

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

SE LLEVA A CABO LA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE 10'000,000 (DIEZ MILLONES) DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE CORTO PLAZO CON VALOR NOMINAL DE \$ 100.00 (CIEN PESOS 00/100 M.N.) CADA TÍTULO, O 100 (CIEN) UDIS EN SU CASO

**MONTO DE LA OFERTA:**  
**\$1,000'000,000.00 (MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.)**

### CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN AL AMPARO DEL PROGRAMA:

<b>Denominación de la emisora:</b>	OPERADORA DE SITES MEXICANOS, S.A. DE C.V.
<b>Tipo de Valor:</b>	Certificados Bursátiles de Corto Plazo.
<b>Tipo de Oferta:</b>	Oferta pública primaria nacional
<b>Número de Emisión Correspondiente:</b>	Primera al amparo del Programa.
<b>Clave de Pizarra:</b>	OSM 00120.
<b>Monto Total Autorizado del Programa con Carácter Revolvente:</b>	\$5,000'000,000.00 (CINCO MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.), o su equivalente en UDIS en su caso.
<b>Vigencia del Programa:</b>	5 años contados a partir de la fecha de autorización.
<b>Monto de la Emisión:</b>	\$1,000'000,000.00 (MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.).
<b>Valor Nominal de los Certificados Bursátiles:</b>	\$100.00 (CIEN PESOS 00/100 M.N.).
<b>Denominación:</b>	Pesos.
<b>Precio de Colocación:</b>	\$100 (CIEN PESOS 00/100 M.N.) cada uno.
<b>Tipo de Emisión:</b>	A Tasa Rendimiento.
<b>Tasa de Rendimiento:</b>	<b>6.70%</b>
<b>Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:</b>	27 de Julio de 2020.
<b>Fecha de Cierre de Libro:</b>	28 de Julio de 2020.
<b>Fecha de Emisión:</b>	28 de Julio de 2020.
<b>Fecha de la Oferta:</b>	28 de Julio de 2020.
<b>Fecha de Registro en la BMV:</b>	28 de Julio de 2020.
<b>Fecha de Liquidación:</b>	28 de Julio de 2020.
<b>Fecha de Vencimiento:</b>	26 de Enero de 2021.
<b>Plazo de la Emisión:</b>	182 (CIENTO OCHENTA Y DOS) días contados a partir de la Fecha de Emisión.
<b>Recursos Netos que Obtendrá la Emisora con la Colocación:</b>	\$997,409,333.33 (NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES CUATROCIENTOS NUEVE MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS 33/100 M.N.).

### Gastos relacionados con la emisión:

(\*\*) Los demás Gastos relacionados de la emisión Es decir; Monto por Inscripción en el RNV de los Certificados Bursátiles, Cuota de Listado en BMV. Serán liquidados por el la Emisora en su momento.

CONCEPTO	MONTO
Comisión por Intermediación y Colocación (**)	\$1,172,888.88
Comisión por Estructuración (**)	\$1,417,777.78
Monto por Inscripción en el RNV de los Certificados Bursátiles. (*)	\$1,070,892.00
Cuota de Listado en BMV. (**)	\$449,498.62
Comisión Depósito Indeval. (**)	\$250.00
<b>Total de Gastos Relacionados con la Emisión (**)</b>	<b>\$4,111,307.28</b>

(\*)No Paga IVA

(\*\*)Incluye IVA

**Calificación Otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V.:** "HR1" Significa que el emisor o emisión con esta calificación ofrece alta capacidad para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantienen el más bajo riesgo crediticio. La calificación otorgada no constituye una recomendación para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings y en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

**Calificación Otorgada por Fitch México, S.A. de C.V.:** "F1+(mex)" Indica la más alta capacidad de pago oportuno de los compromisos financieros respecto de otros emisores u obligaciones en el mismo país. Bajo la escala de calificación nacional de la agencia, esta calificación se asigna al menor riesgo de incumplimiento en relación con otros en el mismo país. La calificación otorgada no constituye una recomendación de inversión y puede estar sujeta a actualizaciones en cualquier momento de conformidad con las metodologías de Fitch.

**Destino de los Recursos:** Los recursos netos producto de esta Emisión de Certificados Bursátiles realizadas al amparo del Programa serán utilizados para el refinanciamiento de su deuda.

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

**Incumplimiento en el Pago de Intereses:** Los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada según se señale en el Título.

**Tasa de Intereses Moratorios:** En caso de incumplimiento en el pago de principal, se devengará una tasa de interés moratorio sobre el principal igual a adicionar 1.5% a la tasa de interés bruto anual de los Certificados Bursátiles aplicable durante cada período en que ocurra y continúe el incumplimiento. Los intereses moratorios resultantes serán pagaderos a la vista desde la fecha correspondiente y hasta que la suma principal haya quedado íntegramente cubierta. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio de la Emisora y en la misma moneda que la suma principal.

### Procedimiento para el cálculo de interés

A partir de la fecha de emisión, y en tanto no sean amortizados, los Certificados Bursátiles generarán un interés bruto anual sobre su valor nominal o en su caso Valor Nominal Ajustado, (la "Tasa de Interés Bruto Anual") a la tasa anual a que hace referencia el siguiente párrafo, que el Representante Común calculará dos días hábiles anteriores al inicio de cada período de intereses de 28 (veintiocho) días (la "Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual") con excepción del último período de intereses de 14 (CATORCE) días computado a partir de la fecha de emisión y que regirá durante ese período y que será calculado conforme a lo siguiente:

Adicionar 1.50% (uno punto cincuenta) puntos porcentuales, a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio ("TIIE") a plazo de hasta 29 (VEINTINUEVE) días (o la que la sustituya a ésta) (la "Tasa de Interés de Referencia"), capitalizada o en su caso, equivalente al número de días efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses del período, que sea o sean dadas a conocer por el Banco de México, por el medio masivo de comunicación que éste determine o a través de cualquier otro medio electrónico, de cómputo o telecomunicación, incluso Internet, autorizado al efecto por dicho Banco o, a falta de ello, la que se dé a conocer a través de dichos medios, en la Fecha de Determinación de la Tasa de Interés Bruto Anual que corresponda, o en su defecto, dentro de los 15 (QUINCE) días hábiles anteriores a la misma, caso en el cual deberá tomarse como base para la Tasa de Interés de Referencia, la tasa comunicada en el día hábil más próximo a dicha fecha. En caso de que la tasa de TIIE o la Tasa Sustituta a un plazo de hasta 29 (VEINTINUEVE) días dejare de existir o publicarse, el Representante Común utilizará como Tasa Sustituta, aquella que dé a conocer el Banco de México como la Tasa Sustituta aplicable para el plazo más cercano al plazo citado. Para determinar la Tasa de Interés de Referencia capitalizada o, en su caso, de la Tasa Sustituta, equivalente al número de días efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses del período de que se trate, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$TC = \left[ \left( 1 + \frac{TR}{36000} \times PL \right)^{\frac{NDE}{PL}} - 1 \right] \times \left[ \frac{36000}{NDE} \right]$$

En donde:

TC = Tasa de Interés de Referencia o Tasa Sustituta capitalizada equivalente al número de días efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses del período  
TR = TIIE a plazo de hasta 29 (VEINTINUEVE) días o la tasa que la sustituya a ésta.  
PL = Plazo en días de la tasa a capitalizar  
NDE = Número de días efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses del período de intereses correspondiente.

\* Tasa de Interés de Referencia: El público inversionista podrá consultar el comportamiento de esta Tasa en la página de internet de Banco de México, la cual es [www.banxico.gob.mx](http://www.banxico.gob.mx)

El interés que devenguen los Certificados Bursátiles se computará a partir de su fecha de emisión, respecto de cada período de intereses y los cálculos para determinar las tasas y los montos de intereses a pagar deberán comprender los días naturales de que efectivamente consten hasta la fecha de pago de intereses los períodos respectivos. Los cálculos se efectuarán cerrándose a centésimas. Iniciado cada período la tasa de interés bruto anual de cada período no sufrirá cambios durante el mismo. Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles se liquidarán cada 28 (VEINTIOCHO) días. Únicamente el último período de intereses será de 14 (CATORCE) días, en las fechas señaladas en el calendario de pago de intereses establecido en el apartado "Periodicidad en el Pago de Intereses" o, si cualquiera de dichas fechas fuere un día inhábil, (en el siguiente día hábil, salvo la última fecha de pago de intereses, la cual deberá coincidir con la Fecha de Vencimiento de la presente Emisión).

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

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

En donde:

I = Interés Bruto del período correspondiente  
VN = Valor Nominal o Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en Circulación  
TB = Tasa de interés Bruto Anual  
NDE = Número de días efectivamente transcurridos hasta la fecha de pago de intereses del período de intereses correspondiente.

En caso de que ocurran amortizaciones parciales de principal, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula para calcular el nuevo saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles:

$$VNAj = VNAj-1 - APj$$

En donde:

VNAj = Valor Nominal Ajustado de los Certificados Bursátiles en la Fecha de Pago de Intereses j.  
VNAj-1 = Valor Nominal Ajustado anterior j-1 de los Certificados Bursátiles.  
APj = Monto de la Amortización parcial o total del Principal en la Fecha de Pago de Intereses j.  
j = Fecha determinada de pago de intereses.

Para determinar el valor nominal ajustado por cada Certificado Bursátil, el Representante Común utilizará la siguiente fórmula:

$$VN = VNA / TC$$

En donde:

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

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

El Representante Común dará a conocer por escrito a la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") y al Indeval o través de los medios que estos determinen con por lo menos con 2 (DOS) días hábiles de anticipación a la fecha de pago de intereses correspondiente, el importe de los intereses ordinarios a pagar y el cálculo de la tasa de interés bruto anual aplicable al siguiente período. Asimismo, dará a conocer a la Bolsa Mexicana de Valores S.A.B. de C.V. ("BMV") a través de Emisnet o los medios que ésta determine, con por lo menos con 2 (DOS) días hábiles de anticipación a la fecha de pago de intereses correspondiente, el importe de los intereses ordinarios a pagar, así como la tasa de interés bruto anual aplicable al siguiente período Período de Intereses y en su caso el Valor Nominal Ajustado por Título.

En caso de que en algún período de intereses el monto de intereses ordinarios no sea cubierto en su totalidad, Indeval no estará obligada a entregar la constancia correspondiente a dicho pago, hasta que sea íntegramente cubierto; en cualquier caso Indeval no será responsable si entregará o no la constancia correspondiente a dicho pago, en caso de que el pago sea íntegramente cubierto.

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

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

La Emisora no está obligada a pagar cantidades adicionales respecto de impuesto de retención o de cualquier impuesto equivalente, aplicables en relación con los pagos que realice al amparo de los Certificados Bursátiles.

**Tasa de Interés aplicable para el primer período:** Los Certificados Bursátiles causarán intereses en el primer período de 28 (VEINTIOCHO) días con base en una Tasa de Interés Bruto Anual de **6.70%**.

**Amortización:** En un solo pago en la Fecha de Vencimiento de la Emisión contra la entrega del título correspondiente. En caso de que la fecha de pago de principal no sea un día hábil la liquidación se realizará el día hábil inmediato siguiente, sin que lo anterior se considere un incumplimiento. El representante común deberá informar por escrito a Indeval, a la CNBV a través de STIV-2 y a la BMV a través de Emisnet o los medios que ésta determine, con por lo menos 2 (dos) días hábiles de anticipación a la fecha de pago de principal, el monto de la amortización correspondiente.

**Amortización Anticipada Parcial o Total:** La Emisora tendrá el derecho de amortizar anticipadamente de manera parcial o total los Certificados Bursátiles en cualquier Fecha de Pago de Intereses, de conformidad con el calendario de pagos establecido en el apartado "Periodicidad en el pago de Intereses" de este Aviso y del Título, durante la vigencia de la Emisión.

Para los efectos anteriores, la Emisora publicará, con cuando menos 7 (Siete) días hábiles de anticipación a la fecha en que pretenda realizar la amortización anticipada de los Certificados Bursátiles, el aviso a BMV respectivo a través de Emisnet, y entregará con la misma anticipación el aviso de amortización correspondiente al Representante Común y a la CNBV por escrito o a través de los medios que estas determinen. Dicho aviso contendrá, como mínimo, la fecha en que se hará el pago anticipado, y el importe de la amortización a pagar.

El Representante Común deberá dar aviso a Indeval por escrito o a través de los medios que esta determine con por lo menos 6 (Seis) días hábiles de anticipación a la fecha en que se vaya a ejercer la amortización total o parcial anticipada prevista en este apartado, debiendo precisar el tipo de amortización y el monto correspondiente a la misma.

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

(i) Para personas físicas y personas morales residentes en México para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 54 y 135 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2020 y en otras disposiciones complementarias, es decir, a la tasa del 1.45% (UNO PUNTO CUARENTA Y CINCO POR CIENTO) anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; y (ii) Para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable

respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se encuentra sujeta a lo previsto en los artículos 153 y 166 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y en otras disposiciones complementarias, y dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.

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

**Periodicidad en el Pago de Intereses:** Los intereses que devenguen los Certificados Bursátiles serán pagaderos cada 28 (VEINTIOCHO) días, únicamente el último período de intereses será de 14 (CATORCE) días, (cada uno un "Período de Intereses"), durante la vigencia de la emisión, de conformidad con el calendario de pagos que aparece a continuación y en el título correspondiente, y en las siguientes fechas en el entendido que, si cualquiera de dichas fechas sea un día inhábil, los intereses se liquidarán el Día Hábil inmediato siguiente, calculándose los intereses respectivos por el número de días naturales efectivamente transcurridos hasta la Fecha de Pago de Intereses correspondiente y en consecuencia, el siguiente período de intereses se disminuirá en el número de días en el que se haya aumentado el período de intereses anterior, contra la entrega de la constancia correspondiente que para tales efectos expida el INDEVAL. El primer pago de intereses se efectuará precisamente el 25 de agosto de 2020.

**Calendario de Pago de Intereses:**

Período de Intereses	Fecha de Inicio	Fecha de Pago	Días del Período de Intereses
1	28 de julio de 2020	25 de agosto de 2020	28
2	25 de agosto de 2020	22 de septiembre de 2020	28
3	22 de septiembre de 2020	20 de octubre de 2020	28
4	20 de octubre de 2020	17 de noviembre de 2020	28
5	17 de noviembre de 2020	15 de diciembre de 2020	28
6	15 de diciembre de 2020	12 de enero de 2021	28
7	12 de enero de 2021	26 de enero de 2021	14
			<b>182</b>

**Lugar y Forma de Pago de Principal e Intereses:** El lugar de amortización y pago de principal e intereses será en las oficinas de la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., (INDEVAL) ubicada en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México., se pagará vía una casa de bolsa (según contrato de intermediación bursátil) en forma electrónica al INDEVAL, para que éste distribuya los recursos a los intermediarios correspondientes.

**Posibles Adquirentes:** Personas físicas y morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

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

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

**Representante Común:** CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

INTERMEDIARIO COLOCADOR



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

Los Certificados Bursátiles objeto de la presente oferta pública forman parte de un programa autorizado por la CNBV y se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores, con el número 3495-4.16-2020-002 y son aptos para ser objeto de cotización en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

La inscripción en el Registro Nacional de Valores, no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente Aviso de Oferta Pública, ni convalida los actos que en su caso, hubieran sido realizados en contravención de las leyes.

Ciudad de México, a 27 de Julio de 2020.

AUT. Para su publicación CNBV 153/12559/2020 del 24 de Julio de 2020.