

AVISO DE OFERTA PÚBLICA

telesites

Actinver

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

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

FIDEICOMITENTE

FIDUCIARIO

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

HASTA \$12,036,780,918.00 (DOCE MIL TREINTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS OCHENTA MIL NOVECIENTOS PESOS 00/100 M.N.).

Oferta pública primaria de hasta 668,710,051 certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios (“CBFIs”) (la “Oferta”). La Oferta se realizó a través de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. (“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” del prospecto (el “Prospecto”) y en el Contrato de Fideicomiso.

Emisora: Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver (el “Fiduciario”).

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”

Rango de Precio de colocación: \$18.00 pesos por CBFI (el “Precio de Colocación”).

Monto Total de la Oferta: Hasta \$12,036,780,918.00 (Doce Mil Treinta y Seis Millones Setecientos Ochenta Mil Novecientos Dieciocho Pesos 00/100 M.N.).

Número de CBFIs materia de la Oferta: Hasta 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 hasta 2,431,672,912 CBFIs.

Denominación:	Los CBFIs estarán denominados en pesos.
Fecha de Publicación del Aviso de Oferta Pública:	22 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 BMV:	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; <u>en el entendido</u> , 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:

Estimamos que los recursos netos que recibiremos con motivo de la Oferta ascenderán a aproximadamente hasta \$11,951,064,603, asumiendo un precio de colocación inicial de \$18.00 por CBFi 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 Prospecto. Para más información véase la sección 2.4 "Gastos Relacionados con la Oferta" del 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*" del 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*" del Prospecto.

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 Prospecto.

Este resumen se basa en la evaluación de Creel, García-Cuellar, 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 Prospecto y, en especial, la incluida en la sección 1.3 "*Factores de Riesgo*" del Prospecto.

Representante Común:

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (el "Representante Común").

Administrador:

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

Obligaciones de Pago:

No existe obligación de pago alguna de principal ni de intereses bajo los CBFIs.

Bases para la determinación del precio de colocación de los CBFIs:

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

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

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 Prospecto y otros factores de riesgo que se describen a mayor detalle en la Sección “I. INFORMACIÓN GENERAL-3. Factores de Riesgo” del Prospecto.

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.

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, LOS INTERMEDIARIOS COLOCADORES, LOS COMPRADORES INICIALES, O 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 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.

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 EL 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 MANTERNOS 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 DE LA 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 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 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 AVISO Y EL 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 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 posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el Prospecto, y en especial, la incluida bajo la sección 1.3 “Factores de Riesgo” del mismo.

Los CBFIs que se describen en el presente Aviso de Oferta 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 este Aviso de Oferta ni en el Prospecto, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El presente Aviso de Oferta y el Prospecto también podrá consultarse en las páginas de Internet de la BMV, la CNBV y el Fiduciario www.bmv.com.mx, www.gob.mx/cnbv, y 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