

[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N Bis 3
Oferta pública restringida:	No
Tipo de instrumento:	Fideicomisos
Emisora extranjera:	No
Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:	No cuenta con aval
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	No
Sociedad constituida con el fin de que el fideicomiso cumpla con su objeto y cuyas acciones o partes sociales sean propiedad en más de un 50% de dicho fideicomiso:	No



**BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,
GRUPO FINANCIERO ACTINVER.**

**MONTES URALES NÚM. 620, 1ER. PISO, COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC,
ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO, CÓDIGO POSTAL 11000, CIUDAD DE MÉXICO**

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

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

PASEO DE LAS PALMAS NÚM. 781, PISO 7, OFICINAS 703-704,

**COLONIA LOMAS DE CHAPULTEPEC III SECCIÓN, ALCALDÍA MIGUEL HIDALGO,
CÓDIGO POSTAL 11000, CIUDAD DE MÉXICO**

Clave de cotización:

FSITES

Nombre de las bolsas donde están registrados:

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

Concepto	Periodo Actual 2025-12-31
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación	3,386,768,698
Certificados bursátiles fiduciarios en tesorería	0

Número de fideicomiso:

4594

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

Contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número 4594, de fecha 1 de junio de 2020 y sus modificatorios de fechas 17 de julio de 2020 y 29 de septiembre de 2020, (según el mismo sea modificado, reexpresado, adicionado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento) celebrado entre Operadora de Sites Mexicanos S.A. de C.V. (actualmente Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V.), como fideicomitente y administrador; Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario y Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, (causahabiente final de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple) ("Multiva") como representante común.

Fideicomisarios en primer lugar:

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

Fideicomisarios en segundo lugar:

N/A

Fideicomisarios en tercer lugar:

N/A

Otros Fideicomisarios:

N/A

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

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

Asesor del fideicomiso:

N/A

Indicación de cualquier otro(s) tercero(s) relevantes que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:

El Fideicomiso no tiene celebrado ningún contrato de asesoría que devengue algún tipo de comisión, a excepción de aquellos celebrados con el Administrador, auditor externo y similares para llevar a cabo su operación diaria.

Resumen de las características más relevantes del portafolio inmobiliario que conforman el patrimonio del 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 adquiera en el futuro conforme al Contrato de Fideicomiso.

De conformidad a 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.

Activos Elegibles propiedad del Fideicomiso

A. 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.

El Fideicomiso mantiene en su patrimonio las Torres de Telecomunicaciones que han sido aportadas al patrimonio del mismo a través de los distintos Convenios de Aportación, así como aquellas que han sido construidas por parte del Fideicomiso.

El Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, está compuesto por 16,190 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.

El 17 de julio de 2020, se tuvo por consumada la adquisición de nuestro primer portafolio, compuesto por 6,500 Torres de Telecomunicaciones, el 29 de diciembre de 2020 completamos la adquisición de nuestro segundo portafolio compuesto por 480 Torres de Telecomunicaciones, y el 20 de abril de 2021 se tuvo por consumada la adquisición de nuestro tercer portafolio compuesto por 2,800 Torres de Telecomunicaciones. Asimismo, al cierre de 2020, se integraron al portafolio de ingresos 91 Torres de Telecomunicaciones y durante el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2021 se construyeron 854, además con fecha 30 de noviembre de 2021 mediante contrato de compraventa de activos se adquirió de Teléfonos de México, S.A.B. de C.V. (en adelante "Telmex") un portafolio 958 Torres de Telecomunicaciones adicionales incluidos sus derechos y obligaciones. Durante el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2022 se construyeron 1,245, además con fecha 7 de diciembre de 2022 mediante contrato de compraventa de activos se adquirió de Telmex un portafolio de 194 Torres de Telecomunicaciones adicionales, incluidos sus derechos y obligaciones. Con fecha 24 de julio de 2023 mediante contrato de compraventa de activos se adquirió Telmex un portafolio de 196 Torres de Telecomunicaciones, incluidos sus derechos y obligaciones. Durante el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2023 se construyeron 1,078. Durante el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2024 se construyeron 992 Torres de Telecomunicaciones.

Finalmente, durante el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2025 se construyeron 802 torres. Las Torres de Telecomunicaciones del Fideicomiso se encuentran ubicadas de forma estratégica en aproximadamente 2,000 localidades en las 32 entidades federativas de México. A la fecha del presente Reporte Anual, no se ha desmantelado ninguna Torre de Telecomunicaciones.

Las Torres de Telecomunicaciones son transmitidas al Patrimonio del Fideicomiso mediante la cesión onerosa de los Activos Elegibles que integran al Fideicomiso mediante la celebración de Convenios de Aportación.

Las imágenes siguientes muestran ejemplos de los tipos de las Torres de Telecomunicaciones:



Arriostrada



Autosoportada



Mástil



Unipolar

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 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, zanjias, 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.

C. Derechos y obligaciones derivados de los Acuerdos de Sitio

El principal cliente del Fideicomiso es Telcel. 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.

D. Adquisiciones futuras de Activos Elegibles

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

Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo:

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, en términos del Contrato del Fideicomiso.

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.

Indicación de que no existe obligación de pago de principal ni de intereses:

No existe obligación de pago de principal ni de interese bajo los CBFi's

Indicación de que los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no son amortizables:

Nuestros CBFi's no son amortizables.

Lugar y forma de pago de las distribuciones:

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)

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, (causahabiente final de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple), ("Multiva").

Depositario:

N/A

Régimen fiscal:

REGIMÉN GENERAL DE PERSONAS MORALES

En su caso, dictamen valuatorio:

No aplica

La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

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

Leyenda Reporte Anual CUE:

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

Periodo que se presenta:

2025-12-31

Índice

[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-NBIS3] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS3] Información general.....	15
Glosario de términos y definiciones:.....	15
Resumen ejecutivo:.....	24
Factores de riesgo:.....	34
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	54
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	55
Destino de los fondos, en su caso:	55
Documentos de carácter público:.....	55
[421000-NBIS3] El fideicomiso	57
Historia y desarrollo del fideicomiso:	57
Descripción del negocio:	57
Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir:	59
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	60
Principales clientes:.....	60
Legislación aplicable y régimen fiscal:	61
Recursos humanos:	62
Desempeño ambiental:.....	62
Información de mercado:.....	62
Estructura de administración:	63
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	66
Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:	66
Distribuciones:.....	67
Evolución de los activos del fideicomiso:.....	73
Desempeño de los activos del fideicomiso:.....	73

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:	74
Contratos y acuerdos relevantes:	76
Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:	161
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	163
Audidores externos del fideicomiso:	163
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:.....	164
Estructura del fideicomiso y principales tenedores:	164
[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso	170
Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:	170
Actividad Principal:	172
Recursos Humanos del administrador del patrimonio:	176
Estructura corporativa:.....	176
Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:.....	177
Administradores y tenedores de los certificados:	177
[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso	184
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	184
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:.....	185
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):	186
Resultados de la operación del fideicomiso:	187
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:.....	190
Control Interno del fideicomiso:	191
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:	191
[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna	195
Información financiera seleccionada de la administración interna:.....	195
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administración Interna:	197

Resultados de la operación de la administración interna:197

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna:200

[432000-NBIS3] Anexos210

[413000-NBIS3] Información general

Glosario de términos y definiciones:

Activos Elegibles

Significa, conjuntamente, los activos que cumplan los requisitos previstos en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs, incluyendo: (a) los derechos y obligaciones de arrendatario, subarrendatario o bajo cualquier otro título legal, derivados de los contratos de arrendamiento u otros convenios o acuerdos por medio de los cuales se otorgan derechos de posesión, paso, uso, goce o disfrute de los bienes inmuebles (o fracciones de bienes inmuebles) sobre los que se encuentran ubicadas las Torres de Telecomunicaciones; (b) las Torres de Telecomunicaciones; y (c) todos los derechos y obligaciones derivados de los Acuerdos de Sitio.

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.B. de C.V., en su carácter de administrador del Fideicomiso, o sus sucesores, cesionarios, o la Persona que sea subsecuentemente designado 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.

“Agencia” o “ATDT”

Significa Agencia de Transformación Digital y Telecomunicaciones

América Móvil

América Móvil, S.A.B. de C.V.

Auditor Externo

Significa Galaz Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (“Deloitte”) u 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.

BMV

Significa, Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V

CBFIs

Significa, los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios que sean emitidos por el Fiduciario.

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

Convenio de Aportación

Significa cada uno de los convenios que OPSIMEX, en su carácter de fideicomitente del Fideicomiso celebró con el Fiduciario con el fin de aportar Activos Elegibles al Patrimonio del Fideicomiso.

CRT

Significa Comisión Reguladora de Telecomunicaciones.

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 o Circular Única de Emisoras

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.

Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRAs

Significa los artículos 187 y 188 de la LISR, las reglas 3.21.2.1., 3.21.2.2., 3.21.2.4., 3.21.2.5., 3.21.2.6., 3.21.2.7., 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.

Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.

Emisnet

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.

	Significa aquella escisión mediante la cual América Móvil traspasó activos, pasivos y capital a TELESITES.
Escisión de América Móvil	Significa aquella escisión mediante la cual Sercotel traspasó activos, pasivos y capital a Promotora.
Escisión de Sercotel	Significa aquella escisión mediante la cual Telcel traspasó activos, pasivos y capital a OPSIMEX.
Escisión de Telcel	
Fideicomitente	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
Fines del Fideicomiso	

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”).

Significa el Instituto Federal de Telecomunicaciones.

Significa, S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Instituto o IFT

Indeval

Significa 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 Activa

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 Telecomunicaciones.

**Infraestructura de Sitios o
Infraestructura Pasiva**

Significa el Impuesto Sobre la Renta y/o aquella contribución que lo sustituya y/o complemento de tiempo en tiempo.

Significa el Impuesto al Valor Agregado y/o aquella contribución que lo sustituya y/o complemento de tiempo en tiempo.

ISR

Significa la Ley General de Sociedades Mercantiles.

Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.

IVA

Significa, la Ley del Impuesto sobre la Renta, según sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

Significa, la Ley del Impuesto al Valor Agregado, según sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

LGSM

LGTOC

Significa la Ley en Materia de Telecomunicaciones y Radiodifusión.

LISR

Significa, la Ley del Mercado de Valores, según sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

LIVA

Significa, los Estados Unidos Mexicanos.

Significa, las Normas Internacionales de Información

LMTR	Financiera (International Financial Reporting Standards o IFRS), según las mismas sean emitidas de tiempo en tiempo por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board).
LMV	
México	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.
NIIF	
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/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 2016-2017	Significa la oferta de referencia para la prestación del servicio de acceso y uso compartido de infraestructura pasiva aprobada a OPSIMEX por el IFT mediante resolución P/IFT/131217/908 de fecha 13 de diciembre de 2017, vigente entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2018.
Oferta de Referencia de Torres 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/EXT/051018/10 de fecha 5 de octubre de 2018, vigente hasta el 31 de diciembre de 2019.
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/271119/745 de fecha 27 de noviembre de 2017, vigente entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2020.
Oferta de Referencia de Torres 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/021220/491 de fecha 2 de diciembre de 2020, vigente entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2021.
Oferta de Referencia de Torres 2021	Significa la oferta de referencia para la prestación del servicio de acceso y uso compartido de infraestructura pasiva aprobada a OPSIMEX por el IFT mediante resolución P/IFT/011221/678 de fecha 1 de diciembre de 2021, vigente entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2022.

**Oferta de Referencia de Torres
2021**

Significa la oferta de referencia para la prestación del servicio de acceso y uso compartido de infraestructura pasiva aprobada a la Sociedad por el IFT mediante resolución P/IFT/231122/680 de fecha 23 de noviembre de 2022, vigente entre el 1° de enero al 31 de diciembre de 2023.

**Oferta de Referencia de Torres
2022**

Significa la oferta de referencia para la prestación del servicio de acceso y uso compartido de infraestructura pasiva aprobada a la Sociedad por el IFT mediante resolución P/IFT/231123/592 de fecha 22 de noviembre de 2023, vigente entre el 1° de enero al 31 de diciembre de 2024.

**Oferta de Referencia de Torres
2023**

Significa la oferta de referencia para la prestación del servicio de acceso y uso compartido de infraestructura pasiva aprobada a la Sociedad por el IFT mediante resolución P/IFT/271124/579 de fecha 27 de noviembre de 2024, vigente entre el 1° de enero al 31 de diciembre de 2025, misma que puede ser consultada ingresando a la siguiente dirección electrónica de Internet:

<https://www.telesites.com.mx/oferta-AUCIP.html>

**Oferta de Referencia de Torres
2024**

Significa la oferta de referencia para la prestación del servicio de acceso y uso compartido de infraestructura pasiva aprobada a la Sociedad por la CRT mediante resolución P/CRT/EXT/10122025 de fecha 10 de diciembre de 2025, vigente entre el 1° de enero al 31 de diciembre de 2026, misma que puede ser consultada ingresando a la siguiente dirección electrónica de Internet:

<https://www.telesites.com.mx/oferta-AUCIP.html>

**Oferta de Referencia de Torres
2025**

Indistintamente la Oferta de Referencia de Torres 2015, la Oferta de Referencia de Torres 2016-2017, la Oferta de Referencia de Torres 2018, la Oferta de Referencia de Torres 2019, la Oferta de Referencia de Torres 2020, la Oferta de Referencia de Torres 2021, Oferta de Referencia de Torres 2022, la Oferta de Referencia de Torres 2023, la Oferta de Referencia de Torres 2024, la Oferta de Referencia de Torres 2025 y la Oferta de Referencia de Torres 2026.

**Oferta de Referencia de Torres
2026**

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

Durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, el patrimonio del fideicomiso se conforma o se

Oferta de Referencia de Torres**OPSIMEX o Compañía****Patrimonio del Fideicomiso**

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.

Significa, una “persona relacionada” según dicho término se define en la LMV.

Significa, la moneda de curso legal en México.

Significa, Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva (causahabiente final de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple) ("Multiva") o cualquier otra Persona autorizada para actuar como representante común en México de conformidad con la Ley Aplicable, que sea contratada para actuar como representante común de los tenedores de los CBFIs.

Significa, el reporte anual del Fideicomiso para el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025, presentado a la CNBV y a la BMV de conformidad con la LMV y las Disposiciones, mismo que puede ser consultado ingresando a la página de internet de la Sociedad en la dirección: www.telesites.com.mx y en la página de internet de la BMV en la dirección: www.bmv.com.mx.

Significa la Resolución Miscelánea Fiscal vigente, según sea modificada y/o adicionada en cualquier momento.

Persona Relacionada**Pesos o \$**

Significa el Registro Nacional de Valores a cargo de la CNBV.

Representante Común

Significa la Sección Única del Registro Único de Garantías Mobiliarias del Registro Público de Comercio.

Significa Sercotel, S.A. de C.V., una subsidiaria directa de América Móvil.

Significa Radiomóvil Dipsa, S.A. de C.V., una subsidiaria indirecta de América Móvil.

Reporte Anual

Significa Telesites, S.A.B. de C.V.

RMF

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.

RNV

RUG**Sercotel****Telcel****Telesites****Torres de Telecomunicaciones o
Torres**

Resumen ejecutivo:

Somos un fideicomiso de inversión constituido conforme al Contrato de Fideicomiso Irrevocable número 4594 de fecha 1 de junio de 2020 y sus modificatorios de fechas 17 de julio de 2020 y 29 de septiembre de 2020, (según el mismo sea modificado, reexpresado, adicionado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento), celebrado entre Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V. (actualmente Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V.), como fideicomitente y administrador, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario, y Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, (causahabiente final de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple) ("Multiva") como representante común de los Tenedores. Las referencias en el presente Reporte Anual al Contrato de Fideicomiso o al Fideicomiso se entenderán hechas a dicho contrato según ha sido modificado por dicho convenio modificatorio con el objeto de adquirir y administrar Activos Elegibles en México.

Somos administrados por Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V., una sociedad mexicana con el objeto actual de detentar la propiedad, 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 de telecomunicaciones 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, arrendamiento y supervisión de obras y en general cualesquiera servicios conexos de telecomunicaciones relacionados con Infraestructura Pasiva en México o en el extranjero.

Descripción de los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso

1. Inmuebles propiedad del Fideicomiso

a) 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; 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 Fideicomiso mantiene en su patrimonio las Torres de Telecomunicaciones que han sido aportadas al patrimonio del mismo a través de los distintos Convenios de Aportación, así como aquellas que han sido construidas por parte del Fideicomiso.

El Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023, está compuesto por 14,396 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.

El 17 de julio de 2020, se tuvo por consumada la adquisición de nuestro primer portafolio, compuesto por 6,500 Torres de Telecomunicaciones, el 29 de diciembre de 2020 completamos la adquisición de nuestro segundo portafolio compuesto por 480 Torres de Telecomunicaciones, y el 20 de abril de 2021 se tuvo por consumada la adquisición de nuestro tercer portafolio compuesto por 2,800 Torres de Telecomunicaciones. Asimismo, al cierre de 2020, se integraron al portafolio de ingresos 91 Torres de Telecomunicaciones y durante el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2021 se construyeron 854, además con fecha 30 de noviembre de 2021 mediante contrato de compraventa de activos se adquirió de Telmex un portafolio 958 Torres de Telecomunicaciones adicionales incluidos sus derechos y obligaciones. Durante el período comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2022 se construyeron 1,245, además con fecha 7 de diciembre de 2022 mediante contrato de compraventa de activos se adquirió de Telmex un portafolio de 194 Torres de Telecomunicaciones adicionales, incluidos sus derechos y obligaciones. Con fecha 24 de julio de 2023 mediante contrato de compraventa de activos se adquirió Telmex un portafolio de 196 Torres de Telecomunicaciones, incluidos sus derechos y obligaciones. Durante el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2023 se construyeron 1,078 Torres de Telecomunicaciones. Durante el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2024, se construyeron 992 Torres de Telecomunicaciones. Finalmente, durante el período comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2025 se construyeron 802 Torres de Telecomunicaciones.

A la fecha del presente Reporte Anual, no se ha desmantelado ninguna Torre de Telecomunicaciones.

Las Torres de Telecomunicaciones que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso se encuentran ubicadas de forma estratégica en aproximadamente 2,000 localidades en las 32 entidades federativas de México.

Las Torres de Telecomunicaciones son transmitidas al Patrimonio del Fideicomiso mediante la cesión onerosa de los Activos Elegibles que integran al Fideicomiso mediante la celebración de Convenios de Aportación.

Las imágenes siguientes muestran ejemplos de los tipos de las Torres de Telecomunicaciones:



Arriostrada



Autosoportada



Mástil



Unipolar

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 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.

La siguiente tabla muestra la distribución de la Infraestructura de Sitios cuyos contratos de arrendamiento forman parte del Patrimonio del Fideicomiso:

REGIÓN	ESTADO	TOTAL DE SITIOS	PORCENTAJE POR REGIÓN
1	BAJA CALIFORNIA	736	4.55%
	BAJA CALIFORNIA SUR		
2	SINALOA	1,023	6.32%
	SONORA		
3	CHIHUAHUA	1,038	6.41%
	DURANGO		
4	COAHUILA	1,717	10.61%

	NUEVO LEÓN		
	TAMAULIPAS		
5	COLIMA	2,401	14.83%
	JALISCO		
	MICHOACÁN		
	NAYARIT		
6	AGUASCALIENTES	2,062	12.74%
	GUANAJUATO		
	QUERÉTARO		
	SAN LUIS POTOSÍ		
	ZACATECAS		
7	GUERRERO	3,045	18.81%
	OAXACA		
	PUEBLA		
	TLAXCALA		
	VERACRUZ		
8	CAMPECHE	2,064	12.75%
	CHIAPAS		
	QUINTANA ROO		
	TABASCO		
	YUCATÁN		
9	CIUDAD DE MÉXICO	2,104	13.00%
	ESTADO DE MÉXICO		
	HIDALGO		
	MORELOS		
TOTAL		16,190	100%

c) Derechos y obligaciones derivadas de los Acuerdos de Sitio

El principal cliente del Fideicomiso es Telcel. Sin embargo, esperamos que su relevancia se modifique de acuerdo a nuestros planes de negocio y a las condiciones de mercado.

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.

El portafolio de Torres de Telecomunicaciones se encuentra distribuido en toda la República Mexicana, contando con una importante diversificación geográfica. Los principales 10 estados que conforman el portafolio de Torres de Telecomunicaciones en razón de los Acuerdos de Sitio son los siguientes:

Estado	Número de Sitios
Jalisco	1211
Veracruz	1071
Estado de México	1004
Guanajuato	871
Michoacán	826
Puebla	816
Chiapas	736
Tamaulipas	660
Chihuahua	617
Nuevo León	597

2. Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

El Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, está compuesto por 16,190 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.

El 17 de julio de 2020, se tuvo por consumada la adquisición de nuestro primer portafolio, compuesto por 6,500 Torres de Telecomunicaciones, el 29 de diciembre de 2020 completamos la adquisición de nuestro segundo portafolio compuesto por 480 Torres de Telecomunicaciones, y el 20 de abril de 2021 se tuvo por consumada la adquisición de nuestro tercer portafolio compuesto por 2,800 Torres de Telecomunicaciones. Asimismo, al cierre de 2020, se integraron al portafolio de ingresos 91 Torres de Telecomunicaciones y durante el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2021 se construyeron 854, además con fecha 30 de noviembre de 2021 mediante contrato de compraventa de activos se adquirió de Telmex un portafolio 958 Torres de Telecomunicaciones adicionales incluidos sus derechos y obligaciones. Durante el período comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2022 se construyeron 1,245, además con fecha 7 de diciembre de 2022 mediante contrato de compraventa de activos se adquirió de Telmex un portafolio de 194 Torres de Telecomunicaciones adicionales, incluidos sus derechos y obligaciones. Con fecha 24 de julio de 2023 mediante contrato de compraventa de activos se adquirió Telmex un portafolio de 196 Torres de Telecomunicaciones, incluidos sus derechos y obligaciones. Durante el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2023 se construyeron 1,078 Torres de Telecomunicaciones. Durante el período comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2024, se construyeron 992 Torres de Telecomunicaciones. Finalmente, durante el período comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2025, se construyeron 802 Torres de Telecomunicaciones.

A la fecha del presente Reporte Anual, no se ha desmantelado ninguna Torre de Telecomunicaciones.

El Patrimonio del Fideicomiso es transmitido mediante la cesión onerosa de los Activos Elegibles a través de la celebración de Convenios de Aportación.

3. Evolución de los activos del Fideicomiso

El Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, está compuesto por un total de 16,190 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.

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.

A la fecha del presente Reporte Anual, ninguno de los activos, bienes o derechos fideicomitados al Patrimonio del Fideicomiso se encuentra sujeto a gravamen, limitación, carga o derecho de tercero sobre dichos activos, bienes o derechos fideicomitados.

4. Desempeño de los activos del Fideicomiso

Las 16,190 Torres de Telecomunicaciones que componen al Fideicomiso se encuentran ubicadas de forma estratégica en aproximadamente 2,000 localidades en las 32 entidades federativas de México.

Los clientes del Fideicomiso 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 los Activos Elegibles, así como también proveedores de servicios de radiodifusión y otros servicios, diversificando con ella nuestra base de clientes.

La siguiente tabla muestra las principales métricas del portafolio de Torres de Telecomunicaciones del Patrimonio del Fideicomiso:

Desglose trimestral de las rentas de FSITES		4T25
Sitios incluidos en ingresos		16,190
Rentas incluidas en ingresos: 1 ^{er} tenant		16,190
Rentas incluidas en ingresos: tenants adicionales		3,899
Total de rentas incluidas en ingresos		20,089
Tenancy Ratio		1.241
1 ^{er} tenant:	Primera renta de torre cobrada a cualquier operador	
tenants adicionales:	Ingresos adicionales de torre entre renta promedio	

5. Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones

El Fideicomiso, a través de su administrador, se dedica principalmente a adquirir, construir, instalar, mantener, operar y arrendar, directamente, cuatro tipos de Torres de Telecomunicaciones (incluyendo arriostradas, auto-soportadas, monopolares y mástiles) y otras estructuras que proporcionan soporte a las antenas de telecomunicación. Asimismo,

estimamos que nuestra participación de mercado es de aproximadamente 37%, calculado con base en el número de Torres de Telecomunicaciones. Opsimex, que es el Administrador del Fideicomiso, cuenta de manera individual con una participación de mercado de aproximadamente 19%. La participación de mercado se calcula con base en el número de torres.

El Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, está compuesto de un total de 16,190 Torres de Telecomunicaciones, en el entendido que se pretende que el Fideicomiso, de tiempo en tiempo, adquiera más Activos Elegibles, a través de la celebración de Convenios de Aportación.

Modelo de Negocios

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

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.

Cumplimiento del Modelo de Negocios

El 17 de julio de 2020, se tuvo por consumada la adquisición de nuestro primer portafolio, compuesto por 6,500 Torres de Telecomunicaciones, el 29 de diciembre de 2020 completamos la adquisición de nuestro segundo portafolio compuesto por 480 Torres de Telecomunicaciones, y el 20 de abril de 2021 se tuvo por consumada la adquisición de nuestro tercer portafolio compuesto por 2,800 Torres de Telecomunicaciones. Asimismo, al cierre de 2020, se integraron al portafolio de ingresos 91 Torres de Telecomunicaciones y durante el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2021 se construyeron 854, además con fecha 30 de noviembre de 2021 mediante contrato de compraventa de activos se adquirió de Telmex un portafolio 958 Torres de Telecomunicaciones adicionales incluidos sus derechos y obligaciones. Durante el período comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2022 se construyeron 1,245, además con fecha 7 de diciembre de 2022 mediante contrato de compraventa de activos se adquirió de Telmex un portafolio de 194 Torres de Telecomunicaciones adicionales, incluidos sus derechos y obligaciones. Con fecha 24 de julio de 2023 mediante contrato de compraventa de activos se adquirió Telmex un portafolio de 196 Torres de Telecomunicaciones, incluidos sus derechos y obligaciones. Durante el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2023 se construyeron 1,078 Torres de Telecomunicaciones. Durante el período comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2024 se construyeron 992 Torres de Telecomunicaciones. Finalmente, durante el período comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2025 se construyeron 802 Torres de Telecomunicaciones. A la fecha del presente Reporte Anual, no se ha desmantelado ninguna Torre de Telecomunicaciones.

Calendario de Inversiones

El Fideicomiso no cuenta con un calendario de inversión o desinversión previamente establecido.

6. Informe de deudores relevantes

A la fecha del presente Reporte Anual, el Fideicomiso no cuenta con ningún contrato de crédito celebrado con alguna institución del sistema financiero.

Cabe mencionar que, en relación al Concurso Mercantil solicitado por Altán Redes, S.A.P.I. de C.V., ("Altán") el pasado 28 de octubre de 2022, el Juez Primero de Distrito en materia de Concursos Mercantiles con residencia en la Ciudad de México y jurisdicción en toda la República Mexicana, emitió sentencia mediante la cual se aprobó el Convenio Concursal de fecha 13 de octubre de 2022, presentado por el conciliador del concurso el 14 de octubre de 2022. Respecto al Convenio Concursal el Fideicomiso, en su carácter de acreedor no otorgó quita alguna a favor de Altán, asimismo los intereses que se generen por el adeudo reconocido se irán capitalizando durante la vigencia del convenio con una tasa de interés de TIIE a 28 días, cuya fecha de vencimiento es el 31 de diciembre de 2056, sin embargo, podrán realizarse pagos antes de esa fecha, si es que el deudor tiene flujo disponible y salda los adeudos que tienen prelación de pago.

En virtud de que existe un monto no reconocido en el Concurso Mercantil, el Fideicomiso promovió un juicio de amparo, el cual fue admitido mediante auto del 4 de diciembre de 2023, mismo que a la fecha se encuentra pendiente de resolver.

A la fecha del presente Reporte Anual, 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.

Las siguientes tablas muestran la información financiera seleccionada del Fideicomiso:

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

Estado de situación financiera

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(Cifras en miles de pesos)

Activos	Nota	2025	2024	2023
Activos corrientes:				
Efectivo y equivalentes	5	\$ 889,528	\$ 1,170,238	\$ 1,739,655
Cuentas por cobrar	6	51,804	201,691	162,807
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	8	-	6,668	39,074
Impuesto al Valor Agregado por recuperar		2,016	2,016	16,422
Otros activos porción corriente	7	56,739	222,124	273,116
Total de activos corrientes		1,000,087	1,602,737	2,231,074
Activos no circulantes:				
Propiedad y equipo, neto	9	63,552,077	63,073,761	60,713,009
Activos por derecho de uso	12	11,978,230	12,834,883	13,265,654
Cuentas por cobrar a largo plazo	6	167,901	167,901	167,901
Otros activos porción no corriente	7	83,191	88,621	43,532
Total de activos		\$ 76,781,487	\$ 77,767,903	\$ 76,421,170
Pasivos y patrimonio				
Pasivos corrientes:				
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	13	\$ 16,793	\$ 30,169	\$ 95,379
Pasivos por arrendamiento	12	2,176,978	2,175,572	2,121,334
Impuestos y contribuciones por pagar		118,093	154,797	116,384
Cuentas por pagar a partes relacionadas	8	19,085	21,724	65,013
Deuda e intereses a corto plazo	11	-	352,757	-
Total de pasivos corrientes		2,330,949	2,735,019	2,398,110
Pasivos no circulantes:				
Pasivos por arrendamiento	12	12,262,399	12,852,542	12,900,296
Cuentas por pagar a partes relacionadas	8	-	-	40,127
Provisión para el retiro de activos	10	652,946	704,096	657,736
Total de pasivos		15,246,294	16,291,657	15,996,269
Patrimonio:				
Patrimonio	15	43,073,894	46,123,894	49,023,894
Superávit por revaluación de activos		16,853,289	14,248,735	10,758,539
Resultados acumulados		1,608,010	1,103,617	642,468
Total de patrimonio		61,535,193	61,476,246	60,424,901
Total de pasivos y patrimonio		\$ 76,781,487	\$ 77,767,903	\$ 76,421,170

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

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

Estado de resultados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(Cifras en miles de pesos)

	Nota	2025	2024	2023
Ingresos:				
Rentas de infraestructura	17	\$ 8,569,883	\$ 7,967,863	\$ 7,079,576
Otros ingresos	2r	<u>42,252</u>	<u>543</u>	<u>2,242</u>
		8,612,135	7,968,406	7,081,818
Costos y gastos de operación:				
Depreciación y amortización	9	3,398,371	3,253,631	3,018,032
Depreciación de activos por derecho de uso	12	1,261,245	1,239,453	1,181,297
Gastos de administración	18	409,906	383,339	346,332
Gastos de operación	18	<u>62,166</u>	<u>59,896</u>	<u>70,823</u>
		<u>5,131,688</u>	<u>4,936,319</u>	<u>4,616,484</u>
Utilidad de operación		3,480,447	3,032,087	2,465,334
Resultado de financiamiento:				
Ingreso por intereses		72,361	123,378	192,904
Gasto por intereses	11	(1,387,817)	(1,275,732)	(1,213,591)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta		<u>(7)</u>	<u>147</u>	<u>(658)</u>
		<u>(1,315,463)</u>	<u>(1,152,207)</u>	<u>(1,021,345)</u>
Utilidad neta del periodo		\$ <u>2,164,984</u>	\$ <u>1,879,880</u>	\$ <u>1,443,989</u>
Otro resultado integral que no podrá reclasificarse a resultados en periodos posteriores:		<u>3,149,451</u>	<u>3,925,156</u>	<u>3,993,767</u>
Utilidad integral del año		\$ <u>5,314,435</u>	\$ <u>5,805,036</u>	\$ <u>5,437,756</u>
Promedio ponderado de certificados fiduciarios:				
Inmobiliarios ("CBFI 's") en circulación		\$ <u>3,386,768</u>	\$ <u>3,386,768</u>	\$ <u>3,386,768</u>
Utilidad neta básica por CBFI s		<u>0.64</u>	<u>0.56</u>	<u>0.43</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Eventos Relevantes

Cabe mencionar que durante el ejercicio social 2025, el Fideicomiso no publicó eventos relevantes a través de los sistemas de publicación de la CNBV y de la BMV, relacionados principalmente con factores de riesgo, cumplimiento con los contratos aplicables, procesos judiciales, administrativos o arbitrales, participantes relevantes en la operación con OPSIMEX en su carácter de Fideicomitente, Administrador del Patrimonio del Fideicomiso, deudores relevantes o tenedores de los valores, entre otros, toda vez que el Fideicomiso no se encontró en alguno de los supuestos antes mencionados.

Factores de riesgo:

Riesgos de carácter económico y político

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 podrá verse afectado 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.

Actualmente el Partido Movimiento Regeneración Nacional (Morena) y sus aliados políticos cuentan con una mayoría en ambas cámaras del Congreso de la Unión, no obstante, para reformar la Constitución se necesita la aprobación de dos terceras partes de las cámaras, así como la aprobación de la mayoría absoluta de las legislaturas de los estados. La existencia de conflictos entre los poderes legislativo y ejecutivo podrían resultar en un estancamiento y bloqueos en la implementación oportuna de las reformas estructurales y su legislación secundaria, lo cual podría tener un efecto adverso sobre la economía mexicana o algunos de sus sectores productivos. 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 acertado. 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.

Niveles altos de inseguridad en México.

México sigue 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 que ha tomado medidas muy severas en las políticas comerciales y ha generado incertidumbre económica y financiera a nivel mundial, 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. México, Estados Unidos y Canadá celebraron un nuevo acuerdo trilateral llamado T-MEC el cual sustituyó el TLCAN, el cual entró en vigor en México mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 29 de junio de 2020. 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, Estados Unidos y Canadá. De conformidad con sus términos, el T-MEC contempla mecanismos de revisión periódica por parte de los 3 países, incluyendo una revisión conjunta programada para 2026 con el objeto de evaluar su funcionamiento y, en su caso, determinar la continuidad del tratado o la conveniencia de realizar modificaciones al mismo.

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.

El actual Gobierno de los Estados Unidos ha tomado medidas muy severas en las políticas comerciales y ha generado incertidumbre económica y financiera a nivel mundial, que podría repercutir de diversas maneras en nuestros costos e inclusive en nuestra operación regular.

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.

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

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

Riesgos asociados a conflictos bélicos

Diversos conflictos internacionales en distintas partes del mundo han generado incertidumbre en los mercados globales y podrían ocasionar alteraciones en los precios de materiales e insumos utilizados por diversas industrias. Estas condiciones podrían afectar indirectamente la disponibilidad o el costo en las operaciones del Fideicomiso. A la fecha del presente reporte el alcance del impacto sigue siendo incierto y difícil de predecir, por lo que podría tener un impacto adverso en las operaciones del Fideicomiso y su situación financiera futura, sin embargo, cambios en las condiciones económicas o en las cadenas de suministro internacionales podrían influir en las operaciones, resultados o situación financiera del Fideicomiso.

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.

El Fideicomiso es un vehículo con historial operativo limitado.

Aunque consideramos que el Administrador tiene amplia experiencia en el sector, el Fideicomiso y el Administrador no habían realizado operaciones conjuntas hasta la creación del Fideicomiso y sus operaciones como FIBRA. El Fideicomiso está sujeto a riesgos derivados de ser un producto de inversión relativamente nuevo en México, incluyendo el riesgo de que no alcance sus objetivos de inversión. No obstante la experiencia del Administrador en el sector en que el Fideicomiso realiza sus negocios, o el historial operativo limitado del Fideicomiso como FIBRA, no existe certeza respecto del éxito de los mismos hacia el futuro.

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. 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.

Conforme a la regulación, estamos limitados a cumplir con un nivel de endeudamiento y al índice de cobertura de servicio de la deuda lo que podría limitar nuestra capacidad para obtener financiamientos.

El Fideicomiso por medio del Fiduciario deberá ajustarse al nivel de apalancamiento calculado de conformidad con lo establecido en el artículo 7º, fracción VII, inciso a), numeral 5 de la Circular Única de Emisoras y cumplirá con el índice de cobertura de servicio de la deuda calculado de conformidad con lo establecido en el artículo 7º, fracción VII, inciso a), numeral 4.2 de la Circular Única de Emisoras, por lo que su nivel de endeudamiento deberá ser calculado

conforme a dichas disposiciones. En caso de que el Fideicomiso exceda los límites máximos de deuda señalados en la Circular Única de Emisoras, o el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, 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, en su caso, 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.

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 es Telcel. Aun si somos capaces de aumentar nuestro número de clientes, gran parte de nuestro ingreso dependería de ésta y se concentraría en un número reducido de clientes. En consecuencia, la disminución en la demanda de acuerdos para el uso compartido de la Infraestructura de Sitios y la reducción de inversiones por parte de nuestros clientes en el futuro, así como el concurso mercantil o concentración de cualquiera de ellos, podrían tener un efecto material adverso sobre el negocio, los resultados de operación, la situación financiera y las expectativas de crecimiento 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 el Administrador 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 diciembre de 2025, OPSIMEX contaba un porcentaje de ocupación, definido como el número promedio de clientes por sitio de 1.238, y nuestros Acuerdos de Sitio con clientes están programados para hasta el 2032 inclusive. 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.

Estamos sujetos a conflictos de interés en virtud de nuestra relación con OPSIMEX, conflictos que podrían resultar en la toma de decisiones que no se encuentran en los mejores intereses de los tenedores de nuestros CBFIs.

Somos administrados por OPSIMEX, el operador, propietario y desarrollador más grande de Infraestructura Pasiva en México. En virtud de lo anterior, toda vez que el negocio principal del Administrador es sustancialmente similar a las actividades que realiza el Fideicomiso, no podemos asegurar que pueda presentarse un potencial conflicto de intereses entre OPSIMEX, puesto que no existe obligación alguna de llevar a cabo sus negocios exclusivamente a través del Fideicomiso, ni podemos asegurarnos que todas las oportunidades de inversión potencialmente adecuadas para el Fideicomiso que sean del conocimiento del Administrador serán puestas a nuestra disposición. No obstante lo anterior, conforme al modelo de negocio de la FIBRA, contamos con capital de trabajo propio y planes y proyectos de negocios que nos permiten desarrollar y operar nuestras propias Torres de Telecomunicaciones.

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 el Administrador 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 de factores que están fuera de nuestro control.

La inversión en nuestros sitios podría resultar no líquida. Esto podría afectar nuestra flexibilidad para ajustar nuestra Infraestructura de Sitios a cambios en las condiciones del mercado. En caso de que sea necesario vender cualquiera de nuestras Torres 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 LMTR y la Resolución de Preponderancia pudieran afectar los ingresos sobre las inversiones de capital del Fideicomiso.

Conforme a la LMTR, la CRT 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, la CRT 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, la CRT 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, la CRT 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 la CRT 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.

La extinción del IFT y la creación de la ATDT, genera incertidumbre en la manera en cómo se va a regular en materia de telecomunicaciones y radiodifusión.

En el marco de la transformación del sector de telecomunicaciones en México, el IFT fue oficialmente extinguido el 17 de octubre de 2025, y con la entrada en vigor de la nueva Ley en Materia de Telecomunicaciones y Radiodifusión el 17 de julio de 2025, que abrogó la anterior LFTR, se establecieron nuevos órganos institucionales: la ATDT, encargada de coordinar políticas públicas y estrategias de conectividad, misma que inició funciones el 01 de enero de 2025 y la CRT, responsable de la regulación técnica, supervisión de concesiones, administración del espectro y lineamientos operativos del sector, quien inició funciones el 17 de octubre de 2025. Si bien estas medidas buscan un modelo regulatorio más eficiente, la transición y concentración de facultades en nuevos organismos puede generar riesgos, ya que a la fecha resulta incierta la forma en que la CRT y la ATDT ejercerán sus facultades de supervisión, vigilancia y regulación en materia de telecomunicaciones, así como los mecanismos mediante los cuales emitirán disposiciones y lineamientos aplicables al sector. Lo anterior, deriva de que dichos organismos son de reciente creación y aún se encuentra en proceso la consolidación de su marco normativo y operativo. En consecuencia, existe incertidumbre respecto de los criterios regulatorios, los procesos de supervisión y eventuales obligaciones que pudieran establecerse en el futuro, lo cual podría generar riesgos como: retrasos en la asignación de espectro, menor supervisión de la calidad de los servicios, incertidumbre en los derechos de usuarios y potenciales conflictos de interés en la regulación del sector.

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 y las operaciones del Administrador se encuentran regulados 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, así como en materia de telecomunicaciones, laboral y fiscal (incluyendo aquella para que el Fideicomiso califique como FIBRA). Cualquier incumplimiento por parte del Fideicomiso o del Administrador 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 y laboral, no restringirá el negocio del Administrador o del Fideicomiso, según resulte aplicable, modifique la forma en que operamos u opere el Administrador, haga que incurramos en costos adicionales, o que de otra manera afecte nuestro desempeño financiero. No obstante que el Fideicomiso y el Administrador tomen las medidas pertinentes ante los cambios en la legislación o regulación, no podemos predecir los efectos de las mismas ni la manera en la que las mismas sean aplicadas por las autoridades competentes ni que las mismas puedan o no tener un efecto material adverso en el Fideicomiso o en el Administrador, ni que dichas modificaciones puedan o no afectar adversamente a los Tenedores.

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 al Administrador 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 afecto 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.

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 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.

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.

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.

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

Conforme al Contrato de Fideicomiso, después de cada emisión 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 objetos 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.

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 epidemia u otros acontecimientos adversos relacionados con la salud pública en México u otros países del mundo y dar como resultado la adopción de una serie de medidas sanitarias a nivel local, incluyendo prohibiciones para viajar, cierres de escuelas y empresas y cancelaciones de eventos, tal como se ha visto en el pasado. 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 afectarían, 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.

Terminación del Contrato de Administración

No se puede asegurar que el Fideicomiso podrá identificar y designar a un administrador sustituto que cuente con la experiencia y conocimientos necesarios en caso de que se realice la terminación del Contrato de Administración, ya sea por la renuncia o remoción del Administrador.

Riesgos relacionados con el Régimen Fiscal

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.

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.

Las huelgas o conflictos laborales podrían afectar adversamente el negocio, situación financiera y operaciones del Administrador y/o el Fideicomiso

OPSIMEX, directa e indirectamente (a través de su subsidiaria), contaba al 31 de diciembre de 2025, con un total de 281 colaboradores, de los cuales 115 de ellos son colaboradores sindicalizados. Cualquier falta de acuerdo con respecto a la celebración de nuevos contratos colectivos o a la renegociación de los contratos vigentes con los colaboradores podría dar lugar a huelgas u otros conflictos laborales. Estos posibles conflictos podrían tener un efecto adverso significativo en las actividades, la situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo y las perspectivas del Administrador y/o del Fideicomiso. Durante el ejercicio 2025, OPSIMEX no tuvo ningún tipo de disputa con el sindicato que representa a sus colaboradores. Los conflictos laborales, las huelgas o la negociación de aumentos salariales considerables, ya sea como resultado de las iniciativas sindicales, las rotaciones de personal o cualesquiera otras circunstancias, podrían tener un efecto adverso significativo en las actividades, la situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo y/o las perspectivas del Administrador y/o del Fideicomiso.

Adicionalmente, como consecuencia de la reforma constitucional al artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en 2017, el 1° de mayo de 2019 se reformó la Ley Federal del Trabajo en la que se modificaron, entre otras cosas, reglas y procedimientos a sindicatos y la creación de nuevos tribunales laborales. Una de las modificaciones más relevantes es que, a partir de la reforma, es necesario que los sindicatos acrediten que cuentan con la representación fáctica de los trabajadores sindicalizados para tener un contrato colectivo de trabajo vigente lo cual se puede traducir en una mayor actividad sindical en el país.

Durante 2025 continuó la implementación y consolidación del nuevo sistema de justicia laboral, lo que podría traducirse en una mayor actividad sindical, revisiones contractuales frecuentes o negociaciones colectivas, así como el incremento gradual del salario mínimo en México, lo que podría incidir en los costos laborales de diversos sectores económicos.

No obstante, el Administrador y el Fideicomiso no están aún en condiciones de predecir el impacto de dichas reformas a la ley laboral en sus actividades diarias.

Por último, cambios en materia laboral derivados de la renegociación del T-MEC, los conflictos laborales, las huelgas o la negociación de aumentos salariales considerables o cualquier cambio en las leyes vigentes, ya sea como resultado de las iniciativas sindicales, las rotaciones de personal o cualesquiera otras circunstancias podrían tener un efecto adverso significativo en las actividades, la situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo y/o las perspectivas del Administrador y/o del Fideicomiso, así como en el precio de mercado de los valores del Fideicomiso.

Informe sobre estimaciones y riesgos asociados

La información distinta a la información histórica que se incluye en el presente Reporte anual, refleja la perspectiva operativa y financiera en relación con acontecimientos futuros y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. Al evaluar dichas proyecciones o estimaciones, el inversionista potencial deberá tener en cuenta los factores de riesgos descritos en esta sección. Dichos factores de riesgo y proyecciones describen las circunstancias que podrían ocasionar que los resultados reales difieran significativamente de los esperados con base en las proyecciones o estimaciones a futuro.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

El Fideicomiso mediante oficio número 153/3855/2024 de fecha 16 de octubre de 2024, le fue otorgada por la CNBV, la inscripción preventiva en el RNV con número 3265-4.19-2024-002, de los certificados bursátiles fiduciarios que sean emitidos al amparo del programa de colocación a corto y largo plazo, cabe mencionar que, a la fecha del presente reporte anual no se ha realizado emisión alguna.

El Fiduciario no mantiene otros valores inscritos en el RNV o listados en otros mercados de valores, en consecuencia, no existen reportes de carácter público que presentar a las autoridades regulatorias o a las bolsas de valores correspondientes, de forma periódica y continua.

De conformidad con los artículos 33, 34 y 35 Bis1 de la Circular Única, el Fiduciario tendrá la obligación de entregar a la CNBV y a la BMV información financiera, económica, contable, jurídica y administrativa, de forma trimestral y anual, así como estados financieros anuales auditados por el Auditor Externo. Asimismo, el Fiduciario tiene la obligación de divulgar periódicamente cualquier hecho o acontecimiento que se considere como evento relevante, de conformidad con la LMV y la regulación aplicable.

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

El Fiduciario no mantiene valores inscritos en el RNV o listados en otro mercado

Destino de los fondos, en su caso:

Tenemos planeado utilizar los recursos netos para (i) 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) para pagar el IVA relacionado con la adquisición de Torres de Telecomunicaciones, y (iv) para realizar inversiones de capital.

Documentos de carácter público:

Este Reporte Anual y otra información del Fideicomiso, podrá ser consultada por los inversionistas a través de la BMV, en sus oficinas, o en su página de Internet: www.bmv.com.mx, o a través de la CNBV, en su página de Internet: www.gob.mx/cnbv.

A solicitud de cualquier inversionista se proporcionará copia de dicha información mediante escrito a la atención de Mariana Amellaly Carrillo Herrera, 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 +52 (55) 5125-0200 y correo electrónico relacionconinversionistas@telesites.com.mx

[421000-NBIS3] El fideicomiso

Historia y desarrollo del fideicomiso:

El Fideicomiso Irrevocable No. 4594 (Banco ACTINVER, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero ACTINVER) (el “Fideicomiso” o la “FIBRA OPSIMEX”) se constituyó como un Fideicomiso inmobiliario en la Ciudad de México el día 1 de junio de 2020, según el mismo contrato fue modificado y re-expresado con fecha 17 de julio de 2020, y modificado de nueva cuenta el día 29 de septiembre de 2020 celebrado entre OPSIMEX con el carácter de Fideicomitente y Administrador, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver en su calidad de Fiduciario y con la comparecencia de Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, (causahabiente final de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple) (“Multiva”), en su carácter de representante común de los Tenedores.

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 Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces (“FIBRAS”).

El Fideicomiso se constituyó con un portafolio inicial de 6,500 Torres de Telecomunicaciones, el 29 de diciembre de 2020 completamos la adquisición de nuestro segundo portafolio compuesto por 480 Torres de Telecomunicaciones, y el 20 de abril de 2021 se tuvo por consumada la adquisición de nuestro tercer portafolio compuesto por 2,800 Torres de Telecomunicaciones. Asimismo, al cierre de 2020, se integraron al portafolio de ingresos 91 Torres de Telecomunicaciones, durante el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021 se construyeron 854 y adquirido 958 Torres de Telecomunicaciones adicionales, durante el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022 se han construido 1,245 y adquirido 194 Torres de Telecomunicaciones adicionales y durante el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2023 adquirió 196 y se construyeron 1,078 Torres de Telecomunicaciones. Durante el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2024 se construyeron 992 Torres de Telecomunicaciones, para contar con un portafolio a esa fecha de 15,388 Torres de Telecomunicaciones. Finalmente, durante el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2025 se construyeron 802 Torres de Telecomunicaciones ubicadas en forma estratégica en aproximadamente en 2,000 localidades en las 32 entidades federativas de México.

El domicilio social del Fideicomiso se encuentra en Paseo de las Palmas número 781, piso 7, oficinas 703-704, colonia Lomas de Chapultepec III sección, alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

Descripción del negocio:

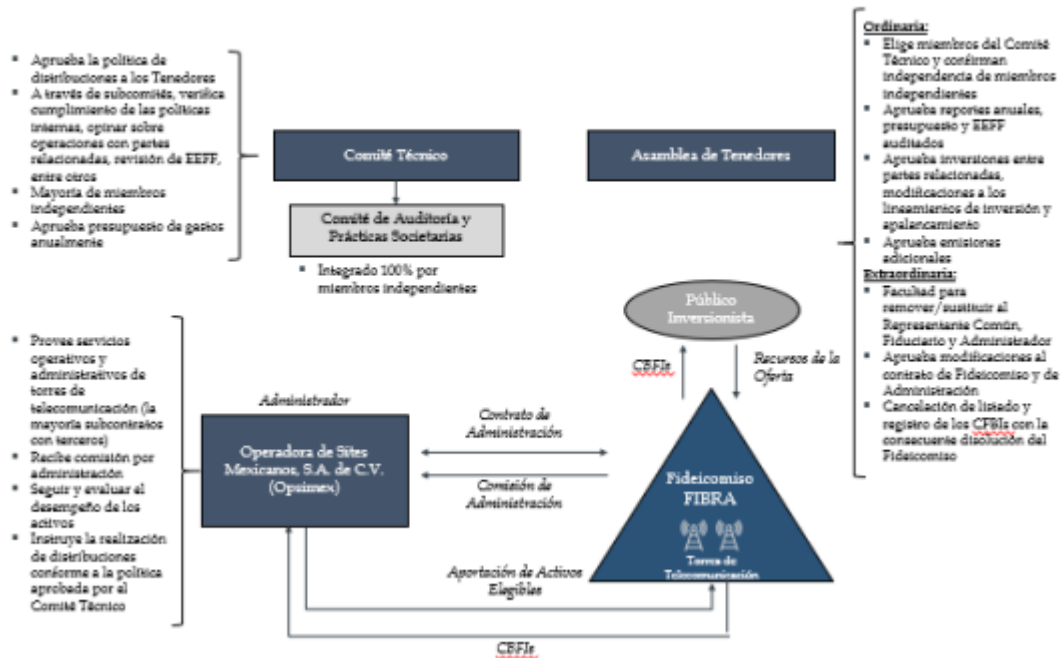
Actividad Principal

Somos un fideicomiso de inversión constituido recientemente con el objeto de adquirir y administrar Activos Elegibles en México. Estaremos administrados por OPSIMEX, una sociedad mexicana constituida con el objeto de detentar la propiedad, mantener, operar y 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 de telecomunicaciones y cualquier otro tipo de estructuras de soporte e instalaciones empleadas en la instalación de equipos de telecomunicaciones, asimismo brinda la prestación de todo tipo de servicios de planeación, ingeniería, arrendamiento y supervisión de obras, y en general cualesquiera servicios conexos de telecomunicaciones relacionados con infraestructura de México o en el extranjero, 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 lleva cabo:

Estructura de la Transacción



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 opera su Infraestructura de Sitios en México, integrada por 16,190 Torres al 31 de diciembre de 2025, que en su mayoría pueden acomodar la infraestructura activa de diversos operadores de servicios de radiocomunicaciones.

Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir:

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 Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

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

Otros contratos

A razón de que la mayoría de los inmuebles donde se ubica la Infraestructura de Sitios que opera OPSIMEX y el Fideicomiso no son de su propiedad, éstas han celebrado contratos de arrendamiento, subarrendamiento y usufructo, entre otros. Asimismo, ha comenzado con la adquisición de algunos inmuebles donde instalará Infraestructura de Sitios, casos en los cuales analizará la rentabilidad y permanencia en los sitios como parte de su estrategia de negocio.

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

Principales clientes:

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 es Telcel. 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

Legislación 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

El Fideicomiso OPSIMEX 4594 tiene como objeto la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFI's") que califica para ser tratado como una entidad de inversión transparente para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("LISR"). Por lo tanto, los ingresos obtenidos que cumplen con los requisitos para ser objeto de inversión de un Fibra se atribuyen para efectos de Impuesto Sobre la Renta ("ISR") a los tenedores de sus CBFI's ya que el Fideicomiso no es contribuyente del ISR. Para conservar el régimen fiscal de FIBRA el mismo debe distribuir al menos el 95% de su resultado fiscal a los tenedores de sus CBFI's, antes del 15 de marzo del siguiente año al que se trate.

El esquema fiscal de Fibra le permite recibir inversiones y monetizar su participación accionaria en proyectos dedicados a la generación de energía e infraestructura. De esta forma, todos los resultados fiscales por la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen fiscalmente a los tenedores de sus CBFI's, el Fideicomiso no está obligado al pago del ISR.

El Fideicomiso estará sujeto al régimen fiscal previsto en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra ("Régimen Fiscal de Fibra"), aplicable a los fideicomisos de inversión en energía e infraestructura, debiendo cumplir con los requisitos establecidos en dichas disposiciones.

El Fideicomiso no es contribuyente del ISR. Sin embargo, el Fiduciario a través del Administrador del Fideicomiso debe determinar el Resultado Fiscal anual del Fibra con base a las Disposiciones Fiscales aplicables al régimen fiscal correspondiente.

El Fiduciario deberá dejar de aplicar el Régimen Fiscal de Fibra a partir del momento en que se enajenen los certificados bursátiles o en el que se presente el incumplimiento de alguno de los requisitos previstos en las Disposiciones Fiscales aplicables. En tal caso, el Fiduciario, a través del Administrador del Fideicomiso, deberá notificar oportunamente a las partes del Contrato de Fideicomiso que se abandonará el Régimen Fiscal de Fibra.

Los gastos que realice el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fibra, sujetos al pago del IVA, serán adicionados con la cantidad correspondiente a dicho impuesto y será trasladado al Fideicomiso conforme a lo señalado en la LIVA. Los Fideicomisarios del Contrato de Fideicomiso a través del instrumento notarial, declaran que ejercen la opción referida en el artículo 74 del Reglamento de la LIVA, el Fiduciario también declara la voluntad de asumir responsabilidad solidaria hasta por el monto del Patrimonio del Fideicomiso, lo cual podrá ser ratificado al momento de la solicitud de inscripción del Fideicomiso en el RFC o en cualquier momento posterior, por el impuesto que se deba pagar con motivo de las actividades realizadas a través del mismo, y que sean gravadas para efectos del IVA. Derivado de lo anterior, el Fiduciario, con el apoyo del Administrador del Fideicomiso deberá cumplir con todas las obligaciones fiscales en materia de IVA a cargo de los Tenedores, incluyendo la de Comprobantes Fiscales Digitales (CFDIs).

Como se menciona en párrafos anteriores, el Fideicomiso califica y pretende conservar la calificación como FIBRA para efectos del Impuesto Sobre la Renta, en consecuencia, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del período, a menos que estén relacionadas con transacciones que afecten al patrimonio.

Recursos humanos:

El Administrador tendrá los recursos humanos necesarios para cumplir con su objeto. A tal fin, su estructura administrativa contempla colaboradores a nivel directivo. El Administrador en virtud del nuevo marco laboral derivado de las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 23 de abril de 2021, contaba al 31 de diciembre de 2025, con un total de 281 colaboradores, de los cuales 115 son trabajadores sindicalizados. Durante el ejercicio 2025 y hasta la fecha, el Administrador no tuvo ningún tipo de disputa con el sindicato que representa a sus colaboradores.

Los colaboradores 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.

Desempeño ambiental:

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.

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 Reporte Anual, 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.

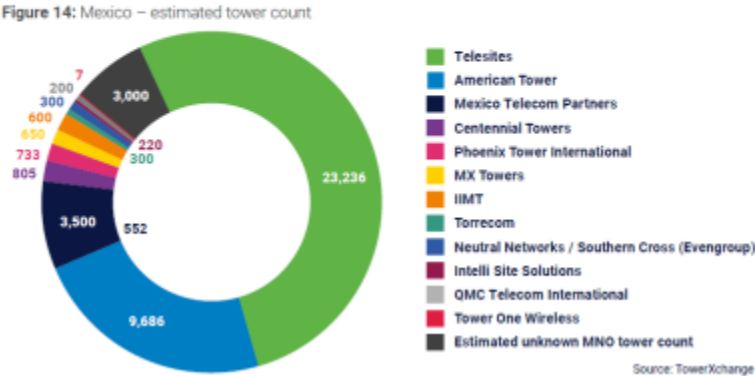
Información de mercado:

El sector de servicios de acceso y uso compartido de Infraestructura Pasiva y servicios conexos en México inició hace más de 20 años y se ha acelerado significativamente en los últimos años con la venta de portafolios de torres por parte de algunos operadores de telecomunicaciones móviles. Consideramos que en los próximos años se enfrentará a una mayor competencia en los mercados de adquisición y desarrollo de Infraestructura de Sitios incluyendo la competencia de empresas internacionales.

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

- American Tower Corporation
- Mexico Telecom Partners

Estimamos que nuestra participación de mercado es de 37% aproximadamente, calculado con base en el número de torres. Opsimex, que es el Administrador del Fideicomiso, cuenta de manera individual con una participación de mercado aproximadamente de 19% American Tower es nuestro competidor más importante con una participación de mercado aproximadamente de 22%, La participación de mercado se calcula con base en el número de torres. El resto del mercado está conformado por participantes minoritarios. Tenemos un portafolio de sitios con amplia cobertura a nivel nacional, el cual consideramos que resultará atractivo para nuestros potenciales clientes en sus procesos de expansión.



Fuente: TowerXchange

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

63 de 211

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.

Los miembros del Comité Técnico serán designados y/o ratificados mediante Asamblea Anual Ordinaria de Tenedores, la cual se celebrará dentro de los 4 meses siguientes al final de cada ejercicio fiscal.

A continuación, se señalan los nombres de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso, los cuales fueron ratificados y/o designados mediante asamblea de tenedores celebrada el 30 de abril de 2026 por unanimidad de votos.

Nombre	Cargo	Tipo de miembro	Sexo
Luis Ramos Lignan	Presidente	Independiente	Masculino
Juan Rodríguez Torres	Propietario	Independiente	Masculino
Daniel Goñi Díaz	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:

Luis Ramos Lignan.- Es ingeniero civil con maestría en hidráulica por la Universidad Nacional Autónoma de México. Tiene 85 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 Auditoria 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.

Juan Rodríguez Torres.- Es ingeniero civil por la Universidad Nacional Autónoma de México. Tiene 85 años de edad. Es miembro del consejo de administración de: Grupo Sanborns, S.A.B. de C.V., Elementia Materiales, S.A.P.I. de C.V., y miembro de su Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, Consejero de Fortaleza Materiales, S.A.P.I. 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. Actualmente funge como Presidente del Consejo de Administración, miembro del comité de auditoría y prácticas societarias y miembro del Comité Ejecutivo del Administrador.

Daniel Goñi Díaz.- Es licenciado en derecho por la Universidad Nacional Autónoma de México. Es notario público número 73 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., Red Última Milla del Noroeste, S.A.P.I. de C.V. y miembro independiente del consejo de administración de Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V.

Gerardo Kuri Kaufmann.- Es ingeniero industrial por la Universidad Anáhuac. Tiene 41 años de edad. De 2008 a 2010, fungió como Director de compras de Carso Infraestructura y Construcción, S.A. de C.V. y actualmente forma parte del Consejo de Administración de dicha sociedad. A partir de la constitución de Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V., (actualmente Inmuebles Carso, S.A. de C.V.) asumió la Dirección General de la misma y actualmente solo forma parte de su consejo de administración, así como también de todas sus empresas subsidiarias. Adicionalmente, es miembro del Consejo de Administración de Grupo IDESA, S.A. de C.V., miembro del Consejo de Administración de Elementia Materiales, S.A.P.I. de C.V., Presidente suplente del Consejo de Administración de Fortaleza Materiales, S.A.P.I. de C.V. Es Consejero y Director General de Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias. Es miembro del Consejo de Administración de Sitios Latinoamérica, S.A.B. de C.V., y es Consejero y Director General de Minera Frisco, S.A.B. de C.V.

En España, es miembro del Consejo de Administración de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., donde es, además, miembro de la Comisión Ejecutiva, es miembro del Consejo de Administración de FCC Aqualia, S.A., y de FCC Servicios Medioambiente Holding, S.A. Es también Vicepresidente 1º del Consejo de Administración de Inmocemento, S.A., designado a propuesta de Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. Es Presidente del Consejo de Administración de Dominum, Dirección y Gestión, S.A, en Cementos Portland Valderrivas, S.A es Consejero Delegado y es miembro de las Comisiones Ejecutivas, de Auditoría y Control y de Nombramientos y Retribuciones.

En Realia Business, S.A. es miembro del Consejo de Administración designado a propuesta de INMOCEMENTO, S.A., y Vocal de su Comisión Ejecutiva.

En AS Cancelas siglo XXI SL, es representante legal de Realia Business, S.A. en su carácter de Presidente del Consejo de Administración.

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):

Nombre	Cargo	Tipo de miembro
Juan Rodríguez Torres	Presidente	Independiente
Luis Ramos Lignan	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, colaboradores y proveedores y se hará extensivo al Fideicomiso.

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

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

Dentro del curso habitual de sus negocios, el Fideicomiso puede llegar a estar involucrado 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 el Fideicomiso, pudieran afectar las actividades o los resultados de la misma.

Hasta la fecha el Fideicomiso 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.

Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:

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 aplase 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:

De conformidad 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, 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.

Inmuebles propiedad del fideicomiso

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.

El Fideicomiso mantendrá en su patrimonio las Torres de Telecomunicaciones 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.

El Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, está compuesto por 16,190 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 aproximadamente 2,000 localidades en las 32 entidades federativas de México.

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

Las Torres de Telecomunicaciones son transmitidas al Patrimonio del Fideicomiso mediante la cesión onerosa de los Activos Elegibles que integran al Fideicomiso mediante la celebración de convenios de aportación.

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 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 las Torres de Telecomunicaciones se encuentran distribuidos en toda la República Mexicana, contando con una importante diversificación geográfica.

Las imágenes siguientes muestran ejemplos de los tipos de las Torres de Telecomunicaciones:



Arriestrada



Autosoportada



Mástil



Unipolar

C. Derechos y obligaciones derivados de los Acuerdos de Sitio

El principal cliente del Fideicomiso es Telcel. 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.

Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

El Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, está compuesto por un total 16,190 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 17 de julio de 2020, se tuvo por consumada la adquisición de nuestro primer portafolio, compuesto por 6,500 Torres de Telecomunicaciones, el 29 de diciembre de 2020 completamos la adquisición de nuestro segundo portafolio compuesto por 480 Torres de Telecomunicaciones, y el 20 de abril de 2021 se tuvo por consumada la adquisición de nuestro tercer portafolio compuesto por 2,800 Torres de Telecomunicaciones. Asimismo, al cierre de 2020, se integraron al portafolio de ingresos 91 Torres de Telecomunicaciones y durante el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2021 se construyeron 854, además con fecha 30 de noviembre de 2021 mediante contrato de compraventa de activos se adquirió de Teléfonos de México, S.A.B. de C.V. (en adelante "Telmex") un portafolio 958 Torres de Telecomunicaciones adicionales incluidos sus derechos y obligaciones. Durante el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2022 se construyeron 1,245, además con fecha 7 de diciembre de 2022 mediante contrato de compraventa de activos se adquirió de Telmex un portafolio de 194 Torres de Telecomunicaciones adicionales, incluidos sus derechos y obligaciones. Con fecha 24 de julio de 2023 mediante contrato de compraventa de activos se adquirió Telmex un portafolio de 196 Torres de Telecomunicaciones, incluidos sus derechos y obligaciones. Durante el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2023 se construyeron 1,078. Durante el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2024 se construyeron 992 Torres de Telecomunicaciones. Finalmente, durante el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2025 se construyeron 802 Torres de Telecomunicaciones. Las Torres de Telecomunicaciones del Fideicomiso se encuentran ubicadas de forma estratégica en aproximadamente 2,000 localidades en las 32 entidades federativas de México. A la fecha del presente Reporte Anual, no se ha desmantelado ninguna Torre de Telecomunicaciones.

Las Torres de Telecomunicaciones que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso se encuentran ubicadas de forma estratégica en aproximadamente 2,000 localidades en las 32 entidades federativas de México.

El Patrimonio del Fideicomiso es transmitido mediante la cesión onerosa de los Activos Elegibles a través de la celebración de un Convenio de Aportación.

Evolución de los activos del fideicomiso:

El Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, está compuesto por un total de 16,190 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.

EL Fideicomiso 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.

A la fecha del presente Reporte Anual, ninguno de los activos, bienes o derechos fideicomitidos al Patrimonio del Fideicomiso se encuentra sujeto a gravamen, limitación, carga o derecho de tercero sobre dichos activos, bienes o derechos fideicomitidos.

Desempeño de los activos del fideicomiso:

Las 16,190 Torres de Telecomunicaciones que componen al Fideicomiso se encuentran ubicadas de forma estratégica en aproximadamente 2,000 localidades en las 32 entidades federativas de México.

Al 31 de diciembre de 2025 reporta un portafolio global de 16,190 sitios generando ingresos.

Los clientes del Fideicomiso 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 los Activos Elegibles, así como también proveedores de servicios de radiodifusión y otros servicios, diversificando con ello nuestra base de clientes.

La siguiente tabla muestra las principales métricas de las Torres de Telecomunicaciones que forman parte del Patrimonio del Fideicomiso:

Desglose trimestral de las rentas de FSITES

	4T25
Sitios incluidos en ingresos	16,190
Rentas incluidas en ingresos: 1 ^{er} tenant	16,190
Rentas incluidas en ingresos: tenants adicionales	3,899
Total de rentas incluidas en ingresos	20,089
Tenancy Ratio	1.241

1^{er} tenant: Primera renta de torre cobrada a cualquier operador

tenants adicionales: Ingresos adicionales de torre entre renta promedio

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:

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. Asimismo, estimamos que nuestra participación de mercado es de aproximadamente 37%, calculado con base en el número de Torres de Telecomunicaciones. Opsimex, que es el Administrador del Fideicomiso, cuenta de manera individual con una participación de mercado aproximadamente del 19%. La participación de mercado se calcula con base en el número de torres.

El Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, está compuesto de un total de 16,190 Torres de Telecomunicaciones, en el entendido que se pretende que el Fideicomiso, de tiempo en tiempo, adquiera más Activos Elegibles, 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.

Cumplimiento del Modelo de Negocios

El 17 de julio de 2020, se tuvo por consumada la adquisición de nuestro primer portafolio, compuesto por 6,500 Torres de Telecomunicaciones, el 29 de diciembre de 2020 completamos la adquisición de nuestro segundo portafolio compuesto por 480 Torres de Telecomunicaciones, y el 20 de abril de 2021 se tuvo por consumada la adquisición de nuestro tercer portafolio compuesto por 2,800 Torres de Telecomunicaciones. Asimismo, al cierre de 2020, se integraron al portafolio de ingresos 91 Torres de Telecomunicaciones y durante el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2021 se construyeron 854, además con fecha 30 de noviembre de 2021 mediante contrato de compraventa de activos se adquirió de Teléfonos de México, S.A.B. de C.V. (en adelante "Telmex") un portafolio 958 Torres de Telecomunicaciones adicionales incluidos sus derechos y obligaciones. Durante el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2022 se construyeron 1,245, además con fecha 7 de diciembre de 2022 mediante contrato de compraventa de activos se adquirió de Telmex un portafolio de 194 Torres de Telecomunicaciones adicionales, incluidos sus derechos y obligaciones. Con fecha 24 de julio de 2023 mediante contrato de compraventa de activos se adquirió Telmex un portafolio de 196 Torres de Telecomunicaciones, incluidos sus derechos y obligaciones. Durante el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2023 se construyeron 1,078. Durante el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2024 se construyeron 992 Torres de Telecomunicaciones. Finalmente, durante el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2025 se construyeron 802 Torres de Telecomunicaciones. Las Torres de Telecomunicaciones del Fideicomiso se encuentran ubicadas de forma estratégica en aproximadamente 2,000 localidades en las 32 entidades federativas de México. A la fecha del presente Reporte Anual, no se ha desmantelado ninguna Torre de Telecomunicaciones.

El Fideicomiso no cuenta con un calendario de inversión o desinversión previamente establecido.

Informe de deudores relevantes

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

Cabe mencionar que, en relación al Concurso Mercantil solicitado por Altán Redes, S.A.P.I. de C.V., ("Altán") el pasado 28 de octubre de 2022, el Juez Primero de Distrito en materia de Concursos Mercantiles con residencia en la Ciudad de México y jurisdicción en toda la República Mexicana, emitió sentencia mediante la cual se aprobó el Convenio Concursal de fecha 13 de octubre de 2022, presentado por el conciliador del concurso el 14 de octubre de 2022. Respecto al Convenio Concursal el Fideicomiso, en su carácter de acreedor no otorgó quita alguna a favor de Altán, asimismo los intereses que se generen por el adeudo reconocido se irán capitalizando durante la vigencia del convenio con una tasa de interés de TIIE a 28 días, cuya fecha de vencimiento es el 31 de diciembre de 2056, sin embargo, podrán realizarse pagos antes de esa fecha, si es que el deudor tiene flujo disponible y salda los adeudos que tienen prelación de pago.

En virtud de que existe un monto no reconocido en el Concurso Mercantil, el Fideicomiso promovió un juicio de amparo, el cual fue admitido mediante auto del 4 de diciembre de 2023, mismo que a la fecha se encuentra pendiente de resolver.

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.

Contratos y acuerdos relevantes:

Contrato del Fideicomiso OPSIMEX 4594

Contrato de fideicomiso irrevocable identificado con el número 4594, de fecha 1 de junio de 2020 y sus modificatorios de fechas 17 de julio de 2020 y 29 de septiembre de 2020, (según el mismo sea modificado, reexpresado, adicionado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento) celebrado entre Operadora de Sites Mexicanos S.A. de C.V., (actualmente Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V.) como fideicomitente y administrador; Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario y de Banco Multiva, S.A., Institución de

Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva, (causahabiente final de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple) ("Multiva"), como representante común.

Resumen de Contrato del Fideicomiso:

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 y de Distribución 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 o Estimador 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 Prácticas 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 o del Administrador, 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 incurrimiento o asunción de Endeudamiento que, al tiempo de dicho incurrimiento 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 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 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 de pagar Gastos del Fideicomiso, y en la medida en que exista un saldo remanente después del pago de Gastos del Fideicomiso, 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) Depositarario: 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 OPSIMEX o cualquiera de sus Afiliadas y los cuales hayan sido emitidos en una Emisión Adicional para tales efectos conforme lo previsto en el 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 quórums 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.

(e) 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 EMISNET 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 cumple 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 CBFIs.
- (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 Asamblea 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 incurrimiento 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 abstenerse de participar y estar presentes en las deliberaciones y votaciones correspondientes de la Asambleas 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 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 concurran 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 quóruns 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 aplase 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:

- (1) Si la Persona designada es una Persona Independiente en el momento de su designación, deberá ser designada como un Miembro Independiente.
 - (2) 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

Los Miembros Independientes del Comité Técnico, así como el Secretario y Prosecretario tendrán derecho a remuneración por su actuación en el 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, así como el Secretario y Prosecretario del mismo 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, dicha remuneración deberá ser determinada por el Administrador y presentada en la Asamblea Inicial, misma que deberá discutir, y en su caso, aprobar el pago de la remuneración a partir de dicha Asamblea Inicial. Cualquier incremento a la remuneración de los Miembros Independientes del Comité Técnico, Secretario y Prosecretario 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 o Estimador Independiente, así como el nombramiento de un Valuador Independiente o Estimador 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 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 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 Hábiles 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

Contrato de Administración de fecha 20 de julio de 2020 y su modificatorio de fecha 31 de agosto 2020, (según el mismo sea modificado, o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento) celebrado entre Operadora de Sites Mexicanos S.A. de C.V. (actualmente Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V.), como administrador y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando exclusivamente en su carácter de fiduciario del Contrato del Fideicomiso.

Términos y condiciones

En virtud de la celebración del Contrato de Fideicomiso se designó a Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V. (actualmente Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. 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, 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 de 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 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.

(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 otorgarán 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 Contrato de Administración.

(vi) En cualquier instrumento en donde se otorgue o 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 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 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 sea el caso, 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, 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 replazo.

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 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) Rembolsos 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.

Resumen del Contrato de Administración

La presente sección contiene un resumen meramente informativo de las cláusulas principales del Contrato de Administración.

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 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.

Convenio de aportación

El Patrimonio del Fideicomiso es transmitido mediante la cesión onerosa de los Activos Elegibles mediante la celebración de (i) un primer convenio de aportación celebrado entre OPSIMEX como Fideicomitente y Banco Activer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver como Fiduciario de fecha 17 de julio de 2020, (ii) un segundo convenio de aportación de fecha 14 de diciembre de 2020 y, (iii) un tercer convenio de aportación de fecha 15 de abril de 2021, en los cuales se acordó 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 Hábles 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"), en la medida en la que el Fideicomitente reciba cualquier pago de los subarrendatarios bajo los Acuerdos de Sitio, 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 Hábles 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, 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 surtirán 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).

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

En 2021 el Administrador y el Fideicomiso suscribieron el Convenio Marco con las empresas siguientes: (i) Telcel, (ii) Telefónica, (iii) Izzi, (iv) Marcatel, (v) Total Play, (vi) Coeficiente Comunicaciones, (vii) Telmex, (viii) Telnor, (ix) Quattro Com, (x) Altán, (xi) UC Telecomunicaciones S.A.P.I. de C.V. (UC Telecom) y (x) Axtel, S.A.B. de C.V. (Axtel), con una vigencia al 31 de diciembre de 2021, con excepción de Grupo AT&T, que se suscribió el Convenio con una vigencia de junio de 2020 al 31 de diciembre de 2021.

En 2022 el Administrador y el Fideicomiso suscribieron el Convenio Marco con las empresas siguientes: (i) Telcel, (ii) Izzi, (iii) Marcatel, (iv) Total Play, (v) Coeficiente Comunicaciones, (vi) Telmex, (vii) Telnor, (viii) Quattro Com, (ix) Altan, (x) Axtel, (xi) Grupo AT&T y (xii) Telefónica con una vigencia al 31 de diciembre de 2022. En marzo de la misma anualidad se rescindió el Contrato Marco de Arrendamiento con WND Network México, S.A. de C.V.

En 2023, el Administrador y el Fideicomiso, suscribieron el Convenio Marco con las empresas siguientes: (i) Telcel, (ii) Izzi, (iii) Marcatel, (iv) Total Play, (v) Coeficientes Comunicaciones, (vi) Telmex, (vii) Telnor, (viii) Quattro Com, (ix) Altan, (x) Axtel, (xi) Grupo AT&T, (xii) Telefónica y (xiii) Servitron, con una vigencia al 31 de diciembre de 2023.

En 2024, tanto el Administrador y el Fideicomiso han celebrado el Convenio Marco con las empresas siguientes: (i) Telcel, (ii) Izzi, (iii) Marcatel, (iv) Total Play, (v) Coeficientes Comunicaciones, (vi) Telmex, (vii) Telnor, (viii) Quattro Com, (ix) Altán Redes, (x) Axtel, (xi) Grupo AT&T, (xii) Servitron y (xiii) IENTC con una vigencia al 31 de diciembre de 2024.

En 2025, tanto el Administrador y el Fideicomiso, han celebrado el Convenio Marco con las empresas siguientes: (i) Telcel, (ii) Izzi, (iii) Vívoro, (iv) Total Play, (v) Telmex, (vi) Telefónica, (vii) Telnor, (viii) Quattro Com, (ix) Altán Redes, (x) Axtel, (xi) Grupo AT&T, (xii) Servitron, (xiii) IENTC, (xiv) Tv Azteca y (xv) Televisión Azteca, con una vigencia al 31 de diciembre de 2025.

A la fecha, el Administrador y el Fideicomiso, han celebrado el Convenio Marco con las empresas siguientes: (i) Telcel, (ii) Izzi, (iii) Vívoro, (iv) Total Play, (v) Telmex, (vi) Telefónica, (vii) Telnor, (viii) Quattro Com, (ix) Altán Redes, (x) Axtel, (xi) Grupo AT&T, (xii)

Nuestros ingresos por el año terminado al 31 de diciembre de 2025, derivan de los pagos mensuales de las tarifas de uso conforme a los acuerdos de sitio suscritos con Telcel, Izzi, Marcatel, Total Play, Coeficiente Comunicaciones, Telmex, Telnor, Quattro Com, Altan, Axtel, Grupo AT&T y Telefónica. Nuestras tarifas varían dependiendo del espacio requerido por el equipo del cliente en el sitio, el espacio rentable requerido por el cliente y la localización del sitio. Nuestros ingresos podrían ser afectados por cancelaciones o terminaciones de los acuerdos de sitio existentes o en el caso de que el sitio sufra un daño, sea destruido o disminuya su uso. Generalmente, nuestros nuevos acuerdos de sitio tienen una duración de (10) diez años forzosos, sin embargo, un acuerdo de sitio puede ser cancelado o darse por terminado sujeto al pago de una cuota de terminación.

Esperamos que de acuerdo a nuestros planes de negocio y a las condiciones de mercado suscribamos nuevos Convenios Marco de acceso y uso compartido de Infraestructura Pasiva al amparo de la nueva Oferta de Referencia para el periodo 2026 y con ello formalizar más Acuerdos de Sitio. En cuanto a los contratos marco de arrendamiento esperamos celebrar más, los cuales no necesitan ser renovados cada año como los Convenios Marco.

Administrador

Contrato de Administración de fecha 20 de julio de 2020 y su modificatorio de fecha 31 de agosto 2020, (según el mismo sea modificado, o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento) celebrado entre Operadora de Sites Mexicanos S.A. de C.V., como administrador y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, actuando exclusivamente en su carácter de fiduciario del Contrato del Fideicomiso., designando a Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V. (actualmente Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. 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, mismas que se describen a continuación:

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 del 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.

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.

Términos y condiciones del esquema de compensaciones.

(a) Comisión de Administración. Como contraprestación por los Servicios previstos en el Contrato de Administración, así como en sus convenios modificatorios, para el beneficio del Fideicomiso, el Administrador tendrá derecho a recibir del Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y el Fiduciario deberá de pagar al Administrador, a partir de la Fecha de Emisión Inicial una comisión anual equivalente al 0.5% sobre el valor en libros no depreciado de las Torres (la "Comisión de Administración"), en el entendido que, como valor en libros, se tomará el del cierre del mes inmediato anterior.

(b) Fecha de Pago. La Comisión de Administración se pagará proporcionalmente de manera mensual y por adelantado durante los primeros 10 Días Hábles de cada mes, con excepción al mes de enero que se pagará dentro de los primeros 15 Días Hábles del mes (cada una, una "Fecha de Pago"). El primer pago de la Comisión de Administración se realizó en el mes de septiembre de 2020 e incluirá, adicionalmente, el monto proporcional de la Comisión de Administración relativo a los días transcurridos desde, e incluyendo, la fecha señalada en el proemio del Contrato de Administración hasta, e incluyendo, el mes de septiembre de 2020.

(c) Propuesta de Ajuste de Comisión de Administración. El Administrador, en caso de que existan cambios en la regulación o en el mercado que lo justifiquen, podrá proponer para consideración de la Asamblea de Tenedores un incremento a la Comisión de Administración, el cual únicamente surtirá efectos en la medida en la que el mismo sea aprobado por la Asamblea de Tenedores.

(d) Gastos Extraordinarios del Administrador. Sin perjuicio de lo establecido en el inciso (a) anterior, el Fideicomiso deberá pagar los gastos extraordinarios que se presenten con respecto a las actividades del Administrador en términos del Contrato de Administración, entre los que de manera enunciativa, más no limitativa, se encuentran: gastos diversos justificados por el Administrador relativos a la administración, supervisión y, en su caso, defensa del patrimonio del Fideicomiso, así como; 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.

(e) Protección de los intereses de los Tenedores. El esquema de compensación descrito en la Cláusula VII del Contrato de Administración y los pagos hechos en favor del Administrador deberán en todo momento realizarse procurando los intereses de los Tenedores.

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.

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.

Los miembros del Comité Técnico serán designados y/o ratificados mediante Asamblea Anual Ordinaria de Tenedores, la cual se celebrará dentro de los 4 meses siguientes al final de cada ejercicio fiscal.

A continuación se señalan los nombres de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso, los cuales fueron ratificados mediante asamblea ordinaria anual de tenedores celebrada el 30 de abril de 2026 por unanimidad de votos:

Nombre	Cargo	Tipo de miembro	Sexo	Señalando que no existe parentesco alguno
Luis Ramos Lignan	Presidente	Independiente	Masculino	
Juan Rodríguez Torres	Propietario	Independiente	Masculino	
Gerardo Kuri Kaufmann	Propietario	No Independiente	Masculino	

por consanguinidad o afinidad entre los miembros el Comité Técnico del Fideicomiso, ni de éstos con los directivos relevantes del Administrador.

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.

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 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 presente numeral (ii) 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 indirectamente, del 9.9% o más de los CBFIs en circulación, en los términos establecidos en la Sección 3.7 del Contrato de Administración;
- (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 Administración, 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 3.8 del Contrato de Administración;
- (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 del 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.

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):

Nombre	Cargo	Tipo de miembro
Juan Rodríguez Torres	Presidente	Independiente
Luis Ramos Lignan	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 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 Galaz Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (“Deloitte”), 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;

(a)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;

- (b) 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.

Cabe mencionar que hasta el momento y toda vez que el Fideicomiso no ha requerido adquirir endeudamiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, es por tal motivo que el Comité Técnico no ha tenido a bien designar los miembros del Comité de Endeudamiento.

Asambleas de tenedores

Durante el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2020, se celebraron las siguientes asambleas de tenedores:

1. Asamblea inicial de tenedores y asamblea general extraordinaria de tenedores celebradas el 31 de agosto de 2020, se aprobaron los siguientes puntos:

a) Asamblea inicial de tenedores

- I. Presentación, discusión y, en su caso, designación y/o ratificación de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso 4594 y sus respectivos suplentes.

Resoluciones

PRIMERA.- Se aceptan las renunciaciones presentadas por los señores Daniel Díaz Díaz, Daniel Goñi Díaz y Víctor Adrián Pandal González a sus cargos como miembros del Comité Técnico del Fideicomiso OPSIMEX 4594, agradeciéndoles las gestiones realizadas durante el desempeño de los mismos.

SEGUNDA.- Se designa a los señores José Shedid Merhy y Felipe Ochoa Rosso como miembros del Comité Técnico del Fideicomiso OPSIMEX 4594, desde esta fecha y hasta en tanto sus sucesores hayan sido nombrados y tomen posesión de sus cargos.

TERCERA.- Se ratifica a los señores Juan Rodríguez Torres, Luis Ramos Lignan y Gerardo Kuri Kaufmann como miembros del Comité Técnico del Fideicomiso OPSIMEX 4594, desde esta fecha y hasta en tanto sus sucesores hayan sido nombrados y tome posesión de su cargo.

CUARTA.- Se acepta la renuncia del señor Juan Rodríguez Torres a su cargo como Presidente del Comité Técnico del Fideicomiso OPSIMEX 4594.

QUINTA.- Se designa al señor Luis Ramos Ligan como Presidente del Comité Técnico del Fideicomiso OPSIMEX 4594.

SEXTA.- En virtud de las resoluciones anteriores, el Comité Técnico del Fideicomiso OPSIMEX 4594 quedará integrado de la siguiente forma:

COMITÉ TÉCNICO

Luis Ramos Lignan Presidente
Juan Rodríguez Torres
José Shedid Merhy
Felipe Ochoa Rosso
Gerardo Kuri Kaufmann

SÉPTIMA.- Se designa al señor Eriván Urióstegui Hernández como Secretario del Comité Técnico del Fideicomiso OPSIMEX 4594, sin ser miembro de dicho órgano social, desde esta fecha y hasta la fecha de su sustitución o renuncia.

- II. Presentación, discusión y, en su caso, calificación como personas independientes de los miembros independientes del Fideicomiso 4594 y sus respectivos suplentes.

Resolución

ÚNICA. Se hace constar que la asamblea de tenedores calificó la independencia de los señores Luis Ramos Lignan, Juan Rodríguez Torres, José Shedid Merhy y Felipe Ochoa Rosso y ha considerado que dichas personas son aptas para desempeñar dichos cargos libres de conflicto de intereses y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos, en cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 24 segundo párrafo y 26 de la Ley del Mercado de Valores.

- III. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de la remuneración de los miembros independientes del Comité Técnico del Fideicomiso 4594 y, en su caso, a sus respectivos suplentes.

Resolución

ÚNICA.- Se aprueba la cantidad de \$40,000.00 (cuarenta mil pesos 00/100 M.N.) propuesta por el Administrador como remuneración a los miembros independientes del Comité Técnico del Fideicomiso OPSIMEX 4594 por cada sesión a la que asistan, sujetándose su pago a las retenciones fiscales a que haya lugar

- IV. Presentación, discusión y, en su caso, ratificación de los Lineamientos de Apalancamiento del Fideicomiso 4594. Resoluciones al respecto.

Resolución

ÚNICA. Se ratifican los Lineamientos de Apalancamiento del Fideicomiso OPSIMEX 4594, consisten en que (i) el límite máximo de los pasivos que se pretendan asumir en relación con los activos del Fideicomiso OPSIMEX 4594 en ningún momento podrá ser mayor al 50% del valor contable de los activos totales de éste medidos al cierre del último trimestre reportado; y (ii) el Fideicomiso OPSIMEX 4594 mantendrá un índice de cobertura de servicio de la deuda que en todo momento será superior a 1.0.

Las resoluciones antes mencionadas fueron aprobadas por unanimidad de votos de los presentes, estando presente el 100% de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios identificados con clave de pizarra "FSITES 20", en circulación a la fecha de la asamblea inicial de tenedores.

b) Asamblea general extraordinaria de tenedores

- I. Presentación, discusión y, en su caso, a la modificación al Contrato de Administración del Fideicomiso 4594.
Resoluciones

PRIMERA.- Se aprueba modificar las cláusulas III y VII del Contrato de Administración celebrado entre Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V., en su carácter de Administrador y Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable 4594 de fecha 20 de julio de 2020.

SEGUNDA.- Se instruye a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable 4594, llevar a cabo las gestiones necesarias para celebrar un primer convenio modificatorio al Contrato de Administración de fecha 20 de julio de 2020.

Las resoluciones antes mencionadas fueron aprobadas por unanimidad de votos de los presentes, estando presente el 100% de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios identificados con clave de pizarra "FSITES 20", en circulación a la fecha de la asamblea general extraordinaria de tenedores.

2. Resoluciones unánimes de los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios en circulación identificados con clave de pizarra "FSITES 20" adoptadas fuera de asamblea, el 31 de agosto de 2020, se aprobaron los siguientes puntos:

- I. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de la revocación y otorgamiento poderes.
Resoluciones

PRIMERA.- Revocar los poderes otorgados mediante escritura pública número 110,729 de fecha 15 de junio de 2020, otorgada ante la fe del licenciado Javier Ceballos Lujambio, titular de la notaría 110 de la Ciudad de México.

SEGUNDA.- Otorgar poderes en los términos propuestos, los cuales serán 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 Fideicomiso denominado "Fideicomiso OPSIMEX 4594" para el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso y en cumplimiento a sus obligaciones en términos del Contrato de Administración; en el entendido, que en ningún caso los Apoderados deberán ser considerados como un empleado, delegado fiduciario o funcionario del Fiduciario y por lo tanto no podrá ejercer las facultades que se encuentra reservadas a éstos, en el entendido además de que los poderes serán otorgados conforme a las políticas instituciones del Fiduciario.

TERCERA.- Se instruye al Fiduciario para que lleve a cabo las gestiones necesarias para la formalización ante notario público la revocación y otorgamiento de poderes conforme a lo aprobado en las presentes Resoluciones.

Las resoluciones antes mencionadas fueron aprobadas por unanimidad de votos de los presentes, estando presente el 100% de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios identificados con clave de pizarra "FSITES 20", en circulación a la fecha de las resoluciones adoptadas fuera de asamblea de tenedores.

3. Resoluciones unánimes de los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios en circulación identificados con clave de pizarra "FSITES 20" adoptadas fuera de asamblea, el 29 de septiembre de 2020, se aprobaron los siguientes puntos:

Las resoluciones unánimes adoptadas fuera de Asamblea General de Tenedores, tuvieron como objetivo la conveniencia de modificar la Sección 1.1 de la Cláusula Primera, la Sección 2.1 y los incisos (k) y (u) de la Sección 2.4 de la Cláusula Segunda, el inciso (b) de la Sección 3.1 de la Cláusula Tercera, la Sección 5.3 y el numeral (iii) del inciso (b) de la Sección 5.4 de la Cláusula Quinta, la Cláusula Décima Primera, el inciso (b) de la Sección 12.1

de la Cláusula Décima Segunda y la Sección 14.1 y 14.2 de la Cláusula Décima Cuarta del Contrato de Fideicomiso OPSIMEX 4594.

Resoluciones

PRIMERA.- Se aprueba modificar la Sección 1.1 de la Cláusula Primera, la Sección 2.1 y los incisos (k) y (u) de la Sección 2.4 de la Cláusula Segunda, el inciso (b) de la Sección 3.1 de la Cláusula Tercera, la Sección 5.3 y el numeral (iii) del inciso (b) de la Sección 5.4 de la Cláusula Quinta, la Cláusula Décima Primera, el inciso (b) de la Sección 12.1 de la Cláusula Décima Segunda y la Sección 14.1 y 14.2 de la Cláusula Décima Cuarta del Contrato de Fideicomiso OPSIMEX 4594, las cuales estarán sujetas a las autorizaciones, que en su caso, resulten procedentes.

SEGUNDA.- Se instruye a Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver en su carácter de fiduciario del Contrato de Fideicomiso Irrevocable 4594 y a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su carácter de Representante Común, llevar a cabo las gestiones necesarias para celebrar un segundo convenio modificatorio al Contrato de Fideicomiso OPSIMEX 4594, así como a realizar todos los actos, trámites y gestiones necesarios y/o convenientes para la implementación y cumplimiento de las resoluciones anteriores, incluyendo, sin limitar, las modificaciones a los Documentos de la Emisión, el canje del título que ampara los CBFIs, solicitar cualquier actualización y/o toma de nota, incluyendo la presentación de las solicitudes correspondientes ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y el Registro Nacional de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de CV. y el S.D. INDEVAL Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y cualesquier otra autoridad que resulte conveniente y/o necesaria.

TERCERA.- Se aprueba designar como delegados especiales a Eriván Urióstegui Hernández y/o Mónica Jiménez Labora, para que de manera conjunta o individualmente, (i) realicen todos los actos y/o trámites que sean necesarios o convenientes que se requieran para dar cumplimiento a las resoluciones anteriormente adoptadas por unanimidad de los Tenedores incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario, para llevar a cabo la protocolización de las presentes resoluciones en su totalidad o en lo conducente y, de requerirse, presentar los avisos y/o notificaciones que resulten aplicables (ii) instruyan al Fiduciario los términos y condiciones de todos los actos que deban celebrarse para cumplimentar las resoluciones emanadas de estas Resoluciones.

Las resoluciones antes mencionadas fueron aprobadas por unanimidad de votos de los presentes, estando presente el 100% de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios identificados con clave de pizarra "FSITES 20", en circulación a la fecha de las resoluciones adoptadas fuera de asamblea de tenedores.

c)Resoluciones unánimes de los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios en circulación identificados con clave de pizarra "FSITES 20" adoptadas fuera de asamblea, el 17 de diciembre de 2020, se aprobaron los siguientes puntos:

Resoluciones

PRIMERA. "Se aprueba una emisión adicional de hasta 955,095,786 (novecientos cincuenta y cinco millones noventa y cinco mil setecientos ochenta y seis) CBFIs Adicionales (la "Emisión Adicional"), a un precio de \$18.00 (dieciocho Pesos 00/100 M.N.) cada uno, los cuales deberán ser depositados en tesorería del Fideicomiso para después ser ofrecidos y colocados, ya sea mediante oferta pública o privada en México, en una o varias operaciones, según el Administrador le instruya al Fiduciario. Lo anterior, en el entendido que las bases para determinar el precio de los CBFIs Adicionales incluyen (i) la situación financiera y operativa del Fideicomiso, (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) las condiciones generales del mercado, y (iv) el precio de

mercado de los CBFIs en circulación. De consumarse la Emisión Adicional y suscripción, pago y/o entrega de CBFIs a los Tenedores correspondientes, se instruye al Fiduciario para llevar a cabo los registros de la capitalización correspondiente.”

SEGUNDA. “Se aprueba que OPSIMEX, en su carácter de Administrador del Fideicomiso, actúe como delegado de la Emisión Adicional, a efecto de que el Administrador pueda determinar cualesquiera otras características de los CBFIs Adicionales (incluyendo en qué momentos y número final de CBFIs Adicionales a ser emitidos o entregados a los Tenedores de conformidad con las presentes Resoluciones Unánimes), así como la facultad de llevar a cabo y/o instruir al Fiduciario, en ejercicio de los poderes previamente otorgados, cualesquier actos que sean necesarios o convenientes para la emisión de dichos CBFIs Adicionales, su suscripción, pago y/o entrega, de conformidad con los términos aprobados en estas Resoluciones Unánimes.”

TERCERA. “Se aprueba que el Fiduciario lleve a cabo una o varias ofertas de derechos a los Tenedores sobre cierto número de CBFIs Adicionales emitidos con motivo de la Emisión Adicional, de manera conjunta o sucesiva, de tiempo en tiempo según lo instruya el Administrador al Fiduciario, mediante el otorgamiento de un derecho de suscripción preferente en favor de dichos Tenedores (las “Ofertas de Derechos” y cada una, una “Oferta de Derechos”), por lo que también en este acto se aprueba que los CBFIs Adicionales cuya emisión se aprueba en este acto sean objeto de dicha o dichas Oferta de Derechos, misma que deberá o deberán llevarse a cabo de conformidad con el procedimiento aprobado en la resolución Cuarta siguiente y las instrucciones, que para tales efectos, el Administrador le indique al Fiduciario.”

CUARTA. “Se aprueba que el Fiduciario lleve a cabo las Ofertas de Derechos de conformidad con el siguiente procedimiento:

(i) Periodo de Suscripción. El derecho a suscribir preferentemente los CBFIs Adicionales objeto de la Oferta de Derechos (el “Derecho de Suscripción”) podrá ser ejercido por cualquier Tenedor registrado en la Fecha de Registro (según dicho término se define más adelante), en cualquier momento durante un periodo de 3 días calendario (el “Periodo de Suscripción”), el cual comenzará a partir del día siguiente a la fecha en que se celebren las presentes Resoluciones Unánimes, en cualquier caso mediante la entrega por escrito al Administrador de una postura vinculante, incondicional e irrevocable para adquirir los CBFIs Adicionales (la “Postura”). El Fiduciario anunciará a los Tenedores, a través de EMISNET, con por lo menos un Día Hábil de anticipación (el “Aviso de Suscripción”), la fecha de inicio del Periodo de Suscripción y pondrá a disposición de los Tenedores, un formato para que los Tenedores indiquen su Postura.

(ii) Suscripción de CBFIs Adicionales. La Postura que los Tenedores presenten por escrito y debidamente firmada durante el Periodo de Suscripción para suscribir CBFIs Adicionales deberá incluir el número (o su expresión en porcentaje) de CBFIs Adicionales que le corresponde suscribir a dicho Tenedor en proporción a su tenencia de CBFIs en la Fecha de Registro y podrá incluir, además, una postura para suscribir un número (o su expresión en porcentaje) de CBFIs Adicionales en exceso al número de CBFIs Adicionales que tengan derecho a suscribir a prorrata en proporción a su tenencia de CBFIs en la Fecha de Registro (dichos CBFIs Adicionales, los “CBFIs Excedentes”).

(iii) Fecha de Registro. Para los presentes efectos, la “Fecha de Registro” significa, el Día Hábil en que comience el Periodo de Suscripción, o cualquier otra fecha especificada en el Aviso de Suscripción.

(iv) Fecha de Ex-Derecho. Considerando los mecanismos de operación de la BMV o cualquier otra bolsa de valores en México en la que se encuentren listados los CBFIs Adicionales que sean objeto de la Oferta de Derechos, cualquier Persona que adquiera CBFIs en o con posterioridad a la Fecha Ex-Derecho especificada en el Aviso de Suscripción, no tendrá derecho a suscribir y pagar los CBFIs Adicionales objeto de la Oferta de Derechos.

Para efectos de lo anterior, se entenderá como “Fecha de Ex-Derecho”, con respecto a la Fecha de Registro establecida en un Aviso de Suscripción, la fecha que sea 1 Día Hábil previo a la Fecha de Registro, o cualquier otra fecha que se designe en el Aviso de Suscripción correspondiente.

(v) Concentración de Posturas. Durante el Periodo de Suscripción, las Posturas presentadas por los Tenedores deberán ser concentradas por el Administrador, quien deberá recibir las mismas, registrarlas, y notificar de forma diaria al Fiduciario y al Representante Común, el número de CBFIs Adicionales referidos en dichas Posturas y que serán objeto de suscripción por los Tenedores.

(vi) Método de Asignación. En la fecha que ocurra lo primero entre (a) el primer Día Hábil siguiente al último día del Periodo de Suscripción, y (b) la fecha en la que todos los Tenedores hayan presentado sus posturas o hayan renunciado expresamente a su Derecho de Suscripción (dicha fecha, la “Fecha de Asignación”), los CBFIs Adicionales deberán ser asignados entre los Tenedores de conformidad con lo siguiente; en el entendido, que si un Tenedor no presenta su postura durante el Periodo de Suscripción, se considerará que dicho Tenedor ha renunciado a su Derecho de Suscripción:

a. Primero, los CBFIs Adicionales serán asignados entre los Tenedores que hayan presentado sus Posturas para ejercer su Derecho de Suscripción, con base en el número de CBFIs Adicionales contenidos en su Postura (excluyendo cualquier oferta para suscribir CBFIs Excedentes), y hasta por el número de CBFIs Adicionales que tengan derecho a suscribir en proporción a su porcentaje de tenencia de CBFIs a la Fecha de Registro; y

b. Segundo, si una vez realizada la asignación a que se refiere el sub-inciso a. anterior no se hubiere logrado colocar entre los Tenedores la totalidad de los CBFIs Adicionales en proporción a su porcentaje de tenencia de CBFIs a la Fecha de Registro, los CBFIs Adicionales restantes serán asignados únicamente entre aquellos Tenedores que hubieren presentado una oferta para suscribir CBFIs Excedentes en sus respectivas Posturas, con base en el número de CBFIs Excedentes que ofrecieron suscribir; en el entendido, que en caso de que el número total de CBFIs Excedentes incluidos en las posturas presentadas por los Tenedores excedan el número de CBFIs Adicionales disponibles, los CBFIs Adicionales restantes serán asignados proporcionalmente entre dichos Tenedores con base en el número de CBFIs Excedentes que hayan solicitado suscribir entre la suma de CBFIs Excedentes incluidos por los Tenedores en todas las Posturas (es decir, el porcentaje de la fracción que resulte del numerador siendo el número de CBFIs Excedentes incluidos en las posturas del Tenedor respectivo, y el denominador siendo la suma de CBFIs Excedentes incluidos en todas las Posturas); y en el entendido, además, que el Administrador deberá verificar al momento de llevar a cabo la asignación conforme a lo descrito anteriormente, que ningún Tenedor adquiera, directa o indirectamente, el 9.9% o más de los CBFIs en circulación, sin la previa autorización por escrito del Comité Técnico.

(vii) Notificación de Determinación de Asignación. Una vez realizadas las asignaciones a las que se refiere el método de asignación descrito en el apartado anterior, el Administrador notificará a cada Tenedor (según los datos proporcionados en su Postura correspondiente) el número de CBFIs Adicionales (incluyendo el número de CBFIs Excedentes) que hayan sido asignados a dicho Tenedor, así como al Fiduciario y al Representante Común el número de CBFIs Adicionales a ser suscritos por todos los Tenedores, así como las asignaciones realizadas conforme al procedimiento antes descrito.

En caso de que al cierre de operaciones de la Fecha de Asignación (una vez los CBFIs Excedentes hayan sido asignados de conformidad con el sub-inciso b. del párrafo anterior, en su caso), no haya sido posible asignar todos los CBFIs Adicionales entre los Tenedores, el Administrador instruirá al Fiduciario para que publique un evento relevante, a más tardar el día siguiente de la Fecha de Asignación, indicando el número de CBFIs Adicionales asignados y los pendientes de suscripción (los “CBFIs Adicionales Restantes”). Los CBFIs Adicionales Restantes que no sean suscritos serán mantenidos por el Fideicomiso en tesorería hasta en tanto el Administrador instruya al Fiduciario realizar una Oferta de Derechos.

(viii) Cruce y Liquidación (Entrega contra Pago). La fecha de pago de los CBFIs Adicionales, incluyendo los CBFIS Excedentes, que sean suscritos por los Tenedores en ejercicio de su Derecho de Suscripción, será notificada con al menos 6 (seis) Días Hábiles de anticipación a dicha fecha de pago por el Fiduciario a través de una publicación de un evento relevante. El pago del precio de suscripción por los CBFIs Adicionales, incluyendo los CBFIS Excedentes, deberá realizarse en Pesos a través de Indeval. El cruce de los CBFIs Adicionales, incluyendo los CBFIS Excedentes, se realizará a través del sistema de Indeval una vez el precio de suscripción de los CBFIs Adicionales, incluyendo los CBFIS Excedentes, sea recibido.”

QUINTA. “Se aprueba que el destino de los recursos de la Emisión Adicional sea, entre otras cosas, para (i) adquirir Activos Elegibles, en una o varias operaciones de adquisición de los mismos, según lo determine el Administrador, (ii) cubrir otros usos corporativos (tales como pagos a asesores, procesos de auditoría legal y pagos a intermediarios) gastos y costos derivados de o relacionados con la Emisión Adicional; (iii) para pagar el IVA relacionado con la adquisición de los Activos Elegibles, y (iv) para realizar inversiones de capital; lo anterior, en el entendido que el Administrador y el Fiduciario deberán, en todo momento y según resulte aplicable en cada caso concreto, observar y cumplir con la Ley Aplicable, las demás las disposiciones regulatorias aplicables y con el Contrato de Fideicomiso, incluyendo las disposiciones en materia de Inversión previstas en el Contrato de Fideicomiso, por lo que únicamente en caso de ser necesario para la adquisición de Activos Elegibles de que se trate, deberán obtenerse las autorizaciones corporativas correspondientes o preparar el los folletos informativos correspondientes según el monto que represente dicha adquisición en particular.”

SEXTA. “Se aprueba adquirir Activos Elegibles mediante la celebración de ciertos convenios de aportación a ser celebrados entre el Fiduciario y OPSIMEX, en términos sustancialmente similares al documento que se adjunta a las presentes Resoluciones como Anexo “B”, el cual ha sido preparado en términos sustancialmente similares al Anexo “H” del Contrato de Fideicomiso; en el entendido que, dicha transmisión estará sujeta, en cada caso según resulte aplicable, a la condición suspensiva consistente en que (i) la Oferta de Derechos correspondiente, según lo determine el Administrador, de los CBFIs Adicionales realizada por el Fideicomiso haya sido consumada, según conste en el evento relevante que publique el Fiduciario para tales efectos; y (ii) en caso de ser necesario, se obtengan las demás autorizaciones corporativas o de otro tipo necesarias para tales efectos.”

SÉPTIMA. “Se aprueba que el pago de la contraprestación por la adquisición de los Activos Elegibles pueda realizarse mediante la entrega de CBFIs Adicionales emitidos con motivo de la Emisión Adicional, considerando para tales efectos, todos los actos necesarios y convenientes para ello.”

OCTAVA. “Se instruye al Representante Común y al Fiduciario, para que, en la medida que a cada uno le corresponda, con la colaboración y asistencia del despacho legal Creel, García-Cuellar, Aiza y Enríquez, S.C., y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, realicen todos los actos necesarios y/o convenientes para dar cumplimiento a los acuerdos adoptados con motivo de las presente Resoluciones Unánimes incluyendo sin limitar, la firma de los convenios de aportación sujetos a condición suspensiva, la obtención de autorizaciones por parte de las autoridades correspondientes, la suscripción de todos los documentos que resulten pertinentes, así como el trámite de actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV, la autorización de la CNBV para la inscripción preventiva de los CBFIs correspondientes a la Emisión Adicional, completar su listado en la BMV, realizar el canje y el depósito del Título en el Indeval derivado de la Emisión Adicional y obtener cualesquier otras autorizaciones gubernamentales que se requieran, así como celebrar todos los documentos, procedimientos, publicaciones y comunicados de prensa que sean necesarios, según lo instruya y/o solicite el Administrador.

Las resoluciones antes mencionadas fueron aprobadas por unanimidad de votos de los presentes, estando presente el 99.9999% de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios identificados con clave de pizarra “FSITES 20”, en circulación a la fecha de las resoluciones adoptadas fuera de asamblea de tenedores.

Durante el periodo comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2021, se celebraron las siguientes asambleas de tenedores:

1.- Asamblea general de tenedores celebrada el 12 de abril de 2021, se aprobaron los siguientes puntos:

I. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, aprobación para que el Fiduciario lleve a cabo la adquisición de un portafolio adicional de Activos Elegibles mediante la celebración de cierto Convenio de Aportación a ser celebrado con Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V. y la contraprestación por dicha adquisición sea pagada con CBFIs que se encuentran actualmente en tesorería, considerando para tales efectos, todos los actos necesarios y convenientes para ello, incluyendo la aprobación para llevar a cabo una “reestructuración societaria” por la adquisición de dichos Activos Elegibles en los términos descritos en el folleto informativo divulgado de conformidad con lo establecido en los artículos 47 y 104 fracción IV de la Ley del Mercado de Valores y el artículo 35 de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores. Resoluciones al respecto.

Resoluciones

“PRIMERO. Se aprueba que se lleve a cabo la Reestructura Societaria consistente en la Operación a ser consumada por el Fideicomiso en términos sustancialmente similares a lo descrito en el Folleto Informativo de fecha 29 de marzo de 2021, de acuerdo con las instrucciones que al efecto indique el Administrador al Fiduciario, por lo que se aprueba la adquisición de los Activos Elegibles en los términos ahí descritos.”

“SEGUNDO. En este acto se ratifican en sus términos, todos y cada uno de los contratos, convenios, y demás actos celebrados y/o documentos firmados o emitidos por el Fiduciario y/o el Administrador para llevar a cabo la Reestructura Societaria, según resulte aplicable, en relación con la Operación y la Reestructura Societaria aprobada conforme al resolutivo anterior.”

II. Propuesta, discusión y, en caso de ser aplicable, aprobación para instruir al Representante Común y al Fiduciario, en la medida que a cada uno corresponda, a realizar los actos necesarios y/o convenientes para cumplir con las resoluciones adoptadas en relación con los puntos anteriores del presente orden del día, así como celebrar todos los documentos, procedimientos, publicaciones y comunicados de prensa que sean necesarios, según lo instruya y/o solicite el Administrador. Resoluciones al respecto.

Resolución

“TERCERO. Se instruye al Representante Común y al Fiduciario, para que, en la medida que a cada uno le corresponda, con la colaboración y asistencia del despacho legal Creel, García-Cuéllar, Aiza y Enríquez, S.C., y con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, realicen todos los actos necesarios y/o convenientes para dar cumplimiento a los acuerdos adoptados con motivo del desahogo del primer punto del orden del día de la presente Asamblea, incluyendo sin limitar, la firma del convenio de aportación sujeto a condición suspensiva, la suscripción de todos los documentos que resulten pertinentes, así como celebrar todos los documentos, procedimientos, publicaciones y comunicados de prensa que sean necesarios, según lo instruya y/o solicite el Administrador.”

III. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a los acuerdos adoptados en la Asamblea. Resoluciones al respecto.

Resolución

“CUARTO. Se designa como delegados especiales de la Asamblea a Gerardo Kuri Kaufmann, Jesús Granillo Rodríguez y Eriván Urióstegui Hernández, o cualquier apoderado del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario o conveniente, para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones correspondientes, así como realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de

C.V. y al S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y demás autoridades correspondientes.”

2.- Asamblea general anual de tenedores celebrada el 29 de abril de 2021, se aprobaron los siguientes puntos:

I. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de (i) el informe del Director General elaborado conforme a los artículos 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, acompañado del dictamen del auditor externo, respecto de las operaciones y resultados del Fideicomiso 4594 por el ejercicio social que terminó el 31 de diciembre de 2020, (ii) el informe de las actividades y operaciones en que intervino el Comité Técnico conforme al artículo 28, fracción IV, inciso e) de la Ley del Mercado de Valores, y (iii) el informe anual sobre las actividades llevadas a cabo por el Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias del Fideicomiso 4594 conforme al artículo 43, fracciones I y II de la Ley del Mercado de Valores. Resoluciones al respecto.

Resolución

“ÚNICO. Se aprueba en sus términos (i) el informe elaborado por el Director General del Administrador en cumplimiento del artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, acompañado del dictamen del auditor externo, respecto de las operaciones y resultados del Fideicomiso 4594 por el ejercicio social que terminó el 31 de diciembre del 2020, (ii) el informe de las actividades y operaciones en que intervino el Comité Técnico conforme al artículo 28, fracción IV, inciso e) de la Ley del Mercado de Valores, y (iii) el informe anual sobre las actividades llevadas a cabo por el Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias del Fideicomiso 4594 conforme al artículo 43, fracciones I y II de la Ley del Mercado de Valores.”

II. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso 4594 al 31 de diciembre de 2020.

Resoluciones.

"PRIMERO. Se aprueban en sus términos los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso 4594 al 31 de diciembre de 2020, los cuales fueron aprobados por el Comité Técnico, previa recomendación del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias en sus sesiones del 7 de abril de 2021."

"SEGUNDO. Ratificar en su totalidad las Distribuciones de Efectivo decretadas durante el ejercicio fiscal 2020 y las políticas bajo las cuales se efectuaron las mismas."

III. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del Reporte Anual del Fideicomiso 4594 correspondiente al ejercicio 2020.

Resolución.

"ÚNICO.- Se aprueba en sus términos el Reporte Anual del Fideicomiso 4594 correspondiente al ejercicio social 2020."

IV. Discusión y, en su caso, designación y/o ratificación de los miembros del Comité Técnico y Secretario del Fideicomiso 4594, previa calificación de la independencia de los miembros independientes.

Resoluciones.

"PRIMERO. Se ratifica a los ingenieros Juan Rodríguez Torres, Luis Ramos Lignan, Gerardo Kuri Kaufmann, José Shedid Merhy y Felipe Ochoa Rosso como miembros del Comité Técnico del Fideicomiso 4594, desde esta fecha y hasta en tanto sus sucesores hayan sido nombrados y tome posesión de su cargo."

"SEGUNDO. Se hace constar que esta asamblea ha calificado la independencia de los ingenieros Luis Ramos Lignan, Juan Rodríguez Torres, José Shedid Merhy y Felipe Ochoa Rosso y ha considerado que dichas personas son aptas

para continuar desempeñando dichos cargos libres de conflicto de intereses y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos, en cumplimiento establecido en el segundo párrafo del numeral IV del artículo 64 Bis 1 de la Ley del Mercado de Valores."

"TERCERO. Se ratifica al ingeniero Luis Ramos Lignan como Presidente del Comité Técnico del Fideicomiso 4594."

"CUARTO. En virtud de las resoluciones anteriores, el Comité Técnico del Fideicomiso 4594, permanece integrado de la siguiente manera:

COMITÉ TÉCNICO

Luis Ramos Lignan Presidente
Juan Rodríguez Torres
José Shedid Merhy
Felipe Ochoa Rosso
Gerardo Kuri Kaufmann

"QUINTO. Se ratifica al licenciado Eriván Urióstegui Hernández como Secretario del Comité Técnico del Fideicomiso OPSIMEX 4594, sin ser miembro de dicho órgano social, desde esta fecha y hasta la fecha de su sustitución o renuncia."

V. Determinación de los emolumentos para los miembros del Comité Técnico y Secretario del Fideicomiso 4594.

Resolución.

"ÚNICO. Se aprueba la cantidad de \$41,500.00 (Cuarenta y un mil quinientos pesos 00/100 M.N.) propuesta por el Administrador como remuneración a los miembros y Secretario del Comité Técnico del Fideicomiso por cada sesión a la que asistan, sujetándose su pago a las retenciones fiscales a que haya lugar."

VI. Discusión y, en su caso, aprobación de la designación y/o ratificación de los integrantes del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias del Fideicomiso 4594.

Resoluciones.

"PRIMERO. Se ratifica a los ingenieros Juan Rodríguez Torres, Luis Ramos Lignan y José Shedid Merhy como miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias del Fideicomiso 4594, desde esta fecha y hasta en tanto sus sucesores hayan sido nombrados y tome posesión de su cargo."

"SEGUNDO. Se ratifica al ingeniero Juan Rodríguez Torres como Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias del Fideicomiso 4594."

"TERCERO. En virtud de las resoluciones anteriores, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias del Fideicomiso 4594, permanece integrado de la siguiente manera:

COMITÉ

Juan Rodríguez Torres Presidente
Luis Ramos Lignan
José Shedid Merhy

"CUARTO. Se ratifica al licenciado Eriván Urióstegui Hernández como Secretario del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias del Fideicomiso OPSIMEX 4594, sin ser miembro de dicho órgano social, desde esta fecha y hasta la fecha de su sustitución o renuncia."

VII. Determinación de los emolumentos para los miembros del Comité referido en el punto que antecede.
Resolución.

"ÚNICO. Se toma nota de la renuncia presentada por los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias del Fideicomiso 4594, a recibir emolumentos por el desempeño de sus cargos."

VIII. Presentación, discusión y, en su caso, modificación de los Lineamientos de Apalancamiento del Fideicomiso 4594.

Resolución.

"ÚNICO. Se ratifican los Lineamientos de Apalancamiento del Fideicomiso OPSIMEX 4594, consisten en que (i) el límite máximo de los pasivos que se pretendan asumir en relación con los activos del Fideicomiso 4594 en ningún momento podrá ser mayor al 50% del valor contable de los activos totales de éste medidos al cierre del último trimestre reportado; y (ii) el Fideicomiso 4594 mantendrá un índice de cobertura de servicio de la deuda que en todo momento será superior a 1.0."

IX. Designación de delegados para llevar a cabo y formalizar las resoluciones adoptadas por la asamblea.

Resolución.

"ÚNICO. Se designa como delegados especiales de la Asamblea al ingeniero Gerardo Kuri Kaufmann y a los licenciados Jesús Granillo Rodríguez y Eriván Urióstegui Hernández, o cualquier apoderado del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario o conveniente, para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones correspondientes, así como realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y al S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y demás autoridades correspondientes."

3.- Asamblea general anual de tenedores celebrada el 29 de abril de 2022, se aprobaron los siguientes puntos:

I. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de (i) el informe del Director General elaborado conforme a los artículos 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, acompañado del dictamen del auditor externo, respecto de las operaciones y resultados del Fideicomiso 4594 por el ejercicio social que terminó el 31 de diciembre de 2021, (ii) el informe de las actividades y operaciones en que intervino el Comité Técnico conforme al artículo 28, fracción IV, inciso e) de la Ley del Mercado de Valores, y (iii) el informe anual sobre las actividades llevadas a cabo por el Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias del Fideicomiso 4594 conforme al artículo 43, fracciones I y II de la Ley del Mercado de Valores. Resoluciones al respecto.

Resolución

"ÚNICO. Se aprueba en sus términos (i) el informe elaborado por el Comité Ejecutivo del Administrador en cumplimiento del artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, acompañado del dictamen del auditor externo, respecto de las operaciones y resultados del Fideicomiso 4594 por el ejercicio social que terminó el 31 de diciembre del 2021, (ii) el informe que contiene la principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera del Fideicomiso, (iii) el informe de las actividades y operaciones en que intervino el Comité Técnico conforme al artículo 28, fracción IV, inciso e) de la Ley del Mercado de Valores, y (iv) el informe anual sobre las actividades llevadas a cabo por el Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias del Fideicomiso 4594 conforme al artículo 43, fracciones I y II de la Ley del Mercado de Valores."

II. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso 4594 al 31 de diciembre de 2021. Resoluciones al respecto.

Resoluciones

"PRIMERO. Se aprueban en sus términos los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso 4594 al 31 de diciembre de 2021, los cuales fueron aprobados por el Comité Técnico, previa recomendación del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias."

"SEGUNDO. Ratificar en su totalidad las Distribuciones de Efectivo decretadas durante el ejercicio fiscal 2021 y las políticas bajo las cuales se efectuaron las mismas."

III. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del Reporte Anual del Fideicomiso 4594 correspondiente al ejercicio 2021. Resoluciones al respecto.

Resolución

"ÚNICO. Se aprueba en sus términos el Reporte Anual del Fideicomiso 4594 correspondiente al ejercicio social 2021."

IV. Discusión y, en su caso, designación y/o ratificación de los miembros del Comité Técnico y Secretario del Fideicomiso 4594, previa calificación de la independencia de los miembros independientes. Resoluciones al respecto.

Resoluciones

"PRIMERO. Se designa al Licenciado Daniel Goñi Díaz como miembro del Comité Técnico del Fideicomiso 4594, desde esta fecha y hasta en tanto su sucesor haya sido nombrado y tome posesión de su cargo."

"SEGUNDO. Se expresa un agradecimiento especial post-mortem al doctor Felipe Ochoa Rosso por su destacada participación como miembro del Comité Técnico del Fideicomiso 4594."

"TERCERO. Se ratifica a los ingenieros Juan Rodríguez Torres, Luis Ramos Lignan, Gerardo Kuri Kaufmann y José Shedid Merhy como miembros del Comité Técnico del Fideicomiso 4594, desde esta fecha y hasta en tanto sus sucesores hayan sido nombrados y tome posesión de su cargo."

"CUARTO. Se hace constar que esta asamblea ha calificado la independencia de los ingenieros Luis Ramos Lignan, Juan Rodríguez Torres, José Shedid Merhy y Daniel Goñi Díaz y ha considerado que dichas personas son aptas para desempeñar dichos cargos libres de conflicto de intereses y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos, en cumplimiento establecido en el artículo 26 de la Ley del Mercado de Valores."

"QUINTO. Se ratifica al ingeniero Luis Ramos Lignan como Presidente del Comité Técnico del Fideicomiso 4594."

"SEXTO. En virtud de las resoluciones anteriores, el Comité Técnico del Fideicomiso 4594, quedará integrado de la siguiente manera:

COMITÉ TÉCNICO

Luis Ramos Lignan Presidente

Juan Rodríguez Torres

José Shedid Merhy

Gerardo Kuri Kaufmann

Daniel Goñi Díaz

"SÉPTIMO. Se ratifica al licenciado Eriván Urióstegui Hernández como Secretario del Comité Técnico del Fideicomiso OPSIMEX 4594, sin ser miembro de dicho órgano social, desde esta fecha y hasta la fecha de su sustitución o renuncia."

V. Determinación de los emolumentos para los miembros del Comité Técnico y Secretario del Fideicomiso 4594. Resoluciones al respecto.

Resolución

"ÚNICO. Se aprueba la cantidad de \$43,000.00 (Cuarenta y tres un mil pesos 00/100 M.N.)) propuesta por el Administrador como remuneración a los miembros y Secretario del Comité Técnico del Fideicomiso por cada sesión a la que asistan, sujetándose su pago a las retenciones fiscales a que haya lugar."

VI. Discusión y, en su caso, aprobación de la designación y/o ratificación de los integrantes del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias del Fideicomiso 4594. Resoluciones al respecto.

Resoluciones

"PRIMERO. Se ratifica a los ingenieros Juan Rodríguez Torres, Luis Ramos Lignan y José Shedid Merhy como miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias del Fideicomiso 4594, desde esta fecha y hasta en tanto sus sucesores hayan sido nombrados y tome posesión de su cargo."

"SEGUNDO. Se ratifica al ingeniero Juan Rodríguez Torres como Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias del Fideicomiso 4594."

"TERCERO. En virtud de las resoluciones anteriores, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias del Fideicomiso 4594, permanece integrado de la siguiente manera:

COMITÉ DE AUDITORÍA Y PRÁCTICAS SOCIETARIAS

Juan Rodríguez Torres Presidente

Luis Ramos Lignan

José Shedid Merhy

"CUARTO. Se ratifica al licenciado Eriván Urióstegui Hernández como Secretario del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias del Fideicomiso OPSIMEX 4594, sin ser miembro de dicho órgano social, desde esta fecha y hasta la fecha de su sustitución o renuncia."

VII. Determinación de los emolumentos para los miembros del Comité referido en el punto que antecede. Resoluciones al respecto.

Resolución

"ÚNICO. Se toma nota de la renuncia presentada por los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias del Fideicomiso 4594, a recibir emolumentos por el desempeño de sus cargos."

VIII. Presentación, discusión y, en su caso, modificación de los Lineamientos de Apalancamiento del Fideicomiso 4594. Resoluciones al respecto.

Resolución

"ÚNICO. Se ratifican los Lineamientos de Apalancamiento del Fideicomiso OPSIMEX 4594, consisten en que (i) el límite máximo de los pasivos que se pretendan asumir en relación con los activos del Fideicomiso 4594 en ningún momento podrá ser mayor al 50% del valor contable de los activos totales de éste medidos al cierre del último trimestre reportado; y (ii) el Fideicomiso 4594 mantendrá un índice de cobertura de servicio de la deuda que en todo momento será superior a 1.0."

IX. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a los acuerdos adoptados en la Asamblea. Resoluciones al respecto.

Resolución

"ÚNICO. Se designa como delegados especiales de la Asamblea a los licenciados Jesús Granillo Rodríguez y Eriván Urióstegui Hernández, o cualquier apoderado del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario o conveniente, para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones correspondientes, así como realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y al S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y demás autoridades correspondientes.

4.- Asamblea general anual de tenedores celebrada el 28 de abril de 2023, se aprobaron los siguientes puntos:

I. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de (i) el informe del Director General elaborado conforme a los artículos 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, acompañado del dictamen del auditor externo, respecto de las operaciones y resultados del Fideicomiso 4594 por el ejercicio social que terminó el 31 de diciembre de 2022, (ii) el informe de las actividades y operaciones en que intervino el Comité Técnico conforme al artículo 28, fracción IV, inciso e) de la Ley del Mercado de Valores, y (iii) el informe anual sobre las actividades llevadas a cabo por el Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias del Fideicomiso 4594 conforme al artículo 43, fracciones I y II de la Ley del Mercado de Valores. Resoluciones al respecto.

Resolución

"ÚNICO. Se aprueba en sus términos (i) el informe elaborado por el Comité Ejecutivo del Administrador en cumplimiento del artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, acompañado del dictamen del auditor externo, respecto de las operaciones y resultados del Fideicomiso 4594 por el ejercicio social que terminó el 31 de diciembre del 2022, (ii) el informe que contiene la principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera del Fideicomiso, (iii) el informe de las actividades y operaciones en que intervino el Comité Técnico conforme al artículo 28, fracción IV, inciso e) de la Ley del Mercado de Valores, y (iv) el informe anual sobre las actividades llevadas a cabo por el Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias del Fideicomiso 4594 conforme al artículo 43, fracciones I y II de la Ley del Mercado de Valores."

II. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso 4594 al 31 de diciembre de 2022. Resoluciones al respecto.

Resoluciones

"PRIMERO. Se aprueban en sus términos los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso 4594 al 31 de diciembre de 2022, los cuales fueron aprobados por el Comité Técnico, previa recomendación del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias."

"SEGUNDO. Ratificar en su totalidad las Distribuciones de Efectivo decretadas durante el ejercicio fiscal 2022 y las políticas bajo las cuales se efectuaron las mismas."

III. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del Reporte Anual del Fideicomiso 4594 correspondiente al ejercicio 2022. Resoluciones al respecto.

Resolución

"ÚNICO.- Se aprueba en sus términos el Reporte Anual del Fideicomiso 4594 correspondiente al ejercicio social 2022."

IV. Discusión y, en su caso, designación y/o ratificación de los miembros del Comité Técnico y Secretario del Fideicomiso 4594, previa calificación de la independencia de los miembros independientes. Resoluciones al respecto.

Resoluciones

"PRIMERO. Se ratifica a los ingenieros Juan Rodríguez Torres, Luis Ramos Lignan, Gerardo Kuri Kaufmann y José Shedid Merhy y al licenciado Daniel Goñi Díaz como miembros del Comité Técnico del Fideicomiso 4594, desde esta fecha y hasta en tanto sus sucesores hayan sido nombrados y tome posesión de su cargo."

"SEGUNDO. Se hace constar que esta asamblea ha calificado la independencia de los ingenieros Luis Ramos Lignan, Juan Rodríguez Torres, José Shedid Merhy y del licenciado Daniel Goñi Díaz y ha considerado que dichas personas son aptas para desempeñar dichos cargos libres de conflicto de intereses y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos, en cumplimiento establecido en el artículo 26 de la Ley del Mercado de Valores."

"TERCERO. Se ratifica al ingeniero Luis Ramos Lignan como Presidente del Comité Técnico del Fideicomiso 4594."

"CUARTO. En virtud de las resoluciones anteriores, el Comité Técnico del Fideicomiso 4594, quedará integrado de la siguiente manera:

COMITÉ TÉCNICO

Luis Ramos Lignan Presidente

Juan Rodríguez Torres

José Shedid Merhy

Gerardo Kuri Kaufmann

Daniel Goñi Díaz

"QUINTO. Se ratifica al licenciado Eriván Urióstegui Hernández como Secretario del Comité Técnico del Fideicomiso OPSIMEX 4594, sin ser miembro de dicho órgano social, desde esta fecha y hasta la fecha de su sustitución o renuncia."

V. Determinación de los emolumentos para los miembros del Comité Técnico y Secretario del Fideicomiso 4594. Resoluciones al respecto.

Resolución

"ÚNICO. Se aprueba la cantidad de \$46,000.00 (cuarenta y seis mil pesos 00/100 M.N.) propuesta por el Administrador como remuneración a los miembros y Secretario del Comité Técnico del Fideicomiso por cada sesión a la que asistan, sujetándose su pago a las retenciones fiscales a que haya lugar."

VI. Discusión y, en su caso, aprobación de la designación y/o ratificación de los integrantes del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias del Fideicomiso 4594. Resoluciones al respecto.

Resoluciones

"PRIMERO. Se ratifica a los ingenieros Juan Rodríguez Torres, Luis Ramos Lignan y José Shedid Merhy como miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias del Fideicomiso 4594, desde esta fecha y hasta en tanto sus sucesores hayan sido nombrados y tome posesión de su cargo."

"SEGUNDO. Se ratifica al ingeniero Juan Rodríguez Torres como Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias del Fideicomiso 4594."

"TERCERO. En virtud de las resoluciones anteriores, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias del Fideicomiso 4594, permanece integrado de la siguiente manera:

COMITÉ DE AUDITORÍA Y PRÁCTICAS SOCIETARIAS

Juan Rodríguez Torres Presidente

Luis Ramos Lignan

José Shedid Merhy

"CUARTO. Se ratifica al licenciado Eriván Urióstegui Hernández como Secretario del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias del Fideicomiso OPSIMEX 4594, sin ser miembro de dicho órgano social, desde esta fecha y hasta la fecha de su sustitución o renuncia."

VII. Determinación de los emolumentos para los miembros del Comité referido en el punto que antecede. Resoluciones al respecto.

Resolución

"ÚNICO. Se toma nota de la renuncia presentada por los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias del Fideicomiso 4594, a recibir emolumentos por el desempeño de sus cargos."

VIII. Presentación, discusión y, en su caso, modificación de los Lineamientos de Apalancamiento del Fideicomiso 4594. Resoluciones al respecto.

Resolución

"ÚNICO. Se ratifican los Lineamientos de Apalancamiento del Fideicomiso OPSIMEX 4594, consisten en que (i) el límite máximo de los pasivos que se pretendan asumir en relación con los activos del Fideicomiso 4594 en ningún momento podrá ser mayor al 50% del valor contable de los activos totales de éste medidos al cierre del último trimestre reportado; y (ii) el Fideicomiso 4594 mantendrá un índice de cobertura de servicio de la deuda que en todo momento será superior a 1.0."

IX. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a los acuerdos adoptados en la Asamblea. Resoluciones al respecto.

Resolución

"ÚNICO. Se designa como delegados especiales de la Asamblea a los licenciados Jesús Granillo Rodríguez y Eriván Urióstegui Hernández, o cualquier apoderado del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario o conveniente, para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones correspondientes, así como realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y al S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y demás autoridades correspondientes."

5.- Asamblea general anual de tenedores celebrada el 30 de abril de 2024, se aprobaron los siguientes puntos:

I. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de (i) el informe del Administrador del Fideicomiso 4594 elaborado conforme a los artículos 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, acompañado del dictamen del auditor externo, respecto de las operaciones y resultados del Fideicomiso 4594 por el ejercicio social que terminó el 31 de diciembre de 2023, (ii) el informe de las actividades y operaciones en que intervino el Comité Técnico conforme al artículo 28, fracción IV, inciso e) de la Ley del Mercado de Valores, y (iii) el informe anual sobre las actividades llevadas a cabo por el Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias del Fideicomiso 4594 conforme al artículo 43, fracciones I y II de la Ley del Mercado de Valores. Resoluciones al respecto.

Resolución

"ÚNICO. Se aprueba en sus términos (i) el informe elaborado por el Administrador del Fideicomiso 4594 en cumplimiento del artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, acompañado del dictamen del auditor externo, respecto de las operaciones y resultados del Fideicomiso 4594 por el ejercicio social que terminó el 31 de diciembre del 2023, (ii) el informe que contiene la principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera del Fideicomiso, (iii) el informe de las actividades y operaciones en que intervino el Comité Técnico conforme al artículo 28, fracción IV, inciso e) de la Ley del Mercado de Valores, y (iv) el informe anual sobre las actividades llevadas a cabo por el Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias del Fideicomiso 4594 conforme al artículo 43, fracciones I y II de la Ley del Mercado de Valores."

II. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso 4594 al 31 de diciembre de 2023. Resoluciones al respecto.

Resoluciones

"PRIMERO. Se aprueban en sus términos los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso 4594 al 31 de diciembre de 2023, los cuales fueron aprobados por el Comité Técnico, previa recomendación del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias."

"SEGUNDO. Ratificar en su totalidad las Distribuciones de Efectivo decretadas durante el ejercicio fiscal 2023 y las políticas bajo las cuales se efectuaron las mismas."

III. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del Reporte Anual del Fideicomiso 4594 correspondiente al ejercicio 2023 Resoluciones al respecto.

Resolución

"ÚNICO.- Se aprueba en sus términos el Reporte Anual del Fideicomiso 4594 correspondiente al ejercicio social 2023."

IV. Discusión y, en su caso, designación y/o ratificación de los miembros del Comité Técnico y Secretario del Fideicomiso 4594, previa calificación de la independencia de los miembros independientes. Resoluciones al respecto.

Resoluciones

"PRIMERO. Se ratifica a los ingenieros Juan Rodríguez Torres, Luis Ramos Lignan, Gerardo Kuri Kaufmann y José ShedidMerhy y al licenciado Daniel Goñi Díaz como miembros del Comité Técnico del Fideicomiso 4594, desde esta fecha y hasta en tanto sus sucesores hayan sido nombrados y tome posesión de su cargo."

"SEGUNDO. Se hace constar que esta asamblea ha calificado la independencia de los ingenieros Luis Ramos Lignan, Juan Rodríguez Torres, José Shedid Merhy y del licenciado Daniel Goñi Díaz y ha considerado que dichas personas son aptas para desempeñar dichos cargos libres de conflicto de intereses y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos, en cumplimiento establecido en el artículo 26 de la Ley del Mercado de Valores."

"TERCERO. Se ratifica al ingeniero Luis Ramos Lignan como Presidente del Comité Técnico del Fideicomiso 4594."

"CUARTO. En virtud de las resoluciones anteriores, el Comité Técnico del Fideicomiso 4594, quedará integrado de la siguiente manera:

COMITÉ TÉCNICO

Luis Ramos Lignan Presidente

Juan Rodríguez Torres

José Shedid Merhy

Gerardo Kuri Kaufmann

Daniel Goñi Díaz

"QUINTO. Se ratifica al licenciado Eriván Urióstegui Hernández como Secretario del Comité Técnico del Fideicomiso OPSIMEX 4594, sin ser miembro de dicho órgano social, desde esta fecha y hasta la fecha de su sustitución o renuncia."

V. Determinación de los emolumentos para los miembros del Comité Técnico y Secretario del Fideicomiso 4594. Resoluciones al respecto.

Resolución

"ÚNICO. Se aprueba la cantidad de \$48,000.00 (cuarenta y ocho mil pesos 00/100 M.N.) propuesta por el Administrador como remuneración a los miembros y Secretario del Comité Técnico del Fideicomiso por cada sesión a la que asistan, sujetándose su pago a las retenciones fiscales a que haya lugar."

VI. Discusión y, en su caso, aprobación de la designación y/o ratificación de los integrantes del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias del Fideicomiso 4594. Resoluciones al respecto.

Resoluciones

"PRIMERO. Se ratifica a los ingenieros Juan Rodríguez Torres, Luis Ramos Lignan y José Shedid Merhy como miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias del Fideicomiso 4594, desde esta fecha y hasta en tanto sus sucesores hayan sido nombrados y tome posesión de su cargo."

"SEGUNDO. Se ratifica al ingeniero Juan Rodríguez Torres como Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias del Fideicomiso 4594."

"TERCERO. En virtud de las resoluciones anteriores, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias del Fideicomiso 4594, permanece integrado de la siguiente manera:

COMITÉ DE AUDITORÍA Y PRÁCTICAS SOCIETARIAS

Juan Rodríguez Torres Presidente

Luis Ramos Lignan

José Shedid Merhy

"CUARTO. Se ratifica al licenciado Eriván Urióstegui Hernández como Secretario del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias del Fideicomiso OPSIMEX 4594, sin ser miembro de dicho órgano social, desde esta fecha y hasta la fecha de su sustitución o renuncia."

VII. Determinación de los emolumentos para los miembros del Comité referido en el punto que antecede. Resoluciones al respecto:

Resolución

"ÚNICO. Se toma nota de la renuncia presentada por los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias del Fideicomiso 4594, a recibir emolumentos por el desempeño de sus cargos."

VIII. Presentación, discusión y, en su caso, modificación de los Lineamientos de Apalancamiento del Fideicomiso 4594. Resoluciones al respecto

Resolución

"ÚNICO. Se ratifican los Lineamientos de Apalancamiento del Fideicomiso OPSIMEX 4594, consisten en que (i) el límite máximo de los pasivos que se pretendan asumir en relación con los activos del Fideicomiso 4594 en ningún momento podrá ser mayor al 50% del valor contable de los activos totales de éste medidos al cierre del último trimestre reportado; y (ii) el Fideicomiso 4594 mantendrá un índice de cobertura de servicio de la deuda que en todo momento será superior a 1.0."

IX. Designación de delegados para llevar a cabo y formalizar las resoluciones adoptadas por la asamblea. Resoluciones al respecto.

Resolución

"ÚNICO. Se designa como delegados especiales de la Asamblea a los licenciados Karla Ileana Arroyo Morales y Eriván Urióstegui Hernández, o cualquier apoderado del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario o conveniente, para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones correspondientes, así como realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y al S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y demás autoridades correspondientes."

6.- Asamblea general anual de tenedores celebrada el 30 de abril de 2025, se aprobaron los siguientes puntos:

I. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de (i) el informe del Administrador del Fideicomiso OPSIMEX 4594 elaborado conforme a los artículos 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, acompañado del dictamen del auditor externo, respecto de las operaciones y resultados del Fideicomiso OPSIMEX 4594 por el ejercicio social que terminó el 31 de diciembre de 2024, (ii) el informe de las actividades y operaciones en que intervino el Comité Técnico conforme al artículo 28, fracción IV, inciso e) de la Ley del Mercado de Valores, y (iii) el informe anual sobre las actividades llevadas a cabo por el Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias del Fideicomiso OPSIMEX 4594 conforme al artículo 43, fracciones I y II de la Ley del Mercado de Valores. Resoluciones al respecto.

ACUERDO

"ÚNICO. Se aprueba en sus términos (i) el informe elaborado por el Administrador del Fideicomiso OPSIMEX 4594 en cumplimiento del artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, acompañado del dictamen del auditor externo, respecto de las operaciones y resultados del Fideicomiso OPSIMEX 4594 por el ejercicio social que terminó el 31 de diciembre del 2024, (ii) el informe que contiene la principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera del Fideicomiso, (iii) el informe de las actividades y operaciones en que intervino el Comité Técnico conforme al artículo 28, fracción IV, inciso e) de la Ley del Mercado de Valores, y

(iv) el informe anual sobre las actividades llevadas a cabo por el Comité de Auditoría y de Prácticas Societarias del Fideicomiso OPSIMEX 4594 conforme al artículo 43, fracciones I y II de la Ley del Mercado de Valores.”

II. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso OPSIMEX 4594 al 31 de diciembre de 2024. Resoluciones al respecto.

ACUERDOS

“PRIMERO. Se aprueban en sus términos los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso OPSIMEX 4594 al 31 de diciembre de 2024, los cuales fueron aprobados por el Comité Técnico, previa recomendación del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.”

“SEGUNDO. Ratificar en su totalidad las Distribuciones de Efectivo decretadas durante el ejercicio fiscal 2024 y las políticas bajo las cuales se efectuaron las mismas.”

III. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación del Reporte Anual del Fideicomiso OPSIMEX 4594 correspondiente al ejercicio 2024 Resoluciones al respecto.

ACUERDO

“ÚNICO.- Se aprueba en sus términos el Reporte Anual del Fideicomiso OPSIMEX 4594 correspondiente al ejercicio social 2024.”

IV. Discusión y, en su caso, designación y/o ratificación de los miembros del Comité Técnico y Secretario del Fideicomiso OPSIMEX 4594, previa calificación de la independencia de los miembros independientes. Resoluciones al respecto.

ACUERDOS

“PRIMERO. Se ratifica a los ingenieros Juan Rodríguez Torres, Luis Ramos Lignan, Gerardo Kuri Kaufmann y José Shedid Merhy y al licenciado Daniel Goñi Díaz como miembros del Comité Técnico del Fideicomiso OPSIMEX 4594, desde esta fecha y hasta en tanto sus sucesores hayan sido nombrados y tome posesión de su cargo.”

“SEGUNDO. Se hace constar que esta asamblea ha calificado la independencia de los ingenieros Luis Ramos Lignan, Juan Rodríguez Torres, José Shedid Merhy y del licenciado Daniel Goñi Díaz y ha considerado que dichas personas son aptas para desempeñar dichos cargos libres de conflicto de intereses y sin estar supeditados a intereses personales, patrimoniales o económicos, en cumplimiento establecido en el artículo 26 de la Ley del Mercado de Valores.”

“TERCERO. Se ratifica al ingeniero Luis Ramos Lignan como Presidente del Comité Técnico del Fideicomiso OPSIMEX 4594.”

“CUARTO. En virtud de las resoluciones anteriores, el Comité Técnico del Fideicomiso OPSIMEX 4594, quedará integrado de la siguiente manera:

COMITÉ TÉCNICO

Luis Ramos Lignan	Presidente
Juan Rodríguez Torres	
José Shedid Merhy	
Gerardo Kuri Kaufmann	
Daniel Goñi Díaz	

“QUINTO. Se ratifica al licenciado Eriván Urióstegui Hernández como Secretario del Comité Técnico del Fideicomiso OPSIMEX 4594, sin ser miembro de dicho órgano social, desde esta fecha y hasta la fecha de su sustitución o renuncia.”

V. Determinación de los emolumentos para los miembros del Comité Técnico y Secretario del Fideicomiso OPSIMEX 4594. Resoluciones al respecto.

ACUERDO

“ÚNICO. Se aprueba la cantidad de \$50,000.00 (cincuenta mil pesos 00/100 M.N.) propuesta por el Administrador como remuneración a los miembros y Secretario del Comité Técnico del Fideicomiso por cada sesión a la que asistan, sujetándose su pago a las retenciones fiscales a que haya lugar.”

VI. Discusión y, en su caso, aprobación de la designación y/o ratificación de los integrantes del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias del Fideicomiso OPSIMEX 4594. Resoluciones al respecto.

ACUERDOS

“PRIMERO. Se ratifica a los ingenieros Juan Rodríguez Torres, Luis Ramos Lignan y José Shedid Merhy como miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias del Fideicomiso OPSIMEX 4594, desde esta fecha y hasta en tanto sus sucesores hayan sido nombrados y tome posesión de su cargo.”

“SEGUNDO. Se ratifica al ingeniero Juan Rodríguez Torres como Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias del Fideicomiso OPSIMEX 4594.”

“TERCERO. En virtud de las resoluciones anteriores, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias del Fideicomiso OPSIMEX 4594, permanece integrado de la siguiente manera:

COMITÉ DE AUDITORÍA Y PRÁCTICAS SOCIETARIAS

Juan Rodríguez Torres Presidente
Luis Ramos Lignan
José Shedid Merhy

“CUARTO. Se ratifica al licenciado Eriván Urióstegui Hernández como Secretario del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias del Fideicomiso OPSIMEX 4594, sin ser miembro de dicho órgano social, desde esta fecha y hasta la fecha de su sustitución o renuncia.”

VII. Determinación de los emolumentos para los miembros del Comité referido en el punto que antecede. Resoluciones al respecto.

ACUERDO

ÚNICO. Se toma nota de la renuncia presentada por los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias del Fideicomiso OPSIMEX 4594, a recibir emolumentos por el desempeño de sus cargos.”

VIII. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los Lineamientos de Apalancamiento del Fideicomiso OPSIMEX 4594. Resoluciones al respecto.

ACUERDO

“ÚNICO. Se ratifican los Lineamientos de Apalancamiento del Fideicomiso OPSIMEX 4594, consisten en que (i) el límite máximo de los pasivos que se pretendan asumir en relación con los activos del Fideicomiso OPSIMEX 4594 en ningún momento podrá ser mayor al 50% del valor contable de los activos totales de éste medidos al cierre del último trimestre reportado; y (ii) el Fideicomiso OPSIMEX 4594 mantendrá un índice de cobertura de servicio de la deuda que en todo momento será superior a 1.0.”

IX. Designación de delegados para llevar a cabo y formalizar las resoluciones adoptadas por la asamblea. Resoluciones al respecto.

ACUERDO

“ÚNICO. Se designa como delegados especiales de la Asamblea a los licenciados Karla Ileana Arroyo Morales y Eriván Urióstegui Hernández, o cualquier apoderado del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario o conveniente, para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones correspondientes, así como realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y al S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y demás autoridades correspondientes.”

7.- Asamblea extraordinaria de tenedores celebrada el 08 de agosto de 2025, en donde se aprobaron los siguientes puntos:

I. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación para: (i) sustituir a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Representante Común de los Tenedores en el Fideicomiso OPSIMEX 4594; y (ii) autorizar e instruir al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común y al representante común sustituto la celebración de los documentos, convenios, contratos, y/o cualesquier otros actos, necesarios y/o convenientes para instrumentar la sustitución del representante común sustituido, así como para modificar el Fideicomiso, y según resulte aplicable y/o conveniente a los demás Documentos de la Emisión a efecto de llevar a cabo lo anterior, incluyendo sin limitar las modificaciones que en su caso sean presentadas por el representante común sustituto y/o cualquier otro acto necesario y/o convenientes para implementar la sustitución de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple como Representante Común de los Tenedores. Acciones y Resoluciones al respecto.

ACUERDOS

“PRIMERO. Se aprueba sustituir a CIBanco como Representante Común de los Tenedores en el Fideicomiso OPSIMEX 4594 y designar a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como Representante Común Sustituto, para que a partir de la fecha efectiva de sustitución, éste asuma el cargo de representante común en el Fideicomiso OPSIMEX 4594 y adquiera todos los derechos y obligaciones de representante común en el Fideicomiso OPSIMEX 4594, en el Contrato del Fideicomiso y en todos los Documentos de la Emisión, en el entendido que mientras no se concluya ésta transición CIBanco seguirá fungiendo como Representante Común de los Tenedores, asimismo no se requerirá notificación adicional a CIBanco, respecto de su remoción en virtud de su comparecencia en la presente Asamblea.”

“SEGUNDA.- Se toma conocimiento que Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, por conducto de su apoderado acepta el cargo de Representante Común Sustituto sujeto a que se lleven cabo todas las diligencias necesarias para formalizar la sustitución del representante común, las modificaciones a los Documentos de la Emisión y proteste la aceptación del cargo como representante común a través de la suscripción del título que ampara la totalidad de los Certificados y aquellos documentos, convenios, contratos y/o cualesquier otros actos necesarios y/o convenientes, asimismo manifiesta que desempeñará fielmente el cargo

“TERCERA.- Se autoriza e instruye al Administrador, al Fiduciario, al Representante Común y al Representante Común Sustituto para que celebren los documentos, convenios, contratos y/o cualesquier otros actos necesarios y/o convenientes para instrumentar la sustitución del representante común, así como modificar, según sea aplicable y/o conveniente el Fideicomiso OPSIMEX 4594 y los demás Documentos de la Emisión.”

“CUARTA.- Se aprueba que se lleven a cabo todas las gestiones necesarias a efecto de solicitar la actualización de la inscripción de los Certificados en el Registro Nacional de Valores a cargo de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la suscripción, canje y sustitución de aquel título que ampara la totalidad de Certificados y que se encuentra actualmente depositado ante el S.D. INDEVAL, Institución para el Depósitos de Valores, S.A. de C.V., y demás trámites relacionados, incluyendo sin limitar ante la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., en razón de los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, instruyendo el Administrador para tales efectos al Fiduciario.”

II. Designación de delegados para llevar a cabo, formalizar y dar cumplimiento a las resoluciones adoptadas con respecto al punto anterior por la Asamblea. Resoluciones al respecto.

ACUERDO

“ÚNICO. Se designa como delegados especiales de la Asamblea a los licenciados Karla Ileana Arroyo Morales y Eriván Urióstegui Hernández, o cualquier apoderado del Representante Común, para que, conjunta o separadamente, realicen todos los actos y/o los trámites necesarios o convenientes que se requieran para dar cabal cumplimiento a los acuerdos adoptados en la presente Asamblea, incluyendo, sin limitar, acudir ante el fedatario público de su elección, en caso de ser necesario o conveniente, para protocolizar la presente acta en su totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones correspondientes, así como realizar los trámites que, en su caso, se requieran ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y al S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. y demás autoridades correspondientes.”

Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:

Comisión por Administración:

(a) Comisión de Administración. Como contraprestación por los Servicios previstos en el Contrato de Administración, así como en sus convenios modificatorios, para el beneficio del Fideicomiso, el Administrador tendrá derecho a recibir del Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, y el Fiduciario deberá de pagar al Administrador, a partir de la Fecha de Emisión Inicial una comisión anual equivalente al 0.5% sobre el valor en libros no depreciado de las Torres (la “Comisión de Administración”), en el entendido que, como valor en libros, se tomará el del cierre del mes inmediato anterior.

(b) Fecha de Pago. La Comisión de Administración se pagará proporcionalmente de manera mensual y por adelantado durante los primeros 10 Días Hábles de cada mes, con excepción al mes de enero que se pagará dentro de los primeros 15 Días Hábles del mes (cada una, una “Fecha de Pago”). El primer pago de la Comisión de Administración se realizó en el mes de septiembre de 2020 e incluía, adicionalmente, el monto proporcional de la

Comisión de Administración relativo a los días transcurridos desde, e incluyendo, la fecha señalada en el proemio del Contrato de Administración hasta, e incluyendo, el mes de septiembre de 2020.

(c) Propuesta de Ajuste de Comisión de Administración. El Administrador, en caso de que existan cambios en la regulación o en el mercado que lo justifiquen, podrá proponer para consideración de la Asamblea de Tenedores un incremento a la Comisión de Administración, el cual únicamente surtirá efectos en la medida en la que el mismo sea aprobado por la Asamblea de Tenedores.

(d) Gastos Extraordinarios del Administrador. Sin perjuicio de lo establecido en el inciso (a) anterior, el Fideicomiso deberá pagar los gastos extraordinarios que se presenten con respecto a las actividades del Administrador en términos del Contrato de Administración, entre los que de manera enunciativa, más no limitativa, se encuentran: gastos diversos justificados por el Administrador relativos a la administración, supervisión y, en su caso, defensa del patrimonio del Fideicomiso, así como; 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.

(e) Protección de los intereses de los Tenedores. El esquema de compensación descrito en la Cláusula VII del Contrato de Administración y los pagos hechos en favor del Administrador deberán en todo momento realizarse procurando los intereses de los Tenedores

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.

Operaciones con personas 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 cual se liquidó el 23 de julio de 2025.
- 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. La cual fue ya se encuentra liquidada.
- 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\$18,500,000 otorgado a Telesites Costa Rica, S.A.

Mediante oficio 153/1270/2025 de fecha 23 de abril de 2025, la CNBV autorizó a OPSIMEX un programa para la emisión de certificados bursátiles con carácter revolvente por un importe de hasta \$20 mil millones (el “Programa”). Al amparo de dicho programa se realizaron las siguientes emisiones:

- Primera emisión al amparo del Programa que ampara 41,050,000 (cuarenta y un millones cincuenta mil) de certificados bursátiles emitidos por OPSIMEX, con clave de pizarra “SITES1 25”, misma a la que le fue proporcionada el número de inscripción en el RNV 3495-4.19-2025-001-01, mediante oficio de autorización emitido por la CNBV con el número 153/1270/2025 de fecha 23 de abril de 2025.
- Segunda emisión al amparo del Programa que ampara 18,950,000 (dieciocho millones novecientos cincuenta mil) de certificados bursátiles emitidos por OPSIMEX, con clave de pizarra “SITES1 25-2”, misma la que le fue proporcionada el número de inscripción en el RNV 3495-4.19-2025-001-02, mediante oficio de autorización emitido por la CNBV con el número 153/1270/2025 de fecha 23 de abril de 2025.

Audidores externos del fideicomiso:

El Auditor Externo es Galaz Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. ("Deloitte"). 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 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.

Actualmente no existe ninguna otra opinión de cualquier otro experto independiente en materia contable.

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.

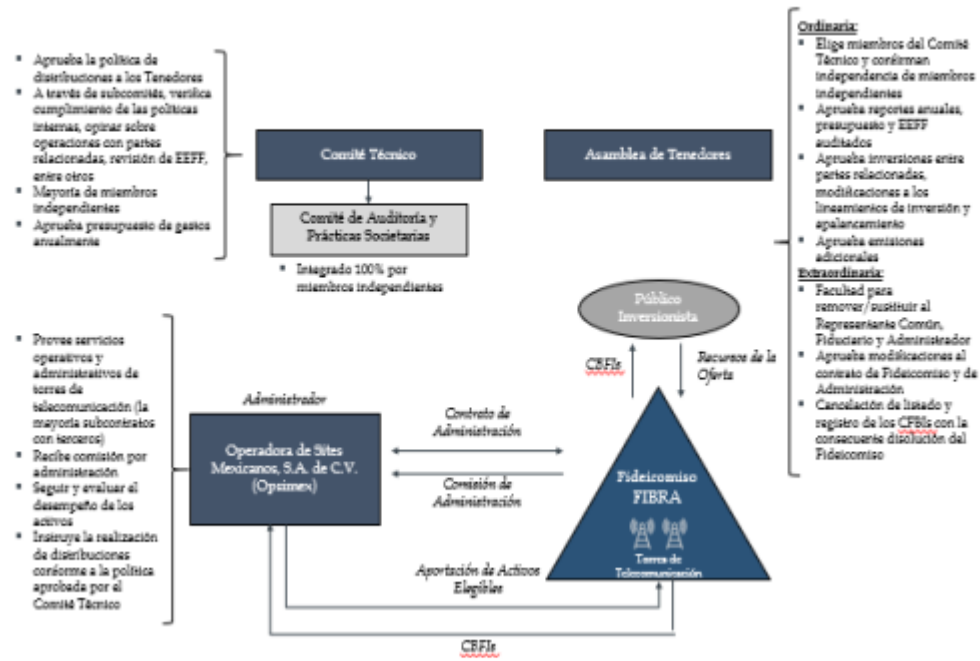
Estructura del fideicomiso y principales tenedores:

El Fideicomiso es un vehículo de reciente creación el cual no cuenta con antecedentes operativos, administrado internamente por OPSIMEX.

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 información correspondiente a los directivos y/o equipo de administración, se contiene en la “Sección 3. EL ADMINISTRADOR DEL PATRIMONIO DEL FIDEICOMISO, Administradores y tenedores de los certificados” de este Reporte Anual.

El siguiente organigrama muestra la estructura corporativa a la que pertenece el Administrador a la fecha del presente Reporte Anual:



Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores

El 23 de julio de 2020, el Fideicomiso fue listado en la BMV y nuestros CBFIs comenzaron a cotizar bajo la clave de pizarra FSITES 20.

Las siguientes tablas muestran los precios máximos y mínimos de cotización de los CBFIs en la BMV durante los trimestres y meses indicados:

Indicadores Mensuales Relevantes de los CBFIs					
Periodicidad	Fecha	Último Precio	Precio Mínimo	Precio Máximo	Volumen
Mensual	jul-20	18.00	18.00	18.00	
	ago-20	18.00	18.00	18.00	
	sep-20	18.00	18.00	18.00	
	oct-20	18.00	18.00	18.00	61.00
	nov-20	18.00	18.00	18.00	1.00
	dic-20	18.00	18.00	18.00	
	ene-21	18.00	18.00	18.00	
	feb-21	18.00	18.00	18.00	
	mar-21	18.00	18.00	18.00	
	abr-21	18.00	18.00	18.00	
	may-21	18.00	18.00	18.00	
	jun-21	18.00	18.00	18.00	
	jul-21	18.00	18.00	18.00	
	ago-21	18.00	18.00	18.00	
	sep-21	18.00	18.00	18.00	
	oct-21	18.00	18.00	18.00	
	nov-21	18.00	18.00	18.00	
	dic-21	28.50	18.00	28.50	45,240,000
	ene-22	28.50	28.50	28.50	
	feb-22	28.50	28.50	28.50	11
	mar-22	28.50	28.50	28.50	
	abr-22	28.50	28.50	28.50	
	may-22	28.50	28.50	28.50	
	jun-22	28.50	28.50	28.50	6
	jul-22	28.50	28.50	28.50	14
	ago-22	28.50	28.50	28.50	
	sept-22	28.50	28.50	28.50	
	oct-22	28.50	28.50	28.50	
	nov-22	28.00	28.00	29.00	2,550,000
	dic-22	28.00	28.00	28.00	755,002
	ene-23	28.00	28.00	28.00	
	feb-23	28.00	28.00	28.00	36
	mar-23	28.00	28.00	28.00	3
	abr-23	28.00	28.00	28.00	99
	may-23	28.00	28.00	28.00	57
	jun-23	28.00	28.00	28.00	36

	jul-23	28.00	28.00	28.00	22
	ago-23	26.00	26.00	28.00	386,881
	sep-23	26.00	26.00	26.00	
	oct-23	26.00	26.00	26.00	
	nov-23	26.00	26.00	26.00	
	dic-23	26.00	26.00	26.00	1
	ene-24	26.00	26.00	26.00	
	feb-24	26.00	26.00	26.00	1
	mar-24	26.00	26.00	26.00	
	abr-24	26.00	26.00	26.00	5
	may-24	26.00	26.00	26.00	
	jun-24	26.00	26.00	26.00	1
	jul-24	26.00	26.00	26.00	15
	ago-24	26.00	26.00	26.00	
	sep-24	26.00	26.00	26.00	
	oct-24	26.00	26.00	26.00	1
	nov-24	26.00	26.00	26.00	
	dic-24	26.00	26.00	26.00	
	ene-25	26.00	26.00	26.00	6
	feb-25	26.00	26.00	26.00	
	mar-25	26.00	26.00	26.00	
	abr-25	26.00	26.00	26.00	10
	may-25	26.00	26.00	26.00	
	jun-25	26.00	26.00	26.00	
	jul-25	26.00	26.00	26.00	
	ago-25	26.00	26.00	26.00	
	sep-25	26.00	26.00	26.00	
	oct-25	26.00	26.00	26.00	
	nov-25	26.00	26.00	26.00	
	dic-25	26.00	26.00	26.00	
	ene-26	26.00	26.00	26.00	
	feb-26	26.00	26.00	26.00	
	mar-26	26.00	26.00	26.00	

Periodicidad	Fecha	Último Precio	Precio Mínimo	Precio Máximo	Volumen
Trimestral	3T20	18.00	18.00	18.00	
	4T20	18.00	18.00	18.00	62
	1T21	18.00	18.00	18.00	1
	2T21	18.00	18.00	18.00	
	3T21	18.00	18.00	18.00	
	4T21	28.50	18.00	28.50	45,240,000
	1T22	28.50	28.50	28.50	11
	2T22	28.50	28.50	28.50	6
	3T22	28.50	28.50	28.50	14

	4T22	28.00	28.00	29.00	3,310,000
	1T23	28.00	28.00	28.00	39
	2T23	28.00	28.00	28.00	192
	3T23	26.00	26.00	28.00	386,903
	4T23	26.00	26.00	26.00	1
	1T24	26.00	26.00	26.00	1
	2T24	26.00	26.00	26.00	6
	3T24	26.00	26.00	26.00	15
	4T24	26.00	26.00	26.00	1
	1T25	26.00	26.00	26.00	6
	2T25	26.00	26.00	26.00	10
	3T25	26.00	26.00	26.00	
	4T25	26.00	26.00	26.00	
	1T26	26.00	26.00	26.00	

Periodicidad	Fecha	Último Precio	Precio Mínimo	Precio Máximo	Volumen
Anual	2020	18.00	18.00	18.00	62
	2021	28.50	18.00	28.50	45,240,000
	2022	28.00	28.00	29.00	3,310,000
	2023	26.00	26.00	28.00	387,135
	2024	26.00	26.00	26.00	23
	2025	26.00	26.00	26.00	16

A la fecha del presente Reporte Anual, el Fideicomiso no cuenta con valores inscritos en el RNV o listados en otro mercado distinto a los CBFIs.

Denominación del formador de mercado

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

Duración del contrato con el formador de mercado

A la fecha del presente Reporte Anual, el Fideicomiso no recibió servicios de formación de mercado

Descripción de los servicios que prestará el formador de mercado, así como los términos y condiciones generales de contratación

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

Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con los que opere dicho intermediario

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

[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso

Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:

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.

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.
- (xi) Constitución de Telesites Costa Rica. Con fecha 14 de diciembre de 2015 se constituyó Telesites Costa Rica, S.A. ("TCR").
- (xii) Constitución del Fideicomiso OPSIMEX 4594. Con fecha 1° de junio de 2020 OPSIMEX celebró como fideicomitente y Administrador un contrato de fideicomiso entre Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, como fiduciario y CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como representante común, el cual fue modificado el 17 de julio de 2020 y 29 de septiembre de 2020, (según el mismo sea modificado, reexpresado, adicionado o de cualquier otra forma reformado en cualquier momento) para la emisión de certificados bursátiles fiduciarios Inmobiliarios.
- (xiii) Fusión de la Sociedad con Demonsa y Telesites Internacional. Mediante asambleas generales extraordinarias de accionistas de la Sociedad, Demonsa y Telesites Internacional celebradas el 21 de junio de 2021, se aprobó llevar a cabo la fusión de la Sociedad con carácter de fusionante con Demonsa y Telesites Internacional en su carácter de fusionadas.
- (xiv) Disolución y liquidación de Telesites Colombia. Mediante asambleas generales extraordinarias de accionistas de Telesites Colombia, S.A.S. celebradas el 21 de junio de 2021 y 15 de octubre de 2021, se aprobaron llevar a cabo la disolución y liquidación de dicha sociedad.

- (xv) Fusión de OPSIMEX con Telesites y adopción de la modalidad de sociedad anónima bursátil de capital variable. Mediante asambleas generales ordinarias y extraordinarias de accionistas de OPSIMEX y Telesites, celebradas el 20 de enero de 2022, se aprobó llevar a cabo la fusión por una parte y por otra, la adopción de la modalidad de sociedad anónima bursátil de capital variable de OPSIMEX, así como la inscripción de sus acciones en el RNV y el listado de las mismas en la BMV, el 15 de marzo de 2022.

Las oficinas principales del Administrador se encuentran ubicadas 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.

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 detentar la propiedad, mantener, operar y 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 de telecomunicaciones y cualquier otro tipo de estructuras de soporte e instalaciones empleadas en la instalación de equipos de telecomunicaciones, asimismo brinda la prestación de todo tipo de servicios de planeación, ingeniería, arrendamiento y supervisión de obras, y en general cualesquiera servicios conexos de telecomunicaciones relacionados con infraestructura de México o en el extranjero, con apego a las disposiciones legales vigentes.

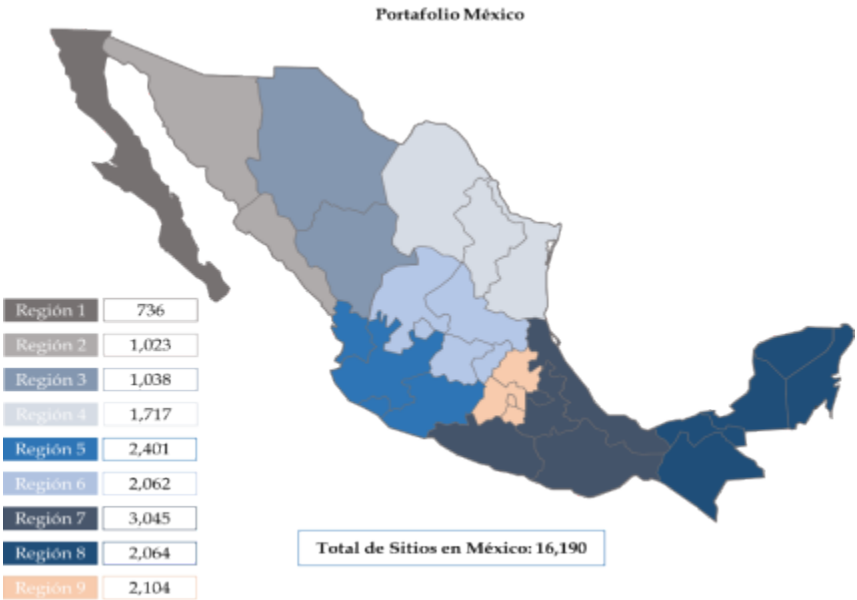
Al final del ejercicio social de 2015, OPSIMEX alcanzó un portafolio de arrendamiento de 12,512 Torres incluidas en los ingresos, para el final del ejercicio social de 2016 OPSIMEX administraba un portafolio de 14,306 Torres generando ingresos, para el final del ejercicio social 2017 OPSIMEX sumó un 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, mientras que para el final de los ejercicios 2020 y 2021, OPSIMEX alcanzó un portafolio de torres propias que generan ingresos de 11,292 y 8,059 respectivamente, el portafolio disminuyó por las aportaciones de Torres de Telecomunicaciones realizadas al Fideicomiso Opsimex 4594 en los ejercicios 2020 y 2021. Al 31 de diciembre de 2023, alcanzó un portafolio de torres propias que generan ingresos de 8,391. Durante el período comprendido del 1° de enero al 31 de diciembre de 2024 se construyeron 26 torres, en consecuencia, al cierre del ejercicio 2024, OPSIMEX concluyo con un total de 8,417 torres incluidas en los ingresos. Al 31 de diciembre de 2025, OPSIMEX concluyo con un total de 8,470 torres.

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.

El siguiente mapa muestra la ubicación de las Torres de Telecomunicaciones de OPSIMEX y el Fideicomiso de forma consolidada:



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 2026, los concesionarios de redes públicas de telecomunicaciones que deseen tener acceso y uso compartido de la Infraestructura de Sitios, deberán suscribir un Convenio Marco de prestación de servicios y acuerdos particulares para cada sitio, los cuales podrán tener una vigencia diferente a la del Convenio Marco. En este sentido, OPSIMEX se otorgará el derecho de usar y acceder a cada uno de los sitios de su

Infraestructura de Sitios ofreciendo las mismas condiciones en las que se ofrecen a concesionarios ubicados en circunstancias equivalentes de precio, calidad y duración.

El Convenio Marco

El Convenio Marco establece los términos y condiciones para el acceso y uso compartido de 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 2025 terminó su vigencia el 31 de diciembre de 2025 y actualmente se encuentra vigente la Oferta de Referencia de Torres 2026, asimismo, en forma subsecuente cada año la oferta de referencia de torres será modificada o sustituida por una nueva oferta. Se presentará a la CRT una nueva propuesta de oferta de referencia de torres para el año 2027 por el período del 1° de enero de 2027 al 31 de diciembre de 2027. La CRT deberá resolver la Oferta de Referencia de Torres 2027 a más tardar el 15 de diciembre, tras un proceso de consulta y revisión con OPSIMEX y el Fideicomiso.

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

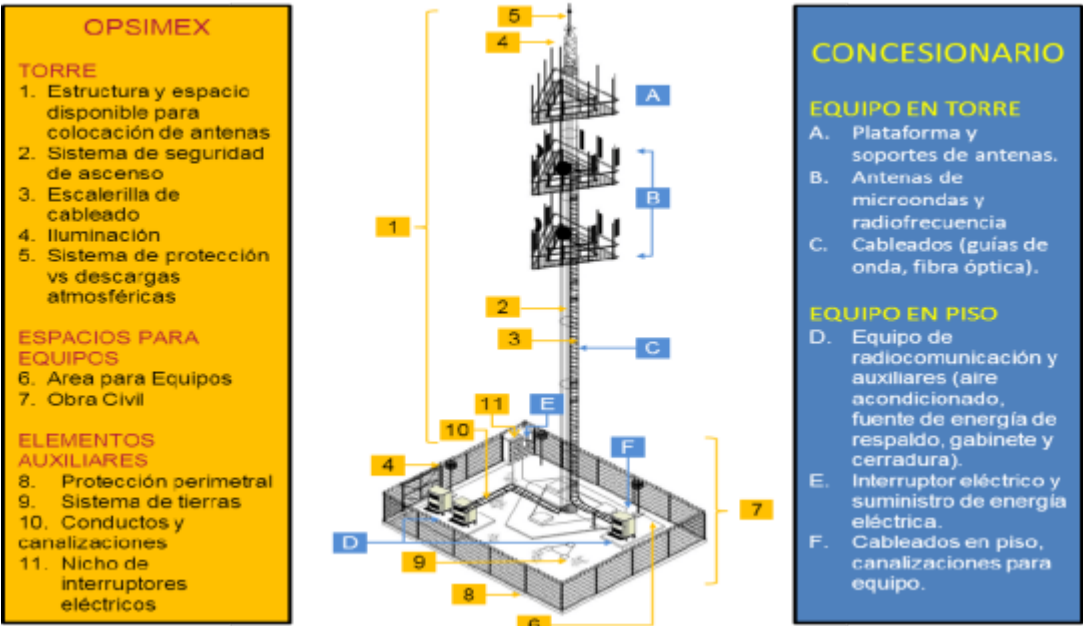
cuando sea menor, caso en el cual el Acuerdo de Sitio terminará en forma simultánea con el contrato de arrendamiento. Una vez terminado, el Acuerdo de Sitio podrá renovarse a solicitud del cliente.

Los sitios de OPSIMEX

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



Dado que OPSIMEX presta servicios de uso y acceso a Infraestructura de Sitios, la infraestructura activa que sus clientes instalan no es propiedad de OPSIMEX ni es operada por ésta, sino directamente por sus clientes. El siguiente diagrama ejemplifica un sitio identificando los elementos que son propiedad o posesión de OPSIMEX y de sus clientes:



La mayoría de los inmuebles en donde se ubica la Infraestructura de Sitios de OPSIMEX no 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 adquiriera OPSIMEX para la instalación de la Infraestructura de Sitios no serán transmitidos al Patrimonio del Fideicomiso.

Recursos Humanos del administrador del patrimonio:

En virtud del nuevo marco laboral derivado de las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 23 de abril de 2021, OPSIMEX se adhirió a las mismas, por lo que OPSIMEX de manera directa contaba al 31 de diciembre de 2025, con un total de 281 colaboradores, de los cuales 115 de ellos son colaboradores sindicalizados.

Durante el ejercicio 2025 y hasta la fecha, OPSIMEX no tuvo ningún tipo de disputa con el sindicato que representa a sus empleados. Asimismo, la Emisora considera que tiene buenas relaciones con todos sus empleados, así como con el sindicato al cual pertenecen sus empleados.

Estructura corporativa:

El siguiente organigrama muestra la estructura corporativa a la que pertenece el Administrador a la fecha del presente Reporte Anual:



Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:

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.

Administradores y tenedores de los certificados:

El Consejo de Administración de OPSIMEX está integrado por cinco 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 y/o designados en la asamblea general ordinaria de accionistas de OPSIMEX celebrada con fecha 30 de abril de 2026, 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	10 años	Masculino
Gerardo Kuri Kaufmann	Consejero Propietario	No Independiente	10 años	Masculino
Daniel Goñi Díaz	Consejero Propietario	Independiente	10 años	Masculino
Víctor Adrián Pandal González	Consejero Propietario	Independiente	4 años	Masculino
Luis Ramos Lignan	Consejero Propietario	Independiente	4 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 85 años de edad. Es miembro del consejo de administración de: Grupo Sanborns, S.A.B. de C.V., Elementia Materiales, S.A.P.I. de C.V. y miembro de su comité de auditoría y prácticas societarias, Consejero de Fortaleza Materiales, S.A.P.I. 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 de la Sociedad. 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. Actualmente funge como Presidente del Consejo de Administración, miembro del comité de auditoría y prácticas societarias y miembro del Comité Ejecutivo de OPSIMEX.

Luis Ramos Lignan.- Es ingeniero civil con maestría en hidráulica por la Universidad Nacional Autónoma de México. Tiene 85 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 73 años de edad. Es notario público número 80 del Estado de México, se ha desempeñado como secretario, vicepresidente y presidente de la Cruz Roja Nacional en varias ocasiones. Asimismo, ha fungido como comisionado ciudadano en la Comisión Estatal Electoral del Estado de México. También es miembro del del consejo de administración de Red Nacional Última Milla, S.A.P.I. de C.V. y Red Última Milla del Noroeste, S.A.P.I. de C.V.

Víctor Adrián Pandal González.- Es licenciado de Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana. Tiene 51 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 41 años de edad. De 2008 a 2010, fungió como Director de compras de Carso Infraestructura y Construcción, S.A. de C.V. y actualmente forma parte del Consejo de Administración de dicha sociedad. A partir de la constitución de Inmuebles Carso, S.A.B. de C.V., (actualmente Inmuebles Carso, S.A. de C.V.) asumió la Dirección General de la misma y actualmente solo forma parte de su consejo de administración, así como también de todas sus empresas subsidiarias. Adicionalmente, es miembro del Consejo de Administración de Grupo IDESA, S.A. de C.V., miembro del Consejo de Administración de Elementia Materiales, S.A.P.I. de C.V., Presidente suplente del Consejo de Administración de Fortaleza Materiales, S.A.P.I. de C.V. Es Consejero y Director General de Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V. y sus subsidiarias. Es miembro del Consejo de Administración de Sitios Latinoamérica, S.A.B. de C.V., y es Consejero y Director General de Minera Frisco, S.A.B. de C.V.

En España, es miembro del Consejo de Administración de Fomento de Construcciones y Contratas, S.A., donde es, además, miembro de la Comisión Ejecutiva, es miembro del Consejo de Administración de FCC Aqualia, S.A., y de FCC Servicios Medioambiente Holding, S.A. Es también Vicepresidente 1º del Consejo de Administración de Inmocoemto, S.A., designado a propuesta de Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V. Es Presidente del Consejo de Administración de Dominum, Dirección y Gestión, S.A, en Cementos Portland Valderrivas, S.A es Consejero Delegado y es miembro de las Comisiones Ejecutivas, de Auditoría y Control y de Nombramientos y Retribuciones.

En Realia Business, S.A. es miembro del Consejo de Administración designado a propuesta de INMOCEMENTO, S.A., y Vocal de su Comisión Ejecutiva.

En AS Cancelas siglo XXI SL, es representante legal de Realia Business, S.A. en su carácter de Presidente del Consejo de Administración.

No existe parentesco alguno por consanguinidad o afinidad entre los miembros del consejo de administración de OPSIMEX y sus directivos relevantes.

Compensación y prestaciones:

Los Consejeros recibirán la cantidad de \$[*] pesos 00/100 M.N.) por concepto de honorarios, por su asistencia a cada sesión del Consejo de Administración que se celebre en el ejercicio de 2026. Adicionalmente, a los Consejeros que tengan el carácter de miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias se les pagará un honorario adicional de \$[*] 00/100 M.N.) por cada junta de dicho Comité a la que asistan durante dicho ejercicio.

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

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

Directivos relevantes

A continuación, se señalan los nombres de los directivos relevantes de la Sociedad:

Nombre	Cargo	Duración en el cargo	Sexo
Gerardo Kuri Kaufmann	Director General	1 año	Masculino
María del Pilar Caudillo Arias	Directora Negocios México	2 años	Femenino
Karla Ileana Arroyo Morales	Directora de Finanzas	2 años	Femenino
Norma Angélica Colina Rubio	Directora de Recursos Humanos	9 años	Femenino
Eriván Urióstegui Hernández	Director Jurídico	9 años	Masculino

La participación de la mujer en las distintas áreas de la Sociedad ha cobrado mayor relevancia y prueba de ello, es que contamos con el 60% del personal del sexo femenino, contra un 40% del sexo masculino, por lo que continuaremos buscando la participación equitativa tanto de mujeres como hombres, promoviendo la equidad de género en la Sociedad sin embargo a la fecha del presente folleto informativo, la Compañía no cuenta con alguna política de inclusión laboral aprobada por algún órgano de gobierno de la Sociedad.

OPSIMEX cuenta con un código de ética, el cual establece los principios de conducta que regirán a OPSIMEX y a sus subsidiarias, y le es aplicable a sus respectivos consejeros, directivos relevantes, empleados y proveedores.

Accionistas

El capital de la Compañía es variable, con un capital contable mínimo fijo de \$21,805, representado por un total de 3,300 millones de acciones de la serie A-1, ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, totalmente suscritas y pagadas, las cuales se encuentran inscritas en el Registro Nacional de Valores de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, bajo el número 3495-1.00-2022-001 y listadas en la Bolsa Mexicana de Valores bajo la clave SITES1.

Al 31 de diciembre de 2025, la Tesorería de la Compañía contaba con 325,658 miles de acciones Serie A-1 para su recolocación en la Bolsa, establecido por la Ley del Mercado de Valores.

En fecha 14 de octubre de 2025 se ingresó el trámite correspondiente ante CNBV para la actualización de la inscripción de las acciones en el RNV derivado de la cancelación de 169,056,880 acciones, lo cual fue aprobado en la Asamblea del 30 de abril de 2025, sin embargo, a la fecha del presente reporte, no hemos recibido ningún oficio en donde se nos requiera información o se nos autorice dicha actualización.

Mientras tanto no sea actualizado el RNV y emitido oficio de actualización de dicho registro por parte de la CNBV el capital social de la Emisora se integra como sigue:

Serie		Capital	Acciones
A-1		Mínimo, fijo	3,300'000,000

Cabe mencionar que las acciones canceladas no se considerarán para efectos del cómputo de quórum ni de las mayorías de votación requeridas para la adopción de cualquier resolución o acto corporativo de la Sociedad.

Asimismo, conforme a la más reciente información proporcionada a OPSIMEX en términos de los artículos 49 bis 2 y 49 Bis 3 de la Circular Única recibidos con posterioridad al listado de las acciones de OPSIMEX en la BMV se desprende que:

- Los 7 miembros de la Familia Slim son los principales accionistas de OPSIMEX al ser beneficiarios, de manera directa e indirectamente, del 64% aproximadamente del capital social en circulación.
- El Fideicomiso de Control y Control Empresarial de Capitales, S.A. de C.V., son accionistas directos de más del 10% del capital social de OPSIMEX, cada uno de ellos, de los cuales los fideicomitentes/fideicomisarios y accionistas, respectivamente, son la Familia Slim.
- Por su porcentaje de participación accionaria, los integrantes de la Familia Slim constituyen a los accionistas más importantes de la Sociedad, que ejercen influencia significativa, así como el control y poder de mando, según se define a dichos términos en la LMV.

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

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

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Ramos Lignan Luis			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2026-04-30		Asamblea general ordinaria anual de tenedores	
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2026-2027	Miembro y Presidente del Comité Técnico y miembro del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias	5 años	N/A
Información adicional			
Su ratificación como Miembro y Presidente del Comité Técnico y miembro del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias fue aprobado mediante asamblea general ordinaria anual de tenedores celebrada 30 de abril de 2026.			

Rodríguez Torres Juan			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2026-04-30		Asamblea general ordinaria anual de tenedores	
Período por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2026-2027	Miembro del Comité Técnico y miembro y Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias	5 años	-0.1
Información adicional			
Su ratificación como miembro Miembro del Comité Técnico y miembro y Presidente del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias fue aprobado mediante asamblea general ordinaria anual de tenedores celebrada 30 de abril de 2026.			

Goñi Díaz Daniel			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2026-04-30		Asamblea general ordinaria anual de tenedores	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2026-2027	Miembro del Comité Técnico y miembro del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias	4 años como miembro del Comité Técnico Menos de un año como miembro del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias	N/A
Información adicional			
Su ratificación como Miembro del Comité Técnico y su designación como miembro del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias fue aprobado mediante asamblea general ordinaria anual de tenedores celebrada 30 de abril de 2026.			

No Independientes [Miembro]

Kuri Kaufmann Gerardo		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	

2026-04-30		Asamblea general ordinaria anual de tenedores	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
2026-2027	Miembro del Comité Técnico	4 años	-0.1
Información adicional			
Su ratificación como Miembro del Comité Técnico fue aprobado mediante asamblea general ordinaria anual de tenedores celebrada 30 de abril de 2026.			

Directivos relevantes del administrador [Miembro]

Kuri Kaufmann Gerardo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2026-04-30		N/A	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
N/A	Director General	N/A	N/A
Información adicional			

Arroyo Morales Karla Ileana			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Mujer		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2026-04-30		N/A	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
N/A	Directora de Finanzas	N/A	N/A
Información adicional			

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:	40
Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:	60
Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico:	100
Porcentaje total de mujeres miembros de Comité Técnico:	0
Cuenta con programa o política de inclusión laboral:	No

Descripción de la política o programa de inclusión laboral

No aplica, toda vez que el Fideicomiso no cuenta con personal.

Tenedores [Sinopsis]

Tenedores beneficiarios de más del 10% de los CBFIs [Miembro]

Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B de C.V.	
Tenencia (en %)	72.5
Información adicional	

Subcomités [Sinopsis]

[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

A) INFORMACIÓN FINANCIERA SELECCIONADA

A continuación se muestra la información financiera del fideicomiso:

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

Estado de situación financiera
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(Cifras en miles de pesos)

Activos	Nota	2025	2024	2023
Activos corrientes:				
Efectivo y equivalentes	5	\$ 889,528	\$ 1,170,238	\$ 1,739,655
Cuentas por cobrar	6	51,804	201,691	162,807
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	8	-	6,668	39,074
Impuesto al Valor Agregado por recuperar		2,016	2,016	16,422
Otros activos porción corriente	7	56,739	222,124	273,116
Total de activos corrientes		1,000,087	1,602,737	2,231,074
Activos no circulantes:				
Propiedad y equipo, neto	9	63,552,077	63,073,761	60,713,009
Activos por derecho de uso	12	11,978,230	12,834,883	13,265,654
Cuentas por cobrar a largo plazo	6	167,901	167,901	167,901
Otros activos porción no corriente	7	83,191	88,621	43,532
Total de activos		\$ 76,781,487	\$ 77,767,903	\$ 76,421,170
Pasivos y patrimonio				
Pasivos corrientes:				
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	13	\$ 16,793	\$ 30,169	\$ 95,379
Pasivos por arrendamiento	12	2,176,978	2,175,572	2,121,334
Impuestos y contribuciones por pagar		118,093	154,797	116,384
Cuentas por pagar a partes relacionadas	8	19,085	21,724	65,013
Deuda e intereses a corto plazo	11	-	352,757	-
Total de pasivos corrientes		2,330,949	2,735,019	2,398,110
Pasivos no circulantes:				
Pasivos por arrendamiento	12	12,262,399	12,852,542	12,900,296
Cuentas por pagar a partes relacionadas	8	-	-	40,127
Provisión para el retiro de activos	10	652,946	704,096	657,736
Total de pasivos		15,246,294	16,291,657	15,996,269
Patrimonio:				
Patrimonio	15	43,073,894	46,123,894	49,023,894
Superávit por revaluación de activos		16,853,289	14,248,735	10,758,539
Resultados acumulados		1,608,010	1,103,617	642,468
Total de patrimonio		61,535,193	61,476,246	60,424,901

Total de pasivos y patrimonio	\$ 76,781,487	\$ 77,767,903	\$ 76,421,170
-------------------------------	---------------	---------------	---------------

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

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

Estado de resultados
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(Cifras en miles de pesos)

	Nota	2025	2024	2023
Ingresos:				
Rentas de infraestructura	17	\$ 8,569,883	\$ 7,967,863	\$ 7,079,576
Otros ingresos	2r	42,252	543	2,242
		8,612,135	7,968,406	7,081,818
Costos y gastos de operación:				
Depreciación y amortización	9	3,398,371	3,253,631	3,018,032
Depreciación de activos por derecho de uso	12	1,261,245	1,239,453	1,181,297
Gastos de administración	18	409,906	383,339	346,332
Gastos de operación	18	62,166	59,896	70,823
		5,131,688	4,936,319	4,616,484
Utilidad de operación		3,480,447	3,032,087	2,465,334
Resultado de financiamiento:				
Ingreso por intereses		72,361	123,378	192,904
Gasto por intereses	11	(1,387,817)	(1,275,732)	(1,213,591)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta		(7)	147	(658)
		(1,315,463)	(1,152,207)	(1,021,345)
Utilidad neta del periodo		\$ 2,164,984	\$ 1,879,880	\$ 1,443,989
Otro resultado integral que no podrá reclasificarse a resultados en periodos posteriores:		3,149,451	3,925,156	3,993,767
Utilidad integral del año		\$ 5,314,435	\$ 5,805,036	\$ 5,437,756
Promedio ponderado de certificados fiduciarios:				
Inmobiliarios ("CBFI 's") en circulación		\$ 3,386,768	\$ 3,386,768	\$ 3,386,768
Utilidad neta básica por CBFI s		0.64	0.56	0.43

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.

Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

Al 31 de diciembre de 2025 el Fideicomiso no cuenta con deudas con instituciones bancarias vigentes.

- i. El 11 de agosto de 2025, el Fideicomiso Opsimex 4594 celebró un contrato de crédito bancario con Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, mediante el cual se le otorgó un préstamo por la cantidad de \$130,000, con una tasa de interés equivalente al 8.28%. Con fecha 26 de agosto de 2025, el saldo del principal e intereses fue totalmente liquidado.
- ii. El 8 de agosto de 2025, el Fideicomiso Opsimex 4594 celebró un contrato de crédito bancario con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, por un monto de \$210,000, con una tasa de interés equivalente a TIIE de Fondeo compuesta por adelantado más 30 puntos base. El 9 de septiembre de 2025, el saldo del crédito, incluyendo los intereses generados, fue liquidado en su totalidad.
- iii. El 7 de agosto de 2025, el Fideicomiso Opsimex 4594 celebró un contrato de crédito intercompañías con Operadora de Sites, S.A.B. de C.V., por un importe de \$150,000, con una tasa de interés equivalente a TIIE (8.0035) más 30 puntos base. Con fecha 20 de agosto de 2025, el saldo del principal e intereses fue liquidado en su totalidad.
- iv. El 13 de febrero de 2025, el Fideicomiso celebró un contrato de cuenta corriente con Banco BBVA MÉXICO SOCIEDAD ANONIMA, INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO BBVA MEXICO, mediante el cual se le otorgó un préstamo por el importe de \$130,000 con fecha de vencimiento al 12 de agosto de 2025. El crédito generó intereses corrientes sobre el saldo del capital adeudado a una tasa equivalente a TIEF más 65 puntos fueron liquidados.
- v. El 5 de diciembre de 2024, el Fideicomiso celebró un contrato de cuenta corriente con Banco Scotiabank, S.A. Institución de Banca Múltiple, mediante el cual se le otorgó un préstamo por el importe de \$350,000 con fecha de vencimiento al 3 de junio de 2024. El crédito generó intereses corrientes sobre el saldo del capital adeudado a una tasa equivalente a TIIE 28 días más 45 puntos. Al 31 de diciembre de 2024 el saldo de la cuenta por pagar ascendió a \$350,000 y un importe de intereses por pagar de \$2,757.
- vi. El 20 de noviembre de 2024, el Fideicomiso celebró un contrato de cuenta corriente con Banco Santander, S.A. Institución de Banca Múltiple, mediante el cual se le otorgó un préstamo por el importe de \$50,000 con fecha de vencimiento al 5 de diciembre de 2024. El crédito generó intereses corrientes sobre el saldo del capital adeudado a una tasa equivalente a TIIE 28 días más 45 puntos. Con fecha 5 de diciembre de 2024 el saldo de la deuda más intereses fueron liquidados.
- vii. El 5 de noviembre de 2024, el Fideicomiso celebró un contrato de cuenta corriente con Banco Santander, S.A. Institución de Banca Múltiple, mediante el cual se le otorgó un préstamo por el importe de \$300,000 con fecha de vencimiento al 5 de diciembre de 2024. El crédito generó intereses corrientes sobre el saldo del capital adeudado a una tasa equivalente a TIIE 28 días más 45 puntos. Con fecha 5 de diciembre de 2024 el saldo de la deuda más intereses fueron liquidados.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):

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

incluyendo aquellos mencionados a lo largo del presente Reporte Anual, en especial en la sección de “Factores de Riesgo”.

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

Resultados de la operación del fideicomiso:

i) Resultados de la operación

Ingresos

En 2021 el Administrador y el Fideicomiso suscribieron el Convenio Marco con las empresas siguientes: (i) Telcel, (ii) Telefónica, (iii) Izzi, (iv) Marcatel, (v) Total Play, (vi) Coeficiente Comunicaciones, (vii) Telmex, (viii) Telnor, (ix) Quattro Com, (x) Altán, (xi) UC Telecomunicaciones S.A.P.I. de C.V. (UC Telecom) y (x) Axtel, S.A.B. de C.V. (Axtel), con una vigencia al 31 de diciembre de 2021, con excepción de Grupo AT&T, que se suscribió el Convenio con una vigencia de junio de 2020 al 31 de diciembre de 2021.

En 2022 el Administrador y el Fideicomiso suscribieron el Convenio Marco con las empresas siguientes: (i) Telcel, (ii) Izzi, (iii) Marcatel, (iv) Total Play, (v) Coeficiente Comunicaciones, (vi) Telmex, (vii) Telnor, (viii) Quattro Com, (ix) Altan, (x) Axtel, (xi) Grupo AT&T y (xii) Telefónica con una vigencia al 31 de diciembre de 2022. En marzo de la misma anualidad se rescindió el Contrato Marco de Arrendamiento con WND Network México, S.A. de C.V.

En 2023, el Administrador y el Fideicomiso, suscribieron el Convenio Marco con las empresas siguientes: (i) Telcel, (ii) Izzi, (iii) Marcatel, (iv) Total Play, (v) Coeficientes Comunicaciones, (vi) Telmex, (vii) Telnor, (viii) Quattro Com, (ix) Altan, (x) Axtel, (xi) Grupo AT&T, (xii) Telefónica y (xiii) Servitron, con una vigencia al 31 de diciembre de 2023.

En 2024, tanto el Administrador y el Fideicomiso han celebrado el Convenio Marco con las empresas siguientes: (i) Telcel, (ii) Izzi, (iii) Marcatel, (iv) Total Play, (v) Coeficientes Comunicaciones, (vi) Telmex, (vii) Telnor, (viii) Quattro Com, (ix) Altán Redes, (x) Axtel, (xi) Grupo AT&T, (xii) Servitron y (xiii) IENTC con una vigencia al 31 de diciembre de 2024.

En 2025, tanto el Administrador y el Fideicomiso, han celebrado el Convenio Marco con las empresas siguientes: (i) Telcel, (ii) Izzi, (iii) Vívoro, (iv) Total Play, (v) Telmex, (vi) Telefónica, (vii) Telnor, (viii) Quattro Com, (ix) Altán Redes, (x) Axtel, (xi) Grupo AT&T, (xii) Servitron, (xiii) IENTC, (xiv) Tv Azteca y (xv) Televisión Azteca, con una vigencia al 31 de diciembre de 2025.

A la fecha, tanto el Administrador y el Fideicomiso, han celebrado el Convenio Marco con las empresas siguientes: (i) Telcel, (ii) Izzi, (iii) Vívoro, (iv) Total Play, (v) Telmex, (vi) Telefónica, (vii) Telnor, (viii) Quattro Com, (ix) Altán Redes, (x) Axtel, (xi) Grupo AT&T, (xii) Servitron, (xiii) IENTC, (xiv) Televisión Azteca, con una vigencia al 31 de diciembre de 2026.

Nuestros ingresos por el año terminado al 31 de diciembre de 2025, derivan de los pagos mensuales de las tarifas de uso conforme a los acuerdos de sitio suscritos con Telcel, Izzi, Marcatel, Total Play, Coeficiente Comunicaciones,

Telmex, Telnor, Quattro Com, Altan, Axtel, Grupo AT&T y Telefónica. Nuestras tarifas varían dependiendo del espacio requerido por el equipo del cliente en el sitio, el espacio rentable requerido por el cliente y la localización del sitio. Nuestros ingresos podrían ser afectados por cancelaciones o terminaciones de los acuerdos de sitio existentes o en el caso de que el sitio sufra un daño, sea destruido o disminuya su uso. Generalmente, nuestros nuevos acuerdos de sitio tienen una duración de (10) diez años forzosos, sin embargo, un acuerdo de sitio puede ser cancelado o darse por terminado sujeto al pago de una cuota de terminación.

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2023 los ingresos del Fideicomiso ascendieron a \$7,082 MM Ps, de los cuáles \$5,163 MM de pesos (73%) corresponden a renta de torres, y \$1,917 MM Ps (27%) a renta de piso.

Los costos y gastos de operación del Fideicomiso consisten principalmente en depreciación de activos, así como salarios, costos de mantenimiento de las torres y la comisión por administración.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, los Costos y Gastos de Operación ascendieron a \$4,616 MM Ps. La depreciación, que asciende a \$3,018 MM Ps, y la depreciación de activos por derecho de uso a \$1,181 MM Ps constituyen los principales conceptos dentro de Costos y Gastos de Operación.

La Utilidad de Operación por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, ascendió a \$2,465 MM Ps.

Excluyendo el efecto de la depreciación en la utilidad de operación en mismo periodo de referencia, el EBITDA del Fideicomiso ascendió a \$6,665 MM Ps.

El Resultado Integral de Financiamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 representó un gasto de \$1,021 MM Ps. La utilidad neta por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 ascendió a \$1,444 MM Ps.

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2024 los ingresos del Fideicomiso ascendieron a \$7,968 MM Ps, de los cuáles \$5,868 MM de pesos (74%) corresponden a renta de torres, y \$2,100 MM Ps (26%) a renta de piso.

Los costos y gastos de operación del Fideicomiso consisten principalmente en depreciación de activos, así como salarios, costos de mantenimiento de las torres y la comisión por administración.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, los Costos y Gastos de Operación ascendieron a \$4,936 MM Ps. La depreciación, que asciende a \$3,254 MM Ps, y la depreciación de activos por derecho de uso a \$1,239 MM Ps constituyen los principales conceptos dentro de Costos y Gastos de Operación.

La Utilidad de Operación por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, ascendió a \$3,032 MM Ps.

Excluyendo el efecto de la depreciación en la utilidad de operación en mismo periodo de referencia, el EBITDA del Fideicomiso ascendió a \$7,525 MM Ps.

El Resultado Integral de Financiamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 representó un gasto de \$1,152 MM Ps. La utilidad neta por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 ascendió a \$1,880 MM Ps.

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2025 los ingresos del Fideicomiso ascendieron a \$8,612 MM Ps, de los cuáles \$6,358 MM de pesos (74%) corresponden a renta de torres, y \$2,212 MM Ps (26%) a renta de piso.

Los costos y gastos de operación del Fideicomiso consisten principalmente en depreciación de activos, así como salarios, costos de mantenimiento de las torres y la comisión por administración.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, los Costos y Gastos de Operación ascendieron a \$5,132 MM Ps. La depreciación, que asciende a \$3,398 MM Ps, y la depreciación de activos por derecho de uso a \$1,261 MM Ps constituyen los principales conceptos dentro de Costos y Gastos de Operación.

La Utilidad de Operación por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, ascendió a \$3,480 MM Ps.

Excluyendo el efecto de la depreciación en la utilidad de operación en mismo periodo de referencia, el EBITDA del Fideicomiso ascendió a \$8,140 MM Ps.

El Resultado Integral de Financiamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 representó un gasto de \$1,315 MM Ps. La utilidad neta por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 ascendió a \$2,165 MM Ps.

Prácticamente la totalidad de nuestros ingresos por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 fueron ingresos recurrentes que esperamos continuar recibiendo en el futuro previsible. La mayoría de nuestros acuerdos de sitio contienen estipulaciones que incrementan la tarifa anualmente con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor. Adicionalmente, nuestros acuerdos de sitio prevén una cuota adicional para cubrir el costo de la renta del sitio.

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

Medidas financieras no reconocidas por IFRS

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

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

Para el año terminado el 31 de diciembre de
(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	2025	2024	2023
Utilidad Neta	2,164,984	1,879,880	1,443,989
Más:			
Costo Integral de Financiamiento	1,315,463	1,152,207	1,021,345
Depreciación	3,398,371	3,253,631	3,018,032
Depreciación de activos por Derecho de Uso	1,261,245	1,239,453	1,181,297
EBITDA	8,140,063	7,525,171	6,664,663

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

Las fuentes internas de liquidez provienen de la propia generación de flujo del Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2023, el total de activos del Fideicomiso ascendía a \$76,421 MM Ps. De esta cifra, \$1,740 MM Ps corresponden a efectivo y equivalentes, \$13,266 MM Ps a Activos por derecho de uso y \$60,713 MM Ps a propiedad y equipo neto.

Al 31 de diciembre de 2023, el total de pasivos de FSITES alcanzaba \$15,996 MM Ps, de los cuáles \$15,022 MM corresponden a pasivos por arrendamiento. Al cierre del año 2023 y hasta la fecha de este reporte, el Fideicomiso no ha contratado ningún pasivo con costo con ninguna institución financiera.

El patrimonio total del fideicomiso al 31 de diciembre 2023 ascendió a \$60,425 MM Ps.

Al 31 de diciembre de 2024, el total de activos del Fideicomiso ascendía a \$77,768 MM Ps. De esta cifra, \$1,170 MM Ps corresponden a efectivo y equivalentes, \$12,835 MM Ps a Activos por derecho de uso y \$63,074 MM Ps a propiedad y equipo neto.

Al 31 de diciembre de 2024, el total de pasivos de FSITES alcanzaba \$16,292 MM Ps, de los cuáles \$15,028 MM corresponden a pasivos por arrendamiento y \$353 MM Ps a pasivos e intereses bancarios.

El patrimonio total del fideicomiso al 31 de diciembre 2024 ascendió a \$61,476 MM Ps.

Al 31 de diciembre de 2025, el total de activos del Fideicomiso ascendía a \$76,81 MM Ps. De esta cifra, \$890 MM Ps corresponden a efectivo y equivalentes, \$11,978 MM Ps a Activos por derecho de uso y \$63,552 MM Ps a propiedad y equipo neto.

Al 31 de diciembre de 2025, el total de pasivos de FSITES alcanzaba \$15,246 MM Ps, de los cuáles \$14,439 MM corresponden a pasivos por arrendamiento. Al cierre de 2025 el Fideicomiso liquidó sus pasivos con instituciones financieras.

El patrimonio total del fideicomiso al 31 de diciembre 2025 ascendió a \$61,535 MM Ps.

Tesorería

El Fideicomiso 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, fundamentalmente emitidos por el Gobierno Federal. Se mantienen en tesorería únicamente Pesos, siendo ésta la divisa en la que la Compañía recibe los ingresos derivados de sus operaciones.

Ajustes fuera de balance

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

Control Interno del fideicomiso:

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.

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere el uso de estimaciones en la valuación de algunos de sus renglones. Los resultados que finalmente se obtengan pueden diferir de las estimaciones realizadas. El Fideicomiso basó sus estimaciones en parámetros disponibles cuando los estados financieros fueron preparados. Sin

embargo, las circunstancias e hipótesis existentes sobre hechos futuros pueden sufrir alteraciones debido a cambios en el mercado o a circunstancias que están fuera del control del Fideicomiso. Dichos cambios son reflejados en las estimaciones y sus efectos en los estados financieros cuando ocurren.

Propiedades, obra civil y torres

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 equipo se registra a su valor de adquisición, neto de su depreciación acumulada de conformidad con la NIC 16, "Propiedades, Planta y Equipo". La depreciación es calculada sobre el costo atribuido de los activos utilizando el método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos, a partir del mes siguiente en que se encuentran disponibles para su uso.

Provisión para el retiro de activos

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

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

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

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

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

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

Provisión para el retiro de activos

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la provisión para el retiro de activos se integra como sigue:

2025

2024

2023

Saldo al 1 de enero de	\$	704,096	\$	657,736	\$	596,546
Incremento por altas de infraestructura pasiva		<u>(51,150)</u>		<u>46,360</u>		<u>61,190</u>
Saldos al 31 de diciembre	\$	<u>652,946</u>	\$	<u>704,096</u>	\$	<u>657,736</u>

Al 31 de diciembre de 2025, la revisión a la estimación de flujos de efectivo y tasa de descuento no tuvo como resultado un cambio en estas variables.

Arrendamientos

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

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

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

i) Activos por derecho de uso

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

- Los arrendamientos de inmuebles se acuerdan por un plazo que oscila entre 5 y 15 años.

Los activos por derecho de uso también están sujetos a pruebas de deterioro. Véase la política sobre el deterioro del valor de activos no financieros.

ii) Pasivos por arrendamiento

En la fecha de comienzo del arrendamiento, la Compañía reconoce pasivos por arrendamiento valuados al valor presente de los pagos futuros por arrendamiento que se realizarán durante el periodo del arrendamiento. Los pagos por arrendamiento incluyen pagos fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar, pagos variables por arrendamiento que dependen de un índice o una tasa, y los importes que se espera pagar como garantías de valor residual.

Los pagos por arrendamiento también incluyen el precio de ejercicio de una opción de compra si la Compañía tiene certeza razonable de que la ejercerá y los pagos de penalizaciones por rescisión del contrato de arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que la Compañía ejercerá una opción para terminar el arrendamiento.

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

Para calcular el valor presente de los pagos por arrendamiento, el Fideicomiso descuenta a valor presente los flujos futuros de efectivo por aquellos arrendamientos que se encuentran dentro del alcance de la norma, utilizando una tasa de descuento incremental, la cual es una estimación de la tasa que el Fideicomiso obtendría por un préstamo, a un periodo similar a las obligaciones por arrendamiento actuales y con una garantía similar, para obtener un activo de similar al activo arrendado. Después de la fecha de comienzo del arrendamiento, el monto de los pasivos por arrendamiento se incrementa para reflejar la acumulación de intereses devengados y se reduce en proporción a los pagos por arrendamiento realizados. Adicionalmente, el valor en libros de los pasivos por arrendamiento se vuelve a medir cuando se presenta una modificación, un cambio en el plazo del arrendamiento, un cambio en los pagos por arrendamiento (p. ej., cambios a pagos futuros que resulten de cambios en un índice o en una tasa utilizados para calcular dichos pagos), o una modificación a la evaluación de una opción para comprar el activo subyacente.

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

Tasa de descuento para determinar los pagos por arrendamiento

La IFRS 16 requiere que el arrendatario descunte el pasivo de arrendamiento utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento si esa tasa se puede determinar fácilmente. Si la tasa de interés implícita en el arrendamiento no se puede determinar fácilmente, entonces el arrendatario debe usar su tasa de endeudamiento incremental. La tasa incremental de préstamos del arrendatario es la tasa de interés que el arrendatario tendría que pagar para pedir prestado durante un término similar, con una seguridad similar y los fondos necesarios para obtener un activo de un valor similar al activo de derecho de uso en un entorno económico similar.

Existen tres pasos para determinar la tasa incremental de préstamos: (i) determinar una tasa de referencia, (ii) determinar el ajuste por riesgo de crédito y, (iii) determinar el ajuste específico del arrendamiento.

General

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

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

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

[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna

Información financiera seleccionada de la administración interna:

OPERADORA DE SITES MEXICANOS, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS
Estados consolidados de situación financiera
Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(Cifra en miles de pesos mexicanos)

Activo	Nota	2025	2024	2023
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 2,007,210	\$ 5,901,515	\$ 4,485,838
Cuentas por cobrar	6	112,677	345,887	279,398
Impuestos por recuperar		404,090	518,261	520,828
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14	535	32,851	45,622
Otros activos porción circulante	7	<u>87,738</u>	<u>104,754</u>	<u>111,063</u>
Total de activos circulante		2,612,250	6,903,268	5,442,749
Activos a largo plazo:				
Propiedad y equipo, neto	9	97,822,251	82,017,436	80,576,456
Activos por derecho de uso	8	16,558,011	17,059,723	18,408,516
Cuentas por cobrar a largo plazo	6	352,903	352,903	352,903
Licencias y software, neto		16,036	16,029	18,227
Otros activos porción a largo plazo	7	<u>227,134</u>	<u>228,082</u>	<u>231,876</u>
Total de activos no circulantes		<u>114,976,335</u>	<u>99,674,173</u>	<u>99,587,978</u>
Total activos		\$ <u>117,588,585</u>	\$ <u>106,577,441</u>	\$ <u>105,030,727</u>
Pasivo y capital contable				
Pasivo circulante:				
Deuda a corto plazo e intereses	11	\$ 839,634	\$ 10,628,846	\$ 562,022
Cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar	15	173,588	178,121	282,305
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14	23,865	36,182	105,414
Impuestos y contribuciones por pagar	16	1,129,923	1,248,664	470,047
Pasivo por arrendamiento	8	<u>3,490,994</u>	<u>3,641,041</u>	<u>3,544,934</u>
Total del pasivo circulante		5,658,004	15,732,854	4,964,722
Pasivo a largo plazo:				
Deuda a largo plazo	11	17,734,429	11,365,427	20,604,110
Pasivo por arrendamiento	8	17,118,510	17,290,174	18,063,116
Beneficios a los empleados	12	22,515	16,693	14,434
Impuesto sobre la renta diferido por enajenación de certificados bursátiles	19	11,636,971	11,636,971	11,636,971
Impuestos a la utilidad diferidos	19	8,039,988	3,546,250	3,776,214
Provisión para el retiro de activos	10	<u>1,122,041</u>	<u>1,287,761</u>	<u>1,240,224</u>
Total del pasivo no circulantes		<u>55,674,454</u>	<u>45,143,276</u>	<u>55,335,069</u>
Total de pasivos		<u>61,332,458</u>	<u>60,876,130</u>	<u>60,299,791</u>

Capital social	17	\$	21,805	22,953	23,358
Otras partidas de capital			(16,203,640)	(16,203,640)	(16,203,640)
Superávit revaluación de activos			31,410,691	18,585,434	16,627,797
Superávit por emisión de certificados bursátiles inmobiliarios			26,611,829	26,611,830	26,611,830
Resultados acumulados			<u>(2,506,735)</u>	<u>(221,234)</u>	<u>1,054,742</u>
Total del capital contable controlador			39,333,950	28,795,343	28,114,087
Total del capital contable no controlador			<u>16,922,177</u>	<u>16,905,968</u>	<u>16,616,849</u>
Total capital contable			<u>56,256,127</u>	<u>45,701,311</u>	<u>44,730,936</u>
Total		\$	<u>117,588,585</u>	<u>\$ 106,577,441</u>	<u>\$ 105,030,727</u>

OPERADORA DE SITES MEXICANOS, S.A. DE C.V. Y SUBSIDIARIAS**Estados consolidados de resultados integrales**

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	Nota	2025	2024	2023
Ingresos:				
Rentas infraestructura	22	\$ 13,831,578	\$ 12,989,167	\$ 11,751,680
Ingresos por servicios de adecuación		58,250	193,005	119,822
Otros ingresos		<u>176,829</u>	<u>12,879</u>	<u>20,239</u>
		14,066,657	13,195,051	11,891,741
Costo y gastos de operación:				
Depreciación y amortización		4,577,187	4,431,187	4,185,828
Depreciación por derecho de uso		2,118,443	2,383,150	2,307,878
Costos por servicios de adecuación		128,884	144,807	128,201
Gastos de operación y administración	20	565,295	522,656	533,254
Otros gastos	20	<u>1,229,318</u>	<u>73,139</u>	<u>8,164</u>
		<u>8,619,127</u>	<u>7,554,939</u>	<u>7,163,325</u>
Utilidad de operación		5,447,530	5,640,112	4,728,416
Resultado integral de financiamiento:				
Ingreso por intereses		400,460	460,737	454,684
Gasto por intereses		(3,322,598)	(3,256,895)	(3,167,402)
Pérdida cambiaria, neto		<u>(429,622)</u>	<u>(475,866)</u>	<u>(444,523)</u>
		(3,351,760)	(3,272,024)	(3,157,241)
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		2,095,770	2,368,088	1,571,175
Impuestos a la utilidad		<u>834,403</u>	<u>1,510,204</u>	<u>748,526</u>
Utilidad neta		<u>\$ 1,261,367</u>	<u>\$ 857,884</u>	<u>\$ 822,649</u>
Atribuible a:				
Participación controladora		\$ 665,997	\$ 340,917	\$ 425,552
Participación no controladora		<u>595,370</u>	<u>516,967</u>	<u>397,097</u>
		<u>\$ 1,261,367</u>	<u>\$ 857,884</u>	<u>\$ 822,649</u>

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administración Interna:

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

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

Resultados de la operación de la administración interna:

En 2021 el Administrador y el Fideicomiso suscribieron el Convenio Marco con las empresas siguientes: (i) Telcel, (ii) Telefónica, (iii) Izzi, (iv) Marcatel, (v) Total Play, (vi) Coeficiente Comunicaciones, (vii) Telmex, (viii) Telnor, (ix) Quattro Com, (x) Altán, (xi) UC Telecomunicaciones S.A.P.I. de C.V. (UC Telecom) y (x) Axtel, S.A.B. de C.V. (Axtel), con una vigencia al 31 de diciembre de 2021, con excepción de Grupo AT&T, que se suscribió el Convenio con una vigencia de junio de 2020 al 31 de diciembre de 2021.

En 2022 el Administrador y el Fideicomiso suscribieron el Convenio Marco con las empresas siguientes: (i) Telcel, (ii) Izzi, (iii) Marcatel, (iv) Total Play, (v) Coeficiente Comunicaciones, (vi) Telmex, (vii) Telnor, (viii) Quattro Com, (ix) Altan, (x) Axtel, (xi) Grupo AT&T y (xii) Telefónica con una vigencia al 31 de diciembre de 2022. En marzo de la misma anualidad se rescindió el Contrato Marco de Arrendamiento con WND Network México, S.A. de C.V.

En 2023, el Administrador y el Fideicomiso, suscribieron el Convenio Marco con las empresas siguientes: (i) Telcel, (ii) Izzi, (iii) Marcatel, (iv) Total Play, (v) Coeficientes Comunicaciones, (vi) Telmex, (vii) Telnor, (viii) Quattro Com, (ix) Altan, (x) Axtel, (xi) Grupo AT&T, (xii) Telefónica y (xiii) Servitron, con una vigencia al 31 de diciembre de 2023.

En 2024, tanto el Administrador y el Fideicomiso han celebrado el Convenio Marco con las empresas siguientes: (i) Telcel, (ii) Izzi, (iii) Marcatel, (iv) Total Play, (v) Coeficientes Comunicaciones, (vi) Telmex, (vii) Telnor, (viii) Quattro Com, (ix) Altán Redes, (x) Axtel, (xi) Grupo AT&T, (xii) Servitron y (xiii) IENTC con una vigencia al 31 de diciembre de 2024.

En 2025, tanto el Administrador y el Fideicomiso, han celebrado el Convenio Marco con las empresas siguientes: (i) Telcel, (ii) Izzi, (iii) Vívoro, (iv) Total Play, (v) Telmex, (vi) Telefónica, (vii) Telnor, (viii) Quattro Com, (ix) Altán Redes, (x)

Axtel, (xi) Grupo AT&T, (xii) Servitron, (xiii) IENTC, (xiv) Tv Azteca y (xv) Televisión Azteca, con una vigencia al 31 de diciembre de 2025.

A la fecha, la Sociedad ha celebrado el Convenio Marco con las empresas siguientes: (i) Telcel, (ii) Izzi, (iii) Vívoro, (iv) Total Play, (v) Telmex, (vi) Telefónica, (vii) Telnor, (viii) Quattro Com, (ix) Altán Redes, (x) Axtel, (xi) Grupo AT&T, (xii) Servitron, (xiii) IENTC, (xiv) Televisión Azteca, con una vigencia al 31 de diciembre de 2026.

Nuestros ingresos por el año terminado al 31 de diciembre de 2025, derivan de los pagos mensuales de las tarifas de uso conforme a los acuerdos de sitio suscritos con Telcel, Izzi, Vívoro, Total Play, Telmex, Telefónica, Telnor, Quattro Com, Altán Redes, Axtel, Grupo AT&T, Servitron, IENTC y Televisión Azteca. Nuestras tarifas varían dependiendo del espacio requerido por el equipo del cliente en el sitio, el espacio rentable requerido por el cliente y la localización del sitio. Nuestros ingresos podrían ser afectados por cancelaciones o terminaciones de los acuerdos de sitio existentes o en el caso de que el sitio sufra un daño, sea destruido o disminuya su uso. Generalmente, nuestros nuevos acuerdos de sitio tienen una duración de (10) diez años forzosos, sin embargo, un acuerdo de sitio puede ser cancelado o darse por terminado sujeto al pago de una cuota de terminación.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 los ingresos de la Sociedad ascendieron a \$11,891,741 MM Ps, de los cuáles \$11,751,680 MM Ps (98.82%) corresponden a renta de infraestructura, \$119,822 MM Ps (1.01%) a servicios de adecuación a renta de piso y \$20,239 MM Ps (0.17%) que corresponden a ingresos no operativos.

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

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, los Costos y Gastos de Operación ascendieron a \$7,163,325 MM Ps, la depreciación y amortización, que asciende a \$4,185,828 MM Ps, y la depreciación por derecho de uso por \$2,307,878 MM Ps constituyen los principales conceptos dentro de Costos y Gastos de Operación.

La Utilidad de Operación por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, ascendió a \$4,728,416 MM Ps.

Excluyendo el efecto de la depreciación en la utilidad de operación en mismo periodo de referencia, el EBITDA de la Sociedad ascendió a \$11,222,122 MM Ps.

El Resultado Integral de Financiamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 representó un gasto de \$3,157,241 MM Ps. Por su parte, los Impuestos a la utilidad netos ascendieron a \$748,526 MM Ps, que resultan de un impuesto causado de \$987,738 MM Ps y un impuesto diferido a favor de \$239,212 MM Ps. La utilidad neta por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, ascendió a \$822,649 MM Ps.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 los ingresos de la Sociedad ascendieron a \$13,195,051 MM Ps, de los cuáles \$12,989,167 MM Ps (98.44%) corresponden a renta de infraestructura, \$193,005 MM Ps (1.46%) a servicios de adecuación a renta de piso y \$12,879 MM Ps (0.10%) que corresponden a ingresos no operativos.

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

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, los Costos y Gastos de Operación ascendieron a \$7,554,939 MM Ps, la depreciación y amortización, que asciende a \$4,431,187 MM Ps, y la depreciación por derecho de uso por \$2,383,150 MM Ps constituyen los principales conceptos dentro de Costos y Gastos de Operación.

La Utilidad de Operación por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, ascendió a \$5,640,112 MM Ps.

Excluyendo el efecto de la depreciación en la utilidad de operación en mismo periodo de referencia, el EBITDA de la Sociedad ascendió a \$12,454,449 MM Ps.

El Resultado Integral de Financiamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 representó un gasto de \$3,272,024 MM Ps. Por su parte, los Impuestos a la utilidad netos ascendieron a \$1,510,204 MM Ps, que resultan de un impuesto causado de \$1,033,404 MM Ps y un impuesto diferido a favor de \$223,200 MM Ps. La utilidad neta por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, ascendió a \$857,884 MM Ps.

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 los ingresos de la Sociedad ascendieron a \$14,066,657 MM Ps, de los cuáles \$13,831,578 MM Ps (98.33%) corresponden a renta de infraestructura, \$58,250 MM Ps (0.41%) a servicios de adecuación a renta de piso y \$176,829 MM Ps (1.26%) que corresponden a ingresos no operativos.

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

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, los Costos y Gastos de Operación ascendieron a \$7,389,809 MM Ps, la depreciación y amortización, que asciende a \$4,577,187 MM Ps, y la depreciación por derecho de uso por \$2,118,443 MM Ps constituyen los principales conceptos dentro de Costos y Gastos de Operación.

La Utilidad de Operación por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, ascendió a \$6,676,848 MM Ps.

Excluyendo el efecto de la depreciación en la utilidad de operación en mismo periodo de referencia, el EBITDA de operación de la Sociedad ascendió a \$13,372,478 MM Ps.

El Resultado Integral de Financiamiento por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 representó un gasto de \$3,351,760 MM Ps. Por su parte, los Impuestos a la utilidad netos ascendieron a \$834,403 MM Ps, que resultan de un impuesto causado de \$933,267 MM Ps y un impuesto diferido a favor de \$433,042 MM Ps. La utilidad neta por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, ascendió a \$1,261,367 MM Ps.

Prácticamente la totalidad de ingresos del Administrador por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 fueron ingresos recurrentes que espera continuar recibiendo en el futuro previsible. La mayoría de los acuerdos de sitio contienen estipulaciones que incrementan la tarifa anualmente con base en el Índice Nacional de Precios al Consumidor. Adicionalmente, nuestros acuerdos de sitio prevén una cuota adicional para cubrir el costo de la renta del sitio.

El convenio marco del Administrador con Telcel concede la posibilidad de celebrar de manera rápida y eficiente nuevos acuerdos de sitio para desplegar nuevos equipos en sus sitios. Se espera que OPSIMEX celebre contratos maestros con otros proveedores de servicios de telecomunicaciones como nuevos clientes en el futuro próximo y se espera que dichos contratos maestros incluyan términos y condiciones similares a los contemplados por el convenio marco con Telcel.

Medidas financieras no reconocidas por IFRS

Incluimos, dentro del análisis de los resultados operativos, discusiones sobre utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (en lo sucesivo y por sus siglas en inglés, "EBITDA"). EBITDA no es un indicador financiero reconocido por las NIIFs a pesar de que está basada en o deriva de información contenida en

nuestros estados financieros no auditados proforma. EBITDA no deberá ser considerada como una alternativa de pérdida neta (como un indicador de nuestro desempeño operativo), o como una alternativa al flujo de efectivo operativo (como una medida de nuestra liquidez). EBITDA es presentada como consideramos es un indicador útil de nuestro actual desempeño operativo. Consideramos que esta medida es útil para un inversionista al evaluar nuestro desempeño operativo ya que (1) es una medida clave utilizada por nuestro equipo administrativo para la toma de decisiones y evaluación de nuestro desempeño; (2) es frecuentemente utilizada en la industria de sitios para medir el desempeño operativo toda vez que la depreciación y amortización pueden variar significativamente entre compañías dependiendo de los métodos de contabilidad y vida útil, particularmente donde adquisiciones y factores no operativos se ven involucrados; (3) proporciona a los inversionistas con una medida significativa para evaluar nuestro rendimiento operativo al eliminar elementos que no son de naturaleza operativa; y (4) proporciona a los inversionistas una medida útil para comparar nuestros resultados de operación con los de otras compañías.

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

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2025
(Cifras en miles de pesos mexicanos)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Utilidad Neta	\$ 1,261,367	\$ 857,884	\$ 822,649
Más:			
Impuestos a la Utilidad	834,403	1,510,204	748,526
Costo Integral de Financiamiento	3,351,760	3,272,024	3,157,241
Depreciación	4,577,187	4,431,187	4,185,828
Depreciación de activos por Derecho de Uso	2,118,443	2,338,150	2,307,878
EBITDA	\$ 13,372,478	\$ 12,454,449	\$ 11,222,122

Utilidad Neta Ajustada

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna:

Fuentes internas y externas de liquidez

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

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

- I. El 10 de julio de 2025, se llevó a cabo la colocación de CB's de la serie SITES1 25 en pesos con valor de \$4,105,000 con vencimiento el 6 de julio de 2028. A partir de su fecha de emisión y en tanto no sean amortizados, los CB's generarán un interés bruto anual de tasa variable TIIE Fondeo+0.49 anual.
- II. El 10 de julio de 2025, se llevó a cabo la colocación de CB's de la serie SITES1 25-2 en pesos con valor de \$ 1,895,000 con vencimiento el 01 de julio de 2032. A partir de su fecha de emisión y en tanto no sean amortizados, los CB's generarán un interés bruto de 9.58% anual
- III. El 5 de agosto de 2015, se llevó a cabo la colocación de CB's de la serie 1 OSM-15 en pesos con valor de \$3,500,000 con vencimiento el 23 de julio de 2025. A partir de su fecha de emisión y en tanto no sean amortizados, los CB's generaron un interés bruto anual de 7.97% anual. Con fecha de 23 de julio de 2025 el saldo de la deuda más intereses fueron liquidados.
- IV. El 23 de septiembre de 2015, se llevó a cabo la reapertura de la serie 1 OSM-15R en pesos, con valor de \$3,710,000 con vencimiento el 23 de julio de 2025. A partir de su fecha de emisión y en tanto no sean amortizados, los CB's generaron un interés bruto anual de 7.97% anual. Con fecha de 23 de julio de 2025 el saldo de la deuda más intereses fueron liquidados.
- V. El 5 de agosto de 2015, se llevó a cabo la colocación de CB's de la serie 3 OSM-15U en UDIS con valor de \$7,000,000 (1,324,169 UDIS), con vencimiento el 17 de julio de 2030. A partir de su fecha de emisión y en tanto no sean amortizados, los CB's generarán un interés bruto anual de 4.75%.
- VI. El 18 de febrero de 2016, se llevó a cabo la segunda reapertura de la serie 1 OSM -15 2R en pesos, con valor de \$2,500,000 con vencimiento el 23 de julio de 2025. A partir de su fecha de emisión y tanto no sean amortizados, los CB's generaron un interés bruto de 7.97% anual. Con fecha de 23 de julio de 2025 el saldo de la deuda más intereses fueron liquidados.

El 31 de diciembre de 2025, los CB's a corto plazo reconocidos a su costo amortizado y los intereses devengados pendientes de pago se integran como sigue:

Serie	Vigencias	Deuda a largo plazo	Intereses por pagar
OSM-15 peso serie 1	06 de julio de 2028	\$ 4,105,000	\$ 504
OSM-15R pesos serie 1	01 de julio de 2032	<u>1,895,000</u>	<u>885</u>
		\$ 6,000,000	\$ 1,389

Al 31 de diciembre de 2025, los CB's a largo plazo reconocidos a su costo amortizado y los intereses devengados pendientes de pago, se integran como sigue:

Serie	Vigencias	Deuda a largo plazo	Intereses por pagar
OSM-15 U UDIS serie3	17 de julio de 2030	<u>\$ 11,474,435</u>	<u>\$ 1,514</u>

El 31 de diciembre de 2024, los CB's a corto plazo reconocidos a su costo amortizado y los intereses devengados pendientes de pago se integran como sigue:

Serie	Vigencias	Deuda a largo plazo	Intereses por pagar
OSM-15 peso serie 1	23 de julio de 2025	\$ 3,500,000	\$ 123,978
OSM-15R pesos serie 1	23 de julio de 2025	3,710,000	131,416
OSM-15 2R pesos serie 1	23 de julio de 2025	<u>2,500,000</u>	<u>88,556</u>
		\$ 9,710,000	\$ 343,950

Al 31 de diciembre de 2024, los CB's a largo plazo reconocidos a su costo amortizado y los intereses devengados pendientes de pago, se integran como sigue:

Serie	Vigencias	Deuda a largo plazo	Intereses por pagar
OSM-15 U UDIS serie 3	17 de julio de 2030	\$ 11,044,771	\$ 233,167

El 31 de diciembre de 2023, los CB's a corto plazo reconocidos a su costo amortizado y los intereses devengados pendientes de pago se integran como sigue:

Serie	Vigencias	Deuda a largo plazo	Intereses por pagar
OSM-15 peso serie 1	23 de julio de 2025	\$ 3,500,000	\$ 122,321
OSM-15R pesos serie 1	23 de julio de 2025	3,710,000	130,595
OSM-15 2R pesos serie 1	23 de julio de 2025	2,500,000	88,002
OSM-15 UDIS series 3	17 de julio de 2030	10,517,508	219,066
		\$ 20,227,508	\$ 559,984

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el valor de la UDI fue de \$8.6653, \$8.3409 y \$7.9816, respectivamente, a la fecha de emisión de los estados financieros, el valor de la UDI es de \$8.8192.

Préstamos bancarios

Al 31 de diciembre de 2025, los préstamos bancarios a largo plazo se integran como sigue:

Moneda	Concepto	Tasa	Vencimiento	Deuda a largo plazo	Intereses por pagar
Pesos mexicanos	Bank of America, N. A. (i)	5.60%	1 de marzo de 2028	\$ 331,55	\$ 1,86
				7	1

Al 31 de diciembre de 2024, los préstamos bancarios a largo plazo se integran como sigue:

Moneda	Concepto	Tasa	Vencimiento	Deuda a largo plazo	Intereses por pagar
Pesos mexicanos	Bank of America, N. A. (i)	5.60%	1 de marzo de 2028	\$ 373,60	\$ 2,3
				2	49

Al 31 de diciembre de 2023, los préstamos bancarios a largo plazo se integran como sigue:

Moneda	Concepto	Tasa	Vencimiento	Deuda a largo plazo	Intereses por pagar
Pesos mexicanos	Bank of America, N. A. (i)	5.60%	1 de marzo de 2028	\$ 395,5	\$ 2,0
				04	38

- (i)Con fecha 23 de febrero de 2023, venció la deuda de Telesites Costa Rica con Bank Of América, en esa misma fecha se firmó la carta de extensión de la fecha de terminación entre las partes interesadas en la cual se acordó incrementar la tasa de interés a 5.60% con una nueva fecha de vencimiento al 2 de marzo de 2023.
- (ii)Con fecha 1 de marzo de 2023, se firmó la enmienda número 1 en virtud del contrato de préstamo a plazo no garantizado en el cual se ratifica la tasa de interés de 5.60% y se extiende el plazo a 5 años a partir de la fecha de firma, con vigencia al 1 de marzo de 2028.
- (iii)Con fecha 26 de noviembre 2024, se amortiza una parte del capital de la deuda de Telesites Costa Rica con Bank Of América por un importe de 5,000 dólares.
- (iv)El 5 de noviembre de 2024, el fideicomiso Opsimex 4594 celebró un contrato de cuenta corriente con Banco Santander, S.A. Institución de Banca Múltiple, mediante el cual se le otorgó un préstamo por el importe de \$300,000 con fecha de vencimiento al 5 de diciembre de 2024. El crédito generó intereses corrientes sobre el saldo del capital adeudado a una tasa equivalente a TIIE 28 días más .45 puntos. Los cuales fueron liquidados en su totalidad con fecha 5 de diciembre 2024.
- (v)El 20 de noviembre de 2024, la Entidad celebró un contrato de cuenta corriente con Banco Santander, S.A. Institución de Banca Múltiple, mediante el cual se le otorgó un préstamo por el importe de \$50,000 con fecha de vencimiento al 5 de diciembre de 2024. El crédito generó intereses corrientes sobre el saldo del capital adeudado a una tasa equivalente a TIIE 28 días más .45 puntos. Los cuales fueron liquidados en su totalidad con fecha 5 de diciembre 2024.
- (vi)El 5 de diciembre de 2024, la Entidad celebró un contrato de cuenta corriente con Banco Scotiabank, S.A. Institución de Banca Múltiple, mediante el cual se le otorgó un préstamo por el importe de \$350,000 con fecha de vencimiento al 3 de junio de 2025. El crédito generó intereses corrientes sobre el saldo del capital adeudado a una tasa equivalente a TIIE 28 días más .45 puntos. Al 31 de diciembre de 2024 el saldo de la cuenta por pagar ascendió a \$350,000 y un importe de intereses por pagar de \$2,757.

Al 31 de diciembre de 2024, el préstamo bancario del Fideicomiso, es como sigue:

Moneda	Concepto	Tasa	Vencimiento	Deuda a largo plazo	Intereses por pagar
Pesos mexicanos	Bancario	TIIE + 0.45	03 de junio	\$ 350,000	\$
	Scotibank	pts	2025		2,7
					57

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 la Entidad ha cumplido con todas sus obligaciones de hacer y no hacer para el caso de la deuda Bursátil, los otros préstamos de la Entidad no contienen este tipo de obligaciones.

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

Al 31 de diciembre de 2023, el Activo Total de la Sociedad ascendía a \$105,031 MM Ps, de los cuales, \$80,576 MM Ps correspondían a Propiedad y equipo. Al 31 de diciembre de 2023, el pasivo total de la Sociedad sumaba \$60,300 MM Ps, de los cuáles \$21,166 MM representaban deuda con costo. La deuda neta al final del año ascendió a \$16,680 MM Ps, lo que equivale a 1.49 veces el EBITDA del ejercicio. El capital contable de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 registró \$44,731 MM Ps.

Al 31 de diciembre de 2024, el Activo Total de la Sociedad ascendía a \$106,577 MM Ps, de los cuales, \$82,017 MM Ps correspondían a Propiedad y equipo. Al 31 de diciembre de 2024, el pasivo total de la Sociedad sumaba \$60,876 MM Ps, de los cuáles \$21,994 MM representaban deuda con costo. La deuda neta al final del año ascendió a \$16,093 MM Ps, lo que equivale a 1.29 veces el EBITDA del ejercicio. El capital contable de la Sociedad al 31 de diciembre de 2024 registró \$45,701 MM Ps.

Al 31 de diciembre de 2025, el Activo Total de la Sociedad ascendía a \$117,589 MM Ps, de los cuales, \$97,822 MM Ps correspondían a Propiedad y equipo. Al 31 de diciembre de 2025, el pasivo total de la Sociedad sumaba \$61,332 MM Ps, de los cuáles \$18,574 MM representaban deuda con costo. La deuda neta al final del año ascendió a \$16,567 MM Ps, lo que equivale a 1.24 veces el EBITDA del ejercicio. El capital contable de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025 registró \$56,256 MM Ps.

Superávit por revaluación de propiedades y equipo, neto

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

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

Tesorería

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

Ajustes fuera de balance

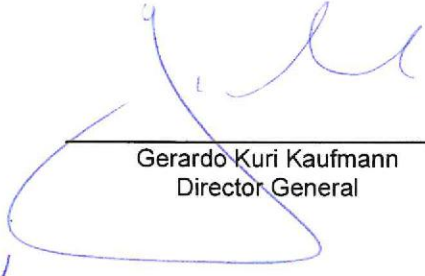
A la fecha del presente Reporte Anual, OPSIMEX no tenía ningún ajuste fuera de balance.

PERSONAS RESPONSABLES

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

Ciudad de México, a 30 de abril de 2026.

Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B de C.V.
en su carácter de Administrador



Gerardo Kuri Kaufmann
Director General



Karla Ileana Arroyo Morales
Directora de Finanzas



Erián Urióstegui Hernández
Director Jurídico

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitidos y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 4594 (FSITES 20).



Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario

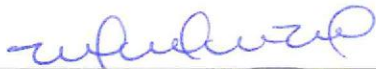


María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2025 correspondiente al Fideicomiso identificado con el número 4594 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra FSITES 20.

**Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles
Fiduciarios FSITES 20**

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación



Mónica Jiménez Labora Sarabia
Delegada Fiduciaria



Alfredo Basurto Dorantes
Delegado Fiduciario

Hoja de firma que pertenece al Reporte Anual que se presente de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicable a las emisiones de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso F/4594 del periodo correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2025.

**Fideicomiso Irrevocable No. 4594
(Banco Actinver, S.A., Institución
de Banca Múltiple, Grupo Financiero
Actinver)**

Manifestación de consentimiento
conforme al Artículo 33 para la inclusión
en el reporte anual del informe de
auditoría externa y de revisión de la
información del informe anual por el
año que terminó el 31 de diciembre de
2025



Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual de Fideicomiso Irrevocable No. 4594 Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver por el ejercicio al 31 de diciembre de 2025 fueron dictaminados con fecha 23 de abril de 2026, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

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

No obstante, los suscritos no fueron contratados, y no realizaron procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros por ellos dictaminados.

Atentamente,

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C. P. C. Román Ángeles Escobar Socio
Representante Legal



C. P. C. Julio César Fuentes Cortés
Socio Auditor Externo

* * * * *



[432000-NBIS3] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):



Información adicional:



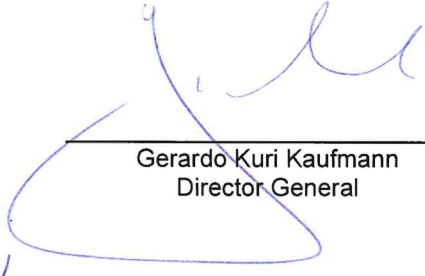
Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

PERSONAS RESPONSABLES

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

Ciudad de México, a 30 de abril de 2026.

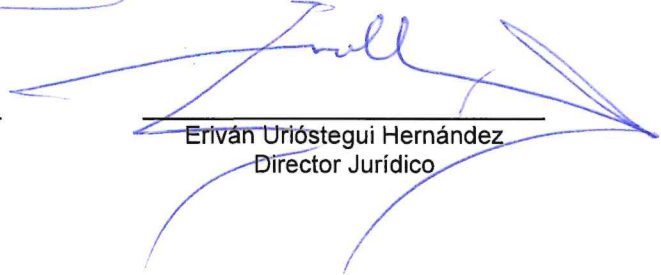
Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B de C.V.
en su carácter de Administrador



Gerardo Kuri Kaufmann
Director General



Karla Ileana Arroyo Morales
Directora de Finanzas



Erián Urióstegui Hernández
Director Jurídico

Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuibles a los bienes, derechos o valores fideicomitidos y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes, derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Atentamente

BANCO ACTINVER, S.A. INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER,
actuando exclusivamente como Fiduciario del fideicomiso 4594 (FSITES 20).



Jorge Luis Manríquez Martínez
Delegado Fiduciario



María Elena Martínez Camarillo
Delegado Fiduciario

La presente hoja de firmas forma parte integral del reporte anual del ejercicio 2025 correspondiente al Fideicomiso identificado con el número 4594 mediante el cual se realizó la emisión de certificados bursátiles fiduciarios identificados con clave de pizarra FSITES 20.

**Banco Multiva, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Multiva
Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles
Fiduciarios FSITES 20**

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación



Mónica Jiménez Labora Sarabia
Delegada Fiduciaria



Alfredo Basurto Dorantes
Delegado Fiduciario

Hoja de firma que pertenece al Reporte Anual que se presente de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicable a las emisiones de valores y otros participantes del mercado del Fideicomiso F/4594 del periodo correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2025.

**Fideicomiso Irrevocable No. 4594
(Banco Actinver, S.A., Institución
de Banca Múltiple, Grupo Financiero
Actinver)**

Manifestación de consentimiento
conforme al Artículo 33 para la inclusión
en el reporte anual del informe de
auditoría externa y de revisión de la
información del informe anual por el
año que terminó el 31 de diciembre de
2025



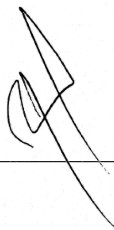
Los suscritos manifiestan bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros que contiene el presente reporte anual de Fideicomiso Irrevocable No. 4594 Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver por el ejercicio al 31 de diciembre de 2025 fueron dictaminados con fecha 23 de abril de 2026, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

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

No obstante, los suscritos no fueron contratados, y no realizaron procedimientos adicionales con el objeto de expresar su opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros por ellos dictaminados.

Atentamente,

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Afiliada a una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C. P. C. Román Ángeles Escobar Socio
Representante Legal



C. P. C. Julio César Fuentes Cortés
Socio Auditor Externo

* * * * *



Estados Financieros (Dictaminados)

**Fideicomiso Irrevocable
No. 4594
(Banco Actinver, S.A., Institución
de Banca Múltiple
Grupo Financiero Actinver)**

Estados financieros por los años
que terminaron el 31 de
diciembre de 2025, 2024 y 2023,
e Informe de los auditores
independientes del 23 de abril de
2026



Fideicomiso Irrevocable No, 4594
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver)

Informe de los auditores independientes y estados financieros 2025, 2024 y 2023

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados de posición financiera	6
Estados de resultados y otros resultados integrales	7
Estados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	8
Estados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros	10



Informe de los auditores independientes al Comité de Técnico del Fideicomiso Irrevocable No. 4594 Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. 4594 Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver ("el Fideicomiso"), que comprenden el estado de posición financiera al 31 de diciembre de 2025 y el estado de resultados y otros resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios y el estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros, que incluyen información sobre políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera del Fideicomiso Irrevocable No. 4594 Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver al 31 de diciembre de 2025, así como su desempeño financiero y flujos de efectivo correspondientes al año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Contables NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. (IASB por sus siglas en inglés).

Fundamento de la opinión

Llevamos a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades del auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Fideicomiso de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (*Código de Ética del IESBA*) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos (*Código de Ética del IMCP*), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

Los estados financieros Fideicomiso Irrevocable No. 4594 Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver ("el Fideicomiso") al 31 de diciembre de 2024 y 2023, fueron examinados por otros auditores, quienes en su informe fechado el 16 de abril de 2025, expresaron una opinión sin salvedades. La Entidad ha realizado algunas reclasificaciones para conformar su presentación con la utilizada en 2025, ver Nota 3e.



Como se menciona en la Nota 8, al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los principales clientes del Fideicomiso son partes relacionadas con quien concentra el 92%, 92% y 92%, respectivamente, del total de sus ingresos. Los estados financieros que se acompañan no son necesariamente indicativos de las condiciones que hubieran prevalecido o de los resultados de operación y cambio en la situación financiera que el Fideicomiso hubiera obtenido, si no existiera dicha afiliación.

Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con estas cuestiones.

Cuestión clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que la cuestión que se describe a continuación es la cuestión clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

Valuación de propiedad y equipo

El Fideicomiso reconoce el valor razonable de la propiedad y equipo, de acuerdo a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 16 "*Propiedad, planta y equipo*" y la NIIF 13 "*Medición del valor razonable*". dicha valuación requirió el involucramiento de especialistas independientes de la Administración del Fideicomiso como de nuestros especialistas internos de valuación. Debido al uso de supuestos significativos que involucran subjetividad y complejidad en la determinación del valor razonable hemos determinado que es un asunto clave de auditoría.

Respuesta de auditoría

Debido a los juicios significativos empleados para la determinación de la razonabilidad de los supuestos utilizados en la medición del valor razonable propiedad y equipo, cuestionamos las premisas y criterios utilizados por la Administración. Nuestros procedimientos de auditoría, entre otros incluyen, los siguientes procedimientos:

- Evaluamos en forma independiente, con el apoyo de nuestros expertos en valuación, la metodología de valuación utilizada, comparándolos contra evidencia contraria el valor de mercado de transacciones comparables, analizamos los supuestos clave de acuerdo a su complejidad y grado de subjetividad y realizamos pruebas de sensibilidad.
- También, evaluamos lo adecuado de la presentación y revelación de propiedad y equipo determinado a valor razonable, que se realiza en la Nota 9) de los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2025.

Los resultados de nuestras pruebas de auditoría fueron satisfactorios.

Valuación pasivos por arrendamiento

El Fideicomiso reconoce pasivos por arrendamiento medidos al valor presente de los pagos futuros por arrendamiento que se realizarán durante el periodo del arrendamiento. Para calcular el valor presente de los pagos por arrendamiento, el Fideicomiso descuenta a valor presente los flujos futuros, utilizando una tasa de descuento incremental, acorde a la Norma Internacional de Información Financiera 16 "*Arrendamientos*" ("NIIF 16"). Adicionalmente, consideramos de mayor significatividad la determinación de los plazos mínimos forzosos incluidos en la determinación de los pasivos por arrendamiento, debido a la existencia de opciones de renovación y otras circunstancias contractuales inherentes a los acuerdos, que requieren de la aplicación de juicio significativo para su identificación por parte de la Administración del Fideicomiso. Esto requirió la aplicación de juicio profesional del auditor y un mayor número de procedimientos de auditoría



Respuesta de auditoría

Debido a los juicios significativos empleados para la determinación de las tasas de descuento y plazos mínimos forzosos, cuestionamos las premisas y criterios utilizados por la Administración. Nuestros procedimientos de auditoría, entre otros incluyen, los siguientes procedimientos:

- Evaluamos en forma independiente con el apoyo de nuestros expertos en valuación, las tasas de descuento, así como la metodología utilizada en los cálculos para determinar la tasa de descuento aplicada a los pasivos por arrendamiento, con base en lo establecido en la NIIF 16.
- Evaluamos la razonabilidad de los plazos mínimos forzosos de los contratos de arrendamiento de sitios, el incremento de los pasivos de intereses por arrendamiento, en su reconocimiento posterior, mediante el recálculo aritmético y la realización de procedimientos sustantivos analíticos independientes.
- También evaluamos lo adecuado de la presentación y revelación de los pasivos por arrendamiento que se realizaron en los estados financieros adjuntos.

Los resultados de nuestras pruebas de auditoría fueron satisfactorios.

Información distinta de los estados financieros y del informe de los auditores independientes

La Administración del Fideicomiso es responsable de la otra información. La otra información comprende, i) la información de sostenibilidad que el Grupo está obligado a preparar conforme al Artículo 33, Fracción I, inciso a) la información que será incorporada en el Reporte Anual que del Fideicomiso está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las Disposiciones). La información de sostenibilidad, así como el Reporte Anual se espera esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros no cubre la otra información adicional y no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad será leer la información de sostenibilidad; así como el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del Reporte anual, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno del Fideicomiso en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el IASB, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de error material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la Administración tiene intención de liquidar el Fideicomiso o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.



Los responsables del gobierno del Fideicomiso son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Fideicomiso.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno del Fideicomiso.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fideicomiso para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que del Fideicomiso deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos relevantes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



También proporcionamos a los responsables del gobierno del Fideicomiso una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás asuntos de los que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno del Fideicomiso, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de la auditoría. Describimos dichos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe cuando se espera razonablemente que las consecuencias adversas de hacerlo superarían a los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.

Afiliada a una firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Julio César Fuentes Cortés
Ciudad de México, México
23 de abril de 2026



Fideicomiso Irrevocable No. 4594

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

Estados de posición financiera

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(Cifras en miles de pesos)

Activos	Nota	2025	2024	2023
Activos corrientes:				
Efectivo y equivalentes	5	\$ 889,528	\$ 1,170,238	\$ 1,739,655
Cuentas por cobrar	6	51,804	201,691	162,807
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	8	-	6,668	39,074
Impuesto al Valor Agregado por recuperar		2,016	2,016	16,422
Otros activos porción corriente	7	56,739	222,124	273,116
Total de activos corrientes		1,000,087	1,602,737	2,231,074
Activos no circulantes:				
Propiedad y equipo, neto	9	63,552,077	63,073,761	60,713,009
Activos por derecho de uso	12	11,978,230	12,834,883	13,265,654
Cuentas por cobrar a largo plazo	6	167,901	167,901	167,901
Otros activos porción no corriente	7	83,192	88,621	43,532
Total de activos		\$ 76,781,487	\$ 77,767,903	\$ 76,421,170
Pasivos y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios				
Pasivos corrientes:				
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	13	\$ 16,793	\$ 30,169	\$ 95,379
Pasivos por arrendamiento	12	2,176,978	2,175,572	2,121,334
Impuestos y contribuciones por pagar		118,093	154,797	116,384
Cuentas por pagar a partes relacionadas	8	19,085	21,724	65,013
Deuda e intereses a corto plazo	11	-	352,757	-
Total de pasivos corrientes		2,330,949	2,735,019	2,398,110
Pasivos no circulantes:				
Pasivos por arrendamiento	12	12,262,399	12,852,542	12,900,296
Cuentas por pagar a partes relacionadas	8	-	-	40,127
Provisión para el retiro de activos	10	652,946	704,096	657,736
Total de pasivos		15,246,294	16,291,657	15,996,269
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:				
Aportaciones de los fideicomitentes	16	43,073,894	46,123,894	49,023,894
Superávit por revaluación de activos		16,853,289	14,248,735	10,758,539
Resultados acumulados		1,608,010	1,103,617	642,468
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		61,535,193	61,476,246	60,424,901
Total de pasivos y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		\$ 76,781,487	\$ 77,767,903	\$ 76,421,170

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable No, 4594

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

Estados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(Cifras en miles de pesos)

	Notas	2025	2024	2023
Ingresos:				
Rentas de infraestructura	20	\$ 8,569,883	\$ 7,967,863	\$ 7,079,576
Otros ingresos	2r	<u>42,252</u>	<u>543</u>	<u>2,242</u>
		8,612,135	7,968,406	7,081,818
Costos y gastos de operación:				
Depreciación y amortización	9	3,398,371	3,253,631	3,018,032
Depreciación de activos por derecho de uso	12	1,261,245	1,239,453	1,181,297
Gastos de administración	18	409,906	383,339	346,332
Gastos de operación	18	<u>62,166</u>	<u>59,896</u>	<u>70,823</u>
		<u>5,131,688</u>	<u>4,936,319</u>	<u>4,616,484</u>
Utilidad de operación		3,480,447	3,032,087	2,465,334
Resultado de financiamiento:				
Ingreso por intereses		72,361	123,378	192,904
Gasto por intereses	11	(1,387,817)	(1,275,732)	(1,213,591)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta		<u>(7)</u>	<u>147</u>	<u>(658)</u>
		<u>(1,315,463)</u>	<u>(1,152,207)</u>	<u>(1,021,345)</u>
Utilidad neta del periodo		\$ <u>2,164,984</u>	\$ <u>1,879,880</u>	\$ <u>1,443,989</u>
Otro resultado integral que no podrá reclasificarse a resultados en periodos posteriores:				
Revaluación de activos		<u>3,149,451</u>	<u>3,925,156</u>	<u>3,993,767</u>
Utilidad integral del año		\$ <u>5,314,435</u>	\$ <u>5,805,036</u>	\$ <u>5,437,756</u>
Promedio ponderado de certificados fiduciarios:				
Inmobiliarios ("CBFI 's") en circulación		<u>\$ 3,386,768</u>	<u>\$ 3,386,768</u>	<u>\$ 3,386,768</u>
Utilidad neta básica por CBFI s		<u>0.64</u>	<u>0.56</u>	<u>0.43</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable No. 4594
(Banco Actinver S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver)

Estados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios
Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023
(Cifras en miles de pesos)

	Aportaciones de los fideicomitentes	Superávit por revaluación de activos	Resultados acumulados	Total de patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$ 52,540,443	\$ 7,042,553	\$ 858,420	\$ 60,441,416
Utilidad neta del año	-	-	1,443,989	1,443,989
Otros resultados integrales	-	3,993,767	-	3,993,767
Utilidad integral del año	-	3,993,767	1,443,989	5,437,756
Traspaso de revaluación de activos	-	(277,781)	277,781	-
Reembolsos de capital (Nota 16)	(3,516,549)	-	-	(3,516,549)
Dividendos en efectivo (Nota 16)	-	-	(1,937,722)	(1,937,722)
Saldos al 31 de diciembre de 2023	49,023,894	10,758,539	642,468	60,424,901
Utilidad neta del año	-	-	1,879,880	1,879,880
Otros resultados integrales	-	3,925,156	-	3,925,156
Utilidad integral del año	-	3,925,156	1,879,880	5,805,036
Traspaso de revaluación de activos	-	(434,960)	434,960	-
Reembolsos de capital (Nota 16)	(2,900,000)	-	-	(2,900,000)
Dividendos en efectivo (Nota 16)	-	-	(1,853,691)	(1,853,691)
Saldos al 31 de diciembre de 2024	46,123,894	14,248,735	1,103,617	61,476,246
Utilidad neta del año	-	-	2,164,984	2,164,984
Otros resultados integrales	-	3,149,451	-	3,149,451
Utilidad integral del año	-	3,149,451	2,164,984	5,314,435
Traspaso de revaluación de activos	-	(544,897)	544,897	-
Reembolsos de capital (Nota 16)	(3,050,000)	-	-	(3,050,000)
Dividendos en efectivo (Nota 16)	-	-	(2,205,488)	(2,205,488)
Saldos al 31 de diciembre de 2025	\$ 43,073,894	\$ 16,853,289	\$ 1,608,010	\$ 61,535,193

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable No. 4594

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

Estados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(Cifras en miles de pesos)

	2025	2024	2023
Actividades de operación:			
Utilidad neta del periodo	\$ 2,164,984	\$ 1,879,880	\$ 1,443,989
Partidas en resultados que no afectan el efectivo:			
Depreciación y amortización	4,659,616	4,493,084	4,199,329
Ingresos por intereses	(72,361)	(123,378)	(192,904)
Gasto por intereses	1,387,817	1,275,732	1,213,591
(Utilidad) pérdida cambiaria, neta	<u>7</u>	<u>(147)</u>	<u>658</u>
	8,140,063	7,525,171	6,664,663
Cambios en el capital de trabajo:			
Cuentas por cobrar	201,691	(38,884)	12,927
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(47,775)	(51,010)	(40,209)
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	(10,947)	(48,539)	38,096
Otros activos	261,788	(5,903)	(1,087)
Impuestos por recuperar	<u>(37,718)</u>	<u>40,919</u>	<u>264,206</u>
Flujos netos de efectivo generados por actividades de operación	8,507,102	7,421,754	6,938,596
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Intereses cobrados	49,940	123,378	192,904
Adquisición de propiedad y equipo, neto	<u>(921,051)</u>	<u>(1,635,686)</u>	<u>(2,425,339)</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(871,111)	(1,512,308)	(2,232,435)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Reembolso a tenedores CBFIs	(3,050,000)	(2,900,000)	(3,516,549)
Deuda bancaria a corto plazo obtenida	470,000	700,000	-
Deuda bancaria pagada	(820,000)	(350,000)	-
Intereses pagados por deuda	(31,288)	(3,020)	-
Dividendos pagados	(2,205,488)	(1,853,691)	(1,937,722)
Pagos de rentas e intereses por arrendamiento	<u>(2,279,925)</u>	<u>(2,072,152)</u>	<u>(1,799,454)</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	<u>(7,916,701)</u>	<u>(6,478,863)</u>	<u>(7,253,725)</u>
Disminución neta de efectivo y equivalentes	(280,710)	(569,417)	(2,547,564)
Efectivo y equivalentes al principio del periodo	<u>1,170,238</u>	<u>1,739,655</u>	<u>4,287,219</u>
Efectivo y equivalentes al final del periodo	<u>\$ 889,528</u>	<u>\$ 1,170,238</u>	<u>\$ 1,739,655</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros.



Fideicomiso Irrevocable No. 4594

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

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(Cifras en miles de pesos excepto donde se indique lo contrario)

1. Información general y eventos relevantes

- a. El Fideicomiso Irrevocable No. 4594 (Banco ACTINVER, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero ACTINVER) ("el Fideicomiso") se constituyó como un Fideicomiso Inmobiliario en la Ciudad de México el día 1 de junio de 2020, celebrado entre Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V. con el carácter de Fideicomitente ("Opsimex") y Administrador, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver en su calidad de Fiduciario y con la comparecencia de CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple en su carácter de representante común de los Tenedores.

El domicilio social del Fideicomiso se encuentra en Paseo de las Palmas número 781, piso 7, oficinas 703-704, colonia Lomas de Chapultepec III sección, alcaldía Miguel Hidalgo, Ciudad de México.

El objeto primordial del Fideicomiso es la adquisición o construcción de Activos Elegibles (Son los activos, valores o efectivo otorgados en garantía a favor del Acreedor de la Garantía, para constituir la Prenda Bursátil en términos de este Contrato u otro tipo de garantía que se encuentre autorizada por las disposiciones legales aplicables y pactada en documento por separado entre las partes) 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 (Elementos de las redes de telecomunicaciones que almacenan, emiten, procesan, reciben o transmiten escritos, imágenes, sonidos, señales, signos información de cualquier naturaleza) e Infraestructura Pasiva (Soporte a la infraestructura activa, entre otros, bastidores, cableado subterráneo y aéreo, canalizaciones, construcciones, ductos, obras, postes, sistemas de suministro y respaldo de energía eléctrica, sistemas de climatización, sitios, torres y demás aditamentos, incluyendo derechos de vía, que sean necesarios para la instalación y operación de las redes, así como para la prestación de servicios de telecomunicaciones y radiodifusión), 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 Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces ("FIBRAs").

El Fideicomiso se constituyó con un portafolio inicial de 6,500 Torres de Telecomunicaciones, ubicadas en forma estratégica en 1,104 localidades en las 32 entidades federativas de México. Adicionalmente se agregaron al portafolio 480 en diciembre 2020 y 2,800 en abril 2021. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el portafolio se compone por 16,153, 15,274 y 14,176 Torres de Telecomunicaciones, respectivamente.

El Fideicomiso no cuenta con personal propio, por lo que la administración y control de sus operaciones se realizan mediante servicios administrativos que le son proporcionados por el Fiduciario y por el administrador.

Para el desarrollo de su operación, el Fideicomiso ha celebrado el siguiente contrato:



El día 1 de junio de 2020, se llevó a cabo un contrato entre Operadora de Sites Mexicanos ("Opsimex") y el Fideicomiso, para que Opsimex actúe como Administrador de los bienes del Fideicomiso y el Patrimonio del Fideicomiso, entre otros servicios que le correspondan de conformidad con las disposiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso.

Eventos relevantes

Con fecha el 22 de octubre del 2025, mediante acta de asamblea el comité Técnico del Fideicomiso Opsimex 4594 realizó la aprobación de un reembolso de capital a los tenedores de los certificados bursátiles por la cantidad \$500,000 así como una distribución por 569,208 correspondiente al resultado fiscal del tercer trimestre del 2025.

Con fecha el 23 de julio del 2025, mediante acta de asamblea el comité Técnico del Fideicomiso Opsimex 4594 realizó la aprobación de un reembolso de capital a los tenedores de los certificados bursátiles por la cantidad \$730,000 así como una distribución por 552,791 correspondiente al resultado fiscal del segundo trimestre del 2025.

Con fecha el 9 de abril del 2025, mediante sesión del Comité Técnico del Fideicomiso se aprobó la distribución del resultado fiscal a los tenedores de CBFI por la cantidad \$554,346 así como un reembolso de capital por 900,000.

Con fecha el 29 de enero del 2025, mediante sesión del Comité Técnico del Fideicomiso se aprobó la distribución del resultado fiscal a los tenedores de CBFI por la cantidad \$529,144 así como un reembolso de capital por 920,000.

Con fecha 17 de enero de 2024, mediante contrato de compraventa de activos se adquirió de Teléfonos de México, S.A.B. de C.V. (en adelante "Telmex") un portafolio de 10 torres de telecomunicaciones incluidos sus derechos y obligaciones, el valor de la transacción ascendió a \$35,000 cuya razonabilidad de mercado está fundamentada en las condiciones de mercado en las que fueron adquiridas.

Con fecha 02 de agosto de 2024, mediante contrato de compraventa de activos se adquirió de Telmex un portafolio de 11 torres de telecomunicaciones incluidos sus derechos y obligaciones, el valor de la transacción ascendió a \$38,500 cuya razonabilidad de mercado está fundamentada en las condiciones de mercado en las que fueron adquiridas.

Con fecha 24 de julio de 2023, mediante contrato de compraventa de activos se adquirió de Telmex un portafolio de 190 torres de telecomunicaciones incluidos sus derechos y obligaciones, el valor de la transacción ascendió a \$665,000, cuya razonabilidad de mercado está fundamentada en las condiciones de mercado en las que fueron adquiridas.

Con fecha 20 de diciembre de 2023, mediante contrato de compraventa de activos se adquirió de Telmex un portafolio de 6 torres de telecomunicaciones incluidos sus derechos y obligaciones, el valor de la transacción ascendió a \$21,000, cuya razonabilidad de mercado está fundamentada en las condiciones de mercado en las que fueron adquiridas.

2. NIIF de Contabilidad nuevas y modificadas que son obligatorias para el año en curso

a. *NIIF de Contabilidad nuevas y modificadas que son obligatorias para el año en curso*

En el año, el Fideicomiso ha aplicado enmiendas a las Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2025. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.



<i>Modificaciones a la NIC 21</i>	El Fideicomiso ha adoptado por primera vez en el presente ejercicio
<i>Efectos de las Variaciones en los Tipos de Cambio de la Moneda Extranjera, titulada Falta de Intercambiabilidad</i>	las modificaciones a la NIC 21. Las modificaciones especifican cómo evaluar si una moneda es convertible y cómo determinar el tipo de cambio cuando no lo es.

Normas NIIF de Contabilidad emitidas que aún no son efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, el Fideicomiso no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero no son aún efectivas.

<i>Enmienda a NIIF 9 e NIIF 7</i>	<i>Modificaciones a la clasificación y medición de instrumentos financieros</i>
<i>Mejoras anuales a las normas NIIF de Contabilidad – Volumen 11</i>	<i>Modificaciones a la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y su Guía adjunta sobre la implementación de la NIIF 7, la NIIF 9 Instrumentos Financieros, la NIIF 10 Estados Financieros Consolidados y la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo.</i>
<i>Enmiendas a NIIF 9 e NIIF 7</i>	<i>Contratos que hacen referencia a la electricidad dependiente de la naturaleza</i>
<i>NIIF 18</i>	<i>Presentación e información a revelar en los estados financieros</i>
<i>NIIF 19</i>	<i>Subsidiarias sin responsabilidad pública: Revelaciones</i>

La administración del Fideicomiso espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros del Fideicomiso en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

Enmiendas a las NIIF 9 y 7 - enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros

Las enmiendas introducidas en las Enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (Enmiendas a las NIIF 9 y 7) son las siguientes:

Baja de un pasivo financiero liquidado mediante transferencia electrónica

Las enmiendas permiten a una entidad considerar liquidado (y dar de baja en cuentas) un pasivo financiero (o parte de él) que se liquida mediante un sistema de pago electrónico, antes de la fecha de liquidación, si se cumplen ciertos criterios. Si una entidad opta por aplicar esta política contable, deberá hacerlo para todas las liquidaciones realizadas a través del mismo sistema de pago electrónico.

Clasificación de activos financieros

Términos contractuales que son consistentes con un acuerdo de préstamo básico.

Las enmiendas ofrecen orientación sobre cómo una entidad debe evaluar si los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son compatibles con un acuerdo de préstamo básico. Esto tiene como objetivo ayudar a el Fideicomiso a aplicar los requisitos para evaluar las características de los flujos de efectivo contractuales a los activos financieros con características vinculadas a factores ambientales, sociales y de gobernanza (ASG).

Activos con características de “sin recurso”.

Las enmiendas amplían la descripción del término “sin recurso”, en particular, especificando que un activo financiero tiene características de “sin recurso” si el derecho final de una entidad a recibir flujos de efectivo está contractualmente limitado a los flujos de efectivo generados por activos específicos.



Instrumentos vinculados contractualmente.

Las enmiendas aclaran las características de los instrumentos vinculados contractualmente que los distinguen de otras transacciones. En concreto, las enmiendas destacan que, en este tipo de instrumentos una priorización de pagos a los tenedores de activos financieros que utilizan múltiples instrumentos vinculados contractualmente (tramos) es establecida mediante una estructura de pagos en cascada, lo que genera concentraciones de riesgo crediticio y una distribución desproporcionada de las pérdidas entre los tenedores de los diferentes tramos. Las enmiendas también señalan que no todas las transacciones con múltiples instrumentos de deuda cumplen los criterios de transacciones con múltiples instrumentos vinculados contractualmente. Además, las enmiendas aclaran que la referencia a los instrumentos en la cartera subyacente puede incluir instrumentos financieros que no se encuentran dentro del alcance de los requisitos de clasificación.

Información a revelar

Inversiones en instrumentos de patrimonio designadas a valor razonable con cambio de resultado integral (FVTOCI).

Los requisitos de la NIIF 7 se modifican para exigir que una entidad revele la ganancia o pérdida por valor razonable presentada en otro resultado integral durante el período, mostrando por separado la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones dadas de baja en el período y la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones mantenidas al final del período.

Cláusulas contractuales que podrían modificar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales.

Las enmiendas requieren que una entidad revele los términos contractuales que podrían alterar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales ante la ocurrencia (o no ocurrencia) de un evento contingente que no esté directamente relacionado con cambios en los riesgos y costos básicos de los préstamos. Los requisitos se aplican a cada clase de activo financiero medido a costo amortizado o al valor razonable a través de resultado integral (FVTOCI, por sus siglas en inglés) y a cada clase de pasivo financiero medido al costo amortizado.

Las enmiendas entran en vigor para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar estas enmiendas a un período anterior, deberá:

- Aplicar todas las enmiendas simultáneamente y revelar este hecho; o
- Aplicar únicamente las enmiendas a la clasificación de los activos financieros para dicho período anterior y revelar este hecho.

Las enmiendas deben aplicarse retroactivamente, de conformidad con la NIC 8, con excepciones específicas.

El Fideicomiso prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros del Fideicomiso en períodos futuros.

Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF — Volumen 11

El IASB emitió enmiendas a cinco Normas de Contabilidad NIIF como parte de su proceso anual de mejoras.

NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - Contabilidad de coberturas por una entidad que es adoptante por primera vez



Para mantener la consistencia con los requisitos de la NIIF 9, se modificaron los apartados B5 y B6 de la NIIF 1 para referirse a los “criterios de calificación” para la contabilidad de coberturas (en lugar de las “condiciones”) y para añadir referencias cruzadas al apartado 6.4.1 de la NIIF 9, con el fin de mejorar el entendimiento de la NIIF 1.

NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar - Ganancia o pérdida por baja en cuentas

Las enmiendas eliminan una referencia cruzada obsoleta en el apartado B38 de la NIIF 7 a un párrafo que se había suprimido con la publicación de la NIIF 13 y armonizan la redacción de dicho párrafo con los términos utilizados en la NIIF 13.

Guía para la aplicación de la NIIF 7 - Información a revelar sobre la diferencia diferida entre el valor razonable y el precio de transacción

Las enmiendas actualizan el apartado IG14 de la NIIF 7 para que la redacción de dicho párrafo sea consistente con el apartado 28 de la NIIF 7 y mejorar la consistencia interna de la redacción del ejemplo en la NIIF 7:IG14.

Guía para la implementación de la NIIF 7: Introducción e información a revelar sobre el riesgo de crédito

Las enmiendas añaden una declaración a la NIIF 7:IG1 que aclara que la guía no necesariamente ilustra todos los requisitos de los párrafos de la NIIF 7 a los que se hace referencia. Asimismo, simplifican la explicación de los aspectos de los requisitos que no se ilustran en la NIIF 7:IG20B.

NIIF 9 Instrumentos Financieros: Baja de pasivos por arrendamiento

Las enmiendas añaden una referencia cruzada a la NIIF 9:3.3.3 en la NIIF 9.2.1(b)(ii) para aclarar que, cuando un arrendatario determina que un pasivo por arrendamiento se ha extinguido de acuerdo con la NIIF 9, debe aplicar la NIIF 9:3.3.3 y, por lo tanto, reconocer cualquier ganancia o pérdida resultante en el estado de resultados.

NIIF 9 Instrumentos Financieros - Precio de transacción

Las enmiendas sustituyen la mención “su precio de transacción (según se define en la NIIF 15)” en la NIIF 9.5.1.3 por “el importe determinado mediante la aplicación de la NIIF 15” para resolver la inconsistencia entre la NIIF 9.5.1.3 y los requisitos de la NIIF 15, que pueden requerir que una cuenta por cobrar se mida por un importe diferente del precio de transacción reconocido como ingreso. Además, se elimina la referencia al “precio de transacción” (según se define en la NIIF 15) del Apéndice A de la NIIF 9.

NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo - Método del Costo

La modificación sustituye el término “método del costo” por “al costo” en la NIC 7:37, en consonancia con la eliminación de la definición de “método del costo” de las Normas de Contabilidad NIIF.

Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Una entidad debe aplicar las enmiendas a la NIIF 9:2.1(b)(ii) a los pasivos por arrendamiento que se extingan a partir del inicio del ejercicio anual en el que el Fideicomiso aplique por primera vez dicha modificación. No se establecen disposiciones transitorias específicas para las demás enmiendas.

Enmiendas a la NIIF 9 Instrumentos Financieros

Las siguientes enmiendas afectan a los requisitos de la NIIF 9:



- Los requerimientos de uso propio de la NIIF 9 se modifican para incluir los factores que una entidad debe considerar al aplicar el apartado 2.4 de la NIIF 9 a los contratos de compra y recepción de electricidad renovable cuya fuente de producción depende de la naturaleza; y
- Los requisitos de contabilidad de coberturas de la NIIF 9 se modifican para permitir a una entidad que utilice un contrato de electricidad renovable, dependiente de la naturaleza, con características específicas como instrumento de cobertura:
 - Designar un volumen variable de transacciones de electricidad previstas como la partida cubierta si se cumplen los criterios especificados; y
 - Medir la partida cubierta utilizando las mismas hipótesis de volumen que las utilizadas para el instrumento de cobertura.

Enmiendas a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y a la NIIF 19 Filiales sin Responsabilidad Pública: Información a Revelar

Las NIIF 7 y 19 se modificaron para introducir requisitos de información a revelar sobre los contratos de suministro eléctrico dependiente de la naturaleza con características específicas.

Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Las enmiendas a la exención de uso propio deben aplicarse retroactivamente de conformidad con la NIC 8, utilizando los hechos y circunstancias existentes en la fecha de la aplicación inicial. Las enmiendas a los requisitos de contabilidad de coberturas se aplicarán prospectivamente a las nuevas relaciones de cobertura designadas a partir de la fecha de la aplicación inicial.

El Fideicomiso no prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros del Fideicomiso en ejercicios futuros.

NIIF 18 Presentación Información a Revelar en los Estados Financieros

La NIIF 18 sustituye a la NIC 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la NIC 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la NIC 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la NIIF 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la NIC 7 y a la NIC 33 Ganancias por Acción.

La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias.
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Se requiere que una entidad aplique la NIIF 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la NIC 7 y a la NIC 33, así como las enmiendas a la NIC 8 revisada y a la NIIF 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la NIIF 18. La NIIF 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

La administración del Fideicomiso prevé que la aplicación de estas modificaciones puede tener un impacto en los estados financieros del Fideicomiso en periodos futuros.



NIIF 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar

La NIIF 19 permite a una subsidiaria elegible (definida como una subsidiaria que no tiene responsabilidad pública y tiene una matriz última o intermedia que elabora estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas NIIF de Contabilidad) proporcionar información reducida al aplicar las Normas NIIF de Contabilidad en sus estados financieros.

La nueva norma es efectiva para los períodos de notificación que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su aplicación anticipada.

La administración del Fideicomiso no prevé que la NIIF 19 se aplique a efectos de los estados financieros del Fideicomiso.

3. Bases de preparación de los estados financieros y políticas y prácticas contables

a. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados de acuerdo con las IFRS y sus adecuaciones e interpretaciones emitidos por el IASB.

b. *Negocio en Marcha*

La administración tiene una expectativa razonable al momento de aprobar los estados financieros de que el Fideicomiso tiene recursos adecuados para continuar en operación por el futuro previsible. Por lo que continuará considerando una base contable de negocio en marcha al preparar sus estados financieros

c. *Liquidez*

Como se muestra en los estados de situación financiera del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los pasivos circulantes exceden a los activos circulantes por \$1,330,862 y \$1,132,282 y \$167,036, respectivamente. Para asegurar la operación de manera continua, el Fideicomiso ha evaluado los flujos futuros del proyecto y se observa que en los próximos 12 meses no se requerirá solicitar líneas de crédito adicionales debido a que los flujos de efectivo futuros permitirán hacer frente a las obligaciones de corto y largo plazo.

Por lo anterior, la Administración considera que el Fideicomiso seguirá como negocio en marcha en el futuro previsible.

d. *Bases de preparación*

Los estados financieros del Fideicomiso han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por propiedades y equipos, se valúan a cantidades revaluadas o a sus valores razonables al cierre de cada periodo, como se explica en las políticas contables incluidas más adelante.

i. *Costo histórico*

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.



ii. *Valor razonable*

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación, independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, del Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la NIIF 2 *Pagos basados en acciones*, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIIF 16 *Arrendamiento*, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 *Inventarios* o el valor en uso de la NIC 36 *Deterioro de activos*.

e. ***Reclasificaciones***

Los estados financieros por el año que termino el 31 de diciembre de 2024 y 2023 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilización en 2025.

	Saldo al 31 de diciembre de 2024 (según se informó inicialmente)	Efectos de reclasificación	Saldo al 31 de diciembre de 2024 (reclasificado)
Cuentas por cobrar corto plazo	\$ 168,436	\$ 33,255	\$ 201,691
Cuentas por cobrar largo plazo	\$ 201,156	\$ (33,255)	\$ 167,901
	Saldo al 31 de diciembre de 2023 (según se informó inicialmente)	Efectos de reclasificación	Saldo al 31 de diciembre de 2023 (reclasificado)
Cuentas por cobrar corto plazo	\$ 129,552	\$ 33,255	\$ 162,807
Cuentas por cobrar largo plazo	\$ 201,156	\$ (33,255)	\$ 167,901

f. ***Activos y pasivos financieros***

i. ***Activos financieros***

Reconocimiento inicial y valuación

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. Con excepción de las cuentas por cobrar que no contienen un componente importante de financiamiento, el Fideicomiso inicialmente valúa un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de los activos financieros que no estén medidos al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción. Las cuentas por cobrar que no contienen un componente importante de financiamiento se valúan al precio de la transacción determinado de conformidad con la NIIF.



Para que un activo financiero pueda clasificarse y valuarse a su costo amortizado o a valor razonable con cambios en ORI, dicho activo debe dar lugar a flujos de efectivo que sean exclusivamente pagos de principal e intereses (IFCPI) respecto del monto de capital pendiente. Dicha evaluación se conoce como la prueba de instrumento financiero para cobrar principal e interés y se realiza a nivel de instrumento.

El modelo de negocio del Fideicomiso para administrar sus activos financieros se refiere a la forma como administra sus activos financieros para generar flujos de efectivo para el negocio al llevar a cabo sus actividades y no en una intención particular de tenencia de un instrumento. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo se derivarán de obtener flujos de efectivo contractuales, de la venta de activos financieros, o de ambos.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro de un marco de tiempo establecido por una regulación o convenio del mercado (regular-way trades, como se conocen en inglés) se reconocen en la fecha de negociación; es decir, la fecha en la que el Fideicomiso se compromete a comprar o a vender el activo.

Reconocimiento posterior

Para fines de su reconocimiento posterior, los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- a) Activos financieros a costo amortizado (instrumentos de deuda).
- b) Activos financieros a valor razonable con cambios en ORI con reciclaje en resultados acumulados.
- c) Activos financieros a valor razonable con cambios en ORI sin reciclaje en resultados acumulados.
- d) Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja principalmente (es decir, se elimina del estado de situación financiera del Fideicomiso) cuando:

- Los derechos para recibir los flujos de efectivo del activo han expirado, o
- El Fideicomiso ha transferido sus derechos para recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido la obligación de pagar los flujos de efectivo recibidos en su totalidad sin demora material para el tercero bajo un acuerdo "de transferencia" y (a) el Fideicomiso ha transferido prácticamente todos los riesgos y beneficios del activo, o (b) el Fideicomiso no ha transferido ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, pero ha transferido el control del activo.

Cuando el Fideicomiso ha transferido sus derechos a recibir los flujos de efectivo de un activo o ha asumido la obligación de transferirlos bajo un acuerdo de transferencia, evalúa si han retenido los riesgos y beneficios de la propiedad y en qué medida los ha retenido. Cuando no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo ni tampoco ha transferido el control del mismo, el Fideicomiso sigue reconociendo el activo transferido en la medida de su involucramiento continuo en el mismo. En ese caso, el Fideicomiso también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se valúan sobre una base que refleje los derechos y obligaciones que el Fideicomiso haya retenido.



La participación continua que toma la forma de garantía sobre el activo transferido se valúa al menor entre el valor neto en libros original del activo y el monto máximo de la contraprestación que el Fideicomiso estaría requerida a volver a pagar.

Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso reconoce una estimación por pérdidas crediticias esperadas (PCE) para todos los instrumentos de deuda que no sean mantenidos a su valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales por pagar bajo el contrato y todos los flujos de efectivo que el Fideicomiso espera obtener, descontados con base en una aproximación de la tasa de interés efectiva original. Los flujos de efectivo esperados incluirán los flujos de efectivo derivados de la venta de la garantía colateral mantenida u otras mejoras crediticias que sean integrales para las condiciones contractuales.

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en etapas. Para exposiciones crediticias en las cuales no ha habido un aumento significativo del riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial, se reconoce una provisión de pérdidas crediticias esperadas para las pérdidas crediticias que resulten de los eventos de incumplimiento que sean posibles dentro de los siguientes 12 meses (una pérdida crediticia esperada por 12 meses). Para exposiciones a riesgo de crédito en las cuales ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial, se debe reconocer una provisión por las pérdidas crediticias esperadas durante la vida restante de la exposición al riesgo, sin importar en qué fecha suceda el incumplimiento (una pérdida crediticia esperada por toda la vida de los instrumentos).

Para cuentas por cobrar comerciales, el Fideicomiso aplica un enfoque simplificado para calcular las pérdidas crediticias esperadas. Por lo tanto, el Fideicomiso no monitorea los cambios en el riesgo de crédito, sino que reconoce una estimación para pérdidas con base en las pérdidas crediticias esperadas por toda la vida de los deudores en cada fecha de reporte. El Fideicomiso ha establecido una matriz de provisiones la cual se basa en la experiencia histórica de pérdidas crediticias, ajustada para reconocer factores pronosticados específicos de los deudores y el entorno económico.

El Fideicomiso considera que un activo financiero se encuentra en incumplimiento de pago cuando los pagos contractuales tienen saldos vencidos de más de 90 días. Sin embargo, en ciertos casos, el Fideicomiso puede considerar que un activo financiero está en incumplimiento de pago cuando exista información interna o externa que indique que es poco probable que el Fideicomiso reciba los montos contractuales pendientes en su totalidad antes de tomar en cuenta las mejoras crediticias mantenidas por el Fideicomiso.

ii. Pasivos financieros

Reconocimiento inicial y valuación

Los pasivos financieros se clasifican a la fecha de su reconocimiento inicial, según corresponda, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados, deuda a largo plazo, cuentas por pagar y pasivos acumulados.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable, y la deuda a largo plazo se presenta incluyendo los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros del Fideicomiso incluyen cuentas por pagar y pasivos acumulados, deuda a largo plazo y préstamos a partes relacionadas.



Reconocimiento posterior

La valuación de los pasivos financieros depende de su clasificación como se indica a continuación:

- Pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros valuados a su valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros para fines de negociación y pasivos financieros valuados al momento del reconocimiento inicial a su valor razonable con cambios en resultados.

- Deuda a largo plazo

Después del reconocimiento inicial, la deuda a largo plazo que devenga intereses se valúa posteriormente a su costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. Se reconocen en los resultados del ejercicio cuando los pasivos se dejan de reconocer, así como a través del proceso de amortización de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula tomando en consideración cualquier descuento o prima sobre la adquisición y las cuotas y costos que son una parte integral de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce bajo el rubro de intereses devengados a cargo en el estado de resultados.

- Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación se cumple, se cancela o expira. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo acreedor en condiciones sustancialmente diferentes, o cuando las condiciones de un pasivo existente son sustancialmente modificadas, dicho intercambio o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los valores netos en libros respectivos se reconoce en resultados.

iii. Compensación de instrumentos financieros

La compensación de un activo y un pasivo financieros para su presentación en el estado de situación financiera procede sólo cuando:

- (i) El Fideicomiso tiene un derecho y una obligación legal de cobrar o pagar un importe compensado, en consecuencia, se obtiene un activo o pasivo financiero de esta categoría, según sea el caso; y
- (ii) el monto resultante de compensar el activo financiero con el pasivo financiero refleja los flujos de efectivo esperados del Fideicomiso, al liquidar dos o más instrumentos financieros.

iv. Valor razonable de los instrumentos financieros

A cada fecha de presentación de información, el valor razonable de los instrumentos financieros que se negocian en los mercados activos se determina considerando los precios cotizados en el mercado, o a los precios cotizados por los intermediarios financieros (precio de compra para las posiciones activas y precio de venta para las posiciones pasivas), sin deducción alguna de los costos de transacción.



Para los instrumentos financieros que no se negocian en un mercado activo, el valor razonable se determina utilizando las técnicas de valuación generalmente aceptadas. Dichas técnicas pueden incluir el uso de transacciones de mercado bajo el principio de plena competencia, referencias al valor razonable actual de otro instrumento financiero que sea esencialmente similar, análisis de los flujos de efectivo descontados u otros modelos de valuación.

La jerarquía utilizada para determinar los valores razonables es como sigue:

- Nivel 1. Precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2. Variables distintas a los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, directamente (precios) o indirectamente (derivadas de precios) y;
- Nivel 3. Variables utilizadas para el activo o pasivo que no estén con base en datos observables

g. ***Efectivo y equivalentes de efectivo***

Los saldos en bancos devengan intereses a tasas variables sobre la base de tasas diarias de depósitos bancarios. Los equivalentes de efectivo están representados por depósitos a corto plazo que se realizan por períodos variables de entre uno y tres días, y devengan intereses a las tasas de depósitos a corto plazo aplicables. Tales inversiones se presentan a su costo de adquisición más intereses devengados, importe que es similar a su valor de mercado.

h. ***Propiedad y equipo, neto***

La propiedad, que se encuentra conformada por la infraestructura pasiva, que corresponde a elementos no electrónicos al servicio de las redes de telecomunicaciones que incluyen, mástiles, torres, postes, etc., se registra a su Valor *razonable*, bajo el modelo de valor revaluado de conformidad con la opción establecida en la NIC16, “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 Valor *razonable*. La depreciación es calculada sobre el Valor *razonable* 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 equipo se registra a su valor de adquisición, neto de su depreciación acumulada de conformidad con la NIC 16, “Propiedades, Planta y Equipo”. La depreciación es calculada sobre el costo atribuido de los activos utilizando el método de línea recta con base en la vida útil estimada de los activos, a partir del mes siguiente en que se encuentran 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 monto del superávit por revaluación es reciclado a los resultados acumulados en la misma proporción de la depreciación contable durante la vida del activo, y en el caso de que el activo revaluado se dé de baja, el monto del superávit se transfiere a los resultados acumulados, sin afectar los resultados del periodo.

El valor neto en libros de una partida de la 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 2025, 2024 y 2023 son las siguientes

Infraestructura pasiva	De 3.33% a 6.67%
Equipo de cómputo	30%
Licencias y software	15%
Equipo de transporte	25%
Otros equipos	10%

El valor razonable de la infraestructura pasiva de las torres de telecomunicaciones se determinó mediante la técnica “Enfoque de Mercado” a partir de la información de valores provenientes de referencias de mercado o subastas de activos similares de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad No.16 “Propiedades Planta y Equipo”, así como de acuerdo con lo indicado por la Norma Internacional de Información Financiera 13 “Valor Razonable” (en lo sucesivo, la “NIIF 13”).

i. ***Deterioro de activos de larga duración***

Se tiene la política de evaluar la existencia de indicios de deterioro sobre el valor de los activos de larga duración. Si existen tales indicios, o cuando se trata de activos cuya naturaleza exige un análisis de deterioro anual, se estima el valor recuperable del activo, siendo este mayor que el valor razonable, deducidos de costos de enajenación, y su valor en uso. Dicho valor en uso se determina mediante el descuento de los flujos de efectivo futuros estimados, aplicando una tasa de descuento antes de impuestos que refleja el valor del dinero en el tiempo y considerando los riesgos específicos asociados al activo. Cuando el valor recuperable de un activo está por debajo de su valor neto contable, se considera que existe deterioro del valor. En este caso, el valor en libros se ajusta al valor recuperable, registrando la pérdida en los resultados del ejercicio de que se trate.

Los cargos por depreciación y/o amortización de periodos futuros se ajustan al nuevo valor contable durante la vida útil remanente. Se analiza el deterioro de cada activo individualmente considerado, excepto cuando se trata de activos que generan flujos de efectivo que son interdependientes con los generados por otros activos (unidades generadoras de efectivo).

El valor de la propiedad y equipo se revisa anualmente para verificar que no existen indicios de deterioro. Cuando el valor de recuperación, que es el mayor entre el precio de venta y su valor de uso (el cual es el valor presente de los flujos de efectivo futuros), es inferior al valor neto en libros, la diferencia se reconoce como una pérdida por deterioro.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la propiedad y equipo no presentó indicios de deterioro razón por la cual no se determinaron pérdidas por este concepto.

j. ***Arrendamientos***

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

Al comienzo de un contrato, 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 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, determinado con base en el valor del activo cuando es nuevo. 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.



(i) Activos por derecho de uso

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

Arrendamientos de inmuebles

5 a 15 años

Los activos por derecho de uso también están sujetos a pruebas de deterioro. Véase la política Nota 3-i) sobre el deterioro del valor de activos no financieros.

(ii) Pasivos por arrendamiento

En la fecha de comienzo del arrendamiento, el Fideicomiso reconoce pasivos por arrendamiento valuados al valor presente de los pagos futuros por arrendamiento que se realizarán durante el periodo del arrendamiento. Los pagos por arrendamiento incluyen pagos fijos (incluyendo pagos fijos en sustancia), menos cualquier incentivo de arrendamiento por cobrar, pagos variables por arrendamiento que dependen de un índice o una tasa, y los importes que se espera pagar como garantías de valor residual.

Los pagos por arrendamiento también incluyen el precio de ejercicio de una opción de compra si el Fideicomiso tiene certeza razonable de que la ejercerá y los pagos de penalizaciones por rescisión del contrato de arrendamiento, si el plazo del arrendamiento refleja que el Fideicomiso ejercerá una opción para terminar el arrendamiento.

Los pagos variables por arrendamiento que no dependen de un índice o tasa se reconocen como gastos en el periodo en el cual ocurre el evento o condición que genera el pago.

Para calcular el valor presente de los pagos por arrendamiento, el Fideicomiso descuenta a valor presente los flujos futuros de efectivo por aquellos arrendamientos que se encuentran dentro del alcance de la norma, utilizando una tasa de descuento incremental, la cual es una estimación de la tasa que el Fideicomiso obtendría por un préstamo, a un periodo similar a las obligaciones por arrendamiento actuales y con una garantía similar, para obtener un activo de similar al activo arrendado. Después de la fecha de comienzo del arrendamiento, el monto de los pasivos por arrendamiento se incrementa para reflejar la acumulación de intereses devengados y se reduce en proporción a los pagos por arrendamiento realizados. Adicionalmente, el valor en libros de los pasivos por arrendamiento se vuelve a medir cuando se presenta una modificación, un cambio en el plazo del arrendamiento, un cambio en los pagos por arrendamiento (p. ej., cambios a pagos futuros que resulten de cambios en un índice o en una tasa utilizados para calcular dichos pagos), o una modificación a la evaluación de una opción para comprar el activo subyacente.

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

k. ***Pasivos, provisiones, pasivos contingentes y compromisos***

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



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

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

l. ***Posiciones fiscales inciertas***

El Fideicomiso evalúa periódicamente las posiciones tomadas en declaraciones de impuestos con respecto a situaciones en las que las leyes fiscales aplicables están sujeta a interpretación y considera si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento fiscal incierto. El Fideicomiso mide sus saldos fiscales con base a la cantidad más probable o al valor esperado, dependiendo de qué método proporcione una mejor predicción de la resolución de la incertidumbre.

m. ***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 de resultados 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.

n. ***Transacciones en monedas extranjeras***

Al preparar los estados financieros del Fideicomiso, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional del Fideicomiso (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no-monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.

o. ***Impuestos a la utilidad - El gasto por impuestos a la utilidad representa la suma de los impuestos a la utilidad causados y los impuestos a la utilidad diferidos.***

El Fideicomiso 4594 tiene como objeto la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFI's") que califica para ser tratado como una entidad de inversión transparente para fines de la Ley del Impuesto Sobre la Renta ("LISR"). Por lo tanto, los ingresos obtenidos que cumplen con los requisitos para ser objeto de inversión de un Fibra se atribuyen para efectos de Impuesto Sobre la Renta ("ISR") a los tenedores de sus CBFI's ya que el Fideicomiso no es contribuyente del ISR. Para conservar el régimen fiscal de FIBRA el mismo debe distribuir al menos el 95% de su resultado fiscal a los tenedores de sus CBFI's, antes del 15 de marzo del siguiente año al que se trate.



El esquema fiscal de Fibra le permite recibir inversiones y monetizar su participación accionaria en proyectos dedicados a la renta de infraestructura pasiva. De esta forma, todos los resultados fiscales por la conducción de las operaciones del Fideicomiso se atribuyen fiscalmente a los tenedores de sus CBFIs, el Fideicomiso no está obligado al pago del ISR.

El Fideicomiso estará sujeto al régimen fiscal previsto en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra ("Régimen Fiscal de Fibra"), aplicable a los fideicomisos de inversión en la renta de infraestructura pasiva, debiendo cumplir con los requisitos establecidos en dichas disposiciones.

El Fideicomiso no es contribuyente del ISR. Sin embargo, el Fiduciario a través del Administrador del Fideicomiso debe determinar el Resultado Fiscal anual de Fibra con base a las Disposiciones Fiscales aplicables al régimen fiscal correspondiente.

El Fiduciario deberá dejar de aplicar el Régimen Fiscal de Fibra a partir del momento en que se enajenen los certificados bursátiles o en el que se presente el incumplimiento de alguno de los requisitos previstos en las Disposiciones Fiscales aplicables. En tal caso, el Fiduciario, a través del Administrador del Fideicomiso, deberá notificar oportunamente a las partes del Contrato de Fideicomiso que se abandonará el Régimen Fiscal de Fibra.

Como se menciona en párrafos anteriores, el Fideicomiso califica y pretende conservar la calificación como FIBRA para efectos del Impuesto Sobre la Renta, en consecuencia, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del período, a menos que estén relacionadas con transacciones que afecten al patrimonio.

Impuesto al valor agregado (IVA)

Los gastos que realice el Fiduciario con cargo al Patrimonio del Fibra, sujetos al pago del IVA, serán adicionados con la cantidad correspondiente a dicho impuesto y será trasladado al Fideicomiso conforme a lo señalado en la LIVA.

Los Fideicomisarios del Contrato de Fideicomiso a través del instrumento notarial, declaran que ejercen la opción referida en el artículo 74 del Reglamento de la LIVA, el Fiduciario también declara la voluntad de asumir responsabilidad solidaria hasta por el monto del Patrimonio del Fideicomiso, lo cual podrá ser ratificado al momento de la solicitud de inscripción del Fideicomiso en el RFC o en cualquier momento posterior, por el impuesto que se deba pagar con motivo de las actividades realizadas a través del mismo, y que sean gravadas para efectos del IVA. Derivado de lo anterior, el Fiduciario, con el apoyo del Administrador del Fideicomiso deberá cumplir con todas las obligaciones fiscales en materia de IVA a cargo de los Tenedores, incluyendo la de Comprobantes Fiscales Digitales (CFDIs).

Los Tenedores no podrán considerar como acreditable el IVA acreditado a través del Fideicomiso, ni podrán considerar como acreditable el IVA trasladado al Fideicomiso, sin importar si dicho IVA está acreditado por el Fiduciario o no. Asimismo, los Tenedores no podrán compensar, acreditar o solicitar la devolución del saldo a favor del IVA generado por las operaciones del Fideicomiso, de conformidad con el artículo 74 del Reglamento de la LIVA. El Fiduciario, en su caso, solicitará las devoluciones de IVA correspondiente, a través del Administrador.

El Fiduciario, deberá otorgar un poder general o especial al Administrador para que, en su caso, solicite la devolución de los saldos a favor de IVA generados por las actividades realizadas a través del Fideicomiso, ante las autoridades fiscales competentes.

p. *Estado de flujos de efectivo –*

El estado de flujos de efectivo muestra las entradas y salidas de efectivo que ocurrieron durante el año. Adicionalmente, el estado de flujos de efectivo inicia con la utilidad (pérdida) antes de impuestos a la utilidad, presentando en primer lugar los flujos de efectivo de las actividades de operación, después los de inversión y finalmente, los de financiamiento.



El estado de flujos de efectivo por los ejercicios que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, fueron preparados bajo el método indirecto.

q. ***Patrimonio***

El patrimonio del Fideicomiso se incrementa con la aportación inicial, aportaciones y recursos adicionales, derechos fideicomitidos. Se presenta una disminución al patrimonio por los reembolsos de remanentes realizados al Fideicomitente (reparto de utilidad fiscal y retorno de aportaciones), los honorarios al fiduciario y al Administrador.

El patrimonio del Fideicomiso estará integrado por las emisiones de certificados netos de los gastos por emisión más el resultado de la FIBRA menos las distribuciones realizadas a los fideicomisarios.

r. ***Reconocimiento de ingresos***

Ingresos por rentas y servicios de adecuación

La actividad principal del Fideicomiso es la renta de infraestructura pasiva que se refiere a los elementos no electrónicos de las redes de telecomunicaciones, como lo son torres, mástiles y demás estructuras que proporcionan soporte a las antenas de radiocomunicación.

Los servicios de adecuación para los operadores telefónicos corresponden a adecuaciones que son realizadas a la infraestructura pasiva.

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 Ingresos procedentes de contratos con clientes. 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 contratados en donde se encuentra la infraestructura pasiva.

Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos fluyan hacia el Fideicomiso y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente. Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al saldo insoluto y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa que exactamente descuenta los flujos de efectivo estimados a recibir a lo largo de la vida esperada del activo financiero y lo iguala con el importe neto en libros del activo financiero en su reconocimiento inicial.

4. **Juicios, estimaciones y supuestos contables significativos**

En la aplicación de las políticas contables del Fideicomiso, las cuales se describen en la Nota 3, la administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.



Vida útil estimada de propiedades y equipo

El Fideicomiso deprecia actualmente la mayoría de su estructura pasiva de torres de telecomunicación con base en una vida útil estimada determinada sobre las condiciones particulares de operación y mantenimiento esperadas. Las estimaciones se basan en la experiencia histórica con activos similares, anticipaciones de cambios tecnológicos y otros factores, tomando en cuenta las prácticas de otras entidades del mercado en el que opera. La administración revisará anualmente la vida útil estimada para determinar, para cada clase particular de activos, si debe cambiarse. La administración puede acortar o extender la vida útil estimada de una clase de activo en respuesta a cambios tecnológicos, cambios en el mercado u otros desarrollos. Esto genera un aumento o reducción en los gastos de depreciación.

Revaluación de la infraestructura pasiva de las torres de telecomunicaciones

El Fideicomiso reconoce la estructura pasiva de las torres de telecomunicación a valor razonable, reconociendo los cambios en ORI. Se utilizó el modelo de flujos de efectivo descontados (DCF). El Fideicomiso contrató a un especialista valuador con experiencia en la industria para medir los valores razonables al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023. Para estimar el valor razonable de las Torres el Fideicomiso considera las transacciones de mercado recientes.

Tasa de descuento para determinar los pagos por arrendamiento

La IFRS 16 requiere que el arrendatario descuenta el pasivo de arrendamiento utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento si esa tasa se puede determinar fácilmente. Si la tasa de interés implícita en el arrendamiento no se puede determinar fácilmente, entonces el arrendatario debe usar su tasa de endeudamiento incremental. La tasa incremental de préstamos del arrendatario es la tasa de interés que el arrendatario tendría que pagar para pedir prestado durante un término similar, con una seguridad similar y los fondos necesarios para obtener un activo de un valor similar al activo de derecho de uso en un entorno económico similar.

Existen tres pasos para determinar la tasa incremental de préstamos: (i) determinar una tasa de referencia, (ii) determinar el ajuste por riesgo de crédito y, (iii) determinar el ajuste específico del arrendamiento.

Deterioro del valor de los activos de larga duración

El Fideicomiso tiene grandes cantidades de activos de larga duración, incluyendo propiedades y equipo en los estados de situación financiera. El Fideicomiso debe probar el deterioro del valor de los activos de larga duración cuando las circunstancias indiquen un potencial deterioro en algunos casos al menos de forma anual. El análisis de deterioro para los activos de larga duración requiere que se estime el valor de recuperación del activo, que sería el mayor entre su valor razonable (menos cualquier costo de disposición) y su valor en uso.

Para estimar el valor razonable de un activo de larga duración, el Fideicomiso considera las transacciones de mercado recientes o, si no se pueden identificar dichas transacciones, se usa un modelo de valuación que requiere hacer ciertos supuestos y estimaciones. Igualmente, para estimar el valor en uso de los activos de larga duración, usualmente se hacen varias hipótesis sobre las perspectivas futuras del negocio relacionado con el activo en cuestión y se consideran factores de mercado específicos de ese negocio y se calcula los flujos de efectivo futuros que ese negocio generará.

Con base en este análisis de deterioro del valor de los activos, incluyendo todas las hipótesis y estimaciones relacionadas, así como las guías proporcionadas por las NIIF en relación con el deterioro del valor de los activos de larga duración, el uso de distintos supuestos y estimados puede impactar los resultados reportados por el Fideicomiso. Los supuestos más conservadores de los beneficios futuros anticipados de estos negocios podrían provocar cargos por deterioro del valor de los activos, que reduciría la utilidad neta y disminuiría los valores de los activos del estado de situación financiera del Fideicomiso. Por el contrario, los supuestos menos conservadores podrían generar cargos por deterioro del valor de los activos inferiores o nulos, mayor utilidad neta y mayor valor de los activos. Las hipótesis clave para determinar el importe recuperable de las UGE del Fideicomiso.



Provisiones

Las provisiones se registran cuando, al final del periodo, el Fideicomiso tiene una obligación presente como resultado de eventos pasados cuya liquidación requiera un flujo de recursos que se considere probable y pueda medirse de manera confiable. Esta obligación puede ser legal o asumida derivada de entre otras cosas de regulaciones, contratos, práctica común o compromisos públicos, los cuales han creado una expectativa válida a terceros de que El Fideicomiso asumirá ciertas responsabilidades.

El monto registrado es la mejor estimación hecha por la administración del Fideicomiso con respecto al desembolso que se requerirá para cumplir con las obligaciones, considerando toda la información disponible a la fecha de los estados financieros, la cual incluye la opinión de expertos externos, como asesores legales o consultores. Las provisiones se ajustan para contabilizar los cambios en las circunstancias de los asuntos en curso y el establecimiento de provisiones adicionales por nuevos asuntos.

Si el Fideicomiso no puede medir confiablemente la obligación, no se registra una provisión y la información se presenta entonces en las notas incluidas en los estados financieros. Debido a las incertidumbres inherentes a estas estimaciones, los gastos reales pueden ser diferentes al monto estimado reconocido originalmente.

5. Efectivo y equivalentes

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el efectivo y equivalentes se integra como sigue:

	2025	2024	2023
Bancos	\$ 1,907	\$ 87,115	\$ 55,798
Inversiones de realización inmediata	<u>887,621</u>	<u>1,083,123</u>	<u>1,683,857</u>
	<u>\$ 889,528</u>	<u>\$ 1,170,238</u>	<u>\$ 1,739,655</u>

6. Cuentas por cobrar

	2025	2024	2023
Clientes y otros corrientes	\$ 51,804	\$ 201,691	162,807
Clientes y otros no corriente (1)	<u>167,901</u>	<u>167,901</u>	<u>167,901</u>
Cuentas por cobrar y otros	<u>\$ 219,705</u>	<u>\$ 369,592</u>	<u>\$ 330,708</u>

- (1) En relación con el Concurso Mercantil solicitado por Altan Redes, S.A.P.I. de C.V. (Altán), el pasado 28 de octubre de 2022, el Juez Primero de Distrito en materia de Concursos Mercantiles con residencia en la Ciudad de México y jurisdicción en toda la República Mexicana, emitió sentencia mediante la cual se aprobó el Convenio Concursal de fecha 13 de octubre de 2022, presentado por el conciliador del concurso el 14 de octubre de 2022. Respecto al Convenio Concursal donde el Fideicomiso, en su carácter de acreedor no otorgó quita alguna a favor de Altan Redes, S.A.P.I. de C.V., asimismo los intereses que se generen por el adeudo reconocido se irán capitalizando durante la vigencia del convenio con una tasa de interés de TIIE a 28 días, cuya fecha de vencimiento es el 31 de diciembre de 2056, sin embargo, podrán realizarse pagos antes de esa fecha, si es que el deudor tiene flujo disponible y salda los adeudos que tienen prelación de pago. Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el saldo pendiente de cobro a largo plazo ascendió a \$167,901, para los tres ejercicios. A esas mismas fechas este saldo incluye una provisión por deterioro por \$27,535, de igual forma para los intereses generado una provisión del monto capitalizado.



Con fecha 9 de mayo de 2022, se realizó un convenio modificatorio al acuerdo comercial celebrado con fecha 29 de mayo de 2019 entre Altan y el Fideicomiso mediante el cual se le requirió el pago de los adeudos pendientes generados desde diciembre de 2020, al efecto de este convenio se determinó un descuento del 17% sobre el precio de la renta por espacio aprobado en torre, conforme a lo siguiente:

- Se acordó que el contrato por arrendamiento de torre será por 10 años.
- Mediante emisión de notas de crédito aplicar un descuento del 17% única y exclusivamente sobre el precio de la renta por espacio aprobado en torre se acordó para los primeros 3 años que van del 17 de noviembre de 2021 al 16 de noviembre de 2024 con un periodo de pago de 180 días naturales a partir de la emisión de la factura, mismas que fueron emitidas dentro del mes calendario.
- A partir del 17 de noviembre de 2024, Altán solo contará con un periodo de pago de 90 días naturales a partir de la emisión de la factura.
- En el supuesto de que se presente la falta de pago de cualesquiera de los servicios que se prestarán a Altán, no existirá plazo de gracia para los importes correspondientes.

7. Otros activos porción corriente y no corriente

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los otros activos porción corriente y no corriente se integran como sigue:

	2025	2024	2023
Anticipo a proveedores	\$ -	\$ 1	\$ 694
IVA pendiente de cobro, neto	34,117	34,598	86,247
Seguros pagados por anticipado	15,717	15,578	14,965
ISR retenido por bancos por recuperar	5,961	170,472	170,457
Cuotas y suscripciones	<u>944</u>	<u>1,475</u>	<u>753</u>
Total de otros activos porción corriente	<u>\$ 56,739</u>	<u>\$ 222,124</u>	<u>\$ 273,116</u>
Depósitos en garantía otros activos porción no corriente total	<u>\$ 83,192</u>	<u>\$ 88,621</u>	<u>\$ 43,532</u>

8. Partes relacionadas

- a) A continuación, se presenta un análisis de los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023. Todas las compañías son consideradas como afiliadas del Fideicomiso ya que sus principales accionistas son directa o indirectamente accionistas de las partes relacionadas

	2025	2024	2023
Por cobrar:			
Radiomóvil Dipsa, S.A. de C.V.	\$ -	\$ 6,668	\$ 30,469
Teléfonos de México, S.A.B. de C.V. ⁽ⁱ⁾	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,605</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,668</u>	<u>\$ 39,074</u>



	2025	2024	2023
Por pagar:			
Operadora Cicsa, S.A. de C.V.	\$ 198	\$ 198	\$ 306
Teléfonos de Mexico, S.A.B. de C.V.	18,848	18,848	63,386
Alquiladora de casas, S.A. de C.V.	-	-	1,010
Carso Infraestructura y Construcción, S.A. de C.V.	23	23	295
PC Industrial, S.A. de C.V.	16	16	16
Industrial Afiliada S.A. de C.V.	-	1,564	-
Nacional de Conductores Eléctricos, S.A. de C.V.	-	262	-
Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V.	-	813	-
	<u>\$ 19,085</u>	<u>\$ 21,724</u>	<u>\$ 65,013</u>
Por pagar a largo plazo:			
Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V.	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 40,127</u>

Los saldos pendientes al cierre del ejercicio no están garantizados, no devengan intereses y deben liquidarse en efectivo.

- b) Durante el periodo terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, se realizaron las siguientes operaciones con partes relacionadas.

		2025	2024	2023
Ingresos:				
Radiomóvil Dipsa, S.A. de C.V.	Arrendamiento	\$ 7,429,178	\$ 6,896,708	\$ 6,067,100
Teléfonos de México, S.A.B. de C.V.	Arrendamiento	469,079	462,535	436,560
Teléfonos del Noroeste, S.A. de C.V.	Arrendamiento	992	953	915
Banco Inbursa, S.A.	Intereses	879	1,157	-
Inversora Bursátil, S.A. de C.V.	Intereses	59,659	117,420	-
Egresos:				
Teléfonos de México, S.A.B. de C.V.	Compra de activo fijo	\$ -	\$ 298,500	\$ 716,301
	Arrendamiento	31,311	21,664	16,919
Grupo Sanborns, S.A.B. de C.V.	Arrendamiento	1,222	1,172	1,121
Operadora Cicsa, S.A. de C.V.	Construcción	3,513	4,107	7,385
	Arrendamiento	272		
Operadora de Sites Mexicanos, S.A.B. de C.V.	Servicios de administración	378,302	356,196	320,070
	Arrendamiento	10,163	8,943	9,352
	Reembolsos	20,956	20,771	19,953
	Intereses	450		
Radiomóvil Dipsa, S.A. de C.V.	Arrendamiento	57,624	53,253	52,839
	Servicios de construcción	-	2,066	-



		2025	2024	2023
Industrial Afiliada, S.A. de C.V.	Servicios de construcción	14,384	32,531	46,520
	Mantenimiento	4,810	-	-
Alquiladora de Casas S.A de C.V.	Servicios de construcción	138,689	107,794	89,513
Carso Infraestructura y Construcción, S.A de C.V.	Arrendamiento	107	1,938	14,776
Compañía de Teléfonos y Bienes Rafees, S.A de C.V.	Arrendamiento	172,661	149,725	130,197
Sears Operadora México, S.A de C.V.	Arrendamiento	590	602	559
Sanborns Hermanos, S.A.	Arrendamiento	1,493	1,457	-
	Mantenimiento	341	377	-
Teleconstructora, S.A de C.V.	Arrendamiento	234	224	-
Fianzas Guardiania Inbursa, S.A.	Primas		18	-
Nacional de Conductores, S.A. de C.V.	Arrendamiento	405	387	-
Inversora Bursátil, S.A. de C.V.	Comisiones	1,000	-	-
Banco Inbursa, S.A.	Comisiones	8	-	-
Otros	Arrendamiento	158	266	103

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 las únicas operaciones importantes celebradas con partes relacionadas adicionales al arrendamiento corresponden a la compra de infraestructura pasiva a Teléfonos de México, S.A. de C.V., que se detalla en la sección II "eventos relevantes" de la Nota 1 a los estados financieros.

9. Propiedad y equipo, neto

El Fideicomiso cuenta principalmente con dos tipos distintos de torres: las ubicadas en azoteas (rooftops), y las que están en campo abierto (greenfield). La mayoría de las torres greenfield tienen la capacidad para acomodar hasta tres clientes, salvo aquellas torres que tienen una altura superior a 45 metros que tienen capacidad para acomodar hasta cinco clientes. Las torres rooftops pueden acomodar más clientes mediante la instalación de mástiles adicionales, si hay suficiente área de piso disponible en el sitio. Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso tiene un total de 16,153 torres, 15,274 torres al 31 de diciembre de 2024 y 14,176 torres al 31 de diciembre de 2023, que conforman el renglón de infraestructura pasiva.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la propiedad y equipo se integra como sigue:

Concepto	Infraestructura pasiva	Otros equipos	Construcción en proceso	Total
Inversión:				
Al 31 de diciembre de 2022	\$ 62,052,892	\$ 10,132	\$ 296,798	\$ 62,359,822
Altas	2,136,752	3,769	1,375,617	3,516,138
Altas por revaluación	3,993,765	-	-	3,993,765
Bajas	-	-	(1,150,987)	(1,150,987)
Al 31 de diciembre de 2023	68,183,409	13,901	521,428	68,718,738
Altas	1,631,186	9,715	1,172,869	2,813,770
Altas por revaluación	3,925,236	-	-	3,925,236
Bajas	-	-	(1,178,085)	(1,178,085)



Concepto	Infraestructura pasiva	Otros equipos	Construcción en proceso	Total
Al 31 de diciembre de 2024	73,739,831	23,616	516,212	74,279,659
Altas	1,141,872	25,134	-	1,167,006
Altas por revaluación	3,149,451	-	-	3,149,451
Bajas	<u>-</u>	<u>(496)</u>	<u>(336,823)</u>	<u>(337,319)</u>
Al 31 de diciembre de 2025	<u>\$ 78,031,154</u>	<u>\$ 48,254</u>	<u>\$ 179,389</u>	<u>\$ 78,258,797</u>

Concepto	Infraestructura pasiva	Otros equipos	Construcción en proceso	Total
Depreciación:				
Al 31 de diciembre de 2022	\$ (5,608,825)	\$ (1,381)	\$ -	\$ (5,610,206)
Depreciación del periodo (Nota 20)	(2,988,820)	(1,149)	-	(2,989,969)
Bajas	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Al 31 de diciembre de 2023	(8,597,645)	(2,530)	-	(8,600,175)
Depreciación del periodo (Nota 20)	(3,222,744)	(1,674)	-	(3,224,418)
Bajas	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Al 31 de diciembre de 2024	(11,820,389)	(4,204)	-	(11,824,593)
Depreciación del periodo (Nota 20)	(3,370,611)	(2,811)	-	(3,373,422)
Bajas	<u>566</u>	<u>178</u>	<u>-</u>	<u>744</u>
Al 31 de diciembre de 2025	<u>\$(15,190,434)</u>	<u>\$ (6,837)</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$(15,197,271)</u>

Provisión para el retiro de activos:

Al 31 de diciembre de 2022	\$ 562,319	\$ -	\$ -	\$ 562,319
Amortización	(20,960)	-	-	(20,960)
Aumento del año	<u>53,087</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>53,087</u>
Al 31 de diciembre de 2023	594,446	-	-	594,446
Amortización	(22,111)	-	-	(22,111)
Aumento del año	<u>46,360</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>46,360</u>
Al 31 de diciembre de 2024	618,695	-	-	618,695
Amortización	(17,846)	-	-	(17,846)
Disminución	(134,867)	-	-	(134,867)
Aumento del año	<u>24,569</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>24,569</u>
Al 31 de diciembre de 2025	<u>\$ 490,551</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 490,551</u>



	Infraestructura pasiva	Otros equipos	Construcción en proceso	Total
Provisión para el retiro de activos:				
Cifras acumuladas:				
Al 31 de diciembre de 2025	\$ 63,331,271	\$ 41,417	\$ 179,389	\$ 63,552,077
Al 31 de diciembre de 2024	\$ 62,538,137	\$ 19,412	\$ 516,212	\$ 63,073,761
Al 31 de diciembre de 2023	\$ 60,180,210	\$ 11,371	\$ 521,428	\$ 60,713,009

El gasto por depreciación de propiedad y equipo, incluyendo la amortización de provisión para el retiro de activos al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, ascendió a \$3,391,268, \$3,246,529 y \$3,010,929, respectivamente.

a. **Valor razonable de infraestructura pasiva**

La infraestructura pasiva del Fideicomiso está expresados a sus valores revaluados, consistiendo en su valor razonable a la fecha de revaluación, menos la depreciación acumulada subsecuente y las pérdidas por deterioro subsecuentes. Las mediciones del valor razonable de la infraestructura pasiva del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025 se llevaron a cabo por, valuadores independientes del Fideicomiso, y cuentan con las competencias adecuadas y la experiencia necesaria en la medición del valor razonable de las propiedades en las localidades relevantes. La valuación se realizó conforme a las Normas Internacionales de Valuación y se basó en transacciones recientes en el mercado de propiedades similares.

El valor razonable de infraestructura pasiva se determinó con base en el enfoque de mercado, que consiste en estimar el valor del Fideicomiso a partir de la comparación con empresas similares que cotizan en mercados públicos o han sido objeto de transacciones recientes.

Utilizando el Nivel 2 – Técnica de valuación para las cuales la variable de menor nivel utilizada, que sea significativa para el cálculo del valor razonable, sea directa o indirectamente.

10. Provisión para el retiro de activos

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la provisión para el retiro de activos se integra como sigue:

	2025	2024	2023
Saldo al 1 de enero de	\$ 704,096	\$ 657,736	\$ 596,546
Incremento (baja) por altas de infraestructura pasiva e intereses	(51,150)	46,360	61,190
SalDOS al 31 de diciembre	\$ 652,946	\$ 704,096	\$ 657,736

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la revisión a la estimación de flujos de efectivo y tasa descuento no tuvo como resultado un cambio en estas variables.

11. Deuda e intereses a corto plazo Integración de la deuda e intereses a corto plazo:

Integración de la deuda	2025	2024	2023
Deuda bancaria	\$ -	\$ 350,000	\$ -
Intereses por pagar corto plazo	-	2,757	-
Total de deuda e intereses a corto plazo	\$ -	\$ 352,757	\$ -



Al 31 de diciembre de 2025 el Fideicomiso no cuenta con deudas con instituciones bancarias vigentes.

- i. El 11 de agosto de 2025, el Fideicomiso Opsimex 4594 celebró un contrato de crédito bancario con Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, mediante el cual se le otorgó un préstamo por la cantidad de \$130,000, con una tasa de interés equivalente al 8.28%. Con fecha 26 de agosto de 2025, el saldo del principal e intereses fue totalmente liquidado.
- ii. El 8 de agosto de 2025, el Fideicomiso Opsimex 4594 celebró un contrato de crédito bancario con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, por un monto de \$210,000, con una tasa de interés equivalente a TIIE de Fondeo compuesta por adelantado más 30 puntos base. El 9 de septiembre de 2025, el saldo del crédito, incluyendo los intereses generados, fue liquidado en su totalidad.
- iii. El 7 de agosto de 2025, el Fideicomiso Opsimex 4594 celebró un contrato de crédito intercompañías con Operadora de Sites, S.A.B. de C.V., por un importe de \$150,000, con una tasa de interés equivalente a TIIE (8.0035) más 30 puntos base. Con fecha 20 de agosto de 2025, el saldo del principal e intereses fue liquidado en su totalidad.
- iv. El 13 de febrero de 2025, el Fideicomiso celebró un contrato de cuenta corriente con Banco BBVA México Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México, mediante el cual se le otorgó un préstamo por el importe de \$130,000 con fecha de vencimiento al 12 de agosto de 2025. El crédito generó intereses corrientes sobre el saldo del capital adeudado a una tasa equivalente a TIIE más 65 puntos fueron liquidados.
- i. El 5 de diciembre de 2024, el Fideicomiso celebró un contrato de cuenta corriente con Banco Scotiabank, S.A. Institución de Banca Múltiple, mediante el cual se le otorgó un préstamo por el importe de \$350,000 con fecha de vencimiento al 3 de junio de 2024. El crédito generó intereses corrientes sobre el saldo del capital adeudado a una tasa equivalente a TIIE 28 días más 45 puntos. Al 31 de diciembre de 2024 el saldo de la cuenta por pagar ascendió a \$350,000 y un importe de intereses por pagar de \$2,757.

	Moneda	Concepto	Tasa	Vencimiento	Deuda a corto plazo	Intereses por pagar
		Préstamo				
	Pesos Mexicanos	bancario Scotiabank	TIIE (+) 45 puntos	03 de junio de 2024	\$ 350,000	\$ 2,757
ii.		El 20 de noviembre de 2024, el Fideicomiso celebró un contrato de cuenta corriente con Banco Santander, S.A. Institución de Banca Múltiple, mediante el cual se le otorgó un préstamo por el importe de \$50,000 con fecha de vencimiento al 5 de diciembre de 2024. El crédito generó intereses corrientes sobre el saldo del capital adeudado a una tasa equivalente a TIIE 28 días más 45 puntos. Con fecha 5 de diciembre de 2024 el saldo de la deuda más intereses fueron liquidados.				
iii.		El 5 de noviembre de 2024, el Fideicomiso celebró un contrato de cuenta corriente con Banco Santander, S.A. Institución de Banca Múltiple, mediante el cual se le otorgó un préstamo por el importe de \$300,000 con fecha de vencimiento al 5 de diciembre de 2024. El crédito generó intereses corrientes sobre el saldo del capital adeudado a una tasa equivalente a TIIE 28 días más 45 puntos. Con fecha 5 de diciembre de 2024 el saldo de la deuda más intereses fueron liquidados.				

12. Activos por derecho de uso y pasivos por derecho de uso

El Fideicomiso tiene celebrados contratos de arrendamiento de inmuebles como techos, azoteas, pisos para la instalación de la infraestructura pasiva y equipos de transmisión y recepción auxiliar de equipos de telecomunicaciones utilizados en sus operaciones. Los arrendamientos de inmuebles se acuerdan por un plazo que oscila entre 10 y 15 años.



A continuación, se detallan los valores netos en libros de los activos por derecho de uso reconocidos y los movimientos durante el periodo.

	2025	2024	2023
Activos por derecho de uso:			
Al inicio del periodo	\$ 12,834,883	\$ 13,265,654	\$ 13,514,310
Adiciones y modificaciones	404,592	808,682	932,641
Depreciación	<u>(1,261,245)</u>	<u>(1,239,453)</u>	<u>(1,181,297)</u>
Al 31 de diciembre	<u>\$ 11,978,230</u>	<u>\$ 12,834,883</u>	<u>\$ 13,265,654</u>
Pasivo por derecho de uso:			
Al inicio del periodo	\$ 15,028,114	\$ 15,021,630	\$ 14,674,852
Adiciones	392,050	808,682	932,641
Intereses devengados	1,299,138	1,269,954	1,213,591
Pagos de arrendamientos	<u>(2,279,925)</u>	<u>(2,072,152)</u>	<u>(1,799,454)</u>
Al 31 de diciembre	<u>\$ 14,439,377</u>	<u>\$ 15,028,114</u>	<u>\$ 15,021,630</u>
Total de pasivos por arrendamiento corriente	<u>\$ 2,176,978</u>	<u>\$ 2,175,572</u>	<u>\$ 2,121,334</u>
Total de pasivos por arrendamiento no corriente	<u>\$ 12,262,399</u>	<u>\$ 12,852,542</u>	<u>\$ 12,900,296</u>
Montos reconocidos en estado de resultados	2025	2024	2023
Gasto por depreciación del activo por derechos de uso	\$ 1,261,245	\$ 1,239,453	\$ 1,181,297
Intereses por arrendamiento	1,299,138	1,269,954	1,213,591

El Fideicomiso no enfrenta un riesgo de liquidez significativo respecto a sus pasivos por arrendamiento. Los pasivos por arrendamiento se monitorean a través de la Tesorería del Fideicomiso.

A continuación, se presentan los pagos por arrendamiento posteriores al 31 de diciembre 2025:

Hasta 5 años	Más de 5 años	Total
<u>\$ 12,596,575</u>	<u>\$ 14,845,908</u>	<u>\$ 27,442,483</u>

A continuación, se presentan los pagos por arrendamiento posteriores al 31 de diciembre 2024:

Hasta 5 años	Más de 5 años	Total
<u>\$ 11,331,376</u>	<u>\$ 13,136,171</u>	<u>\$ 24,467,547</u>

A continuación, se presentan los pagos por arrendamiento posteriores al 31 de diciembre 2023:

Hasta 5 años	Más de 5 años	Total
<u>\$ 9,840,158</u>	<u>\$ 11,407,439</u>	<u>\$ 21,247,597</u>

13. Cuentas por pagar y pasivos acumulados

Las cuentas por pagar y pasivos acumulados se integran como sigue:



	2025	2024	2023
Proveedores y cuentas por pagar	\$ 9,226	\$ 17,078	\$ 81,675
Provisiones y pasivos acumulados	<u>7,567</u>	<u>13,091</u>	<u>13,704</u>
Total	<u>\$ 16,793</u>	<u>\$ 30,169</u>	<u>\$ 95,379</u>

Las provisiones anteriores representan gastos devengados durante 2025, 2024 y 2023, respectivamente, o servicios contratados atribuibles al ejercicio, los cuales se espera sean liquidados en un plazo no mayor a un año. Los montos finales pagados, así como el calendario de las salidas de los recursos económicos, conllevan una incertidumbre por lo que podrían variar.

14. Disposiciones fiscales régimen Fibra

El Fideicomiso es un fideicomiso celebrado de conformidad con las leyes mexicanas, el fin primordial 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, de conformidad el artículo 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta, las reglas 3.21.2.2. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2025 ("RMF") y demás disposiciones fiscales aplicables ("Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra Inmobiliaria"),

Mediante convenio celebrado el 17 de julio del 2020 el Fideicomiso recibió 6,500 torres de Opsimex, el 14 de diciembre del 2020 recibió 480 torres y el 15 de abril del 2021 recibió 2,800 torres, respectivamente, como activos elegibles, conforme a las disposiciones aplicables del artículo 187 de la LISR fracción V, a cambio de su aportación Opsimex recibió el 72.5% y el 27.5% restante se colocó entre el público inversionista. Ahora bien, de conformidad con el capítulo III del Título VII dentro del artículo 187 de la LISR contempla que para que un fideicomiso dedicado a la adquisición o construcción de bienes inmuebles pueda ser considerado como tal para aplicar el tratamiento fiscal establecido en el artículo 188 de la misma ley, esta debe cumplir con ciertos requisitos los cuales se enlistan a continuación:

- Que el fin primordial del Fideicomiso sea la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes.
- Por lo menos el 70% del Patrimonio debe estar invertido en bienes inmuebles, y el remanente deberá estar invertido en valores a cargo del gobierno federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda.
- Que los bienes inmuebles que se construyan o adquieran se destinen al arrendamiento y no se enajenen antes de haber transcurrido al menos cuatro años contados a partir de la terminación de su construcción o de su adquisición, respectivamente. Los bienes inmuebles que se enajenen antes de cumplirse dicho plazo no tendrán el tratamiento fiscal preferencial establecido en el artículo 188 de esta Ley.
- Que la fiduciaria emita certificados de participación por los bienes que integren el patrimonio del fideicomiso y que dichos certificados se coloquen en el país entre el gran público inversionista.
- Que la fiduciaria distribuya entre los tenedores de los certificados de participación 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 bienes integrantes del patrimonio del fideicomiso.
- Las torres de telecomunicaciones se destinen exclusivamente para su explotación comercial, 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 y pasiva de radiocomunicaciones.



- g) Para efectos de la regla 3.21.2.4., el valor de las torres de telecomunicaciones móviles que formen parte del patrimonio del fideicomiso de que se trate se determinará conforme al procedimiento establecido para actualizar el costo comprobado de adquisición de los bienes inmuebles a que se refiere el artículo 14 de la Ley del ISR, salvo que el bien inmueble en donde sean instaladas dichas torres también forme parte del patrimonio del fideicomiso, en cuyo caso el valor de las torres referidas se calculará como parte del costo de construcción de dicho bien inmueble.

En cumplimiento a los requisitos señalados en el artículo 187 de la LISR, el Fideicomiso estará a los términos del artículo 188 de la LISR, siguientes:

- a) El fiduciario determinará en los términos del Título II de esta Ley, el resultado fiscal del ejercicio derivado de los ingresos que generen los bienes, derechos, créditos o valores que integren el patrimonio del fideicomiso.
- b) El resultado fiscal del ejercicio se dividirá entre el número de certificados de participación que haya emitido el fiduciario por el fideicomiso para determinar el monto del resultado fiscal correspondiente a cada uno de los referidos certificados en lo individual.
- c) No se tendrá la obligación de efectuar los pagos provisionales del impuesto sobre la renta a los que se refiere el artículo 14 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.
- d) El fiduciario deberá retener a los tenedores de los certificados de participación el impuesto sobre la renta por el resultado fiscal que les distribuya aplicando la tasa del artículo 9 de esta Ley, sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los tenedores que los reciban estén exentos del pago del impuesto sobre la renta por ese ingreso.
- e) Los tenedores de los certificados de participación causarán el impuesto sobre la renta por la ganancia que obtengan en la enajenación de dichos certificados.
- f) Cuando los fideicomitentes aporten bienes inmuebles al fideicomiso que sean arrendados de inmediato a dichos fideicomitentes por el fiduciario, podrán diferir el pago del impuesto sobre la renta causado por la ganancia obtenida en la enajenación de los bienes hasta el momento en que termine el contrato de arrendamiento, siempre y cuando no tenga un plazo mayor a diez años, o el momento en que el fiduciario enajene los bienes inmuebles aportados, lo que suceda primero.

15. Resultado fiscal

Por el ejercicio fiscal 2025, el Fideicomiso Irrevocable 4594 deberá distribuir a los tenedores de los certificados bursátiles inmobiliarios fiduciarios por lo menos el 95% de su resultado fiscal, como parte de los requisitos dispuestos en la regla 3.21.2.1 fracción V de la RMF, en proporción a la participación.

Al 31 de diciembre de 2025, el resultado fiscal por distribuir, así como los importes distribuidos como anticipos del resultado fiscal es como sigue:

	Resultado fiscal 2025	Porcentaje de distribución	Resultado fiscal	Anticipos de resultado fiscal	Resultado fiscal pendiente de distribuir
Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V.	2,076,068	72.5%	\$ 1,505,149	\$ 1,215,349	\$ 289,800
Público Inversionista		27.5%	<u>570,919</u>	<u>460,995</u>	<u>109,924</u>
		%	<u>\$ 2,076,068</u>	<u>\$ 1,676,344</u>	<u>\$ 399,724</u>



Al 31 de diciembre de 2024, el resultado fiscal por distribuir, así como los importes distribuidos como anticipos del resultado fiscal es como sigue:

	Resultado fiscal 2024	Porcentaje de distribución	Resultado fiscal	Anticipos de resultado fiscal	Resultado fiscal pendiente de distribuir
Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V.	\$ 2,003,832	72.5%	\$ 1,452,778	\$ 1,069,149	\$ 383,629
Público Inversionista		27.5%	<u>551,054</u>	<u>405,540</u>	<u>145,514</u>
		100%	<u>\$ 2,003,832</u>	<u>\$ 1,474,689</u>	<u>\$ 529,143</u>

Al 31 de diciembre de 2023, el resultado fiscal por distribuir, así como los importes distribuidos como anticipos del resultado fiscal es como sigue:

	Resultado fiscal 2024	Porcentaje de distribución	Resultado fiscal	Anticipos de resultado fiscal	Resultado fiscal pendiente de distribuir
Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V.	\$1,874,765	72.5%	\$ 1,359,205	\$ 1,084,429	\$ 274,776
Público Inversionista		27.5%	<u>515,560</u>	<u>411,335</u>	<u>104,225</u>
		100%	<u>\$ 1,874,765</u>	<u>\$ 1,495,764</u>	<u>\$ 379,001</u>

16. Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios

Al 31 de diciembre de 2025, el patrimonio del Fideicomiso se integra como sigue:

Serie	Capital	Acciones	Importe
FSITES	Mínimo, fijo	<u>3,386,768,698</u>	<u>\$ 43,073,894</u>

Al 31 de diciembre de 2024, el patrimonio del Fideicomiso se integra como sigue:

Serie	Capital	Acciones	Importe
FSITES	Mínimo, fijo	<u>3,386,768,698</u>	<u>\$ 46,123,894</u>

Al 31 de diciembre de 2023, el patrimonio del Fideicomiso se integra como sigue:

Serie	Capital	Acciones	Importe
FSITES	Mínimo, fijo	<u>3,386,768,698</u>	<u>\$ 49,023,894</u>

- i. Con fecha 22 de octubre del 2025, mediante sesión del Comité Técnico del Fideicomiso se aprobó la distribución del resultado fiscal a los tenedores de CBFI por la cantidad \$569,207 correspondiente al tercer trimestre de 2025.



- ii. Con fecha 22 de octubre de 2025, mediante sesión del Comité Técnico del Fideicomiso se aprobó un reembolso de capital a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFI) en un importe de \$500,000, en términos de lo establecido en las disposiciones fiscales en materia de la Fibra.
- iii. Con fecha 23 de julio del 2025, mediante sesión del Comité Técnico del Fideicomiso se aprobó la distribución del resultado fiscal a los tenedores de CBFI por la cantidad \$552,791 correspondiente al segundo trimestre de 2025.
- iv. Con fecha 23 de julio de 2025, mediante sesión del Comité Técnico del Fideicomiso se aprobó un reembolso de capital a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFI) en un importe de \$730,000, en términos de lo establecido en las disposiciones fiscales en materia de la Fibra.
- v. Con fecha 9 de abril del 2025, mediante sesión del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias previa delegación de facultades por parte del Comité Técnico del Fideicomiso se aprobó la distribución del resultado fiscal a los tenedores de CBFI por la cantidad \$554,346 correspondiente al primer trimestre de 2025.
- vi. Con fecha 9 de abril de 2025, mediante sesión del Comité Técnico del Fideicomiso se aprobó un reembolso de capital a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFI) en un importe de \$900,000, en términos de lo establecido en las disposiciones fiscales en materia de la Fibra.
- vii. Con fecha 29 de enero de 2025, mediante sesión del Comité Técnico del Fideicomiso se aprobó un reembolso de capital a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFI) en un importe de \$920,000, en términos de lo establecido en las disposiciones fiscales en materia de la Fibra.
- viii. Con fecha 29 de enero del 2025, mediante sesión del Comité Técnico del Fideicomiso se aprobó la distribución del resultado fiscal a los tenedores de CBFI por la cantidad \$529,144 correspondiente al cuarto trimestre de 2024.
- ix. Con fecha el 23 de octubre del 2024, mediante sesión del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias previa delegación de facultades por parte del Comité Técnico del Fideicomiso se aprobó la distribución del resultado fiscal a los tenedores de CBFI por la cantidad \$450,038 correspondiente al tercer trimestre de 2024.
- x. Con fecha 23 de octubre de 2024, mediante sesión del Comité Técnico del Fideicomiso se aprobó un reembolso de capital a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFI) en un importe de \$1,400,000, en términos de lo establecido en las disposiciones fiscales en materia de la Fibra.
- xi. Con fecha el 24 de julio del 2024, mediante sesión del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias previa delegación de facultades por parte del Comité Técnico del Fideicomiso se aprobó la distribución del resultado fiscal a los tenedores de CBFI por la cantidad \$537,160 correspondiente al segundo trimestre de 2024.
- xii. Con fecha el 24 de abril del 2024, mediante sesión del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias previa delegación de facultades por parte del Comité Técnico del Fideicomiso se aprobó la distribución del resultado fiscal a los tenedores de CBFI por la cantidad \$487,491 correspondiente al primer trimestre de 2024.



- xiii. Con fecha 10 de abril de 2024, mediante sesión del Comité Técnico del Fideicomiso se aprobó un reembolso de capital a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFI) en un importe de \$1,500,000, en términos de lo establecido en las disposiciones fiscales en materia de la Fibra.
- xiv. Con fecha el 31 de enero del 2024, mediante sesión del Comité Técnico del Fideicomiso se aprobó la distribución del resultado fiscal a los tenedores de CBFI por la cantidad \$379,002 correspondiente al tercer trimestre de 2023.
- xv. Con fecha el 18 de octubre del 2023, mediante sesión del Comité Técnico del Fideicomiso se aprobó la distribución del resultado fiscal a los tenedores de CBFI por la cantidad \$439,002 correspondiente al tercer trimestre de 2023.
- xvi. Vili. Con fecha el 26 de julio del 2023, mediante sesión del Comité Técnico del Fideicomiso se aprobó la distribución del resultado fiscal a los tenedores de CBFI por la cantidad \$556,762 correspondiente al segundo trimestre de 2023.
- xvii. Con fecha el 26 de abril del 2023, mediante sesión del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias previa delegación de facultades por parte del Comité Técnico del Fideicomiso se aprobó la distribución del resultado fiscal a los tenedores de CBFI por la cantidad \$500,000 correspondiente al primer trimestre de 2023.
- xviii. Con fecha el 1 de febrero del 2023, mediante sesión del Comité Técnico del Fideicomiso se aprobó la distribución del resultado fiscal a los tenedores de CBFI por la cantidad \$441,958 correspondiente al cuarto trimestre de 2022. De conformidad con las disposiciones fiscales en Materia de Fibra la regla 3.21.2.3 fracción III, inciso c) de la RMF, el Fideicomiso distribuyó un importe mayor al determinado por lo que durante el ejercicio de 2023 y en cumplimiento a la disposición es considerado reembolso al capital el importe excedente de \$16,549.
- xix. Con fecha 1 de febrero de 2023, mediante sesión del Comité Técnico del Fideicomiso se aprobó un reembolso de capital a los tenedores de los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFI) en importe de \$3,500,000 en términos de lo establecido en las disposiciones fiscales en materia de la Fibra.

17. Instrumentos financieros

El Fideicomiso tiene exposición a riesgos de mercado, de operación y financieros derivados del uso de instrumentos financieros tales como tasa de interés, crédito, liquidez y riesgo cambiario, los cuales se administran en forma centralizada por la tesorería corporativa. El cumplimiento de estas políticas y límites de exposición son revisados por auditoría interna sobre una base continua.

Categorías de instrumentos financieros

Las diferentes categorías de instrumentos financieros y sus importes al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, se muestran como sigue:

	2025	2024	2023
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 889,528	\$ 1,170,238	\$ 1,739,655
Cuentas por cobrar corto y largo plazo	219,705	369,592	330,708
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	6,668	39,074
Total	\$ 1,109,233	\$ 1,546,498	\$ 2,109,437



	2025	2024	2023
<i>Pasivos financieros:</i>			
Deuda a corto y largo plazo	\$ -	\$ 352,757	\$ -
Cuentas por pagar a partes relacionadas	19,085	21,724	65,013
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	16,793	30,169	95,379
Pasivo por arrendamiento, corto y largo plazo	<u>14,439,377</u>	<u>15,028,114</u>	<u>15,021,630</u>
Total	<u>\$ 14,475,255</u>	<u>\$ 15,432,764</u>	<u>\$ 15,182,022</u>

El Consejo de Administración establece y vigila las políticas y procedimientos para medir otros riesgos, los cuales se describen a continuación:

- a. ***Administración del riesgo de capital*** - El Fideicomiso administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital. La estructura de capital del Fideicomiso se conforma de su deuda neta y de su capital contable. La estructura de capital del Fideicomiso no está expuesta a ningún tipo de requerimiento de capital.
- b. ***Administración del riesgo de tasa de interés*** - El Fideicomiso se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que tiene deuda financiera que está contratada en tasas variables. El riesgo es manejado por el Fideicomiso mediante la adecuada combinación entre tasas fijas y variables.

Las exposiciones del Fideicomiso por riesgo de tasas de interés se encuentran principalmente referenciadas a tasas líderes de interés denominadas en moneda nacional y, sobre los activos y pasivos financieros. El análisis de sensibilidad que determina el Fideicomiso se prepara periódicamente con base en la exposición neta a las tasas de interés de su deuda financiera total no cubierta, sostenida en tasas variables; se prepara un análisis asumiendo que el importe del pasivo al final del periodo sobre el que se informa ha sido el pasivo para todo el año. El Fideicomiso informa internamente al Consejo de administración sobre el riesgo en las tasas de interés.

Si las tasas de interés pactadas al 31 de diciembre de 2024 decrecieran o aumentara en 100 puntos base, el gasto por interés neto habría disminuido o aumentado en \$3,500 y \$3,000 respectivamente.

- c. ***Administración del riesgo de crédito*** - El riesgo de crédito, se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultado de una pérdida financiera para el Fideicomiso, y se origina principalmente sobre las cuentas por cobrar a clientes y sobre los fondos líquidos. El riesgo de crédito sobre el efectivo y equivalentes de efectivo es limitado debido a que las contrapartes son bancos con altas calificaciones de crédito asignados por agencias calificadoras de crédito. La máxima exposición al riesgo crediticio está representada por el saldo de cada activo financiero principalmente en las cuentas por cobrar comerciales. El Fideicomiso ofrece sus servicios a clientes, que han demostrado su solvencia económica. El Fideicomiso evalúa periódicamente las condiciones financieras de sus clientes. El Fideicomiso cree que exista un riesgo significativo de pérdida por una concentración de crédito en su base de clientes, también considera que su riesgo potencial de crédito está adecuadamente cubierto por la alta calificación crediticia de sus contrapartes.
- d. ***Administración del riesgo de liquidez*** - La tesorería Corporativa es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, quien ha establecido las políticas apropiadas para el control de ésta a través del seguimiento del capital de trabajo, lo que permite que la gerencia pueda administrar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo del Fideicomiso, manteniendo reservas de efectivo, disposición de líneas de crédito, monitoreando continuamente los flujos de efectivo (proyectados y reales), conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.



- e. **Administración de riesgo de mercado** - El Fideicomiso está expuesta a riesgos de mercado provenientes de cambios en tasas de interés. La deuda del Fideicomiso esta denominada.
- f. **Riesgo cambiario** - El Fideicomiso realiza transacciones denominadas en moneda; en consecuencia, se generan exposiciones a fluctuaciones en el tipo de cambio.

No existen instrumentos de negociación sin cobertura primaria, al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 el Fideicomiso no tiene contratados forwards de divisas.

Para obtener y revelar el valor razonable de la deuda a largo plazo se utilizan los precios de cotización del mercado o las cotizaciones de los operadores para instrumentos similares. Para determinar el valor razonable de los otros instrumentos financieros se utilizan otras técnicas como la de flujos de efectivo estimados, considerando las fechas de flujo en las curvas inter temporales de mercado y descontando dichos flujos con las tasas que reflejan el riesgo de la contraparte, así como el riesgo de la misma Entidad para el plazo de referencia.

El valor en libros de la deuda bancaria al cierre 2024 es razonablemente similar a su valor razonable, debido a que dichos instrumentos financieros tienen vencimientos de corto plazo y fueron contratados a tasas que reflejan condiciones de mercado vigentes a la fecha de su reconocimiento, en los ejercicios 2025, 2023 no se cuenta con deuda bancaria, y la deuda fue evaluada en el Nivel 2.

18. Gastos de administración y de operación

A continuación, se muestran las principales partidas que integran los rubros de gastos de administración y de operación:

Concepto	31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Gastos de administración	Gastos de operación	Gastos de administración	Gastos de operación	Gastos de administración	Gastos de operación
Asimilados a salarios	\$ 1,184	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Cuotas y suscripciones	3,243	-	3,445	-	1,984	-
Honorarios	4,379	-	255	-	769	-
Mantenimiento	-	62,166	-	59,896	-	70,823
Otros gastos de administración	976	-	1,036	-	974	-
Seguros y fianzas	20,847	-	20,164	-	19,256	-
Servicios administrativos	378,302	-	356,196	-	320,070	-
Otros impuestos y derechos	644	-	621	-	1,027	-
Otros	331	-	1,622	-	2,252	-
	<u>\$ 409,906</u>	<u>\$ 62,166</u>	<u>\$ 383,339</u>	<u>\$ 59,896</u>	<u>\$ 346,332</u>	<u>\$ 70,823</u>

19. Contingencias y compromisos

A partir de 2013 en México se desarrolló un nuevo marco legal para la regulación de telecomunicaciones y radiodifusión. Ese marco legal se basó en un paquete de reformas constitucionales aprobadas en junio de 2013 e implementadas en julio de 2014, estableciendo una nueva Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión y una Ley del Sistema Público de Radiodifusión del Estado Mexicano que reemplazó al marco legal vigente hasta ese momento.



Se creó el IFT con el objetivo de, entre otras cosas, promover y regular el acceso a la infraestructura en telecomunicaciones y radiodifusión (incluyendo infraestructura pasiva).

El IFT también tiene las facultades de regular el marco competitivo en los sectores de telecomunicaciones y radiodifusión, la cual tiene la autoridad de imponer regulación asimétrica en aquellos participantes del sector que el IFT determine que tienen poder sustancial de mercado o determinar la constitución de un "agente económico preponderante" en alguno de los 2 sectores.

En marzo de 2014, el IFT publicó una resolución (la "Resolución") declarando que América Móvil y Telcel, entre otros, comprendían un "Grupo de interés económico" que constituye un agente económico preponderante en el sector de las telecomunicaciones. El IFT ha impuesto medidas específicas a América Móvil y Telcel, algunas de las cuales establecen la obligación del otorgamiento de acceso y compartición de la infraestructura pasiva. En el caso de Telcel, la infraestructura pasiva comprende el espacio en las torres construidas, así como el espacio en torres en donde equipo de telecomunicaciones esté instalado.

La Ley Federal de Telecomunicaciones y Radiodifusión promulgada en julio de 2014 (actualmente abrogada) establecía que el IFT promoverá los acuerdos entre clientes y dueños de la infraestructura pasiva para el uso de dicha infraestructura.

Si un acuerdo no se puede alcanzar, el IFT, en algunos casos podrá determinar precios y términos relacionados al acuerdo comercial.

El IFT también está autorizado para regular los términos de los acuerdos para el uso de la infraestructura pasiva en los que entren clientes.

y dueños de esta misma, puede evaluar el impacto en competencia y tomar medidas para asegurar que los términos en los que se proveen los servicios del uso y compartimiento de la infraestructura pasiva sean no discriminatorios.

En febrero de 2017, el IFT publicó una "Resolución Bienal a través de la cual se modificaron, suprimieron y adicionaron medidas" a la Resolución, asimismo, en diciembre de 2020, se publicó una segunda "Resolución Bienal mediante la cual el pleno del IFT suprimió, modificó y adicionó medidas impuestas al agente económico preponderante en el sector de las telecomunicaciones, en el mismo sentido, en noviembre de 2024, se publicó la tercera Resolución Bienal, mediante la cual el pleno del IFT suprimió, modificó y adicionó medidas impuestas con anterioridad ("la Resolución Bienal"), modificaciones que en el caso de la infraestructura pasiva, son consideradas como menores o de poca relevancia.

Cabe mencionar que, el 28 de noviembre de 2024 se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, mediante el cual se define las Secretarías de Estado responsables del despacho de los asuntos administrativos del Poder Ejecutivo, dentro de las cuales se destaca la creación de la ATDT (como órgano regulador en materia de telecomunicaciones y competencia económica, sin autonomía constitucional), con la finalidad de unificar las capacidades tecnológicas del Gobierno de México y que inició funciones el 1 de enero de 2025. Las atribuciones de política en telecomunicaciones también pasaron a la ATDT, las cuales formaban parte de la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes.

Con fecha 20 de diciembre de 2025, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el Decreto por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de simplificación orgánica, por el cual se determina la extinción del IFT en términos de sus artículos transitorios y posteriormente, con la publicación de la nueva Ley en Materia de Telecomunicaciones y Radiodifusión ("LMTR") el 16 de julio de 2025 en el Diario Oficial de la Federación, la cual entró en vigor el 17 de julio de 2025, quedó abrogada la LFRT.



Finalmente, el IFT se extinguió y cesó sus funciones oficialmente el 17 de octubre de 2025, por lo que la Comisión Reguladora de Telecomunicaciones (“CRT”) inició desde esa fecha, sus funciones de regulación técnica y operativa del sector, incluyendo la asignación y supervisión del espectro radioeléctrico, gestión de concesiones y permisos, supervisión de la calidad y continuidad de los servicios de telecomunicaciones y radiodifusión, y emisión de lineamientos técnicos para operadores. Con estos cambios, el marco regulatorio del sector se reconfiguró para coordinar políticas públicas, la supervisión técnica y la gestión de concesiones bajo un nuevo modelo institucional en México.

Oferta de Referencia

En términos del marco legal vigente y de la Resolución, la cual fue modificada mediante la Resolución Bienal, se ha elaborado y/o actualizado la Oferta de Referencia (la "Oferta"), dicha Oferta estará vigente hasta al 31 de diciembre de cada año y así sucesivamente para cada año, por lo anterior Opsimex como causahabiente de Telcel y el Fideicomiso como cesionario de Opsimex, ambos titulares de infraestructura pasiva han dado cumplimiento a la Resolución.

En términos de la Resolución Bienal, actualmente se encuentra vigente una nueva Oferta, la cual fue debidamente aprobada por la CRT de 205 misma que estará vigente durante el periodo comprendido del 1 ° de enero al 31 de diciembre de 2026 s bajo los términos de la Oferta vigente, los operadores interesados deben firmar un Acuerdo Marco, así como también acuerdos individuales por sitio, la duración de los cuales será por un plazo mínimo forzoso generalmente de 10 años.

Cabe mencionar que, de acuerdo con la Resolución Bienal, el Fideicomiso en conjunto con Opsimex tienen obligación de presentar en el mes de julio de cada año, para aprobación del IFT, una nueva propuesta de Oferta o la ratificación de la misma, la cual una vez revisada y autorizada por la CRT , entra en vigor el 1 de enero del año siguiente a su presentación, con independencia a lo anterior, los operadores podrán acordar la firma de la Oferta con una duración mayor a la vigencia de la Oferta respectiva.

Torres y Antenas

El Fideicomiso está sujeta a requerimientos regulatorios con respecto al registro, zonificación, construcción, alumbrado, demarcación, mantenimiento e inspección de torres, y restricciones de uso de suelo en donde se encuentran localizadas las torres. El incumplimiento de dichas regulaciones podrá resultar en prevenciones o sanciones. El Fideicomiso considera que está en cumplimiento sustancial de toda regulación aplicable.

20. Segmentos

La información reportada al funcionario que toma las decisiones operativas de la Entidad (“CODM”, por sus siglas en inglés) para propósitos de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos, performance se centra en el total de ingresos por región, así como su depreciación de los activos por derecho. Dicha gestión no incluye otros rubros del estado de posición financiera y del estado de resultados y otros resultados integrales.

Región	Estados de la República Mexicana	2025			2024			2023		
		Ingresos por renta de infraestructura	Depreciación de activos por derecho de uso	Depreciación infraestructura pasiva	Ingresos por renta de infraestructura	Depreciación de activos por derecho de uso	Depreciación infraestructura pasiva	Ingresos por renta de infraestructura	Depreciación de activos por derecho de uso	Depreciación infraestructura pasiva
1	Baja California Sur y Baja California	\$ 417,985	\$ 83,368	\$ 156,863	\$ 392,548	\$ 81,927	\$ 140,583	\$ 361,980	\$ 78,083	\$ 137,892
Z	Sinaloa y Sonora	542,378	80,527	233,007	515,462	79,136	229,929	493,491	75,423	211,395
3	Chihuahua y Durango	545,961	69,929	225,579	516,081	68,720	187,587	477,106	65,496	192,883
4	Nuevo León, Tamaulipas y Coahuila	924,942	129,776	360,979	881,585	127,533	354,073	815,920	121,550	307,942



Región	Estados de la República Mexicana	2025			2024			2023		
		Ingresos por renta de infraestructura	Depreciación de activos por derecho de uso	Depreciación infraestructura pasiva	Ingresos por renta de infraestructura	Depreciación de activos por derecho de uso	Depreciación infraestructura pasiva	Ingresos por renta de infraestructura	Depreciación de activos por derecho de uso	Depreciación infraestructura pasiva
5	Jalisco, Michoacán, Colima y Nayarit									
	Querétaro, Guanajuato,	1,271,773	180,412	506,383	1,170,189	177,297	488,658	1,028,641	168,976	407,156
6	San Luis, Potosí, Aguascalientes y Zacatecas	1,084,092	164,316	433,512	1,006,891	161,476	423,292	888,850	153,900	351,363
7	Puebla, Veracruz, Oaxaca y Guerrero	1,509,351	198,637	584,994	1,393,612	195,205	571,686	1,234,881	186,046	460,415
8	Yucatán, Campeche, Tabasco, Chiapas y Quintana Roo	1,009,716	114,252	392,209	930,542	112,278	365,079	734,861	107,010	272,225
9	Hidalgo, Morelos y Ciudad de México	<u>1,263,685</u>	<u>240,028</u>	<u>477,086</u>	<u>1,160,953</u>	<u>235,881</u>	<u>461,857</u>	<u>1,043,846</u>	<u>224,813</u>	<u>647,549</u>
	Total República Mexicana	<u>\$ 8,569,883</u>	<u>\$ 1,261,245</u>	<u>\$ 3,370,612</u>	<u>\$ 7,967,863</u>	<u>\$ 1,239,453</u>	<u>\$ 3,222,744</u>	<u>\$ 7,079,576</u>	<u>\$ 1,181,297</u>	<u>\$ 2,988,820</u>

21. Eventos subsecuentes

Con fecha el 28 de enero del 2026, mediante acta de asamblea el comité Técnico del Fideicomiso 4594 realizó la aprobación de una distribución por \$ 399,724 correspondiente al resultado fiscal del cuarto trimestre del 2025.

22. Autorización de la emisión de los estados financieros

Los estados financieros s fueron autorizados para su emisión el 23 de abril de 2026, la Administración del Fideicomiso, respectivamente, consecuentemente estos no reflejan los hechos ocurridos después de la fecha y están sujetos a la aprobación de la Asamblea Ordinaria de Socios del Fideicomiso, quien puede decidir su modificación de acuerdo con lo dispuesto en la Ley General de Sociedades Mercantiles.

* * * * *



Información adicional

Al 31 de diciembre de 2025 el Fideicomiso no cuenta con reportes u opiniones del auditor externo, respecto de verificaciones o validaciones sobre el cumplimiento por parte del administrador del patrimonio del fideicomiso, de políticas, restricciones o requerimientos respecto de los flujos provenientes de inversiones, desinversiones o adquisiciones, así como respecto de la razonabilidad y confiabilidad sobre la evolución de bienes, derechos o valores fideicomitados.