

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

Documento con Información Clave para la Inversión
Primera, segunda y tercera emisiones al amparo del Programa de Certificados Bursátiles

“OSM 15, OSM 15-2 y OSM 15U”

1. Principales Características de las emisiones de Certificados Bursátiles

Clave de Pizarra	OSM 15	OSM 15-2	OSM 15U
Instrumento	Certificados Bursátiles.		
Tipo de Valor	Certificados Bursátiles de largo plazo.		
Valor Nominal de los Certificados Bursátiles	\$100.00 (cien) pesos cada uno.		100 (cien) UDIS cada uno.
Tipo de Emisión	Oferta Pública Primaria y Global.	Oferta Pública Primaria y Nacional.	Oferta Pública Primaria y Nacional.
Porcentaje de los títulos a colocar en México	[_ %]	100%	100%
Número de Títulos	[_]	[_]	[_]
Emisora	Operadora de Sites Mexicanos, S.A. de C.V. (OSM)		
Tasa de Interés	Fija	Variable	Real
Precio de Colocación	\$_____.	\$_____.	_____ UDIS
Monto Objetivo de la Emisión	\$15,000,000,000.00 (Quince mil millones de pesos 00/100 M.N.).		
Monto Máximo de la Emisión	\$22,000,000,000.00 (Veintidós mil millones de pesos 00/100 M.N.).		
Monto de Cada Oferta	\$_____.	\$_____.	_____ UDIS equivalentes a \$_____.
Monto del Programa	\$22,000,000,000.00 (Veintidós mil millones de pesos 00/100 M.N.), o su equivalente en UDIS con carácter revolvente.		
Fecha de Construcción de Libro	[Julio 29, 2015]		
Fecha de la Oferta	[Julio 29, 2015]		
Fecha de Cruce en la BMV	[Agosto 5, 2015]		

Clave de Pizarra	OSM 15	OSM 15-2	OSM 15U
Fecha de Liquidación	[Agosto 5, 2015]		
Régimen Fiscal Aplicable	<p>La presente sección es una breve descripción del régimen fiscal aplicable en México para la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda, como los Certificados Bursátiles, por parte de personas físicas y morales residentes y no residentes en México. El régimen fiscal vigente podrá ser modificado en el transcurso de la vigencia de los Certificados Bursátiles. La Emisora no asume la obligación de informar acerca de los cambios en las disposiciones fiscales aplicables a lo largo de la vigencia de los Certificados Bursátiles. (i) Personas físicas y personas morales residentes en México para efectos fiscales: la tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se fundamenta en lo previsto en los artículos 54, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal 2015 y en otras disposiciones legales complementarias, es decir, a la tasa del 0.60% anual sobre el monto del capital que dé lugar al pago de intereses; y (ii) para personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales: La tasa de retención aplicable respecto a los intereses pagados sobre los Certificados Bursátiles, se fundamenta en lo previsto en los 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente y en otras disposiciones legales complementarias y <u>dependerá del beneficiario efectivo de los intereses.</u></p> <p>Recomendamos a todos nuestros inversionistas consultar en forma independiente a sus asesores fiscales respecto a las disposiciones fiscales vigentes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar cualquier inversión en los Certificados Bursátiles.</p>		
Intermediarios Colocadores			
Posibles Adquirientes	Personas físicas y morales de nacionalidad mexicana o extranjera cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente o lo permita.		
Legislación Aplicable	Ley de los Estados Unidos Mexicanos.		
Datos de Contacto	<p>La licenciada Karla Ileana Arroyo Morales es la persona encargada del área de relaciones con inversionistas de la Emisora y podrá ser localizada en las oficinas de la Emisora ubicadas en el conjunto denominado "Plaza Carso", ubicado en la Calle Lago Zurich 245, Edificio Presa Falcón, Piso 14, Colonia Ampliación Granada, C.P. 11529, Ciudad de México, Distrito Federal, teléfono (5255) 5125-0270, correo electrónico: relacionconinversionistas@sitesmex.com</p> <p>Para cuestiones relacionadas a las emisiones, también se pueden contactar a los intermediarios colocadores a los siguientes teléfonos:</p> <p>Banamex: 1226-3177, Inbursa: 5625-4951 BBVA Bancomer: 5201-2070, Santander: 5269-1812</p>		
Plazo	3,640 días o aproximadamente 10 años	1,820 días o aproximadamente 5 años	5,460 días o aproximadamente 15 años
Fecha de Vencimiento	[Julio 23, 2025]	[Julio 29, 2020]	[Julio 17, 2030]
Calificaciones de la Emisión	Standard & Poors: "mxAA+" en escala nacional y "BBB-" en escala global ("OSM 15") Fitch Ratings: "AA(mex)" en escala nacional y "BBB-" en escala global ("OSM 15")		

Clave de Pizarra	OSM 15	OSM 15-2	OSM 15U
Referencia	M24	TIE a plazo de 28 días	Interpolación entre el U25 y el U35
Periodicidad en el Pago de Intereses	Cada 182 días	Cada 28 días	Cada 182 días
Amortización del Principal	Un solo pago en la fecha de vencimiento.	Un solo pago en la fecha de vencimiento.	Un solo pago en la fecha de vencimiento.
Amortización Anticipada	<p>La Emisora únicamente podrá realizar una amortización total anticipada de los Certificados Bursátiles, si como resultado de un cambio en, o una modificación a, las leyes, reglamentos u otras disposiciones generales en materia fiscal vigentes en México, o cualquier cambio en, o una modificación a, la interpretación oficial o aplicación de dichas leyes, reglamentos u otras disposiciones generales por parte de alguna autoridad competente, resulte que la tasa de retención aplicable a los pagos de interés que se realicen a los tenedores, residentes en el extranjero, de los Certificados Bursátiles que sean liquidados a través de Euroclear, Clearstream u otros sistemas de liquidación similares que operen fuera de México, sea mayor al 4.9% (cuatro punto nueve por ciento). La amortización anticipada solo será aplicable a los Certificados Bursátiles que se emitan bajo la clave de pizarra "OSM 15".</p>		
Garantía	Sin aval o garantía alguna.		
Lugar y forma de pago de intereses	<p>El lugar de amortización y pago de principal e intereses será en las oficinas del S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicadas en Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso, Colonia Cuauhtémoc, Ciudad de México, Distrito Federal, México, mediante transferencia electrónica de fondos. En caso de mora, el pago se realizará en las oficinas de la Emisora ubicadas en el conjunto denominado "Plaza Carso", ubicado en la Calle Lago Zurich 245, Edificio Presa Falcón, Piso 14, Colonia Ampliación Granada, C.P. 11529, Ciudad de México, Distrito Federal, Teléfono 5125-0270.</p>		
Representante Común	Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero.		
Recepción de Órdenes	<p>A través de las Áreas de Distribución y Ventas de los intermediarios colocadores, a los siguientes números: Banamex: 1226-3177, Inbursa: 5625-4951, BBVA Bancomer: 5201-2070, Santander: 5269-1812.</p>		
Múltiplos para presentar las Órdenes	En múltiplos de \$100.00 (cien) Pesos	En múltiplos de \$100.00 (cien) Pesos	En múltiplos de 100 (cien) UDIs
Horario de Recepción de órdenes	A partir de las 09:00 de la mañana de la fecha de la oferta.		
Destino de los Fondos	<p>Los recursos netos que la Emisora obtenga por concepto de la emisión de los Certificados Bursátiles se destinarán para el otorgamiento de un préstamo a su sociedad controladora. Se espera que dicha sociedad controladora o su subsidiaria usen estos recursos para liquidar ciertos adeudos que mantienen con subsidiarias de América Móvil. Para mayor información se sugiere consultar la sección denominada "Destino de los Fondos", prevista en el suplemento informativo correspondiente a cada emisión.</p>		
Formato de colocación	A través de vasos comunicantes, compuesta de tres tramos, sin que la suma de los tramos exceda el monto máximo de la emisión.		
Mecanismo de Colocación	Construcción de libro y asignación discrecional a tasa única.		

2. Factores de Riesgo

En adición a los factores de riesgo que se indican a continuación, sugerimos a nuestros inversionistas la lectura y el análisis de aquellos factores de riesgo que se contienen en el prospecto de colocación del programa de Certificados Bursátiles de OSM, el cual se puede consultar ingresando indistintamente a cualquiera de las siguientes direcciones electrónicas: (i) www.cnbv.gob.mx y (ii) www.bmv.com.mx. Los factores de riesgo mencionados son enunciativos más no limitativos, toda vez que otros riesgos e incertidumbres pueden ocasionar que los resultados reales mencionados difieran sustancialmente. La inversión en los Certificados Bursátiles implica un riesgo. El público inversionista debe considerar cuidadosamente los factores de riesgo que se describen a continuación antes de tomar la decisión de invertir en los Certificados Bursátiles. Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación no son los únicos a los que estamos expuestos.

Riesgos relacionados con el Programa de Certificados Bursátiles

Prelación en caso de quiebra

Bajo la Ley de Concursos Mercantiles, los Certificados Bursátiles serán considerados, en cuanto a su preferencia de pago, en igualdad de condiciones respecto de todas las demás obligaciones quirografarias de la Emisora. Conforme a dicha ley, a la fecha en que se dicte la sentencia de concurso mercantil, los Certificados Bursátiles dejarán de causar intereses, ya sea que estén denominados en Pesos o en UDIS. En caso de que los Certificados Bursátiles estén denominados en Pesos, podrán ser convertidos a UDIS, utilizando al efecto la equivalencia de dichas UDIS que dé a conocer el Banco de México precisamente en la fecha en que se dicte la sentencia de concurso mercantil.

Mercado limitado y riesgo de reinversión

Actualmente no existe un mercado secundario activo con respecto a los Certificados Bursátiles y es posible que dicho mercado no se desarrolle una vez que estos sean emitidos. El precio al cual se negocien los Certificados Bursátiles puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de las tasas de interés en general, las condiciones del mercado de instrumentos similares, las condiciones macroeconómicas en México y la situación financiera de la Emisora. En caso de que dicho mercado secundario no se desarrolle, la liquidez de los Certificados Bursátiles puede verse afectada negativamente.

Derivado del posible pago o venta anticipada de los Certificados Bursátiles, existe el riesgo de reinversión para los tenedores que podrían no encontrar alternativas de inversión con las mismas características que los Certificados Bursátiles (incluyendo tasas de interés y plazos). Por lo tanto, al momento que los tenedores reciban recursos líquidos a cambios de los Certificados Bursátiles, las inversiones que puedan realizar con dichos recursos líquidos, podrán no tener los rendimientos que producían los Certificados Bursátiles.

Conflicto de interés derivado de que la Emisora y el intermediario colocador forman parte del mismo consorcio

Tanto la Emisora como el intermediario colocador son parte del mismo consorcio. No es posible garantizar que en algún momento la Emisora y el intermediario colocador al pertenecer al mismo consorcio, pudieran llegar a adoptar decisiones respecto del Programa que causen un conflicto de interés a los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles. Los posibles adquirentes deberán evaluar estos hechos con sus propios asesores, tomando en cuenta que, el intermediario colocador o los demás intermediarios colocadores que se designen para cualquier emisión en particular, no serán agentes ni asesores de los posibles adquirentes, ni tendrán para con éstos ninguna responsabilidad derivada del cumplimiento de las obligaciones de la Emisora bajo los Certificados Bursátiles.

La calificación de los Certificados Bursátiles puede estar sujeta a revisión

Las calificaciones crediticias que se otorguen a las distintas emisiones de Certificados Bursátiles podrán estar sujetas a revisión (ya sea a la baja o a la alza), por distintas circunstancias relacionadas con la Emisora, México u otros temas que en la opinión de las agencias calificadoras respectivas puedan tener incidencia sobre el riesgo de falta de pago de los mismos. Los inversionistas deberán considerar cuidadosamente cualquier consideración que se señale en las calificaciones correspondientes, las cuales se enunciarán en los suplementos informativos correspondientes así como en los documentos relacionados, tales como títulos, avisos y/o convocatorias, entre otros.

3. Descripción de la Emisora

La Emisora 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, así como la prestación de otros servicios conexos relacionados directa o indirectamente al sector telecomunicaciones. Bajo esta perspectiva de negocios, OSM otorgará 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 empresa se constituyó el 5 de enero de 2015, como resultado de la escisión de Radiomovil Dipsa, S.A. de C.V. (Telcel).

4. Información Financiera Relevante

Estado de Resultados de Operadora de Sites Mexicanos (NIIF)

Miles de pesos

	PROFORMA 1Q 2014	PROFORMA 1Q2015	PROFORMA 2014
Renta de Piso	\$290,698	\$324,642	\$1,321,420
Renta de Torre	\$526,872	\$569,597	\$2,344,526
Crecimiento de citios	\$2,441	\$0	\$61,562
Ingresos Totales	\$820,010	\$894,239	\$3,727,508
Costo de Servicio	\$0	\$0	\$0
Sueldos y Salarios	\$14,760	\$16,331	\$67,096
Mantenimiento	\$24,601	\$31,097	\$111,827
Rentas	\$290,698	\$324,642	\$1,321,420
Gastos Comerciales, Generales y de Admon	\$8,502	\$8,850	\$37,614
Total Costos y Gastos	\$338,561	\$380,920	\$1,537,957
EBITDA	\$481,450	\$513,319	\$2,189,551
% de los Ingresos Totales	59%	57%	59%
Depreciación y Amortización	\$537,043	\$570,791	\$2,219,293
Utilidad de Operación	-\$55,593	-\$57,472	-\$29,742
Intereses Pagados	\$0	\$0	\$0
Intereses Ganados	\$2,044	\$1,711	\$10,853
Intereses Netos	\$2,044	\$1,711	\$10,853
Otros Gastos Financieros	\$0	\$0	\$0
Resultado Integral de Financiamiento	\$2,044	\$1,711	\$10,853
Otros Ingresos y Gastos	\$0	\$0	\$0
Impuesto sobre la Renta y Diferidos	-\$69,046	-\$662	-\$196,093
Utilidad (Pérdida) Neta	\$15,497	-\$55,099	\$177,203

Balance General (de Acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera)

Operadora de Sites Mexicanos

Miles de pesos al 1Q del 2015

	PROFORMA 1Q 2014	REAL 1Q 2015	PROFORMA 2014		PROFORMA 1Q 2014	REAL 1Q 2015	PROFORMA 2014
Activo Corriente				Pasivo Corriente			
Bancos e Inversiones Temporales	\$305,458	\$674,243	\$29,139	Deuda a Corto Plazo*	\$0	\$0	\$0
Cuentas por Cobrar	\$33,344	\$57,041	\$40,500	Gastos Acumulados por Pagar	\$1,288,294	\$1,533,337	\$1,366,760
Otros Activos Corrientes	\$1,319	\$21,140	\$18,419	Impuestos por pagar	\$131,810	\$177,975	\$0
	<u>\$340,121</u>	<u>\$752,424</u>	<u>\$88,059</u>		<u>\$1,420,104</u>	<u>\$1,711,312</u>	<u>\$1,366,760</u>
Activo No corriente				Pasivo No Corriente			
Activo fijo neto	\$35,889,360	\$35,613,068	\$36,137,293	Creditos Diferidos	\$9,412,294	\$9,157,229	\$9,304,305
Otros activos	\$73,301	\$79,780	\$77,543				
				Patrimonio	\$25,470,385	\$25,576,731	\$25,631,829
Total Activo	\$36,302,782	\$36,445,272	\$36,302,895	Total Pasivo y Patrimonio	\$36,302,782	\$36,445,272	\$36,302,895

Para conocer la situación financiera detallada de la emisora, así como tener una comprensión integral de la información financiera seleccionada, le sugerimos consultar el prospecto y estados financieros respectivos.

Comentarios y análisis de la información financiera relevante

Los ingresos del periodo enero a marzo de 2015, se incrementan en un 9.1%, en relación al mismo periodo de 2014, como resultado del aumento en el número de sitios y en el importe de las rentas. Los costos y gastos de operación se incrementan en un 8.7% respecto al mismo periodo de 2014, principalmente por un ligero aumento en sueldos y salarios, en el mantenimiento de torres, y el principal aumento se observa en la depreciación de torres y obra civil, fundamentalmente por el aumento de la depreciación, por el aumento en las cuotas de mantenimiento de torres y el número de estas en operación. En ausencia de depreciación y amortización el EBITDA, pasa de \$481,450 para el periodo 2014 a \$513,319 para el mismo periodo de 2015, mostrando un incremento del 6.6%, que es un crecimiento muy razonable para una empresa de nueva creación. Por lo que se refiere al margen de EBITDA este pasó de 58.7% a 57.4%, disminuyendo 1.3 puntos porcentuales.

5. Acceso a más información

La información aquí presentada es pública y se encuentra en la página de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. El presente documento no representa una oferta, ni una recomendación de inversión de ningún tipo en los Certificados Bursátiles objeto de la emisión. Para mayor información de las características y términos de los valores se sugiere consultar el título, los avisos de oferta pública y de colocación, así como los suplementos informativos en las páginas web: www.cnbv.gob.mx, www.bmv.com.mx

La licenciada Karla Ileana Arroyo Morales es la persona encargada del área de relaciones con inversionistas de la Emisora y podrá ser localizada en las oficinas de la Emisora ubicadas en el conjunto denominado "Plaza Carso", ubicado en la Calle Lago Zurich 245, Edificio Presa Falcón, Piso 14, Colonia Ampliación Granada, C.P. 11529, Ciudad de México, Distrito Federal, teléfono (5255) 5125-0270, correo electrónico: relacionconinversionistas@sitemex.com

Documento con información clave para la inversión preliminar. La información contenida en este documento con información clave para la inversión preliminar se encuentra sujeta a cambio, reformas, adiciones, aclaraciones o sustituciones.

La versión definitiva del documento con información clave para la inversión que incluya los cambios, reformas, adiciones, aclaraciones o sustituciones que se realicen entre la fecha de presentación del documento con información clave para la inversión preliminar y la fecha en que se lleve a cabo la oferta, podrá consultarse en la página electrónica en la red mundial (internet) de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. y de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. www.cnbv.gob.mx, www.bmv.com.mx

Autorizaciones CNBV

Los Certificados Bursátiles objeto de la presente colocación pública forman parte de un programa autorizado por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y se encuentran inscritos bajo los números 3495-4.15-2015-001-01 ("OSM 15"), 3495-4.15-2015-001-02 ("OSM 15-2") y 3495-4.15-2015-001-03 ("OSM 15U") en el Registro Nacional de Valores y son aptos para ser objeto de cotización en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en el presente documento, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

El presente Documento con Información Clave para la Inversión fue autorizado por la CNBV mediante oficio número 153/5540/2015 de fecha 17 de julio de 2015.

Documento con información clave para la inversión a disposición de los intermediarios colocadores www.cnbv.gob.mx, www.bmv.com.mx