora no tiene a su cargo adeudos de tipo fiscal.

## 5.3 Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación

Los posibles inversionistas deben leer la siguiente discusión junto con la sección 5.1 "Información Financiera Seleccionada del Fideicomiso" del presente Prospecto y los Estados de Propósito Especial de los Activos del Portafolio Inicial para los ejercicios concluidos el 31 de diciembre 2019 y 2018, respectivamente, que aparecen en el presente Prospecto.

En su caso, la siguiente discusión incluye el análisis de los efectos de la Oferta y las Operaciones de Formación. Estos efectos se reflejan en los estados de propósito especial que aparecen en el presente Prospecto.

### 5.3.1 Resultados de la Operación

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, los ingresos ascendieron a \$2,440 MM Ps, de los cuáles \$2,437 MM Ps (99.87%) corresponden a renta de infraestructura y \$3.1 MM Ps (0.13%) corresponden a ingresos no operativos.

Los costos y gastos de operación consisten principalmente en depreciación, salarios, costos de mantenimiento de las Torres y gastos de administración.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, los costos y gastos de operación ascendieron a \$1,417 MM Ps, la depreciación y amortización, que asciende a \$727 MM Ps, y la depreciación por derecho de uso por \$536 MM Ps constituyen los principales conceptos dentro de Costos y Gastos de Operación.

La Utilidad de Operación correspondiente al año 2020, ascendió a \$1,023 MM Ps. Excluyendo el efecto de la depreciación en la utilidad de operación en el año de referencia, el EBITDA ascendió a \$2,286 MM Ps.

El Resultado Integral de Financiamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 representó un gasto de \$411 MM Ps.

Por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2020, los ingresos ascendieron a \$691 MM Ps, de los cuales \$690 corresponden a renta de infraestructura y la diferencia representa ingresos no operativos. En comparación con el trimestre terminado el 31 de marzo de 2019, los ingresos se incrementaron 21.6%.

Los Costos y Gastos de Operación del primer trimestre de 2020 ascendieron a \$375 MM Ps, la depreciación y amortización, que asciende a \$203 MM Ps, y la depreciación por derecho de uso por \$138 MM Ps constituyen los principales conceptos dentro de Costos y Gastos de Operación.

La Utilidad de Operación por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2020, ascendió a \$316 MM Ps, 43.2% mayor que la utilidad de operación del primer trimestre de 2019. Excluyendo el efecto de la depreciación en la utilidad de operación en mismo periodo de referencia, el EBITDA ascendió a \$657 MM Ps, con un crecimiento de 24.0% al compararse con el trimestre terminado el 31 de marzo de 2019.

El Resultado Integral de Financiamiento por el trimestre terminado el 31 de marzo de 2020 representó un gasto de \$113 MM Ps.

La Utilidad Neta por el primer trimestre de 2020 ascendió a \$203 MM Ps, 50.4% mayor a la Utilidad Neta del primer trimestre de 2019.

#### 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:

	1T20	1T19	2019
Utilidad Neta	202,617	134,738	611,766
más:			
Costo Integral de Financiamiento	112,905	85,581	411,195
Depreciación y Amortización	203,428	171,981	726,847
Depreciación por Derechos de Uso	137,633	137,139	535,767
EBITDA	656,583	529,439	2,285,575

#### 5.3.2 Situación Financiera, Liquidez y Recursos de Capital

Las fuentes líquidez provendrán de la propia generación de flujo del negocio.

Al 31 de marzo de 2020, el Activo Total ascendía a \$50,222 MM Ps, de los cuales, \$32,878 MM Ps correspondían a Propiedad y equipo. Al 31 de marzo de 2020, el pasivo total sumaba \$4,888 MM Ps, de los cuáles \$4,247 MM corresponden a Pasivo por Arrendamiento.

El capital contable de la Compañía al 31 de marzo de 2020 ascendió a \$45,333 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.

#### 5.3.3 Control Interno

Adicionalmente a las prácticas de control interno que recomienda el Auditor Externo, el Fideicomiso ha establecido un conjunto de políticas, procedimientos, prácticas y reportes estandarizados que contribuyen a un adecuado ambiente de control.

Las políticas y los procedimientos internos rigen las operaciones y otorgan una seguridad razonable de la salvaguarda de los activos, la observancia de prácticas operativas y administrativas sanas y la generación periódica de información confiable.

Cabe mencionar que dentro del proceso pudieran existir limitaciones inherentes de la efectividad de cualquiera de los sistemas de controles y procedimientos del sistema de revelación, incluyendo la posibilidad de un error humano y el evadir o anular los controles y procedimientos.

La contraloría corporativa y los responsables de la administración a nivel local cuentan con un calendario de obligaciones y actividades, con formatos y reportes estandarizados y con especificaciones claras; relativas a los ciclos de ingresos, gastos, impuestos, verificación, estados financieros y reportes de desempeño.

#### 5.4 Estimaciones, Provisiones o Reservas Contables Críticas

##### 5.4.1 Políticas Contables Clave

#### Bases de Preparación

La aportación del portafolio inicial por parte de OPSIMEX se refleja en los activos y pasivos históricos relacionados con las propiedades aportadas, cómo si éstas hubieran sido contribuidas al 31 de marzo de 2020, 2019 y 31 de diciembre 2019 (estados condensados pro forma de situación financiera). Así mismo refleja los ingresos y ciertos gastos históricos de las propiedades aportadas, como si éstas hubieran sido contribuidas al 1 de enero de 2020 y 2019 (estados condensados pro forma de resultados integrales).

Con el fin de reflejar en los estados condensados pro forma de situación financiera y de resultados integrales, los efectos de la emisión de CBFÍ's, se realizaron ciertos ajustes pro forma que representan ajustes a la situación financiera histórica del Fideicomiso al 31 de marzo de 2020, 2019 y al 31 de diciembre de 2019. Dichos ajustes afectan principalmente las cuentas de efectivo y patrimonio por el equivalente al valor de los CBFÍ's emitidos, netos de los gastos de emisión correspondientes.

La información financiera condensada pro forma no auditada antes mencionada no busca reflejar la situación financiera ni los resultados integrales del Fideicomiso como si la Oferta de CBFIs y las transacciones relacionadas se hubiesen realizado en las fechas especificadas; esta información tampoco pretende proyectar la situación financiera y los resultados integrales del Fideicomiso a ninguna fecha.

Todos los ajustes pro forma se basan en supuestos, y estimaciones realizadas por la Administración conforme a la información que se encuentra disponible. Por ello, están sujetos a revisión en el momento en que se concluya el proceso de Oferta y las transacciones de aportación de propiedades hayan sido concluidas.

La información financiera condensada pro forma no auditada supone que en la Oferta se emitirán 755,555,555 CBFIs con un precio de oferta inicial de \$18 por CBFi (el punto medio del rango de precios especificado en el Prospecto para la Oferta). Asimismo, se emitirán 1,762,962,962 CBFIs para los propietarios por la aportación de las propiedades, de conformidad con las transacciones especificadas. Una vez que se haya determinado el precio de oferta final por CBFi y el precio de compra final que se pagara en relación con las transacciones realizadas, la información financiera condensada pro forma no auditada podría estar sujeta a ajustes que pueden resultar en cambios materiales a la información presentada.

### Obligaciones fiscales

#### *Impuesto Sobre la Renta*

Los estados condensados pro forma de resultados integrales no auditados fueron preparados atendiendo al supuesto de que el Fideicomiso se constituye como una entidad de traspaso en México con fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta. Por tanto, en México las FIBRAS no están sujetas a Impuesto Sobre la Renta. Para calificar como FIBRA, el Fiduciario deberá distribuir a los Tenedores cuando menos una vez al año, y a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal correspondiente al ejercicio fiscal inmediato anterior generado por los Activos Elegibles integrantes del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAS. Por consiguiente, en el estado condensado pro forma de resultados integrales no auditados, no se incluye un concepto de impuesto sobre la renta para el periodo que se presenta.

#### *Impuesto al Valor Agregado*

En términos generales, prevemos que las actividades de arrendamiento de bienes y la prestación del servicio de acceso y uso compartido de infraestructura de telecomunicaciones que integran el Patrimonio del Fideicomiso será objeto del IVA a la tasa general del 16%.

### **Políticas y prácticas contables**

Los estados condensados pro forma de situación financiera no auditados y estados condensados pro forma de resultados integrales no auditados, han sido preparados por la Administración utilizando como base las políticas contables del Fideicomiso. También exige a la

Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso.

### **Moneda funcional y de presentación**

La información financiera condensada pro forma no auditada (incluyendo notas), se presentan en pesos mexicanos, que es también la moneda funcional del Fideicomiso.

### **Activos y pasivos financieros**

Los activos financieros se clasifican en su reconocimiento inicial, activos financieros valuados a su costo amortizado (instrumentos para cobrar principal e interés "IFCPI"), a valor razonable con cambios en ORI (IFCV) y a valor razonable con cambios en resultados (IFN).

La clasificación de los activos financieros al momento de su reconocimiento inicial depende de las características contractuales de los flujos de efectivo del activo financiero y el modelo de negocio del Fideicomiso para administrar dichos activos.

Los pasivos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, cuentas por pagar y pasivos acumulados.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable.

Para fines de su reconocimiento posterior, la valuación de los activos y pasivos financieros depende de su clasificación inicial.

### **Propiedad y equipo, neto**

La propiedad, que se encuentra conformada por la infraestructura pasiva, corresponde a elementos no electrónicos al servicio de las redes de telecomunicaciones que incluyen, mástiles, torres, postes, etc., incorporados a la infraestructura pasiva, se registra a su Fair Value, bajo el modelo de valor revaluado de conformidad con la opción establecida en la NIC 16, "Propiedades, Planta y Equipo". Dicho valor es revisado periódicamente en el momento en que el Fideicomiso considera que existe una variación significativa entre el valor en libros y su Fair Value. La depreciación es calculada sobre el Fair Value de los activos utilizando el método de línea recta con base en la vida útil estimada, desde el momento en que están disponibles para su uso.

El Fideicomiso evalúa periódicamente los valores residuales, las vidas útiles y métodos de depreciación de la propiedad y equipo, y en su caso, el efecto de este cambio en estimación contable es reconocido prospectivamente a cada cierre de ejercicio, de acuerdo con la NIIF 8, "Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores".

El valor neto en libros de una partida de propiedad y equipo se deja de reconocer al momento de la venta o cuando ya no se esperen beneficios económicos futuros de su uso o venta. Las ganancias o pérdidas que surjan de la venta de una partida de propiedad y equipo representan la diferencia entre los ingresos netos provenientes de la venta, si los hubiese, y el



valor neto en libros de la partida y se reconoce como otros ingresos de operación u otros gastos de operación cuando se deja de reconocer la partida.

Las tasas de depreciación anuales para la infraestructura pasiva son del 3.33%.

## Arrendamientos

La NIIF 16 fue emitida en enero de 2016 y sustituye a la NIC 17 Arrendamientos, CINIIF 4 Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento, la SIC-15 Arrendamientos Operativos-Incentivos y SIC-27 Evaluación de la esencia de las transacciones que adoptan la forma legal de un arrendamiento. La NIIF 16 establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de un arrendamiento y requiere que el arrendatario evalúe los contratos en virtud de un único modelo de balance similar a la contabilización de los contratos de arrendamiento financiero según la NIC 17.

La contabilización para el arrendador permanece sustancialmente sin cambios con relación a las disposiciones de la actual NIC 17. Los arrendadores continuarán clasificando todos los arrendamientos que utilizan el mismo principio de clasificación que en la NIC 17; por lo tanto, la NIIF 16, no tiene impacto para los arrendamientos donde el Fideicomiso es el arrendador.

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 de este depende del uso de un activo (o activos), aunque dicho activo (o activos) no esté explícitamente en el contrato.

Al comienzo de un contrato, el Fideicomiso 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.

## El Fideicomiso como arrendatario

El Fideicomiso 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). El Fideicomiso 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.

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

## Provisión para el retiro de activos

El Fideicomiso reconoce una provisión por los costos de desmantelamiento de los sitios en donde tiene arrendada su infraestructura pasiva. Los costos de desmantelamiento se determinan como el valor actual de los costos esperados para cancelar la obligación usando flujos de efectivo estimados y se reconocen como parte del costo del activo. Los flujos de efectivo se descuentan a una tasa de descuento antes de impuestos que refleja los riesgos específicos del pasivo por

desmantelamiento. La reversión del descuento se reconoce en el estado condensado pro forma de resultados integrales como un gasto financiero a medida que se produce.

Los costos estimados futuros del desmantelamiento se revisan anualmente y se ajustan según corresponda. Los cambios en los costos estimados futuros o en la tasa de descuento aplicada se suman o restan al costo del activo.

### **Estados condensados pro forma de resultados integrales**

Los estados condensados pro forma de resultados integrales, fueron elaborados clasificando los costos y gastos (egresos) por su naturaleza atendiendo a la esencia específica del tipo de costo o gasto de la entidad, conforme lo indica la NIC 1 "Presentación de estados financieros".

### **Ajustes a la información financiera condensada pro forma no auditada.**

La aportación del portafolio inicial por parte de OPSIMEX se refleja en los activos, pasivos, ingresos y ciertos gastos históricos relacionados con las propiedades aportadas, cómo si éstas hubieran sido contribuidas al 31 de marzo de 2020, 2019 y 31 de diciembre 2019 (estados condensados pro forma de situación financiera) y al 1 de enero de 2020 y 2019 (estados condensados pro forma de resultados integrales).

Debido a que la FIBRA no es sujeto del impuesto sobre la renta ("ISR"), no se han aportado montos correspondientes por el ISR histórico causado y diferido de OPSIMEX a la FIBRA.

#### **a) Portafolio inicial**

Este portafolio inicial se integra por los activos y pasivos aportados por OPSIMEX a la FIBRA, conforme a los montos históricos presentados por OPSIMEX que le corresponderían a la operación de la FIBRA.

Los activos y pasivos aportados son los siguientes:

- i. Cuentas por cobrar y por pagar a terceros y partes relacionadas.
- ii. Otros activos: Conformados mayormente por Impuesto al Valor Agregado, pagos anticipados, anticipos a proveedores y depósitos en garantía.
- iii. Propiedad y equipo, neto y Provisión para el retiro de activos: Correspondientes a las 6,500 propiedades aportadas por OPSIMEX, incluyendo su revaluación, depreciación acumulada y la provisión para el reconocimiento de la obligación de FIBRA por retiro y desmantelamiento.
- iv. Activos por derecho de uso y pasivos por arrendamientos: Referentes a los arrendamientos de terrenos, reconocidos conforme a la IFRS 16.
- v. IVA por pagar: Correspondiente al impuesto generado por la operación correspondiente a la FIBRA.

Así mismo, este portafolio inicial se integra por los ingresos y gastos aportados por OPSIMEX a la FIBRA, conforme a los montos históricos presentados por OPSIMEX que derivarían de las operaciones de la FIBRA.

Los ingresos y gastos aportados son los siguientes:

- i. Rentas de infraestructura: Ingresos originados por la renta de las 6,500 propiedades aportadas por OPSIMEX a la FIBRA.
- ii. Depreciación y amortización y depreciación de los activos por derecho de uso: Por lo correspondiente a la depreciación de las propiedades y activos por derecho de uso aportadas a FIBRA.
- iii. Gastos de operación: Conformado mayormente por el mantenimiento preventivo correctivo y mayor, así como seguros y fianzas, y ciertos honorarios relacionados con las propiedades aportadas.
- iv. Resultado de financiamiento: Principalmente intereses a cargo derivados del pasivo por arrendamiento.
- v. Revaluación de activos: Correspondiente al superávit originado por la revaluación de las 6,500 propiedades de la FIBRA.

#### b) Oferta pública, nuevos gastos y patrimonio del Fideicomiso

Los ajustes a la información financiera condensada pro forma reflejan en los estados condensados pro forma de situación financiera y de resultados integrales, los efectos de la emisión de CBFÍ's, y la erogación de gastos y costos adicionales por la nueva estructura del Fideicomiso:

##### i) Oferta pública de CBFÍ's

Este ajuste deriva de la emisión de 755,555,555 CBFÍ's a inversionistas en la Oferta, a un precio de \$18 por CBFÍ, para llegar a un total de recursos brutos de \$13,600,000 menos costos de emisión estimados al 31 de marzo de 2020 y 2019, y al 31 de diciembre de 2019 por \$365,428 (más IVA).

Adicionalmente, se reconoce una cuenta por cobrar a las autoridades fiscales por concepto de impuesto al valor agregado estimado de \$58,468, derivado de los gastos de emisión de los CBFÍ's.

##### ii) Nuevos honorarios, costos y gastos recurrentes por la nueva estructura del Fideicomiso

El Fideicomiso contratará, a través de una parte relacionada, a los ejecutivos y personal en general que se encargarán de ejecutar la estrategia y administrar las operaciones del Fideicomiso; asimismo, proveerá servicios de personal encargado de áreas de finanzas, mercadotecnia, recursos humanos, legal, entre otras funciones, a solicitud de éste.

Los ajustes pro forma incluidos, representan el reconocimiento de los nuevos costos de administración presupuestados por parte de la Administración del Fideicomiso.

El importe de los ajustes estimados para los periodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 y 2019 y por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, ascienden a \$25,203, \$26,559 y \$103,927, respectivamente.

### iii) Patrimonio del Fideicomiso conforme a CBFÍ's totales emitidos

La información financiera condensada pro forma supone la emisión de un total aproximado de 2,518,518,517 CBFÍ's (conformados por 755,555,555 CBFÍ's a través de la Oferta más 1,762,962,962 CBFÍ's para los propietarios por la aportación de las propiedades) con un precio medio de \$18 pesos por CBFÍ dando un patrimonio de los fideicomitentes que asciende a \$45,333,333, como si estos hubieran sido emitidos al 31 de marzo 2020, 2019 y 31 de diciembre 2019. Por ello, se reconoce el ajuste pro forma en el rubro de propiedad y equipo al 31 de marzo de 2020, 2019 y 31 de diciembre de 2019, por \$15,243,489, \$17,968,565 y \$15,528,804, respectivamente

#### 5.4.2 Reconocimiento de Ingresos.

La actividad principal del Fideicomiso es la renta de infraestructura pasiva para los operadores telefónicos.

Los ingresos derivados de contratos con clientes se reconocen en el momento en que el control de los bienes o servicios se transfiere al cliente por un monto que refleje la contraprestación a la cual el Fideicomiso espera tener derecho a cambio de dichos bienes y servicios. El Fideicomiso ha concluido que actúa como principal en sus contratos de ingresos conforme la NIIF 15. Las rentas son revisadas e incrementadas en función al comportamiento que tenga el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) y son establecidas en función a las características de los espacios arrendados en donde se encuentra la infraestructura pasiva.]

#### 5.4.3 Combinaciones de Negocios y Adquisición de Activos.

##### Combinaciones de negocios

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de adquisición. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos transferidos por la entidad, menos los pasivos incurridos por la entidad con los anteriores propietarios del negocio adquirido y las participaciones de capital emitidas por la entidad a cambio del control sobre el negocio adquirido a la fecha de adquisición. Los costos relacionados con la adquisición generalmente se reconocen en el estado de resultados conforme se incurren.

A la fecha de adquisición, los activos identificables adquiridos y los pasivos asumidos se reconocen a valor razonable con excepción de:

Impuestos diferidos activos o pasivos y activos o pasivos relacionados con beneficios a empleados, que se reconocen y miden de conformidad con IAS 12 impuestos a la utilidad y IAS 19 beneficios para empleados, respectivamente;

Pasivos o instrumentos de capital relacionados con acuerdos de pagos basados en acciones de la empresa adquirida o acuerdos de pagos basados en acciones de la entidad celebrados para

reemplazar acuerdos de pagos basados en acciones de la empresa adquirida que se miden de conformidad con la IFRS 2 pagos basados en acciones a la fecha de adquisición;

Activos (o un grupo de activos para su disposición) que se clasifican como mantenidos para venta de conformidad con la IFRS 5 activos no circulantes conservados para venta y operaciones discontinuas que se miden de conformidad con dicha norma.

El crédito mercantil se mide como el exceso de la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida, y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiere) sobre el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición.

Si después de una revaluación el neto de los montos de activos adquiridos identificables y pasivos asumidos a la fecha de adquisición excede la suma de la contraprestación transferida, el monto de cualquier participación no controladora en la empresa adquirida y el valor razonable de la tenencia accionaria previa del adquirente en la empresa adquirida (si hubiere), el exceso se reconoce inmediatamente en el estado de resultados como una ganancia por compra a precio de ganga.

Las participaciones no controladoras que son participaciones accionarias y que otorgan a sus tenedores una participación proporcional de los activos netos de la entidad en caso de liquidación, se pueden medir inicialmente ya sea a valor razonable o al valor de la participación proporcional de la participación no controladora en los montos reconocidos de los activos netos identificables de la empresa adquirida. La opción de medición se realiza en cada transacción.

Otros tipos de participaciones no controladoras se miden a valor razonable o, cuando aplique, con base en lo especificado por otra IFRS.

Cuando la contraprestación transferida por la entidad en una combinación de negocios incluya activos o pasivos resultantes de un acuerdo de contraprestación contingente, la contraprestación contingente se mide a su valor razonable a la fecha de adquisición y se incluye como parte de la contraprestación transferida. Los cambios en el valor razonable de la contraprestación contingente que califican como ajustes del periodo de medición se ajustan retrospectivamente con los correspondientes ajustes contra crédito mercantil. Los ajustes del periodo de medición son ajustes que surgen de la información adicional obtenida durante el 'periodo de medición' (que no puede ser mayor a un año a partir de la fecha de adquisición) sobre hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisición.

El tratamiento contable para cambios en el valor razonable de la contraprestación contingente que no califiquen como ajustes del periodo de medición depende de cómo se clasifique la contraprestación contingente.

La contraprestación contingente que se clasifique como capital no se vuelve a medir en fechas de informe posteriores y su posterior liquidación se contabiliza dentro del capital. La contraprestación contingente que se clasifique como un activo o pasivo se vuelve a medir en fechas de informe posteriores de conformidad con IAS 39, o IAS 37, provisiones, pasivos y activos



contingentes, según sea apropiado, reconociendo la correspondiente ganancia o pérdida en el estado de resultados.

Cuando una combinación de negocios se logra por etapas, la participación accionaria previa de la entidad en la empresa adquirida se remide al valor razonable a la fecha de adquisición y la ganancia o pérdida resultante, si hubiere, se reconoce en el estado de resultados. Los montos que surgen de participaciones en la empresa adquirida antes de la fecha de adquisición que han sido previamente reconocidos en otros resultados integrales se reclasifican al estado de resultados cuando este tratamiento sea apropiado si dicha participación se elimina.

Si el tratamiento contable inicial de una combinación de negocios está incompleto al final del periodo de informe en el que ocurre la combinación, la entidad reporta montos provisionales para las partidas cuya contabilización esté incompleta. Dichos montos provisionales se ajustan durante el periodo de medición (ver arriba) o se reconocen activos o pasivos adicionales para reflejar la nueva información obtenida sobre los hechos y circunstancias que existieron a la fecha de adquisición y que, de haber sido conocidos, hubiesen afectado a los montos reconocidos a dicha fecha

#### **5.4.4 Políticas Contables Futuras**

El Fideicomiso no ha adoptado anticipadamente ninguna norma, interpretaciones o enmiendas que se han emitidas pero que aún no son efectivas.

#### **5.5 Hechos Recientes**

Nuestros resultados financieros y operativos para el periodo de tres meses finalizado el 30 de junio de 2020 aún no están finalizados por tratarse el Fideicomiso de un vehículo de reciente creación, sin operaciones hasta el momento, constituido y modificado en su totalidad el 17 de julio de 2020 para los efectos previstos en el presente Prospecto; sin embargo, la siguiente información refleja nuestras expectativas preliminares con respecto a dichos resultados con base en la información pro forma que actualmente está disponible.

Con base en lo anterior, las cifras y estimaciones que se señalan a continuación fueron preparadas conforme a la información pro forma del Fideicomiso que se presenta en el presente Prospecto, por lo que dicha información está preparada también sobre la misma base pro forma.

Los ingresos correspondientes al segundo trimestre de 2020 mostrarían una variación de entre menos 1% y 1% en comparación con los reportados al primer trimestre de 2020.

Los Costos y Gastos de Operación del segundo trimestre de 2020 crecerían entre 1 y 3% al compararse con los del trimestre inmediato anterior. La Utilidad de Operación por el periodo de tres meses terminado el 30 de junio 2020, mostraría un decremento de entre 1% y 3% al compararse con el primer trimestre de 2020. Excluyendo el efecto de la depreciación en la utilidad de operación en el mismo periodo de referencia, el EBITDA mostraría una variación de entre 0% y menos 2% en comparación con el primer trimestre del año.

El Resultado Integral de Financiamiento del segundo trimestre de 2020 presentaría un incremento de entre 4 y 6% en comparación con el gasto mostrado en el primer trimestre.

La Utilidad Neta del segundo trimestre de 2020 podría decrecer entre 5% y 7% al compararse con la Utilidad Neta mostrada en el primer trimestre de 2020

La tendencia en los resultados del segundo trimestre se explica porque el número de torres aportadas al Fideicomiso que empezaron a generar ingresos durante el periodo es marginal. El activo total al 30 de junio de 2020, mostraría una variación de entre menos 1% y 1% al compararse con el monto al cierre de marzo de 2020.

El pasivo total al 30 de junio de 2020 resultaría con una variación de entre 0% y menos 2% en comparación con el pasivo que se reporta al cierre del primer trimestre de 2020.

El Patrimonio de los Fideicomitentes al 30 de junio de 2020 variaría entre menos 1% y 1% en comparación con el monto observado al cierre de marzo de 2020.

Por lo que respecta a Telesites y a Opsimex, la información financiera del segundo trimestre será presentada a más tardar el 28 de julio de 2020 conforme a la legislación y regulación aplicables.



## VI. Estructura y Formación

### 6.1 Panorama General de la Estructura del Fideicomiso

El fin primordial del Fideicomiso es la adquisición o construcción de Activos Elegibles en México que se destinen al arrendamiento o para su explotación comercial, a través de la prestación del servicio de acceso y uso compartido de Infraestructura Pasiva, para su uso, operación, explotación, funcionamiento y aprovechamiento como emplazamiento para Infraestructura Activa e Infraestructura Pasiva, la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos Activos Elegibles o de la prestación de dicho servicio, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los Activos Elegibles, en todo caso realizado directamente por el Fideicomiso o a través de fideicomisos, conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs.

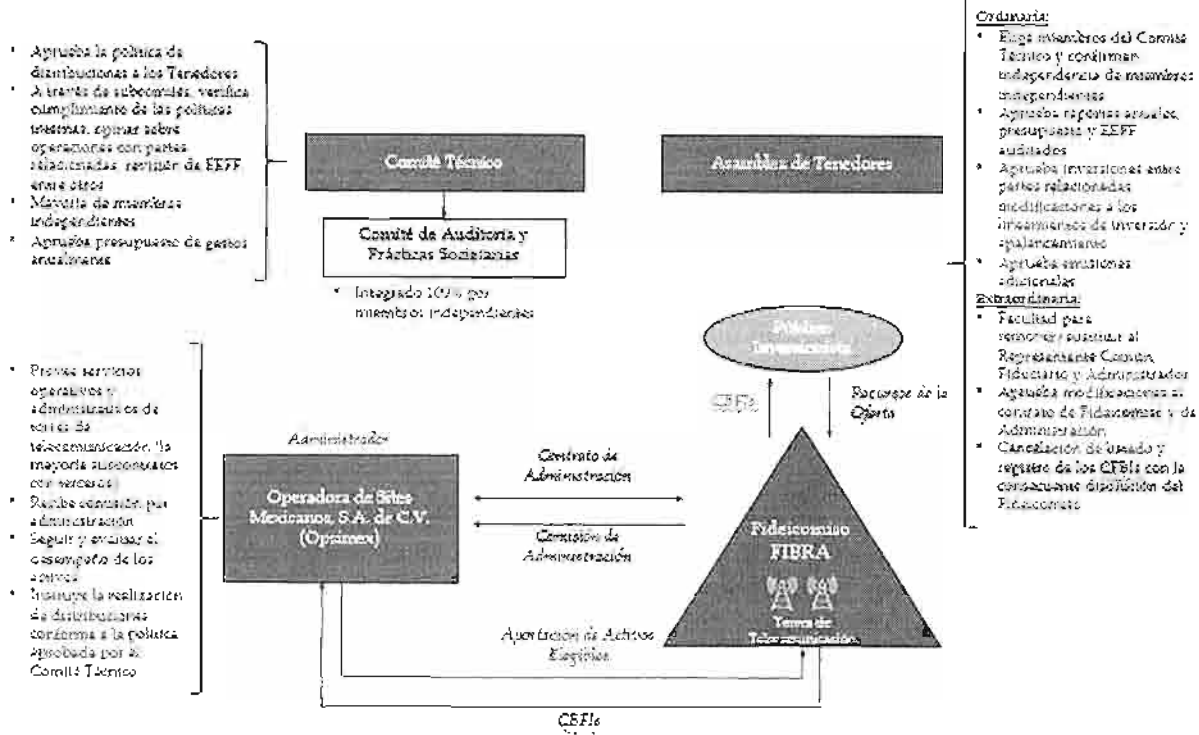
Inicialmente el Fideicomiso mantendrá en su patrimonio el Portafolio Inicial a través de las Operaciones de Formación, previamente a que el mismo Fideicomiso haya sido modificado y reexpresado en su totalidad para hacerlo un fideicomiso emisor de CBFIs y el mismo califique como FIBRA de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs. Para más información sobre las Operaciones de Formación, por favor consultar la sección 6.2. "*Operaciones de Formación*" del presente Prospecto.

El Fideicomiso pretende utilizar los recursos de la Oferta para adquirir los derechos de los Activos Elegibles del Portafolio Inicial, los cuales serán representados inicialmente por aproximadamente el 27.50% de los CBFIs en circulación, mientras que Opsimex mantendrá aproximadamente el 72.50% restante.

El siguiente esquema describe dicha operación:



## Estructura de la Transacción



El Portafolio Inicial está compuesto por 6,500 Torres de Telecomunicaciones, junto con (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 dichas Torres de Telecomunicaciones, y (b) todos los derechos y obligaciones derivados de los Acuerdos de Sitio relacionados con dichas Torres de Telecomunicaciones.

Mediante las Operaciones de Formación, el Fideicomiso adquirirá aquellos Activos Elegibles que conformarán el Portafolio Inicial.

El Portafolio Inicial será transmitido al Patrimonio del Fideicomiso mediante la cesión onerosa de los Activos Elegibles que integran dicho Portafolio Inicial al Fideicomiso de conformidad con el Convenio de Aportación; en el entendido, que dicha transmisión estará sujeta a la Condición Suspensiva consistente en que (i) la oferta pública de los CBFIs realizada por el Fideicomiso haya sido consumada, según conste en el aviso de colocación que se publique en las páginas de internet correspondientes de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, y (ii) en términos del artículo 86 de la Ley Federal de Competencia Económica, el IFT autorice la concentración por la cesión onerosa de los Activos Elegibles.

La contraprestación por la cesión onerosa será de un total de aproximadamente \$4,882,051.00 por cada Torre de Telecomunicaciones (junto con sus respectivos (a) derechos y obligaciones de arrendatario, subarrendatario u 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 del bien inmueble (o fracción del mismo) sobre el que se encuentran ubicadas las Torres de Telecomunicaciones, y (b) derechos y obligaciones derivados de los Acuerdos de Sitio relacionados con dichas Torres de Telecomunicaciones), por lo que el precio total agregado de todos los Activos Elegibles será de un total de aproximadamente \$31,733,331,500.00. Dicha contraprestación será pagada en su totalidad en especie, mediante la entrega a OPSIMEX de CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso en la fecha de liquidación de la oferta pública de los mismos. Asumiendo que los CBFIs serán emitidos a un precio de \$18.00 pesos por CBFI, por lo que la contraprestación será pagada mediante la entrega de 1,762,962,861 CBFIs a OPSIMEX por parte del Fideicomiso, la cual representará aproximadamente el 72.50% de los CBFIs en circulación una vez completada la Oferta.

Las Torres de Telecomunicaciones que se cederán onerosamente al Fideicomiso se encuentran ubicadas de forma estratégica en 1,104 localidades en las 32 entidades federativas de México.

La siguiente tabla muestra las principales métricas del Portafolio Inicial:

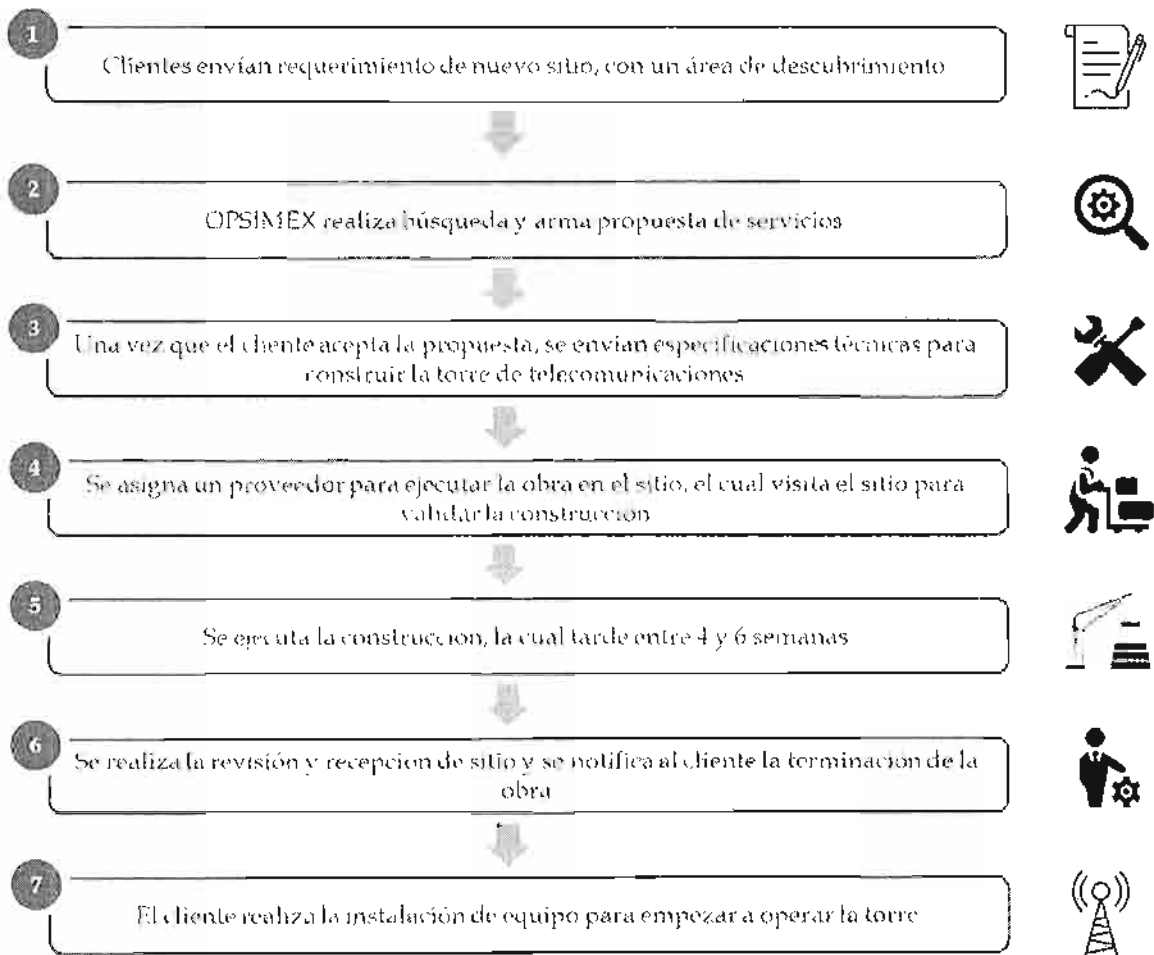
Principales Métricas	2019	1T20
Portafolio de Torres	6,430	6,494
Crecimiento Anual de Ingresos por Renta de Infraestructura	N.A.	21.66%
Crecimiento Anual de Portafolio de Torres	N.A.	19.05%
Renta Promedio Mensual	21,454	21,490
Tenancy Ratio	1.135	1.149

Para más información sobre las principales métricas del Portafolio Inicial y las Operaciones de Formación, por favor consultar la sección 5.5 "Hechos Recientes" y la sección 6.2. "Operaciones de Formación" del presente Prospecto respectivamente.

Asimismo, el Fideicomiso adquirirá, de tiempo en tiempo, las Torres de Telecomunicación y demás Activos Elegibles que actualmente son propiedad y se encuentran administradas por OPSIMEX.

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

El siguiente diagrama muestra la operación de OPSIMEX:



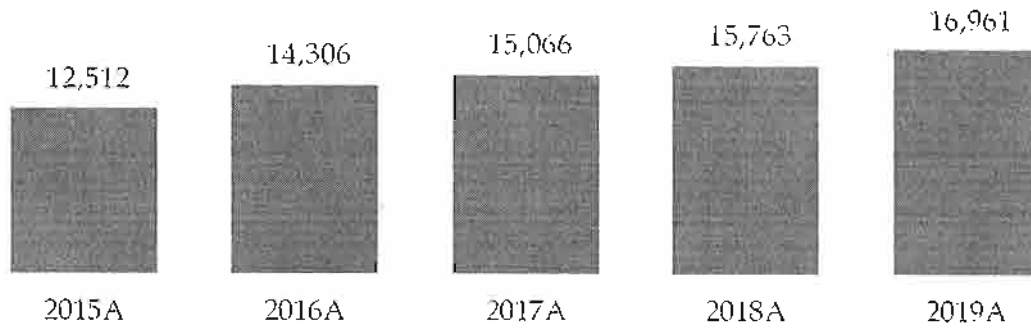
Al final del ejercicio social de 2015, OPSIMEX alcanzó un portafolio de arrendamiento de 12,512 Torres incluidas en los ingresos, para el final del ejercicio social de 2016 OPSIMEX administraba un portafolio de 14,306 Torres generando ingresos, para el final del ejercicio social 2017 OPSIMEX sumó un total de 15,066 Torres incluidas en los ingresos y para el final del ejercicio de 2018 OPSIMEX sumó un total de 15,763 Torres incluidas en los ingresos. Para el final del ejercicio de 2019, OPSIMEX sumó un total de 16,961 Torres incluidas en los ingresos. Al Fideicomiso se transmitirán inicialmente un total de 6,500 Torres que conformarán los Activos Elegibles que serán parte del Portafolio Inicial; en el entendido que se pretende que el Fideicomiso, de tiempo en tiempo, adquiera más Activos Elegibles, en ambos casos, a través de la celebración de Convenios de Aportación.

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

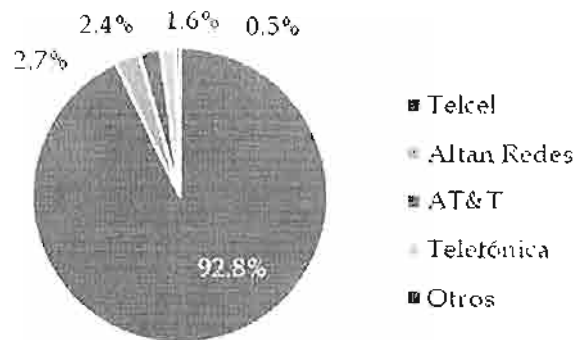


## Información de las Torres de OPSIMEX al 31 de Diciembre de 2019

### Torres Totales Históricas



### Ingresos por Cliente al 31 de Diciembre de 2019



El siguiente mapa muestra la ubicación de las Torres de OPSIMEX

Ubicación de las Torres de OPSIMEX al 31 de diciembre de 2019



## 6.2 Operaciones de Formación

La siguiente tabla describe los pasos relacionados con las Operaciones de Formación de la FIBRA

Paso	Descripción
1. <i>Aportación de los Activos Elegibles al Fideicomiso Original</i>	OPSIMEX cederá onerosamente al Patrimonio del Fideicomiso 6,500 Torres de Telecomunicaciones, junto con (a) los derechos y obligaciones de arrendatario, subarrendatario u 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, y (b) todos los derechos y obligaciones derivados de los Acuerdos de Sitio relacionados con dichas Torres de Telecomunicaciones, por lo que el precio total agregado de todos los Activos Elegibles que conforman el Portafolio Inicial será de un total de aproximadamente \$31,733,331,500.00. Dicha contraprestación será pagada en su totalidad en especie, mediante la entrega a OPSIMEX de CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso en la fecha de liquidación de la oferta pública de los mismos. Asumiendo que los CBFIs serán emitidos a un precio de \$18.00 pesos por CBFI, por lo que la contraprestación será pagada mediante la entrega de 1,762,962,861 CBFIs a OPSIMEX por parte del Fideicomiso.

La cesión onerosa de los Activos Elegibles al Fideicomiso se realizará en términos del Convenio de Aportación que OPSIMEX celebrará con el Fideicomiso en términos sustancialmente similares al documento que se adjunta al presente como Anexo "E"; en el entendido, que dicha transmisión estará sujeta a la Condición Suspensiva consistente en que (i) la oferta pública de los CBFIs realizada por el Fideicomiso haya sido consumada, según conste en el aviso de colocación que se publique en las páginas de internet correspondientes de la BMV, y de la CNBV, y (ii) en términos del artículo 86 de la Ley Federal de Competencia Económica, el IFT autorice la concentración por la cesión onerosa de los Activos Elegibles.

La contraprestación por dicha cesión onerosa será de un total de aproximadamente \$4,882,051.00 por cada Torre de Telecomunicaciones (junto con sus respectivos (a) derechos y obligaciones de arrendatario, subarrendatario u 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 del bien inmueble (o fracción del mismo) sobre el que se encuentran ubicadas las Torres de Telecomunicaciones, y (b) derechos y obligaciones derivados de los Acuerdos de Sitio relacionados con dichas Torres de Telecomunicaciones), por lo que el precio total agregado de todos los Activos Elegibles será de un total de aproximadamente \$31,733,331,500.00. Dicha contraprestación será pagada en su totalidad en especie, mediante la entrega a OPSIMEX de CBFIs a ser emitidos por el Fideicomiso en la fecha de liquidación de la oferta pública de los mismos. Asumiendo que los CBFIs serán emitidos a un precio de \$18.00 pesos por CBFI, por lo que la contraprestación será pagada mediante la entrega de 1,762,962,861 CBFIs a OPSIMEX por parte del Fideicomiso.

La Condición Suspensiva establecida con anterioridad está sujeta a un plazo que tendrá como fecha de caducidad el día 31 (treinta y uno) de diciembre de 2020 (dos mil veinte).

En el supuesto de cumplirse dicha Condición Suspensiva, la existencia y efectos del Convenio de Aportación nacerán a partir del cumplimiento de dicha Condición Suspensiva, para todos los efectos que haya lugar.

Por el contrario, en el supuesto de no cumplirse la Condición Suspensiva antes mencionada, el Convenio de Aportación no creará ni surtirá efectos de naturaleza alguna ni para las partes, ni frente a terceros, incluyendo cualquier tipo de autoridad administrativa, fiscal o registral, ya sea federal, estatal o municipal.

OPSIMEX será, en esta etapa, el único titular de los derechos fideicomisarios del Contrato de Fideicomiso.

	El Fideicomiso será inscrito en el RUG.
<p>2. <i>Reexpresión del contrato de fideicomiso como FIBRA</i></p>	<p>El Contrato de Fideicomiso será modificado y reexpresado en su totalidad para convertirse en el fideicomiso emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios los cuales serán colocados entre el gran público inversionista mediante una oferta pública. El Convenio Modificatorio que de lugar a la reexpresión del Contrato de Fideicomiso se celebrará mediante ratificación de ante notario público en México para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 187, fracción II de la LISR y la regla 3.21.2.14., fracción VII de la RMF y se hará la inscripción correspondiente en el RUG.</p> <p>Las partes del Contrato de Fideicomiso (modificado y reexpresado en su serán:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Institución Fiduciaria:</i> Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver.</li> <li>• <i>Fideicomisarios en Primer Lugar:</i> los Tenedores de los CBFIs, representados por CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en calidad de Representante Común.</li> <li>• <i>Fideicomitente, Fideicomisario en Segundo Lugar y Administrador:</i> OPSIMEX.</li> </ul> <p>El Patrimonio del Fideicomiso se conforma o se conformará, según sea el caso, de los siguientes activos y bienes (a) la Aportación Inicial; (b) los Recursos de la Emisión y cualesquier montos derivados de las Emisiones Adicionales, y todas y cada una de las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (c) los derechos correspondientes sobre el Portafolio Inicial, Activos Elegibles y/o cualesquiera otras Inversiones que realice el Fideicomiso, de tiempo en tiempo, conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso; (d) las cantidades que se mantengan y sean depositadas en las Cuentas del Fideicomiso; (e) los ingresos y flujos que reciba el Fiduciario como contraprestación, rendimiento o desinversión de las Inversiones realizadas y/o de las Inversiones Permitidas; (f) en su caso, los contratos de cobertura celebrados por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, y (g) todas y cada una de las cantidades, activos y/o derechos que el Fideicomiso tenga o que adquiera en el futuro conforme al Contrato de Fideicomiso.</p> <p>En virtud de lo anterior, en la medida que la oferta pública de Certificados se tenga por consumada conforme a lo señalado en el presente Prospecto, la Condición Suspensiva se tendrá por completada y la cesión onerosa del Portafolio Inicial surtirá plenos efectos, por lo que OPSIMEX enajenará para efectos fiscales el Portafolio Inicial en dicho momento. Como contraprestación</p>



	por la aportación del Portafolio Inicial, OPSIMEX recibirá CBFIs.
--	---

2



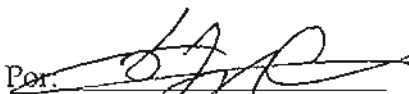
## VII. Personas Responsables

A handwritten mark or signature, possibly a stylized letter 'Y' or a similar symbol, located in the bottom right corner of the page.

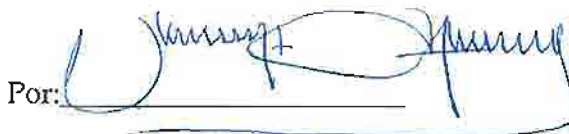
## EL FIDUCIARIO

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

“Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de Fiduciario, preparó la información relativa al Contrato de Fideicomiso contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente los términos y condiciones pactados. Asimismo, manifiestan que, dentro del alcance de las actividades para las que fue contratada su representada, ésta no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

Por: 

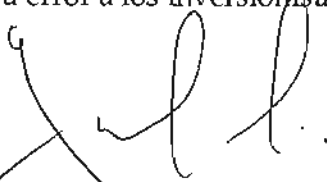
Nombre: Fernando Javier Lepine  
Camarena  
Cargo: Delegado Fiduciario

Por: 

Nombre: José Jorge Carrillo Villasana  
Cargo: Delegado Fiduciario

## 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 folleto, 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 folleto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”



---

Por: Gerardo Kuri Kaufmann  
Cargo: Director General



---

Por: Jesús Granillo Rodríguez  
Cargo: Director de Administración y Finanzas

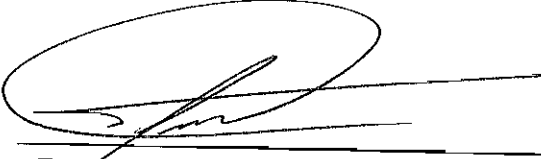


---

Por: Erián Urióstegui Hernández  
Cargo: Director Jurídico

El Intermediario Colocador,

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



---

Por: Ing. Luis Roberto Frías Humphrey  
Cargo: Representante Legal

Hoja de firmas correspondiente al Contrato de Colocación celebrado entre Inversora Bursátil, S.A. de C.V., Casa de Bolsa, Grupo Financiero Inbursa; Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 4594, y Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V., como Fideicomitente.

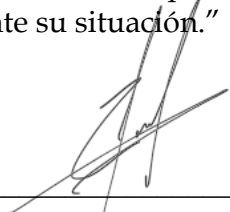
## EL REPRESENTANTE COMÚN

### CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

“Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada en su carácter de Representante Común, revisó los estados financieros proforma no auditados, la información relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los bienes, derechos y valores fideicomitidos, contenida en el presente Prospecto, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.”

Por:  \_\_\_\_\_

Nombre: Mónica Jiménez Labora Sarabia  
Cargo: Delegado Fiduciario

Por:  \_\_\_\_\_

Nombre: Ricardo Antonio Rangel  
Fernández Macgregor  
Cargo: Delegado Fiduciario

**LICENCIADO EN DERECHO**

**Creel, García-Cuéllar, Aiza Y Enríquez, S.C.**

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



Por: \_\_\_\_\_

Nombre: Carlos Aiza Haddad

Cargo: Socio


## AUDITOR EXTERNO

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir la verdad que los estados financieros condensados pro forma que contiene el presente Prospecto correspondientes al 31 de marzo de 2020 y 2019, al 31 de diciembre de 2019 y por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 y 2019 y el año terminado el 31 de diciembre de 2019, se compilaron de conformidad con la Norma Internacional sobre Compromisos de Aseguramiento (ISAE) 3420, "Compromisos de Aseguramiento para Informar sobre la Compilación de Información Financiera Proforma Incluida en un prospecto" emitida por el Consejo Internacional de Normas de Auditoría y Aseguramiento de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, sobre la que emitimos nuestro informe con fecha 2 de julio de 2020.

Asimismo, manifiesta que, ha leído el presente Prospecto y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de revisión realizado, no tengo conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información financiera que se incluye y cuya fuente proviene de los estados condensados pro forma de situación financiera al 31 de marzo de 2020 y 2019, al 31 de diciembre de 2019 y los estados condensados pro forma de resultados integrales por los períodos de tres meses terminados el 31 de marzo de 2020 y 2019 y el año terminado el 31 de diciembre de 2019, ni de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto, o que el mismo contenga información financiera que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la demás información contenida en el presente Prospecto, que no provenga de la información financiera condensada pro forma.

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



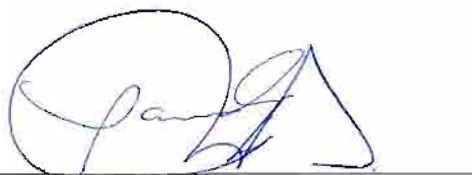
C.P.C. Sergio Rodolfo García Guerrero  
Auditor Externo, Socio y  
Apoderado Legal de Mancera, S.C

## AGENTE ESTRUCTURADOR

Alfaro, Dávila & Scherer, S.C.

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de estructurador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio de la emisora o el patrimonio del fideicomiso, así como ha participado en la definición de los términos, condiciones o estructura de los valores. Asimismo, su representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.”

Por: \_\_\_\_\_



Nombre: Sandra Astártide Escalante Himmelspach

Cargo: Apoderado



## VIII. Anexos

