

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

Reporte Anual:	Anexo N Bis 3
Oferta pública restringida:	No
Tipo de instrumento:	Deuda LP,Fideicomisos
Emisora extranjera:	No
Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:	La Emisión no cuenta con Aval u otra garantía.
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



CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Plaza Campos Elíseos número 1 esquina con Mariano Escobedo piso 8,

Alcaldía Miguel Hidalgo, 11580, Ciudad de México

FIBRA SOMA

SOMA Management, S.A.P.I. de C.V.

Av. Ejército Nacional 843 B, Corporativo Antara II Piso 3
Colonia Granada, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11520, Ciudad de México, México.

Clave de cotización:

SOMA

Nombre de las bolsas donde están registrados:

Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.

Concepto	Periodo Actual 2023-12-31
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación	798,601,243
Certificados bursátiles fiduciarios en tesorería	774,882,482

Número de fideicomiso:

CIB/3332

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

Contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios número CIB/3332 de fecha 10 de septiembre de 2019 (según el mismo ha sido modificado y re expresado), del cual son parte entre el Fideicomitente, como fideicomitente y fideicomisario en segundo lugar, CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como fiduciario, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero como representante común y Pangea Administración, S.C. como Administrador.

Fideicomisarios en primer lugar:

No aplica

Fideicomisarios en segundo lugar:

SOMA Management, S.A.P.I. de C.V.

Fideicomisarios en tercer lugar:

SOMA Management, S.A.P.I. de C.V.

Otros Fideicomisarios:

No Aplica

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

Pangea Administración, S.C.

Asesor del fideicomiso:

González Luna, Moreno y Armida, S.C.

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

No aplica.

Resumen de las características más relevantes del portafolio inmobiliario que conforman el patrimonio del fideicomiso:

El portafolio está compuesto de forma agregada por 19 propiedades ubicadas en las principales ciudades de México, con aproximadamente 795,520 metros cuadrados de GLA, y respecto del cual ningún arrendatario en lo individual representa más del 7.0% de área total arrendada. Al 31 de diciembre de 2023, estas propiedades estabilizadas se encontraban arrendadas en un 98.9% en términos de GLA, a aproximadamente 1,500 arrendatarios, incluyendo empresas líderes mexicanas y multinacionales, y ningún arrendatario representaba más del 6.5% del total de la renta anualizada.

Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo:

A efecto de cumplir con las disposiciones que regulan a los fideicomisos de inversión en bienes raíces (FIBRAs), el Fiduciario deberá llevar a cabo las distribuciones a los Tenedores de los CBFIs, de conformidad con las instrucciones previas del Administrador, en el entendido, que el Fiduciario distribuirá cuando menos una vez al año, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los Activos Inmobiliarios integrantes del Patrimonio del Fideicomiso, en el entendido que todas las Distribuciones deberán cumplir con las Políticas de Distribución, caso contrario dichas Distribuciones deberán ser discutidas y, en su caso, aprobadas por el Comité Técnico. Nuestros CBFIs no tienen rendimiento mínimo garantizado. El Resultado Fiscal del Fideicomiso se determinará en los términos del Título II de la Ley del Impuesto sobre la Renta (“LISR”). Las Distribuciones y los pagos al amparo de los CBFIs serán exclusivamente con cargo a los bienes que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

Fuente de las distribuciones:

A efecto de cumplir con las disposiciones que regulan a los fideicomisos de inversión en bienes raíces (FIBRAs), el Fiduciario deberá llevar a cabo las distribuciones a los Tenedores de los CBFIs, de conformidad con las instrucciones previas del Administrador, en el entendido, que el Fiduciario distribuirá cuando menos una vez al año, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los Activos Inmobiliarios integrantes del Patrimonio del Fideicomiso.

Nivel de endeudamiento:	0

Índice de cobertura de servicio de la deuda:	0

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

No existe obligación de efectuar pagos o hacer Distribuciones al amparo de los CBFIs. Únicamente se pagarán Distribuciones a los Tenedores en la medida que los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso sean suficientes para dichos efectos. Ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni el Intermediario Colocador, ni el Fiduciario (salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso), ni cualesquiera de sus Afiliadas o subsidiarias serán responsables de realizar cualquier pago al amparo de los CBFIs. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar Distribuciones o devoluciones al amparo de los CBFIs, no existe obligación alguna por parte del

Fideicomitente, el Administrador, el Intermediario Colocador, el Representante Común, el Fiduciario ni de cualesquiera de sus Afiliadas o subsidiarias de realizar dichas Distribuciones o devoluciones al amparo de los CBFIs.

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

Los CBFIs, no son amortizables, sólo se harán distribuciones a los tenedores en la medida en que exista efectivo distribuible o cualquier otro recurso distribuible que forme parte del patrimonio del fideicomiso

Lugar y forma de pago de las distribuciones:

Los montos pagaderos conforme a los Certificados Bursátiles se pagarán en la fecha de pago correspondiente, mediante transferencia electrónica de fondos, a través del Indeval cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma número 255, 3er piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, contra la entrega del Título o las constancias que al efecto expida Indeval.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.

Depositario:

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple.

Régimen fiscal:

Regimen fiscal de Fideicomisos Inmobiliarios art. 187 y 188 LISR.

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:

2023-12-31

Serie [Eje]		144A CUSIP: 171653 AA6 144A ISIN: US171653AA64 Reg S CUSIP: P26064 AA6
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]		
Serie de deuda		144A CUSIP: 171653 AA6 144A ISIN: US171653AA64 Reg S CUSIP: P26064 AA6
Fecha de emisión		2021-07-22
Fecha de vencimiento		2031-07-22
Plazo de la emisión en años		10
Intereses / Rendimiento procedimiento del cálculo		0.04375
Lugar, periodicidad y forma de pago de intereses / Redimientos periodicidad en el pago de intereses / rendimientos		Los intereses se pagarán semestralmente vencidos el 22 de enero y 22 de julio de cada año, a partir del 22 de enero de 2022
Lugar y forma de pago de intereses o rendimientos y principal		The Bank of New York Mellon.
Subordinación de los títulos, en su caso		Senior
Amortización y amortización anticipada / vencimiento anticipado, en su caso		Bullet a vencimiento
Garantía, en su caso		Quirografaria
Fiduciario, en su caso		The Bank of New York Mellon
Calificación de valores [Sinopsis]		
Fitch México S.A. de C.V. [Miembro]		
Calificación		BBB-
Significado de la calificación		Invesment Grade (IG)
HR Ratings de México, S.A. de C.V. [Miembro]		
Calificación		
Significado de la calificación		
Moody's de México S.A. de C.V. [Miembro]		
Calificación		Ba1
Significado de la calificación		High Yield (HY)
Standard and Poors, S.A. de C.V. [Miembro]		
Calificación		
Significado de la calificación		
Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. [Miembro]		
Calificación		
Significado de la calificación		
A.M. Best América Latina, S.A. de C.V. [Miembro]		
Calificación		
Significado de la calificación		
DBRS Ratings México,S.A. de C.V. [Miembro]		
Calificación		
Significado de la calificación		
Otro [Miembro]		
Calificación		
Significado de la calificación		
Nombre		
Representante común		Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero
Depositario		The Depositary Trust Company (DTC)

Serie [Eje]		144A CUSIP: 171653 AA6 144A ISIN: US171653AA64 Reg S CUSIP: P26064 AA6
Características de los títulos de deuda [Sinopsis]		
Régimen fiscal		Conforme a Leg. Fiscal mexicana, se trata de una operación de financiamiento (deuda), que implica el pago de intereses a residente(s) fiscales en el extranjero (tenedores). En termino de la ISR mexicana, F SOMA tiene la obligación fiscal de retener el ISR a una tasa del 4.9% sobre el monto de intereses pagados al beneficiario de los mismos. Los beneficiarios de los intereses (tenedores) deberán tributar, y en su caso acumular, los ingresos por intereses que perciban conforme a la legislación fiscal extranjera que en su caso corresponda.
Observaciones		

Índice

[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-NBIS3] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS3] Información general.....	14
Glosario de términos y definiciones:.....	14
Resumen ejecutivo:.....	35
Factores de riesgo:.....	63
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	104
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	105
Destino de los fondos, en su caso:	105
Documentos de carácter público:.....	105
[421000-NBIS3] El fideicomiso	107
Historia y desarrollo del fideicomiso:	107
Descripción del negocio:	119
Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir:	119
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	120
Principales clientes:.....	125
Legislación aplicable y régimen fiscal:	125
Recursos humanos:	130
Desempeño ambiental:.....	130
Información de mercado:.....	131
Estructura de administración:	132
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	137
Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:	139
Distribuciones:.....	140
Evolución de los activos del fideicomiso:.....	149
Desempeño de los activos del fideicomiso:.....	154

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:	156
Contratos y acuerdos relevantes:	162
Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:	278
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	278
Audidores externos del fideicomiso:	280
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:.....	281
Estructura del fideicomiso y principales tenedores:	281
[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso	285
Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:	285
Actividad Principal:	285
Recursos Humanos del administrador del patrimonio:	285
Estructura corporativa:.....	287
Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:.....	287
Administradores y tenedores de los certificados:	288
[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso	295
Información financiera seleccionada del fideicomiso:	295
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:.....	297
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):	305
Resultados de la operación del fideicomiso:	309
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:.....	310
Control Interno del fideicomiso:	312
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:	313
[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna	317
Información financiera seleccionada de la administración interna:.....	317
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administración Interna:	319

Resultados de la operación de la administración interna: 320

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna: 322

[432000-NBIS3] Anexos 324

[413000-NBIS3] Información general

Glosario de términos y definiciones:

Los términos en mayúsculas usados en el presente Reporte Anual que se incluyen a continuación tendrán el siguiente significado, los cuales serán aplicables tanto a las formas singular y plural como a las variaciones gramaticales de dichos términos:

“Activos Inmobiliarios”

Significa, conjunta o separadamente, según el contexto lo requiera, (i) bienes inmuebles, los cuales incluirán: (a) bienes inmuebles por naturaleza, consistentes en terrenos, así como construcciones y edificios que se encuentren edificados en los mismos; (b) los bienes inmuebles por destino, que formen parte integral de las construcciones y edificios al encontrarse adheridos de una manera fija, de modo que no pueden separarse sin deterioro del inmueble o del objeto a él adherido, y (c) todos aquellos bienes que aunque no tengan una incorporación física al edificio correspondiente, adquieran la condición de “inmuebles” al existir la voluntad del dueño de mantenerlos unidos a éste y que resulten indispensables para su funcionamiento, con todo lo que les corresponde por ley o de hecho; (ii) financiamientos otorgados para la adquisición, construcción, desarrollo y/o remodelación de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento, o la adquisición de derechos a percibir Ingresos, con garantía de los bienes de que se trate; (iii) derechos a obtener Ingresos, y (iv) Derechos de Fideicomitente-Fideicomisario.

“Administrador”

Significa Pangea Administración, S.C., en carácter de administrador del Fideicomiso conforme al Contrato de Administración, o quien lo sustituya en sus funciones.

“Afiliada”

Significa, respecto de una Persona, cualquier otra Persona que, directa o indirectamente, Controle, sea Controlada por o esté bajo el Control común, de dicha Persona.

“Aportación Inicial”

Significa, la cantidad de \$1.00 (un Peso 00/100 M.N.)

“Asamblea de Tenedores” o “Asamblea”	Significa una asamblea de Tenedores, la cual representará al conjunto de Tenedores y sus decisiones serán válidas respecto a todos los Tenedores conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso y la Regulación, aún respecto a los Tenedores ausentes en la asamblea y/o a los Tenedores disidentes.
“Asamblea Inicial”	Significa la asamblea de Tenedores que se celebrará a la mayor brevedad posible, pero en todo caso dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en la que se lleve a cabo la Emisión Inicial, en la cual se discutirá y se buscará resolver sobre (i) los Tenedores o grupo de Tenedores que, en lo individual o en conjunto, sean titulares de una Tenencia Relevante, podrán (1) designar a 1 (uno) miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) por cada 10% (diez por ciento) de CBFIs Iniciales de los que sean titulares de conformidad con la <u>Cláusula 4.4(c)</u> del Contrato de Fideicomiso, o (2) renunciar al derecho a que se refiere el numeral (1) en términos de lo establecido en la Regulación, (ii) la calificación sobre la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico a dicha fecha, (iii) la aprobación y/o ratificación de los Lineamientos de Apalancamiento, y (iv) los demás asuntos que se incluyan en la orden del día correspondiente. No podrán adoptarse resoluciones por parte de los Miembros Independientes sin que su independencia haya sido calificada previamente por la Asamblea de Tenedores.
“Auditor Externo”	Significa (i) Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte), como el despacho encargado de prestar servicios de auditoría de los estados financieros del Fideicomiso, o (ii) cualquiera de KPMG Cárdenas Dosal, S.C. (KPMG), PricewaterhouseCoopers, S.C. (PWC) o Mancera, S.C. (Ernst & Young) en la medida en que sea contratado por el Fiduciario, con las aprobaciones previas e instrucciones que sean requeridas de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, en sustitución de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. (Deloitte).
“Autoridad Gubernamental”	Significa cualquier autoridad, entidad gubernamental o poder, sea judicial, legislativo o ejecutivo, como quiera que el mismo

actúe y a través de cualquier entidad u órgano, cualquier tribunal, dependencia, comisión, entidad, secretaría, consejo, buró u otra autoridad similar, nacional, estatal, territorial, municipal, delegacional u otra subdivisión en México (incluyendo a todos los funcionarios y representantes de las mismas).

“Avalúo Anual”	Tiene el significado que se le atribuye en el Contrato de Fideicomiso.
“Aviso de Adquisición Adicional”	Tiene el significado que se le atribuye en el Contrato de Fideicomiso.
“Aviso de Adquisición Inicial”	Tiene el significado que se le atribuye en el Contrato de Fideicomiso.
“Aviso de Ejercicio de Adquisición”	Tiene el significado que se le atribuye en el Contrato de Fideicomiso.
“Aviso de Ejercicio de Suscripción”	Tiene el significado que se le atribuye en el Contrato de Fideicomiso.
“Aviso de Suscripción Adicional”	Tiene el significado que se le atribuye en el Contrato de Fideicomiso.
“Aviso de Suscripción Inicial”	Tiene el significado que se le atribuye en el Contrato de Fideicomiso.
“CBFIs Adicionales”	Significa los Certificados que sean emitidos con posterioridad a la Emisión Inicial.
“CBFIs Iniciales”	Significa los Certificados que sean emitidos en la Emisión Inicial.
“CBFIs” o “Certificados” o “Certificados Bursátiles” o “Certificados Bursátiles Inmobiliarios”	Significan los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios a ser emitidos en términos del Contrato de Fideicomiso, incluyendo los CBFIs Iniciales y los CBFIs Adicionales.
“CIBanco”	Significa CIBanco S.A. Institución de Banca Múltiple.

“Circular 1/2005”	Significa la Circular 1/2005 emitida por el Banco de México que prevé las “Reglas a las que deberán sujetarse las Instituciones de Crédito; Casas de Bolsa; Instituciones de Seguros; Instituciones de Fianzas, Sociedades Financieras de Objeto Limitado y la Financiera Nacional de Desarrollo Agropecuario, Rural, Forestal y Pesquero en las operaciones de fideicomiso”, según las mismas sean modificadas de tiempo en tiempo.
“CNBV”	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
“Comité de Auditoría y Prácticas Societarias” o “CAPS”	Significa el comité auxiliar que estará integrado en términos de lo establecido en el Fideicomiso.
“Comité de Inversiones”	Significa el comité auxiliar que estará integrado por hasta 4 (cuatro) miembros del Comité Técnico. Los miembros del Comité de Inversiones serán seleccionados exclusivamente de entre los miembros del Comité Técnico que hayan sido designados por SOMA y CF México FS IC, Inc. y/o sus Afiliadas, en términos y sujeto a lo establecido en las Cláusulas 7.2 y 7.3 del Contrato de Fideicomiso.
“Comité Técnico”	Significa el comité técnico constituido mediante la firma del Contrato de Fideicomiso de conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la LIC, que permanecerá en funciones durante toda su vigencia.
“Comités”	Significa, conjunta o separadamente, según el contexto lo requiera, el Comité Técnico, el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, el Comité de Inversiones y, en su caso, cualquier otro comité que se cree en términos del Contrato de Fideicomiso, en el entendido que, en ningún caso se considerará que el Comité de Inversiones es un órgano auxiliar del Comité Técnico.
“Competidor”	Significa cualquier Persona que, directa o indirectamente, por cualquier medio y a través de cualquier entidad, vehículo o contrato, de manera preponderante o esporádica, realice actividades que califiquen dentro de los Lineamientos de Inversión, y que represente el 5% (cinco por ciento) o más de

los ingresos brutos a nivel consolidado de dicha Persona, en el entendido que el Comité Técnico podrá, caso por caso, aprobar excepciones al concepto de Competidor, mediante resoluciones tomadas en los términos del Contrato de Fideicomiso; y, en el entendido, además, que los Tenedores de CBFIs Iniciales no serán considerados como Competidores para efectos del Contrato de Fideicomiso.

“Contador”

Significa el Administrador o cualquier contador público independiente de reconocido prestigio en México contratado por el Fiduciario conforme a las instrucciones del Administrador, para cumplir con las obligaciones fiscales y llevar la contabilidad del Fideicomiso y/o los Fideicomisos de Inversión.

“Contraprestaciones Autorizadas”

Significa los montos máximos que, en concepto de honorarios, comisiones, gastos y/o contraprestaciones, el Fideicomiso, directa o indirectamente a través de los Fideicomisos de Inversión, estará autorizado a pagar a cualquier Persona Relacionada respecto del Fideicomitente o el Administrador, que sea contratada por el Administrador para la prestación de cualquier Servicio de Administración de Propiedades y que se describen en el Contrato de Administración, según los mismos sean modificados de tiempo en tiempo a solicitud del Administrador, con la aprobación de la Asamblea de Tenedores, habiendo escuchado la opinión del CAPS.

“Contrato Administración”

de Significa el contrato de administración celebrado por Fiduciario y el Administrador, en el que se establecen, entre otros, (i) los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de los poderes (incluyendo para actos de administración y para actos de dominio) que le otorgue el Fiduciario, (ii) el régimen de responsabilidad que le será aplicable al Administrador por la prestación de los servicios en términos del Contrato de Administración, incluyendo el pago de daños y perjuicios, y (iii) la obligación de entregar al Comité Técnico, 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.

“Contrato”, “Contrato de Fideicomiso”, “Fideicomiso” o “Fideicomiso Emisor”	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de Certificados, administración y pago, y sus respectivos anexos identificado con el número CIB/3332, según el mismo sea modificado, total o parcialmente 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 han sido y/o sean modificadas de tiempo en tiempo.
“Cuenta de Distribución”	Significa la cuenta que el Fiduciario deberá abrir y mantener abierta la cual será fondeada con recursos de la Cuenta Principal de conformidad con las instrucciones previas y por escrito recibidas del Administrador, y el Fiduciario deberá utilizar las cantidades depositadas en la Cuenta de Distribuciones para pagar Distribuciones a los Tenedores en los términos previstos en la Sección XII del Contrato de Fideicomiso.
“Cuenta Principal”	Significa la cuenta que el Fiduciario deberá abrir y mantener abierta la cual recibirá (i) los Recursos de la Emisión de cada Emisión, y (ii) los recursos que se reciban en concepto de Ingresos para (1) pagar los Gastos de Emisión, (2) pagar los Gastos del Fideicomiso, y (3) realizar cualesquier otros pagos de conformidad con las instrucciones por escrito del Administrador o del Comité Técnico.
“Cuentas del Fideicomiso”	Significa las cuentas que el Fiduciario deberá abrir y mantener durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, al menos, la Cuenta Adicional, la Cuenta de Distribución, las Cuentas IVA, la Cuenta Principal, para cumplir con los Fines del Fideicomiso.
“Daños”	Significan las Demandas, montos y gastos a que se hace referencia en <u>Cláusula 13.2</u> del Contrato de Fideicomiso.
“Derechos Fideicomitente-Fideicomisario”	de Significa, respecto de cualquier Persona, cualquier derecho de fideicomitente y/o fideicomisario de dicha Persona derivados de cualquier contrato de fideicomiso cuyo patrimonio se

encuentre conformado, directa o indirectamente, por Activos Inmobiliarios, incluyendo, sin limitación, certificados de participación, certificados fiduciarios o valores emitidos por el Fideicomiso de Inversión de que se trate, en su caso.

“Derechos de Preferencia” Significa, conjuntamente, el Derecho de Adquisición Preferente y el Derecho de Suscripción Preferente, de conformidad con lo establecido en la Cláusula 3.3, (c) del Contrato de Fideicomiso y demás aplicables del Contrato de Fideicomiso.

“Deuda”
“Endeudamiento”

- o Significa, respecto de cualquier Persona y en cualquier momento, sin duplicar: (i) las obligaciones derivadas de dinero tomado en préstamo; (ii) las obligaciones documentadas en bonos, obligaciones, certificados bursátiles, pagarés o instrumentos similares, independientemente de su denominación y de la ley y jurisdicción a la que se encuentren sujetos; (iii) las obligaciones de reembolso y demás obligaciones (exigibles o contingentes) relativas a cartas de crédito, aceptaciones bancarias y fianzas; (iv) los adeudos creados por o derivados de cualquier venta condicional o con reserva de dominio, relacionados con bienes adquiridos por dicha Persona (aun cuando los derechos y recursos del vendedor o acreedor conforme a dicho contrato, en caso de incumplimiento, se limiten a la recuperación o venta de dichos bienes); (v) las obligaciones derivadas de arrendamientos financieros y arrendamientos que deban capitalizarse de conformidad con las IFRS; (vi) las obligaciones de dicha Persona conforme a cualquier operación financiera derivada, incluyendo contratos de cobertura (*swaps*) de tipo de cambio, de divisas, de tasas de interés u otro contrato o convenio similar diseñado para cubrir potenciales riesgos de dicha Persona derivados de las fluctuaciones en el valor de divisas o en tasas de interés, en cada caso, ya sean contingentes o que hayan vencido; (vii) cualesquier obligaciones de dicha Persona para redimir, amortizar o reembolsar valores representativos de capital o instrumentos equivalentes; (viii) la deuda de terceros garantizada por dicha Persona mediante fianza, aval, asunción de obligación solidaria o cualesquiera otra garantía real o personal; (ix) las obligaciones y adeudos mencionados en los incisos (i) a (viii) anteriores, a cargo de terceros en la medida

que estén garantizados con algún gravamen real o garantía sobre cualquiera de los bienes y/o derechos propiedad de dicha Persona, aun cuando dicha Persona no haya asumido o no se haya hecho responsable por el pago de dichos adeudos, en ambos casos, (1) sea que la garantía personal o real tenga origen convencional o por disposición de Ley Aplicable, y (2) el monto de la Deuda de la Persona será equivalente al monto garantizado por dicha Persona y/o al valor asignado a los bienes y/o derechos otorgados en garantía, y (x) cualesquiera otros pasivos financieros o contingencias que se reflejen (o deban reflejarse) en el balance de la Persona, independientemente de su denominación, conforme a IFRS. Lo anterior, en el entendido que, tratándose del Contrato de Fideicomiso, el término “Deuda” o “Endeudamiento” no incluirá cantidades disponibles para ser dispuestas o prestadas en términos de contratos de crédito u obligaciones similares que no hayan sido dispuestas o desembolsadas salvo que el Administrador espere que dichos montos sean utilizados para fondear, en todo o en parte, cualesquier compromisos obligatorios del Fideicomiso existentes en la fecha de determinación, según lo determine el Administrador.

“Día Hábil”

Significa cualquier día excepto sábados, domingos y cualquier otro día en el que las instituciones de crédito en México estén obligadas o autorizadas por ley, reglamento u orden a cerrar, de acuerdo con el calendario que al efecto publique la CNBV.

“Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA”

Significan los artículos 187 y 188 de la LISR, las reglas aplicables a FIBRAS contenidas en la RMF (que, a la fecha, incluyen las reglas, 3.21.2.4., 3.21.2.5, 3.21.2.6., 3.21.2.7., 3.21.2.10., 3.21.2.11., 3.21.2.13. y 3.21.2.14. de la RMF publicada para el ejercicio 2023), cualquier otra regla o disposición que resulte aplicable a las FIBRAS o a las partes de ese tipo de fideicomisos expedida por el SAT, en la actualidad o en el futuro, o cualesquier otras disposiciones que sustituyan a las disposiciones anteriores en cualquier momento o según dichas disposiciones sean modificadas, suplementadas o adicionadas, de tiempo en tiempo.

“Distribución”

Significan las distribuciones a las que tengan derecho los

Tenedores de los CBFIs de conformidad con las instrucciones previas y por escrito que al efecto reciba del Administrador (entregando una copia al Representante Común) y las aprobaciones previas que se requieran.

“Documentos de la Operación”	Significa, conjuntamente, el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración, el Título y a todos y cada uno de los demás contratos, instrumentos, documentos y certificados relacionados con los mismos, según los mismos sean modificados, parcial o totalmente adicionados o de cualquier otra forma reformados en cualquier momento.
“Dólares”, “USD\$”	Significa la moneda de curso legal en los Estados Unidos de América.
“Ejercicio Fiscal”	Significa el periodo que transcurra entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de cada año, excepto cuando deba considerarse un periodo distinto conforme a la Ley Aplicable.
“Emisión Inicial”	Significa la oferta pública inicial de CBFIs Iniciales conforme a las instrucciones que al efecto emita el Comité Técnico en la Sesión Inicial.
“Emisión”	Significa cualquier emisión de CBFIs que lleve a cabo el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, incluyendo los CBFIs correspondientes a la Emisión Inicial y los CBFIs correspondientes a Emisiones Adicionales, <u>en el entendido</u> que, si así se determina, en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, una o más Emisiones podrán incluir la oferta y colocación de CBFIs en el extranjero.
“Equipo de Administración”	Significa, conjunta o separadamente, según el contexto lo requiera, el administrador del Administrador, los directivos relevantes y demás funcionarios que mantengan las posiciones de Director General, Director de Operaciones, Director de Administración y Finanzas y Director Jurídico en el Administrador.
“FIBRA”	Significa los fideicomisos dedicados de manera primordial a la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen

al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como a otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los bienes arrendados, celebrados en términos de los artículos 187 y 188 de la LISR y de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA.

- “Fideicomiso CIB/2191”** Significa el contrato de fideicomiso irrevocable identificado bajo el número CIB/2191 de fecha 16 de diciembre de 2014, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.
- “Fideicomiso CIB/2762” o “Fideicomiso Outlet Querétaro”** Significa el contrato de fideicomiso irrevocable identificado bajo el número CIB/2762, de fecha 7 de junio de 2017, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.
- “Fideicomiso CIB/477”** Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de administración identificado bajo el número CIB/477 de fecha 2 de julio de 2013, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.
- “Fideicomiso CIB/3460”** Significa el contrato de fideicomiso irrevocable identificado bajo el número CIB/3460, de fecha 22 de junio de 2020, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.
- “Fideicomiso CIB/3420”** Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de administración número CIB/3420 celebrado con fecha 30 de junio de 2021, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.
- “Fideicomiso CIB/3421”** Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de administración número CIB/3421 celebrado con fecha 30 de junio de 2021, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.
- “Fideicomiso F/1446” o “Fideicomiso Antea”** Significa el Contrato de Fideicomiso de Administración y de Actividad Empresarial identificado bajo el número F/1446 celebrado con fecha 30 de enero de 2012, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.

“Fideicomiso F/4551-7” o el “Fideicomiso Universidad”	Significa el fideicomiso número F/4551-7, de fecha 27 de septiembre de 1968, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.
“Fideicomiso Satélite”	Significa el contrato de fideicomiso identificado bajo el número F/7278, también identificado como F/7278-5, de fecha 25 de noviembre de 1998, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.
“Fideicomiso CIB/3342”	Significa el contrato de fideicomiso identificado bajo el número CIB/3342, de fecha 21 de noviembre de 2019, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.
“Fideicomiso CIB/3354”	Significa el contrato de fideicomiso identificado bajo el número CIB/3354, de fecha 4 de marzo de 2020, según el mismo haya sido modificado de tiempo en tiempo.
“Fideicomisos de Inversión”	Significa los fideicomisos a través de los cuales el Fideicomiso, directa o indirectamente, mantenga una Inversión; <u>en el entendido</u> que los fines de cada fideicomiso deberán contener las disposiciones que fueren necesarias para permitir que los mismos califiquen como fideicomisos no empresariales para efectos de la LISR o que de cualquier otra manera no sean considerados como entidades sujetas al pago de impuestos conforme a la LISR.
“Fideicomitente” o “SOMA Management”, o “Fideicomisario en Segundo Lugar”	SOMA Management, S.A.P.I. de C.V., una entidad 100% (cien por ciento) propiedad de SOMA.
“Fiduciario”	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, exclusivamente en su carácter de fiduciario, o quien lo sustituya en sus funciones.
“Fines del Fideicomiso”	Significa el fin primordial del Fideicomiso, el cual es la adquisición o construcción de bienes inmuebles ubicados en México, directa o indirectamente a través de los Fideicomisos de Inversión, que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los

bienes arrendados, en términos de los Artículos 187, 188 y demás aplicables de la LISR y de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA. A efecto de cumplir con dichos fines, el Fiduciario deberá: (i) llevar a cabo Emisiones de Certificados; (ii) recibir y utilizar los Recursos de la Emisión que se obtengan de cada Emisión para los fines que expresamente se establezcan en el prospecto de colocación correspondiente y, en todo caso, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; (iii) realizar Inversiones conforme a lo establecido en el 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; (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; y/o (vii) realizar cualesquiera otros actos o actividades lícitas consistentes con, o para efectos de, lo anterior.

Para más detalles en relación con este asunto, ver Sección “El Fideicomiso – Contratos y acuerdos relevantes – Contrato de Fideicomiso – Fines del Fideicomiso” en el presente Reporte Anual.

“FJSMB”

Significa Francisco Javier Sordo Madaleno Bringas.

“Gastos de Emisión”

Significa, todos y cada uno de los gastos, comisiones, honorarios y otros pagos derivados de, o que se incurran en relación con, una Emisión, que incluirán, sin limitación, (i) los pagos iniciales que deban hacerse al Fiduciario y al Representante Común por la aceptación de sus respectivos cargos, en su caso, así como los honorarios iniciales o correspondientes a su primer anualidad, (ii) el pago de derechos y cuotas por el estudio y trámite, inscripción, listado y cualesquiera otros conceptos que deban pagarse con motivo de la inscripción y/o listado de los CBFIs en el RNV y la Bolsa de Valores, (iii) los pagos a Indeval en relación con el depósito del Título, (iv) (1) las contraprestaciones, honorarios, gastos y

costos del Fideicomitente (y sus Afiliadas) derivados de la estructuración e implementación de la Emisión (incluyendo (a) en su caso, de la o las Inversiones que se realicen en el contexto de una Emisión, y (b) la adquisición del Portafolio en el contexto de la Emisión Inicial), y (2) los honorarios, gastos y costos que deriven de los servicios que preste el Auditor Externo, el Valuador Independiente, los asesores fiscales y legales del Fideicomitente (y sus Afiliadas), los fedatarios públicos y cualesquiera otros asesores involucrados en la Emisión de que se trate; (v) las comisiones y gastos pagaderos a los intermediarios colocadores en términos del contrato de colocación relacionado con dicha Emisión (incluyendo los honorarios de los asesores legales de los intermediarios colocadores); (vi) los gastos y costos incurridos por el Fideicomitente (y sus Afiliadas) en relación con la adquisición o la realización de Inversiones y la realización de la Emisión, incluyendo gastos de viaje y costos de impresión; (vii) gastos relacionados con los esfuerzos de venta que se realicen en relación con la oferta de los CBFIs de dicha Emisión, (viii) los honorarios, derechos, impuestos y gastos relacionados con la inscripción del Contrato de Fideicomiso, los Fideicomisos de Inversión, la adquisición del Portafolio y/o la realización de cualquier Inversión, en su caso, en el Registro Público que corresponda, y (ix) cualquier IVA pagadero en relación con los conceptos anteriores.

**“Gastos
Administrador”**

del Significa los costos y gastos en los que incurra el Administrador en el desempeño normal de su encargo (incluyendo, sin limitación, aquellos relacionados con la compensación de los consejeros, directivos relevantes, funcionarios y empleados del Administrador, la renta de sus oficinas corporativas, servicios (luz, internet, teléfono, etc.) y otros gastos en los que incurra en la operación y mantenimiento de sus oficinas y la administración de sus asuntos corporativos), con base en el Presupuesto Anual a ser preparado por el Administrador y que será incluido en el Plan de Negocios Autorizado del Fideicomiso, el cual será aprobado por el Comité de Inversiones y, una vez aprobado, notificado al Comité Técnico.

“Gastos del Fideicomiso”

Significa, sin duplicación y en la medida en que dichos montos

no sean pagados por un Fideicomiso de Inversión o por un tercero y en cualquier caso según sean determinados sobre una base *pro rata* conforme a la participación del Fideicomiso o del Fideicomiso de Inversión en el Activo Inmobiliario respectivo, las contraprestaciones, honorarios, comisiones, gastos, costos, primas, regalías, Daños, indemnizaciones, derechos e impuestos incurridos o pagaderos por, o que deriven de, de las actividades y administración del Fideicomiso, los Fideicomisos de Inversión, las Inversiones y/o el cumplimiento de los Fines del Fideicomiso con posterioridad a la Fecha de Emisión Inicial, y excluyendo los Gastos de Emisión, según dichos montos sean determinados por el Administrador y notificados al Fiduciario y que incluirán, sin limitación, aquellos relacionados con (i) la auditoría de los estados financieros, contabilidad y auditorías del Fideicomiso (incluyendo contraprestaciones y honorarios pagaderos al Auditor Externo y al Contador); (ii) los Gastos del Administrador; (iii) los Gastos de Inversión; (iv) los montos que deban pagarse en concepto de principal, intereses, comisiones, derivados de, o relacionados con, cualesquier Deuda contratada o garantizada por el Fideicomiso, incluyendo, pero no limitado a la estructuración, coordinación y compromiso de dicha Deuda, coberturas, garantías (reales o personales, incluyendo las otorgadas por terceros), fianzas, avales o seguros que deban contratarse en relación con la misma, y su refinanciamiento; (v) la contratación y mantenimiento de seguros para la protección del Fideicomiso y las Personas Cubiertas; (vi) Daños e indemnizaciones que deban ser pagadas a terceros en relación con, o derivado del Fideicomiso, cualquier Inversión, cualquier Emisión, así como de la oferta, suscripción y pago de los CBFIs y el cumplimiento de las obligaciones de entrega de información periódica por parte del Fideicomiso en términos de la Ley Aplicable; (vii) fianzas, seguros, cauciones, Daños, indemnizaciones y conceptos similares, equivalentes o análogos que deban otorgarse o pagarse con motivo de cualquier litigio, Procedimiento, reclamación, auditorías, notificaciones, estudios, valuaciones, negociaciones y/o revisiones de cualquier naturaleza en relación con o derivado del, Fideicomiso; (viii) cualesquier impuestos (incluyendo, el ISR, IVA, ISAI, predial e impuestos similares, equivalentes y análogos), derechos, contribuciones y/o cualesquiera otro pago que deba hacerse a

Autoridades Gubernamentales conforme a la Ley Aplicable o determinados en contra de, en relación con o derivado del, Fideicomiso; (ix) (1) los honorarios del Representante Común y del Fiduciario, y (2) los gastos incurridos por el Fiduciario o el Representante Común conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (x) la obtención de autorizaciones para llevar a cabo cualquier Emisión, colocación, oferta, inscripción y listado de CBFIs, la actualización y/o mantenimiento de la inscripción de los CBFIs en el RNV y el listado de los CBFIs en la Bolsa, así como el depósito de los Títulos en, y servicios prestados por, el Indeval; (xi) las contraprestaciones y remuneraciones que deban pagarse a los miembros y al Secretario de cualquiera de los Comités conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso; (xii) los gastos y costos en los que se incurran por, o que deriven de, la celebración de Asambleas de Tenedores o las sesiones de cualquiera de los Comités (incluyendo los gastos en que, en su caso, incurran los miembros de los Comités por la asistencia a las sesiones); (xiii) la realización de cualquier avalúo del Fideicomiso y el Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo contraprestaciones y honorarios pagaderos al Valuador Independiente); (xiv) la defensa del Patrimonio del Fideicomiso; (xv) la venta del Patrimonio del Fideicomiso, la extinción y/o liquidación del Fideicomiso; (xvi) servicios bancarios, de intermediación, financieros, custodia, cobertura, comisiones, administrativos, de registro, de auditoría y contabilidad del Fideicomiso (incluyendo todos aquellos gastos relacionados con la operación de las Cuentas del Fideicomiso y las Inversiones Permitidas); (xvii) la adquisición y contratación de software, plataformas electrónicas, sistemas, y tecnología de la información, en general, en relación con la operación, mantenimiento, administración, contabilidad y/o auditoría del Fideicomiso; (xviii) la formalización de cualquier acto o documento ante fedatario público que deba realizar el Fideicomiso o el Administrador, incluyendo la modificación del Contrato de Fideicomiso, cualquier otro Documento de la Operación, cualquier convenio o contrato del que sea parte el Fideicomiso o el Administrador, los estatutos sociales y demás actos corporativos relacionados con el Administrador y el otorgamiento de poderes por el Fideicomiso o el Administrador; (xix) servicios, asesoría y consultoría, incluyendo, legal,

financiera, contable, fiscal, ambiental, inmobiliaria, de ingeniería, construcción y desarrollo, de administración de propiedades, de arrendamiento y venta de propiedades, corretaje, servicios de contabilidad y/o de cualquier otra naturaleza que derive de la contratación de todo tipo de asesores, consultores, comisionistas, contratistas, sub-contratistas o agentes, incurridos o pagaderos por el Fideicomiso en relación con cualquiera de los conceptos señalados en los incisos (i) a (xviii) anteriores y con cualquier otro concepto; y (xx) cualquier IVA pagadero en relación con los conceptos (i) a (xix) anteriores.

“Grupo SOMA”

Significa cualquier sociedad, asociación o entidad constituida, ya sea directa o indirectamente por cualquiera de los miembros que integran SOMA o cualquiera de las sociedades, asociaciones o entidades que formen parte de su mismo grupo empresarial.

“IFRS”

Significan las Normas Internacionales de Información Financiera (*International Financial Reporting Standards*) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (*International Accounting Standards Board*) según las mismas sean modificadas, adicionadas, sustituidas o de cualquier otra forma reformadas en cualquier momento.

“Indeval”

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

“Ingresos”

Significa los ingresos obtenidos, de manera primordial, por el otorgamiento del uso o goce, arrendamiento u ocupación de Activos Inmobiliarios o cualquier otro concepto permitido por las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA.

“Inversión”

Significa cualquier inversión realizada por el Fideicomiso, directa o indirectamente a través de uno o más Fideicomisos de Inversión, en Activos Inmobiliarios.

“Inversiones Permitidas”

Significa las inversiones que el Fiduciario deberá realizar en 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) o en

acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso; en el entendido que (i) dichos valores deberán tener un plazo inferior a 1 (un) año, y (ii) en todo momento se cumplirá con lo establecido en la fracción III del artículo 187 de la LISR y en la CUE.

“ISAI”

Significa cualquier impuesto que grave la adquisición de bienes inmuebles, con independencia de la denominación que tenga dicho impuesto, conforme a la Ley Aplicable (en particular, conforme a Regulación fiscal vigente en las entidades federativas, municipios y/o alcaldías de México).

“ISR”

Significa el Impuesto Sobre la Renta y/o cualquiera otro impuesto que lo sustituya y/o complemento de tiempo en tiempo.

“IVA”

Significa el Impuesto al Valor Agregado y/o cualquiera otro impuesto que lo sustituya y/o complemento de tiempo en tiempo.

“JJSMH”

Significa José Juan Sordo Madaleno de Haro.

“JSMH”

Significa Javier Sordo Madaleno de Haro.

“León”

Significa el proyecto que será desarrollado en el inmueble ubicado en Boulevard Adolfo López Mateos número 2638 en la Ciudad de León Guanajuato.

**“Ley Aplicable”,
“Legislación Aplicable” o
“Regulación”**

Significa, respecto de cualquier circunstancia descrita en el Contrato de Fideicomiso o en cualquier otro Documento de la Operación, cualesquiera leyes, reglas, reglamentos, códigos, y demás disposiciones de carácter general aplicables en México a dicha circunstancia, así como las órdenes, decretos, sentencias, resoluciones, mandatos judiciales, avisos, criterios, lineamientos o convenios emitidos, promulgados o celebrados por cualquier Autoridad Gubernamental que sean aplicables a dicha circunstancia.

“LGTOC”

Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito,

	según la misma haya sido o sea modificada de tiempo en tiempo.
“LIC”	Significa la Ley de Instituciones de Crédito, según la misma haya sido o sea modificada de tiempo en tiempo.
“Lineamientos de Apalancamiento”	de Significa las políticas de contratación de deuda o asunción de créditos, préstamos, financiamientos, así como cualquier modificación de estos que se describen en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como <u>Anexo A</u> , según los mismos sean aprobados por la Asamblea Inicial y, como las mismas sean modificadas de tiempo en tiempo con la aprobación de la Asamblea de Tenedores.
“Lineamientos de Inversión”	de Significan las políticas, régimen y lineamientos de inversión aprobados por el Comité Técnico en la Sesión Inicial que las Inversiones realizadas por el Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso deberán de cumplir.
“LISR”	Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta, según la misma haya sido o sea modificada de tiempo en tiempo.
“LMV”	Significa la Ley del Mercado de Valores, según la misma haya sido o sea modificada de tiempo en tiempo.
“México”	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
“Miembro Independiente”	Significa aquella persona que se ajuste a lo previsto en el artículo 24, segundo párrafo y 26 de la LMV.
“Monex”	Significa Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero.
“NOI”	Significa los ingresos netos de operación por sus siglas en inglés.
“Oferta Pública” u “Oferta”	Significa la oferta pública primaria de Certificados Bursátiles.
“Operación con Personas Relacionadas”	Significa cualquier operación a celebrarse por el Fideicomiso, directa o indirectamente a través de cualquier Fideicomiso de

Inversión, (i) con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente, el Administrador o cualquier Fideicomiso de Inversión, o (ii) que de cualquier otra forma represente un conflicto de interés, en cada caso, en términos de lo establecido en la LMV o en la CUE.

“Operaciones de Formación”	de	Tiene el significado que se le atribuye en la sección “3. Fideicomiso – 3.1. Historia y desarrollo del Fideicomiso – Operaciones de Formación” del presente Reporte Anual.
“Patrimonio Fideicomiso”	del	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la <u>Cláusula 2.5</u> del Contrato de Fideicomiso.
“Persona”		Significa una persona física o moral, fideicomiso, sociedad, asociación, entidad corporativa, Autoridad Gubernamental o cualquier otra entidad de cualquier otra naturaleza.
“Personas Relacionadas”		Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en el artículo 2 de la LMV respecto del Fideicomitente, Administrador, Fideicomiso o cualquier otro vehículo equivalente sobre el cual el fideicomiso realice inversiones.
“Pesos” o “\$”		Significa la moneda de curso legal en México.
“Política de Distribución”		Significa la política de distribución del Fideicomiso según sea propuesta por el Administrador y aprobada por el Comité Técnico en cualquier momento, la cual deberá cumplir en todo momento con lo establecido por la <u>Cláusula 12.1</u> del Contrato de Fideicomiso, la fracción (VI) del Artículo 187 de la LISR y demás disposiciones aplicables de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA.
“Portafolio”		Significa el portafolio de Activos Inmobiliarios que se describe en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como <u>Anexo B</u> .
“Presidente”		Significa el miembro que actuará como presidente del Comité Técnico.
“Prestador de Servicios”		Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en el Contrato de Administración.

“Presupuesto Anual”	Significa el presupuesto anual del Fideicomiso que el Administrador elaborará para su inclusión en el Plan de Negocios Autorizado del Fideicomiso, el cual será aprobado por el Comité de Inversiones y, una vez aprobado, notificado al Comité Técnico (y que incluirá, entre otros conceptos, el presupuesto anual de Gastos del Administrador), a efecto de que el Fiduciario le entregue al Administrador las cantidades que sean necesarias para que el Administrador esté en posibilidad de prestar los servicios y llevar a cabo las actividades que le corresponden conforme al Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, incluyendo para realizar el pago de los Gastos del Administrador.
“Procedimiento”	Significa cualquier investigación, acto, juicio, arbitraje u otro procedimiento, ya sea civil, mercantil, administrativo, laboral o penal o de cualquier otra naturaleza.
“Recursos de la Emisión”	Significa los recursos que reciba el Fideicomiso derivados de cada Emisión.
“Reporte Anual”	Significa el reporte anual del Fideicomiso por cada Ejercicio Fiscal que el Fiduciario, a través del Administrador, preparará y entregará o hará disponible (con base en información recibida del Administrador), a más tardar el 30 de abril del año siguiente, mismo que deberá cumplir con los requerimientos de información previstos para dichos reportes en la CUE, con motivo de lo cual deberá incluir, al menos, 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 documentación e información requerida conforme a la CUE, en relación con los reportes anuales para permitir difusión del Reporte Anual; y (iii) el Avalúo Anual para dicho Ejercicio Fiscal, realizado por el Valuador Independiente.
“Representante Común”	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, o sus cesionarios, causahabientes o quien sea designado

subsecuentemente como representante común de los Tenedores conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso y la Regulación.

“RMF”

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

“RNV”

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

“SAT”

Significa el Servicio de Administración Tributaria.

“Secretario”

Significa el miembro que actuará como secretario del Comité Técnico.

**“Servicios
Administración
de Propiedades”**

de Significa cualquier servicio derivado de, o que se relacione con, la administración, gestión, desarrollo y operación de los Activos Inmobiliarios en los que se hubiere realizado, o se realice en el futuro, una Inversión y que incluirán, sin limitación, servicios de, o relacionados con, la comercialización, operación, diseño, arquitectura, ingenierías, administración de arrendamientos, ventas y corretaje, servicios de contabilidad, mantenimiento, seguridad, aseo, gestión, cumplimiento regulatorio (incluyendo ambiental y todo tipo de permisos y licencias) y relación con Autoridades Gubernamentales, desarrollo, construcción, remodelaciones, arquitectura, obra y/o conceptos y servicios similares, equivalentes o análogos a los anteriores que deban prestarse en, o respecto de, cualquier Activo Inmobiliario en los que se hubiere realizado, o se realice en el futuro, una Inversión.

“SOMA”

Significa, (i) indistintamente cualesquiera de FJSMB, JJSMH, JSMH y FSMH, (ii) el cónyuge de cualquiera de los individuos nombrados en el inciso (i) anterior, (iii) los descendientes de cualquiera de las personas nombradas del inciso (i) anterior, (iv) los herederos o cualquier tutor, custodio u otro representante legal de cualquiera de los individuos nombrados en los incisos (i) a (iii) anteriores, (v) cualquier fideicomiso establecido para el beneficio de uno o varias de las personas nombradas en los incisos (i) al (iv) anteriores, y (vi) cualquier Persona que sea titular de Certificados, ya sea directa o indirectamente, cuyo

beneficiario sea una o varias de las Personas nombradas en los incisos (i) al (v) anteriores.

“Tenedores”

Significa cualquier Persona que tenga la titularidad de uno o más CBFIs.

“Tenencia Relevante”

Significa cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que, en lo individual o en conjunto, sean titulares del 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación.

“Título”

Significa el título global que ampare la totalidad de los CBFIs que se emitan de tiempo en tiempo por el Fideicomiso.

“Valuador Independiente”

Significa un banco de inversión, un despacho de contabilidad u otro despacho de avalúo independiente que sea aprobado por el Comité Técnico.

Resumen ejecutivo:

El presente capítulo contiene un breve resumen de la información proporcionada en este Reporte Anual. Al tratarse de un resumen, no pretende contener toda la información relevante incluida en este Reporte.

Estructura de la Fibra

Somos un fideicomiso enfocado en la adquisición, arrendamiento y administración de bienes inmuebles en México. Fuimos constituidos por una entidad del Grupo SOMA, líder en administración de activos con aproximadamente \$85 mil millones de pesos mexicanos en activos bajo administración al 31 de diciembre de 2023.

Nuestro Fideicomiso es administrado de manera internalizada y cuenta con un equipo local de administración con experiencia significativa en el sector inmobiliario en México y con acceso al conocimiento, enfoque en inversiones y administración de activos altamente especializado del

Administrador y sus Afiliadas, quienes se encuentran dentro de los propietarios y operadores de bienes inmuebles de *retail* más grandes en México.

El Contrato de Fideicomiso fue celebrado el 10 de septiembre de 2019 y reexpresado en su totalidad, el 12 de febrero de 2021. El Fideicomiso llevó a cabo la emisión inicial de Certificados en BIVA el 22 de febrero de 2021. Asimismo, mediante el Oficio 900-08-03-00-00-2020-320 de fecha 16 de diciembre de 2020, el Servicio de Administración Tributaria confirmó la aplicación al Fideicomiso del régimen fiscal previsto por el artículo 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

El Fideicomiso realiza Inversiones, directamente o a través de Fideicomisos de Inversión, para la adquisición, construcción, desarrollo y/o remodelación de bienes inmuebles ubicados en México, ya sea directamente por el Fideicomiso o indirectamente a través de Fideicomisos de Inversión, que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para los fines anteriores conforme a lo dispuesto en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra, por lo que para efectos fiscales al menos el 70% del Patrimonio del Fideicomiso está invertido en Activos Inmobiliarios y el remanente es invertido en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión de instrumentos de deuda.

Al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso tuvo ingresos operativos incluyendo los ingresos por la participación de resultados de negocios conjuntos de \$2,608 millones de pesos y NOI de \$1,829 millones de pesos. Esta medición de ingresos y NOI no está de acuerdo con las IFRS las cuales no permiten la consolidación de los ingresos y NOI de los negocios conjuntos. (NOI: Ingresos netos de operación, Non GAAP Metric).

A continuación, se presenta una gráfica con el resumen descriptivo de la Fibra:



Activos que forman parte del Portafolio

Al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso es propietario, de los siguientes Activos Inmobiliarios, en las proporciones señaladas a continuación:

	Activo inmobiliario	Ubicación	% Aportado a la FIBRA
1	Andamar I	Veracruz	100.00%
2	Andamar II	Veracruz	100.00%
3	Angelópolis	Puebla	35.00%
4	Antea	Querétaro	20.00%
5	ARTZ	Ciudad de México	100.00%
6	Luxury Hall	Puebla	100.00%
7	Punta Norte	Estado de México	50.00%
8	Outlet Querétaro	Querétaro	50.00%
9	Satélite	Estado de México	46.875%
10	Universidad	Ciudad de México	39.00%
11	Soho House CDMX	Ciudad de México	33.33%
12	Expansión Antara	Ciudad de México	84.71% ⁽¹⁾
13	Reforma	Ciudad de México	100.00%
14	PHMC oficinas	Ciudad de México	100.00%
15	PHMC Hotel	Ciudad de México	50.00%
16	SoHo House Los Cabos	Baja California	100.00%

17	Abraham González 45	Ciudad de México	50.00%
18	Retail Los Cabos	Baja California	100.00%
19	Terreno León	Guanajuato	70.00%

(1)La participación de Fibra SOMA en Expansión Antara aumentó derivado de un ajuste en las participaciones del fideicomiso del proyecto.

Este Portafolio es diverso tanto en términos de distribución geográfica como en tipo de segmentos a los que están dirigidos, que mitiga riesgos sobre una propiedad o región en particular dentro de México. La mayoría de estas propiedades fueron desarrolladas por desarrolladores líderes en México.

El siguiente mapa muestra la ubicación de las propiedades de nuestro Portafolio.

Ubicaciones de los activos (1/2)

FIBRA **SOMA**

Activos ubicados en el Estado y Ciudad México ("CDMX")



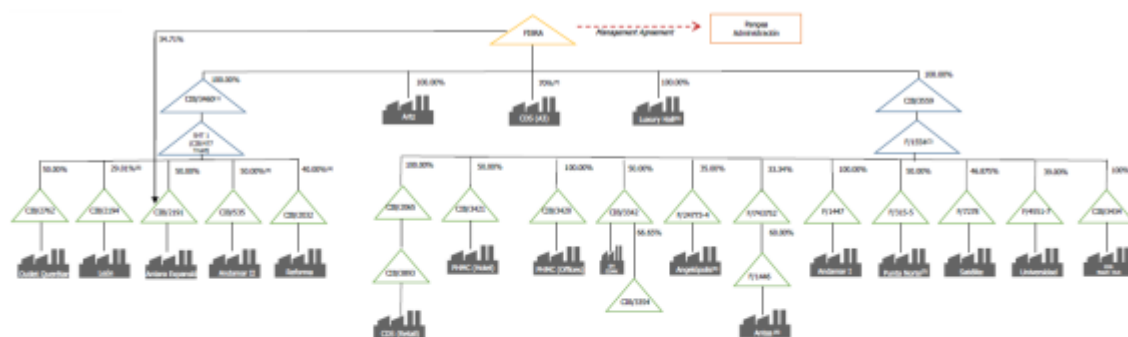
Zona Ciudad de México: la capital y la ciudad más grande de México y la más poblada de América del Norte, con más de 20 mm de habitantes. La Ciudad de México es el epicentro económico del país, representando el 18% de su PIB. Es la ciudad con mayor habla hispana a nivel mundial y la capital más antigua de América.

Ubicaciones de los activos (2/2)

FIBRA SOMA



El siguiente diagrama ilustra, de manera general, la manera en la que cada uno de los Activos Inmobiliarios son mantenidos por la Fibra:



1) The CIB477 Trust is trustee and trustee of the CIB477 Trust and holds a minority interest in the class of trust rights corresponding to the Reforma Project within the CIB477 Trust.
 2) The F11534 Trust was contributed to CIB477 Trust, although it is structurally at the level indicated in this organizational chart. In its state there are only rights with respect to Angelópolis and Suelite.
 3) The remaining 50% interest in CIB477 Trust (currently owned by F11534) is owned by CIB477 Trust (not shown on this chart to avoid confusion).
 4) The remaining 50% interest in CIB477 Trust (currently owned by F11534) is owned by CIB477 Trust (not shown on this chart to avoid confusion).
 5) The beneficiary rights of F11534 were contributed to the security trust CIB477 as part of the collateral granted under the existing Santander financing.
 6) The beneficiary 50% interest in CIB477 is owned by vehicles controlled by F11534, Andrés Ballesteros and Patricia Ballesteros (not shown in this chart to avoid confusion). For the convenience, such interests shall be sold to F11534.
 7) Open contribution by CIB477 of the real estate property, such Trust will own ~70.86% interest in the CIB477 Trust.

Por lo que respecta a los Activos Inmobiliarios que forman parte del Portafolio, éstos son los siguientes:

Plaza Universidad.

Construido en 1969, se considera el primer centro comercial de México. La construcción de este activo surge a través de la asociación entre Sears Roebuck de México y Grupo SOMA. Debido a la alta afluencia y gran éxito del proyecto, la plaza ha tenido 2 ampliaciones en los años 1989 y 2000. Actualmente, tiene un GLA de 30,569 m². Actualmente tiene como tiendas anclas a Sears y a Cinépolis.

Plaza Satélite.

Se construyó en 1971 y cuenta con dos ampliaciones (1993 y 1998) . Plaza Satélite se estableció en el año de 1971 dentro del municipio de Naucalpan de Juárez, como una de las primeras plazas comerciales. El éxito comercial de Plaza Satélite radica en su mezcla de giros que se ha sabido adaptar a los cambios de perfil y necesidades de los visitantes. Tiene 76,803 m² de GLA y tiene como tienda ancla a Liverpool, El Palacio de Hierro, Sears y Cinépolis. La tercera ampliación concluida en 2020 adicionó cerca de 4,250 m2 de GLA.

Angelópolis.

Este centro comercial abre sus puertas en 1998 en la ciudad de Puebla. Este desarrollo fue el primero de su tipo en la ciudad de Puebla y pieza clave que detonó el desarrollo económico de la zona. Activó y propició el comercio, la construcción de fraccionamientos residenciales, colegios, universidades, edificios empresariales, hospitales y las vialidades más importantes de la ciudad. Por lo tanto, hoy en día Angelópolis se ubica en una de las zonas urbanas de mayor crecimiento y plusvalía. Cuenta actualmente con un GLA total de 36,221 m². Asimismo, tiene a Liverpool, El Palacio de Hierro, Sears, Luxury Hall y Cinépolis como tiendas anclas. En 2019, Angelópolis inició una ampliación de su área rentable que agregó 3,600 m2 de GLA.

Premium Outlets Punta Norte.

Premium Outlets Punta Norte surge de la alianza estratégica entre Grupo SOMA y Simon Property Group. Es un centro comercial al aire libre con marcas de diseñadores nacionales e internacionales, donde los compradores pueden encontrar la más amplia oferta comercial con ahorros de 25 a 65 por ciento. Está ubicado en el Estado de México, comenzó operaciones en 2004 y ha tenido dos expansiones desde entonces, una en 2010 y otra en 2014. El éxito del Outlet Punta Norte es debido principalmente a las grandes marcas y descuentos que se ofrecen todos los días, convirtiéndolo en un destino para visitantes de distintos puntos del área metropolitana y del interior del país. Actualmente, tiene un GLA de 31,581 m² y tiene como el Outlet Palacio de Hierro como tienda ancla.

Luxury Hall.

Luxury Hall es un espacio que se creó de manera independiente pero adyacente al Centro Comercial Angelópolis. Este espacio alberga diferentes giros comerciales que fomentan gran interacción social. Espacios desde terrazas con restaurantes y locales comerciales que albergan marcas premium. Luxury Hall es un centro de atracción para visitantes de diferentes estados de la república de la zona centro y golfo con exigencias mayores. Comenzó operaciones en 2010 y cuenta con un GLA de 10,385 m².

Antea Lifestyle Center.

Antea ha sido un detonante de desarrollo para el Estado de Querétaro, generando un aproximado de 2,500 empleos directos y 5,000 empleos indirectos e impulsando el progreso de la zona con desarrollos hoteleros, de vivienda, comercial y recreativo. Esta plaza se ha posicionado en un tiempo récord como uno de los más exitosos, obteniendo ventas extraordinarias en muchos de sus locales, situación que nunca se había logrado en un centro comercial en el interior de la República. La plusvalía del Centro Comercial ha incrementado de manera considerable y esto ha provocado que cada vez más marcas de prestigio busquen tener presencia por primera vez en la ciudad. Antea abre sus puertas en 2013, y actualmente es uno de los centros comerciales más grandes del país. Antea tiene a Liverpool, Palacio de Hierro y Cinépolis como tiendas anclas y cuenta con un GLA total de 79,721 m².

Andamar Lifestyle Center.

El proyecto Andamar está localizado en Boca del Río, Veracruz. El concepto comercial ofrece al usuario amplios espacios de convivencia, restaurantes, fuentes, espejos de agua, vegetación, terrazas y vistas constantes hacia el mar, y a la vez ofrece una oferta espectacular de tiendas que no habían tenido presencia en el estado de Veracruz. Andamar es nuevo ícono y detonador de interacción social, inversión, turismo y empleo, así como un importante generador de valor en su contexto urbano. Andamar comienza operaciones en 2014 y posteriormente, abre su segunda etapa en 2016.

Artz.

En atención a la demanda actual por generar espacios de calidad y constante crecimiento urbano, Grupo SOMA desarrolló ARTZ Pedregal. Este proyecto se encuentra dentro de un paisaje completamente urbano, sobre un terreno colindante a ejes viales importantes, como lo son anillo Periférico y Av. Picacho. Ubicado en el sur de la Ciudad de México, ARTZ Pedregal abre sus puertas en 2018. ARTZ es un activo de usos mixtos y tiene un GLA de 111,183 m² y cuenta con centro comercial y tres torres de oficinas en operación.

Outlet Querétaro.

Premium Outlets Querétaro surge de la alianza estratégica entre Grupo SOMA y Simon Property Group. La plaza cuenta con espacios al aire libre, áreas verdes, espacios infantiles, y cuenta con una amplia oferta comercial de marcas de diseñadores nacionales e internacionales con descuentos del 25 al 65 por ciento.

Este proyecto abrió sus puertas en 2019 (la primera etapa) y está ubicado en la carretera Querétaro-Celaya. Este proyecto ha generado más de 1,000 nuevos empleos y la inversión en mejoras urbanas al entorno del centro comercial. El activo es de uso comercial y cuenta con un GLA de 25,925 m².

Reforma.

Reforma Colón considera un activo de usos mixtos, el cual contará con espacio de oficinas, retail, hotel, y un componente residencial. La construcción se realizará en dos fases. La primera fase considera una torre con un GLA de 138,000 m² para oficinas, un GLA de 59,000 m² para retail, una segunda torre con un GLA 73,000 m² para un hotel de 880 llaves, y una tercera torre con un GLA de 76,000 m² para residencial. La segunda fase considera adicionar 120,000 m² de GLA en oficinas y 21,800 m² de GLA en retail.

Actualmente el proyecto se encuentra en la etapa de desarrollo y el GLA estabilizado de aproximadamente 90,000 metros cuadrados, será el aportado a la Fibra. Su calendario de conclusión se estima para el año 2027. Se espera que este proyecto entre en operación durante el primer semestre de 2028.

El proyecto cuenta con todos los permisos necesarios para la etapa en la que se encuentra y conforme vaya avanzando dicho proyecto, se obtendrán los permisos y licencias que sean necesarios en términos de la legislación aplicable.

Los recursos para concluir el desarrollo del proyecto provendrán de un financiamiento a contratarse a nivel proyecto, del flujo operativo del propio proyecto y de aportaciones de capital realizadas por los socios actuales del proyecto.

Expansión Antara.

El proyecto Expansión Antara se encuentra en un terreno adyacente a Antara Fashion Hall y contempla aproximadamente 90,000 m² de usos mixtos. En este nuevo espacio se contempla tener área comercial, oficinas, y hotel.

Actualmente el proyecto se encuentra en la etapa de desarrollo. Su calendario de conclusión se estima para el año 2024. Se espera que este proyecto entre en operación igualmente en 2025.

El proyecto cuenta con todos los permisos necesarios para la etapa en la que se encuentra y conforme vaya avanzando dicho proyecto, se obtendrán los permisos y licencias que sean necesarios en términos de la legislación aplicable.

Los recursos para concluir el desarrollo del proyecto provendrán de financiamiento a nivel proyecto, del flujo operativo del propio proyecto. Para mayor detalle en relación con el financiamiento a contratarse para el desarrollo de Expansión Antara, ver la Sección “6.2 Informe de créditos relevantes” del Reporte.

Park Hyatt Hotel Mexico City

El proyecto Park Hyatt Hotel Mexico City se encuentra en fase de desarrollo, y resulta de la constitución de un régimen de propiedad en condominio en virtud del cual se dividió el inmueble ubicado en Campos Elíseos No. 204, Colonia Polanco, Ciudad de Mexico, México, en el que actualmente se encuentra el hotel Hyatt Regency Mexico City Hotel, con la finalidad de definir las unidades privativas en donde se desarrollará para arrendamiento un hotel de lujo bajo la marca “Park Hyatt”, con aproximadamente 162 habitaciones y suites, con instalaciones apropiadas para reuniones, conferencias y banquetes, instalaciones de alimentos y bebidas, y un centro de fitness y spa. Su calendario de conclusión se estima para el año 2024. Se espera que este proyecto entre en operación en 2025.

Park Hyatt Oficinas Mexico City

El proyecto Park Hyatt Oficinas Mexico City se encuentra en fase de desarrollo, y resulta de la constitución de un régimen de propiedad en condominio en virtud del cual se dividió el inmueble ubicado en Campos Elíseos No. 204, Colonia Polanco, Ciudad de Mexico, México, en el que actualmente se encuentra el hotel Hyatt Regency Mexico City Hotel, con la finalidad de definir las unidades privativas en donde se desarrollará una torre de oficinas con aproximadamente 25,000 metros cuadrados de espacio de oficinas rentables. Su calendario de conclusión se estima para el año 2024. Se espera que este proyecto entre en operación igualmente en 2024.

Soho House Los Cabos

Este proyecto planea desarrollar un hotel de aproximadamente 70 llaves, así como un club de playa que estará disponible únicamente para socios de Soho House. El contrato de arrendamiento con Soho House estará denominado en dólares y tendrá una duración de hasta 30 años con garantías corporativas. Soho House es un grupo de clubes de membresía, y que está presente con 27 hoteles y casas ubicadas en 20 países.

El proyecto actualmente se encuentra en fase de preconstrucción y movimiento de tierras. Se inició el proceso de construcción durante enero de 2024. El desarrollo se estará completando durante 2024 para esta primera etapa, la segunda etapa se desarrollará en el predio A3, aledaño a los de la primera etapa, del cual la FIBRA es copropietaria, su definición de proyecto dependerá de la estabilización de la primera etapa.

Retail Los Cabos

El proyecto de Retail Los Cabos planea desarrollar 18,600 m2 de espacio de *retail* dentro del complejo Cabo del Sol en Los Cabos. El proyecto contará con marcas reconocidas de lujo, moda, wellness y un área de restaurantes de lujo.

Actualmente el proyecto ya se encuentra en movimiento de tierras y proconstrucción. El desarrollo se estará completando en 2024.

Soho House CDMX

Este proyecto planea desarrollar un hotel de aproximadamente 72 llaves, así como un club que estará disponible únicamente para socios de Soho House. El contrato de arrendamiento con Soho House esta denominado en dólares y tendrá una duración de hasta 30 años con garantías corporativas. Soho House es un grupo de clubes de membresía, y que está presente con 27 hoteles y casas ubicadas en 20 países.

Durante septiembre de 2023, Soho House inició operaciones de la 1ra etapa del proyecto. La construcción de la 2da etapa iniciará durante el 1T24.

Fibra SOMA apertura la primera etapa del proyecto Soho House Ciudad de México en septiembre de 2023, siendo el primer Soho House operando en Latinoamérica.

- La primera etapa del proyecto consiste en un Club exclusivo para miembros de Soho House. Para este proyecto, se realizó una remodelación de lo que fue una residencia privada antigua para adaptarla en un espacio de lujo que alberga los siguientes espacios:
- Pool house: Cuenta con una alberca de 22 metros, y un restaurante-bar dentro de una estructura de invernadero.
- Courtyard: Un espacio que cuenta con una cocina abierta y un bar de tequila dentro de un patio interior.
- Bar and music room: El bar principal se encuentra al interior de la casa junto con un bar para disfrutar de música análoga.
- Restaurante: El restaurante principal se encuentra igualmente al interior de la casa y cuenta con una propuesta gastronómica mexicana.
- Cuartos de hotel: Cuenta con 4 cuartos de hotel para miembros de Soho House en el segundo nivel de la casa.

Abraham González 45

Tras recibir mucho interés por parte de clientes en el proyecto de AG45, éste se está rediseñado para poder maximizar el rendimiento a los inversionistas.

Terreno León.

El Terreno León se encuentra en la ciudad de León sobre Blvd. Adolfo López Mateos, en la intersección de dos de las calles principales de la ciudad. Cuenta con aproximadamente 30,000 m2. Aún no se tiene contemplado el uso que se le dará al Terreno León y el desarrollo en el mismo. Este Activo Inmobiliario no cuenta con financiamiento.

Descripción del negocio

Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso estará enfocado a invertir

Actualmente, el Fideicomiso es un mecanismo que invierte, directa o indirectamente a través de los Fideicomisos de Inversión en el sector inmobiliario en México enfocado en arrendamiento de centros comerciales, oficinas, hoteles, y usos mixtos. El Fideicomiso podrá invertir en otro tipo de Activos Inmobiliarios en un futuro conforme a la administración y dirección del Fideicomiso, y que se considere conveniente en beneficio de los Tenedores.

Los segmentos a los que corresponden cada uno de los sectores inmobiliarios en los que actualmente invierte el Fideicomiso son los siguientes:

- Centros Comerciales
- Usos Mixtos
- Hoteleros
- Oficinas

Administración de Propiedades

Administradores de propiedad Afiliados al Fideicomitente prestarán servicios de administración del día a día con respecto a nuestras propiedades. Nuestros Fideicomisos de Inversión han celebrado contratos de administración de propiedad con diversas Afiliadas de Grupo SOMA, según los mismos se describen en la Sección “Contratos de Administración de Propiedades” de este Reporte Anual.

De conformidad con nuestros contratos de administración de propiedad, el administrador de propiedad respectivo deberá desempeñar ciertas funciones para nosotros y nuestros Fideicomisos de Inversión bajo la dirección y supervisión de nuestro Administrador y de nuestro Comité Técnico. En el desempeño de sus funciones, los administradores de propiedades contratarán y supervisarán a todo el personal necesario en relación con la administración de las propiedades. Dicho personal estará compuesto en todo momento por empleados de los administradores de propiedades o de sus contratistas independientes.

Estructura de Administración

El Fideicomiso cuenta con un gobierno corporativo que cumple con las mejores prácticas en la industria. Entre otras características, el Comité Técnico del Fideicomiso cuenta con una adecuada participación de miembros independientes. El gobierno corporativo estará a cargo de un Comité Técnico integrado por un máximo de 21 miembros propietarios (y de sus respectivos suplentes). De los cuales por lo menos el 25% de los Miembros del Comité Técnico deberán calificar como Miembros Independientes. La independencia de un miembro del Comité Técnico será calificada por la Asamblea de Tenedores en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

Distribuciones

Conforme 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; en el entendido, que el Fiduciario distribuirá entre los Tenedores de los CBFIs cuando menos una vez al año, al menos el 95% del Resultado Fiscal del ejercicio inmediato anterior generado por los Activos Inmobiliarios integrantes del Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con lo establecido en la fracción VI del Artículo 187 de la LISR, cuando se determine utilidad fiscal en el ejercicio fiscal.

Evolución de los activos del Fideicomiso

Al 31 de diciembre de 2023, los activos del Fideicomiso están formados por el portafolio, el cual involucra 19 Activos Inmobiliarios con una edad promedio de 11 años. El portafolio se compone de 11 activos en operación de los cuales 3 cuentan con más de 20 años en operación, 2 han operado entre 10 y 20 años completos y 6 han operado entre 1 y 10 años completos.

A continuación, se muestra una tabla con la composición del portafolio actual de la Fibra:

Portafolio Fibra SOMA

FIBRASOMA

Portafolio diversificado y segmentado, situado en ubicaciones privilegiadas únicas e irremplazables

Activos	Ubicación	Estatus	Participación %	Total M2 rentables
Andamar I	Veracruz	En Operación	100.0%	33,465
Andamar II	Veracruz	En Operación	100.0%	29,667
Angelopolis	Puebla	En Operación	35.0%	36,221
Antea	Querétaro	En Operación	20.0%	79,721
Artz	Ciudad de México	En Operación	100.0%	111,183
Luxury Hall	Puebla	En Operación	100.0%	10,385
PO Punta Norte	Estado de México	En Operación	50.0%	31,581
PO Queretaro	Querétaro	En Operación	50.0%	25,925
Satelite	Estado de México	En Operación	46.9%	76,803
Universidad	Ciudad de México	En Operación	39.0%	30,569
Soho House CDMX	Ciudad de México	En Operación	33.0%	12,000
Expansion Antara	Ciudad de México	Desarrollo	84.7% ⁽¹⁾	90,000
Reforma	Ciudad de México	Desarrollo	100.0%	90,000
PHMC Oficinas	Ciudad de México	Desarrollo	100.0%	25,000
PHMC Hotel	Ciudad de México	Desarrollo	50.0%	15,000
Soho House Los Cabos	Los Cabos	Desarrollo	100.0%	12,000
Abraham González 45	Ciudad de México	Desarrollo	50.0%	33,000
Retail Los Cabos	Los Cabos	Desarrollo	100.0%	23,000
León	Guanajuato	Planeación	70.0%	30,000
Total				795,520

A continuación, se muestran unas gráficas con el resumen de la composición del portafolio:

Desglose de ARB

FIBRA SOMA



- El ARB del portafolio, considerando los activos en operación y los proyectos en desarrollo, se encuentra dividido en 72% retail, 21% oficinas y 7% hotel. El portafolio cuenta con oficinas en Artz, Reforma, Expansión Antara, y en PHMC, mientras que el componente de hoteles se encuentra presente en Expansión Antara, PHMC, Soho House & Beach Club Los Cabos, y Soho House CDMX.
- Los ingresos por renta provienen en un 63% del componente de retail, en un 20% de oficinas y el 17% restante de hoteles. Estos ingresos consideran tanto las propiedades operativas, como las propiedades en desarrollo en fase de estabilización.
- Dentro de los ingresos totales mencionados en el punto anterior, aquellos obtenidos en pesos mexicanos representan el 61% de los ingresos, mientras que el otro 39% son en dólares estadounidenses. Estos provienen principalmente de los componentes de oficinas y de hotel.

⁽¹⁾ El desglose del ARB e ingresos incluye los activos operativos y los proyectos de desarrollo (en el momento de estabilización)

La siguiente tabla muestra un resumen de la concentración de nuestros top tenants:

Concentración por arrendatarios principales

	% Renta	% ARB
Top-5	19.5%	18.5%
Top-10	27.9%	32.8%
Top-15	32.6%	41.6%
Otros	67.4%	58.4%

- Nuestra base de arrendatarios es muy diversa. El top 5 de arrendatarios de la Fibra representa 19.5% de los ingresos por renta y 18.5% en términos de ARB, el cual se compone principalmente de arrendatarios globales con alta calidad crediticia.
- El lease spread para los contratos renovados durante el 4T23 ha sido en promedio de 7.0%-8.0% por encima de inflación.
- Fibra SOMA ha mantenido su tasa de renovación por encima de 95.0% durante el 4T23.
- Dado que el plazo promedio para los contratos de retail es de tres años. En 2024, el 31.8% de los contratos vigentes estarán sujetos a renovación. En 2025 el nivel de vencimientos será de 24.3% y en 2026 será 15.4%.

La siguiente gráfica muestra el perfil de vencimiento de los contratos de arrendamiento:

Perfil de vencimiento de arrendamientos



Respecto al progreso de nuestros activos en desarrollo, al 31 de diciembre de 2023, se tenía el siguiente avance para los proyectos en construcción:

Desarrollos

FIBRA **SOMA**

 📍 Ciudad de México Usos: Hotel y Club ARB: 12,000 m²	Soho House CDMX (2023, 1a etapa - ENTREGADO) ✓ • Construcción: Durante septiembre de 2023, Soho House inició operaciones de la 1ra etapa del proyecto. La construcción de la 2da etapa iniciará durante el 1T24. • Comercialización: Se ha firmado el contrato de arrendamiento con Soho House. • Financiamiento: Durante diciembre de 2023 se firmó un crédito senior por USD\$31m y un crédito de IVA. El crédito puente actual ha sido sustituido por el senior.	 📍 Los Cabos Usos: Hotel y Beach Club ARB: 12,000 m²	Soho House Los Cabos (2024) • Construcción: Se inició el proceso de construcción durante enero de 2024. Ya se cuenta con un proyecto de diseño completo para licencias. Se ha obtenido la licencia de construcción. • Comercialización: Se ha firmado el contrato de arrendamiento con Soho House. • Financiamiento: Se ha formalizado el crédito para la construcción y se espera el primer desembolso para 1Q24.
 📍 Ciudad de México Usos: Oficinas ARB: ~24,700 m²	Park Hyatt CDMX Oficinas (2024) • Construcción: El proyecto se encuentra en proceso de estructura, llegando al nivel 30 (piso final). La entrega a inquilinos se estima para junio de 2024. • Comercialización: Hay contratos firmados para ~14,000 m² de GLA de oficinas. Esto representa un +56% del GLA ya formalizado. • Financiamiento: Se formalizará la línea senior por hasta P\$1,100m durante el 1T24.	 📍 Ciudad de México Usos: Hotel Uaves: 156	Park Hyatt CDMX Hotel (2025) • Construcción: El proyecto se encuentra en proceso de estructura llegando al nivel 17. • Comercialización: Se han firmado contratos de operación con Hyatt como operador. • Financiamiento: En cuanto al financiamiento hotelero, Fibra SOMA se encuentra finalizando la negociación de la línea senior por USD\$59m. Se estima formalizar este crédito durante el 1T24.

Desarrollos

FIBRA **SOMA**



Los Cabos
Usos: Retail
ARB: 23,000 m²

- Retail Los Cabos (2024)**
- **Construcción:** Actualmente se están realizando trabajos en la subestructura del proyecto. Durante septiembre de 2023 se obtuvo la licencia de construcción vertical.
 - **Comercialización:** La comercialización está al 96% del ARB; El 57% corresponde a contratos firmados y el 39% a cartas de intención.
 - **Financiamiento:** Durante septiembre de 2023 se formalizaron los documentos del crédito con Banorte para financiar el proyecto.



Ciudad de México
Usos: Retail, Oficinas y Hotel
ARB: ~90,000 m²

- Expansión Antara (2024/2025)¹**
- **Construcción:** Actualmente se tiene un avance general del 44% en la construcción.
 - **Comercialización:**
 - **Oficinas:** Para oficinas se tiene interés por más del 100% del ARB.
 - **Retail:** Hay interés por ~85% del ABR. Se han ejecutado contratos por el 22% del ARB.
 - **Financiamiento:** Banorte confirmó los términos del crédito sindicado del hotel. Se estima cerrar durante el 1T24.



Ciudad de México
Usos (Fase IA): Retail y Oficinas
ARB (Fase IA): ~90,000m²

- Reforma (2027/2028)¹**
- **Construcción:** Se prevé completar el diseño y obtener todos los permisos necesarios para el desarrollo del proyecto en un periodo de 15 a 18 meses, incluyendo permiso de construcción y régimen de propiedad en condominio. Durante este periodo se realizarán los trabajos preliminares.
 - **Comercialización:** Existe un fuerte interés por más del 90% del ARB para la parte de Retail.



Ciudad de México
Usos: Retail y Oficinas

- Abraham González 45**
- Tras recibir mucho interés por parte de clientes en el proyecto de AG45, éste se está rediseñado para poder maximizar el rendimiento a los inversionistas.

¹ Fechas difieren por tiempos en los componentes

Adquisición del hotel Hyatt Regency de la Ciudad de México

FIBRA **SOMA**

Fibra SOMA ha firmado un acuerdo para adquirir la totalidad del hotel Hyatt Regency en la Ciudad de México ("HRMC")

- El hotel HRMC está ubicado en la colonia Polanco, que es la zona más atractiva de la Ciudad de México para negocios y turismo.
 - El activo se encuentra en operación, cuenta con 755 llaves y es operado por Hyatt. La ocupación promedio para 2023 ha sido superior al 76%
 - Los ingresos están totalmente denominados en dólares, aumentando así la exposición al dólar de Fibra SOMA. Además, diversifica aún más el portafolio y aumenta la base de activos de Fibra SOMA.
- Fibra SOMA controla de las propiedades ubicadas en la esquina de Arquímedes en Polanco, permitiendo futuras sinergias entre los componentes hotelero y de oficinas de ambos activos.



Eventos Relevantes

Los eventos más relevantes de FIBRA SOMA desde su constitución, haciendo énfasis en aquellos realizados en el último año, son los siguientes:

A continuación, se describe la evolución que ha tenido el Fideicomiso desde su creación:

- (a) Oferta Pública Inicial. El Fideicomiso llevó a cabo la emisión inicial de Certificados en BIVA el 22 de febrero de 2021 y mediante el Oficio 900-08-03-00-00-2020-320 de fecha 16 de diciembre de 2020, el Servicio de Administración Tributaria confirmó la aplicación al Fideicomiso del régimen fiscal previsto por el artículo 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
- (b) Bono Internacional. El 22 de julio de 2021, FIBRA SOMA llevó a cabo la emisión y colocación de notas senior en los Estados Unidos de América, exclusivamente a inversionistas calificados (qualified institutional buyers), con base en la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de los Estados Unidos de América de 1933 por un monto de USD\$600,000,000.00 a una tasa de 4.375%. Los recursos de las notas fueron utilizados para el refinanciamiento de la deuda de FIBRA SOMA y pagos corporativos generales.

(c)Adquisición de Park Hyatt Ciudad de México. Con fecha 26 de octubre de 2021, el Fideicomiso llevó a cabo la adquisición del 50% de la unidad de negocio de hotel y el 100% la unidad de oficinas del proyecto denominado “Park Hyatt Ciudad de México” en la Ciudad de México. El precio fue pagado por FIBRA SOMA parte en Certificados y parte en efectivo.

(d)Adquisición de SH LC. Con fecha 6 de diciembre de 2021, el Fideicomiso llevó a cabo la adquisición del proyecto de club de playa que se desarrollará dentro del complejo denominado Cabo del Sol, misma que se realiza (i) a través de la adquisición de derechos fideicomisarios del Fideicomiso CIBanco, S.A. IBM Fideicomiso CIB/3434, siendo éste fideicomiso propietario de diversos inmuebles ubicados en Cabo del Sol, Los Cabos San Lucas, Baja California Sur y (ii) la adquisición de un inmueble ubicado en Carretera Transpeninsular km 10.3, 23410 Cabo San Lucas, Baja California Sur, para un desarrollo con clubes de playa de lujo. La adquisición será consumada durante el primer trimestre del año 2022.

(e)Crédito Revolvente. El 26 de octubre de 2021, FIBRA SOMA celebró con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México y Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, un contrato de crédito revolvente por la cantidad de hasta \$2,000 millones de pesos, para ser utilizado para propósitos corporativos generales. El periodo de disponibilidad del crédito iniciará en la fecha de firma y concluirá un mes previo a la fecha de vencimiento. Dicha fecha de vencimiento es precisamente el 26 de octubre de 2024. FIBRA SOMA llevará a cabo las disposiciones al amparo del crédito según sus necesidades de liquidez y atendiendo a sus requerimientos de capital de trabajo.

Adicionalmente, durante el 2T23, se incrementó la línea revolvente existente de MXN\$2,000 millones a MXN\$4,000 millones bajo las mismas condiciones. Lo anterior resulta de gran importancia de cara al perfil de liquidez que tendrá la Fibra para afrontar los compromisos del plan de negocios

(f)Aviso de Derechos. El 22 de febrero de 2022, FIBRA SOMA publicó en el sistema electrónico de la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V. un aviso de derechos, por virtud del cual notificó a los Tenedores que se llevaría a cabo el 2 de marzo de 2022, una Distribución a favor de los Tenedores, por la cantidad de \$600 millones de pesos, a ser distribuida de forma prorata, con las características que en el mismo se expuso.

(g)Aprobación adquisición de Soho House CDMX y Abraham González 45. Con fecha 4 de mayo de 2022, el Comité Técnico, el Comité de Inversiones y el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias aprobó la adquisición de ciertos derechos del fideicomiso beneficiario con respecto del fideicomiso CIB/3342, el cual es propietario de los inmuebles que el Fideicomiso desarrollará los proyectos inmobiliarios denominados “Soho House CDMX” y “Abraham González 45”. La adquisición se consumó el 30 de junio de 2022.

Fibra SOMA anunció la apertura de la primera etapa del proyecto Soho House Ciudad de México en

septiembre de 2023, siendo el primer Soho House operando en Latinoamérica.

- La primera etapa del proyecto consiste en un Club exclusivo para miembros de Soho House. Para este proyecto, se realizó una remodelación de lo que fue una residencia privada antigua para adaptarla en un espacio de lujo que alberga los siguientes espacios:
- Pool house: Cuenta con una alberca de 22 metros, y un restaurante-bar dentro de una estructura de invernadero.
- Courtyard: Un espacio que cuenta con una cocina abierta y un bar de tequila dentro de un patio interior.
- Bar and music room: El bar principal se encuentra al interior de la casa junto con un bar para disfrutar de música análoga.
- Restaurante: El restaurante principal se encuentra igualmente al interior de la casa y cuenta con una propuesta gastronómica mexicana.
- Cuartos de hotel: Cuenta con 4 cuartos de hotel para miembros de Soho House en el segundo nivel de la casa.

(h)Adquisición Proyecto Retail Los Cabos. Con fecha 28 de julio de 2022, el Fideicomiso llevó a cabo la adquisición del proyecto Retail Los Cabos, en el cual se planea desarrollar 18,600 metros cuadrados de superficie comercial dentro del complejo Cabo del Sol. El proyecto contará con reconocidas marcas de lujo, moda, wellness y una zona de restaurantes de lujo.

(i)Consumación adquisición Artz. Con fecha 26 de octubre de 2022, el Fideicomiso, por haberse cumplido las condiciones a las que estaba sujeta, consumó la aportación del 27.404% restante del Activo Inmobiliario denominado “Artz” de conformidad con lo establecido en el Convenio de Inversión Artz descrito en el prospecto de colocación de la oferta pública inicial del Fideicomiso. De conformidad con los acuerdos alcanzados, se aportó la cantidad aproximada de \$3,000 millones de pesos a cambio de CBFIs, y dichos recursos fueron utilizados para llevar a cabo la adquisición del porcentaje restante de Artz, por lo que no se asumió deuda adicional con motivo de la adquisición. Los impuestos generados por esta operación serán cubiertos con recursos del crédito revolving existente de FIBRA SOMA. El componente de IVA es enteramente reembolsable y se recuperará en un plazo estimado de 12 meses. Como resultado de lo anterior, a partir de dicha fecha, FIBRA SOMA es propietario de la totalidad de dicho activo inmobiliario.

(j)Inicio de Oferta de Adquisición (*tender offer*). Con fecha 15 de noviembre de 2022, el Fideicomiso, lanzó y dio inicio a una oferta de adquisición (*tender offer*), en efectivo, de un monto principal de las notas senior (*4.375% senior notes 2031*) emitidas por Fibra SOMA con base en la Regla 144^a y la Regulación S de la Ley de Valores de los Estados Unidos de América de 1933 (*CUSIP Nos. 171653AA6/P26064AA6; ISIN Nos. US171653AA64/ USP26064AA66*) excluyendo intereses devengados, por un precio de compra de hasta US\$150,000,000 Dólares, sujeto a los términos y condiciones descritos en la declaración de oferta de compra (Offer to Purchase) del día 15 de noviembre de 2022. Dicha oferta se mantuvo vigente hasta el 13 de diciembre de 2022.

- (k)Adquisición Expansión Antara. El 18 de mayo de 2023, Fibra SOMA consumó la adquisición de aproximadamente el 29% de los derechos de los inmuebles en los cuales la Fibra llevará a cabo el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado “Expansión Antara” el cual será un desarrollo de usos mixtos. Con esta adquisición, Fibra SOMA tendrá el 79.2375% de participación en dicho proyecto.
- (l)Movimientos Inusitados. Con fecha noviembre de 2023 Fibra SOMA público que el pasado 08 de noviembre se ha dado una variación al alza en el precio de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por el Fiduciario, por circunstancias fuera del conocimiento de FIBRA SOMA.
- (m)Oficio de Actualización en el RNV. Con fecha 19 de diciembre de 2023 FIBRASOMA público en términos de la Asamblea General de Tenedores de los CBFIs identificados con clave de pizarra “SOMA 21” de fecha 20 de abril de 2021, se llevó a cabo la emisión adicional de emisión de 650,000,00 CBFIs. Con fecha 11 de diciembre de 2023, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorizó llevar a cabo la actualización de la inscripción de CBFIs en el Registro Nacional de Valores, procediendo a canjear el macrotítulo de CBFIs por uno nuevo que ampara 1,573,483,725 BFIs, el cual se realizará el 22 de diciembre de 2023.
- (n)Firma de un acuerdo con Hyatt Regency. El 20 de diciembre de 2023, Fibra SOMA firmó un acuerdo para adquirir la totalidad del hotel Hyatt Regency en la Ciudad de México. Este hotel, con 755 llaves, está ubicado en la zona hotelera de Polanco, y se encuentra 100% operativo. Los ingresos de este activo estarán denominados en dólares. Prevemos cerrar esta transacción durante el primer trimestre de 2024, sujeto a aprobaciones regulatorias.
- (o)Aviso de Ejercicio. Con fecha 10 de enero de 2024 Fibra SOMA publico Aviso de Ejercicio en términos y para todos los efectos de la fracción (IV) del artículo 34 de 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.
- (p)Aviso de Inicio del Periodo de Suscripción. El 19 de enero de 2024, FIBRA SOMA publicó el Aviso de Inicio del Periodo de Suscripción conteniendo las fechas clave, términos de su aprobación, periodo de suscripción, términos de suscripción por parte de terceros, registros y CBFIs adicionales suscritos y pagados.
- (q)Aviso de Resultados – Periodo de Suscripción. El 06 de febrero de 2024, FIBRA SOMA se publicó al público inversionista que, durante el Periodo de Suscripción ningún Tenedor suscribió CBFIs.

A continuación, se describen de forma esquemática, nuestras principales adquisiciones relevantes en 2023:

Concepto	MXN\$ 2023	USD\$ 2023
Expansión Antara	\$ 1,650,122,631	-

Plan de Negocios y Calendario de Inversiones y, en su caso, desinversiones

El Fideicomiso es un vehículo emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, cuyo fin primordial será la adquisición, construcción, desarrollo y/o remodelación de bienes inmuebles ubicados en México, ya sea directamente por el Fideicomiso o indirectamente a través de Fideicomisos de Inversión, que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para los fines anteriores conforme a lo dispuesto en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra.

El Fideicomiso realizará Inversiones, directamente o a través de Fideicomisos de Inversión, para la adquisición, construcción, desarrollo y/o remodelación de bienes inmuebles ubicados en México, ya sea directamente por el Fideicomiso o indirectamente a través de Fideicomisos de Inversión, que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para los fines anteriores conforme a lo dispuesto en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra, por lo que para efectos fiscales al menos el 70% del Patrimonio del Fideicomiso estará invertido en Activos Inmobiliarios y el remanente será invertido en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión de instrumentos de deuda, en el entendido que todas las inversiones realizadas por el Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso, deberán cumplir con los Lineamientos de Inversión o deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores si las mismas no cumplen con los Lineamiento de Inversión.

La implementación de la estrategia de negocios del Fideicomiso estará a cargo del Administrador, quien será el principal responsable de administrar el Patrimonio del Fideicomiso. Para implementar la estrategia de negocio del Fideicomiso, el Administrador prestará determinados servicios al Fideicomiso, según se establece en el Contrato de Administración.

El Administrador, en la implementación de la estrategia de negocios del Fideicomiso buscará aprovechar los beneficios derivados de la amplia experiencia de Grupo SOMA, en la construcción, administración y operación de inmuebles, y de esta forma lograr administrar efectivamente y, en el futuro, crecer el Patrimonio del Fideicomiso. Grupo SOMA cuenta con una exitosa trayectoria en lo que respecta a la operación y expansión de centros comerciales e inmuebles de usos mixtos, por lo que se espera que el Fideicomiso se beneficie de la experiencia de Grupo SOMA para la creación, identificación y aprovechamiento de oportunidades de inversión. El Fideicomiso no tiene un calendario de inversiones y desinversiones preestablecido.

Información Financiera del Fideicomiso

El presente Reporte Anual incluye información financiera al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, y por los años terminados en esas fechas. La información financiera debe leerse en conjunto con la sección de comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación incluidos en este Reporte Anual.

Se adjuntan al presente Reporte Anual, los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.

Fideicomiso Irrevocable No. 3332**(CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiarias****Estados consolidados de posición financiera****Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021****(En miles de pesos mexicanos)**

Activo	Notas	2023	2022	2021
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 1,248,710	\$ 2,342,513	\$ 6,278,094
Rentas por cobrar a clientes, neto	6	393,049	481,525	512,423
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	7	88,886	68,188	52,673
Impuestos por recuperar, principalmente el impuesto al valor agregado (IVA)		1,387,260	1,146,614	399,891
Remanentes por cobrar		42,501	146,786	-
IVA pendiente de acreditar, neto		84,935	64,757	17,098
Deudores diversos		-	-	4,671
Pagos anticipados		<u>31,595</u>	<u>2,098</u>	<u>2,261</u>
Total activo circulante		3,276,936	4,252,481	7,267,111
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	8	34,221,684	31,134,184	30,559,344
Inversiones en negocios conjuntos	9	23,843,224	17,327,706	15,470,953
Pagos anticipados		275,364	190,413	25,799
Mobiliario y equipo de transporte, neto		-	10,481	10,204
Gastos para proyectos futuros		54,579	19,272	-
Depósitos en garantía recuperables		58,460	1,488	1,232
Total activo no circulante		<u>58,453,311</u>	<u>48,683,544</u>	<u>46,067,532</u>
Total activo		<u>\$ 61,730,247</u>	<u>\$ 52,936,025</u>	<u>\$ 53,334,643</u>

**Pasivo y patrimonio
de los
fideicomitentes /
fideicomisarios**

Pasivo a corto plazo:				
Porción circulante de los préstamos	12	\$ 2,786,045	\$ 1,175,834	\$ 40,485
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	10	248,223	209,301	229,239
Intereses por pagar		173,822	181,155	237,021
Cuentas por pagar a partes relacionadas	7	209,263	209,567	352,297
Derechos de arrendamiento	11	37,258	51,800	74,528
Depósitos en garantía reembolsables		71,665	58,343	10,604
Impuestos por pagar		30,144	29,941	14,525
Anticipo de clientes		<u>5,009</u>	<u>8,065</u>	<u>7,799</u>
Total pasivo a corto plazo		3,561,429	1,924,006	966,498

Pasivo a largo plazo:

Préstamos	12	9,796,258	11,126,320	12,480,563
Derechos de arrendamiento	11	30,524	72,347	87,660
Rentas anticipadas		11,361	12,030	5,796
Fondo de garantía		23,858	-	-
Depósitos en garantía reembolsables		70,348	76,742	108,120
Instrumentos financieros derivados	14	<u>2,789,154</u>	<u>1,030,044</u>	<u>251,100</u>
Total pasivo a largo plazo		<u>12,721,503</u>	<u>12,317,483</u>	<u>12,933,239</u>
Total pasivo		<u>16,282,932</u>	<u>14,241,489</u>	<u>13,899,737</u>

	Notas	2023	2022	2021
Compromisos y contingencias	18			
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:	15			
Aportaciones de los fideicomitentes		37,360,514	36,515,193	35,060,266
Utilidades retenidas		8,935,163	2,684,664	456,700
Valuación de instrumentos financieros derivados en coberturas de flujo de efectivo		<u>(848,362)</u>	<u>(505,321)</u>	<u>(254,882)</u>
Total de participación controladora		<u>45,447,315</u>	<u>38,694,536</u>	<u>35,262,084</u>
Participación no controladora		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,172,822</u>
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		<u>45,447,315</u>	<u>38,694,536</u>	<u>39,434,906</u>
Total pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		<u>\$ 61,730,247</u>	<u>\$ 52,936,025</u>	<u>\$ 53,334,643</u>

Fideicomiso Irrevocable No. 3332
(CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiarias

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021

(En miles de pesos mexicanos, excepto por la información de utilidad por CBFi)

	Notas	2023	2022	2021
Ingresos por:				
Arrendamientos	17	\$ 1,282,034	\$ 1,203,624	\$ 852,398
Mantenimiento, operación, publicidad y otros		150,395	139,595	121,402
Estacionamiento		<u>96,434</u>	<u>89,306</u>	<u>55,732</u>
		1,528,863	1,432,525	1,029,532
Gastos por:				
Operación, mantenimiento, publicidad, honorarios y otros		(424,185)	(391,129)	(302,883)
Honorarios de administración		(223,179)	(199,460)	(148,593)
Impuesto predial y otros derechos		(76,161)	(71,751)	(54,226)
Seguro de la propiedad		(5,666)	(5,214)	(4,411)
Ganancia por recompra del bono		-	1,122,224	-
Gastos por intereses		(1,175,937)	(1,023,802)	(745,877)
Ingresos por intereses		108,579	146,484	91,760
Ganancia (pérdida) cambiaria, Neta		(67,281)	100,793	(90,539)
Otros gastos		-	-	(1,607)
Comisiones bancarias		(28,461)	(15,926)	(29,683)
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados		(115,504)	10,998	23,101
Utilidad en participación de negocios conjuntos	9	4,494,720	1,853,952	771,459
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	8	<u>2,234,711</u>	<u>(580,655)</u>	<u>13,026</u>
Utilidad neta consolidada del año		<u>6,250,499</u>	<u>2,379,039</u>	<u>551,059</u>
Otros resultados integrales:				
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados – Pérdida en valuación de instrumentos financieros	14	<u>(343,041)</u>	<u>(250,439)</u>	<u>(254,882)</u>

Utilidad integral consolidada del año	\$ <u>5,907,458</u>	\$ <u>2,128,600</u>	\$ <u>296,177</u>

Notas	2023	2022	2021
Utilidad neta consolidada del año:			
Participación controladora	\$ 6,250,499	\$ 2,227,964	\$ 456,700
Participación no controladora	<u>-</u>	<u>151,075</u>	<u>94,359</u>
	<u>\$ 6,250,499</u>	<u>\$ 2,379,039</u>	<u>\$ 551,059</u>
Utilidad integral consolidada del año:			
Participación controladora	\$ 5,907,458	\$ 1,977,525	\$ 201,818
Participación no controladora	<u>-</u>	<u>151,075</u>	<u>94,359</u>
	<u>\$ 5,907,458</u>	<u>\$ 2,128,600</u>	<u>\$ 296,177</u>
Utilidad neta por CBFI básica y diluida (en pesos mexicanos)	<u>\$ 7.83</u>	<u>\$ 3.04</u>	<u>\$ 0.77</u>

Factores de riesgo:

El público inversionista debe considerar cuidadosamente los factores de riesgo que se describen a continuación antes de tomar cualquier decisión de inversión. Los riesgos e incertidumbres que se describen a continuación no son los únicos a los que nos enfrentamos. Los riesgos e incertidumbres que desconocemos, así como aquellos que consideramos actualmente como de poca importancia, también podrían afectar nuestras operaciones y situación financiera.

La actualización de cualquiera de los eventos que se describen a continuación podría tener un efecto adverso significativo sobre las operaciones, la situación financiera o los resultados de operación del Fideicomiso.

Los riesgos descritos a continuación son los que identificamos como específicos para nuestro negocio, pero de ninguna manera deben considerarse como los únicos riesgos que podemos llegar a enfrentar. Dichos riesgos e incertidumbres adicionales, incluyendo aquellos que afectan a la industria en la que operamos, las zonas geográficas en las que operamos o aquellos riesgos que actualmente no consideramos como importantes, también podrían llegar a afectar nuestro negocio.

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. Las expresiones “cree”, “espera”, “estima”, “considera”, “prevé”, “planea” y otras expresiones similares, identifican dichas estimaciones. Al evaluar dichas estimaciones, nuestros inversionistas deberán tener en cuenta los factores descritos en esta sección y otras advertencias contenidas en este Reporte Anual. Los Factores de Riesgo describen las circunstancias que podrían ocasionar que nuestros resultados no sean los esperados.

Riesgos de carácter económico y político

Riesgos relacionados con la situación económica de México

Los resultados de operación del Fideicomiso y los Activos Inmobiliarios dependerán de la situación económica de México. En el pasado, México ha experimentado periodos prolongados de crisis económica debido a factores internos y externos. Estos periodos se han caracterizado por contracciones económicas, devaluaciones, volatilidad en el tipo de cambio, altos índices de inflación, altas tasas de interés, disminuciones de los flujos de capital extranjero, menor liquidez en el sector bancario y altos índices de inseguridad y desempleo. Aunque en los últimos años México ha mostrado indicadores de mercado positivos en términos de crecimiento del producto interno bruto, tasas de interés a largo plazo, inflación, déficit de la cuenta corriente, exportaciones e inversión extranjera, no hay garantía de la continuidad de estas tendencias y el país podría experimentar devaluaciones, importantes aumentos en la inflación y las tasas de interés, y otras formas de volatilidad económica.

Ante la creación de un mayor número de empleos, aumentos salariales en términos reales y mayor acceso a crédito, el consumo privado se convirtió en el principal motor de la actividad económica. En contraste, el crecimiento de las actividades de inversión ha experimentado una desaceleración debida, en parte, a ajustes al gasto público. En la medida en que dichas condiciones de mercado no sean de carácter temporal y persistan (o se agraven), podrían tener un efecto adverso en la disponibilidad de crédito para las empresas en general y podrían conducir a un debilitamiento generalizado de la economía nacional. Como resultado de lo anterior, los resultados y la situación financiera del Fideicomiso podrían verse afectados en forma adversa por los acontecimientos ocurridos en México, mismos que se encuentran fuera del control del Fideicomiso.

Los acontecimientos económicos y políticos en México pueden afectar negativamente la política económica del país y, a su vez, nuestras operaciones.

Los eventos políticos en México pueden afectar significativamente la política económica del país y, en consecuencia, nuestras operaciones. El 1 de julio de 2018 se celebraron elecciones presidenciales y al Congreso Federal en México. Andrés Manuel López Obrador (“AMLO”), miembro del Movimiento Regeneración Nacional (“MORENA”), fue elegido Presidente de México y asumió el cargo el 1 de diciembre de 2018, en sustitución de Enrique Peña Nieto, miembro del Partido Revolucionario Institucional. El mandato del nuevo Presidente expirará el 30 de septiembre de 2024. A la fecha de este Reporte Anual, el partido

político de AMLO cuenta con una composición porcentual del 50.4% en la Cámara de Diputados representada por 252 diputadas y diputados y se conserva como la primera fuerza parlamentaria en el Senado; junto con otros partidos que forman parte del Congreso, el partido político de AMLO podría lograr mayorías calificadas o necesarias en ambas cámaras para aprobar sus planes futuros de gobierno. Con las elecciones del 6 junio de 2021, MORENA, a través de su participación en la coalición Juntos Haremos Historia, perdió la mayoría absoluta en la Cámara de Diputados y está representada por 58 senadores en el Senado. Los miembros recién elegidos del Congreso mexicano asumieron sus funciones el 5 de septiembre de 2022. No podemos asegurar que los acontecimientos políticos en México no tendrán un efecto adverso en la economía mexicana y, a su vez, en nuestros negocios, resultados de ejecución de cada uno de los proyectos y condición financiera.

Las condiciones económicas en México están altamente correlacionadas con las condiciones económicas de los Estados Unidos debido a la proximidad física/geográfica y al alto grado de actividad económica entre los dos países en general, incluyendo el comercio facilitado por el Tratado de Libre Comercio de América del Norte (el “TLCAN”). Como resultado, los acontecimientos políticos en los Estados Unidos, incluyendo los cambios en la administración y las políticas gubernamentales, también pueden tener un impacto en el tipo de cambio entre el dólar estadounidense y el Peso mexicano, las condiciones económicas en México y los mercados de valores globales.

El 1 de octubre de 2018, los Estados Unidos, México y Canadá acordaron formalmente renegociar los términos y condiciones del TLCAN bajo un nuevo tratado conocido como el Tratado entre los Estados Unidos Mexicanos, los Estados Unidos de América y Canadá (T-MEC). A diferencia del TLCAN, el nuevo tratado propuesto incluye una cláusula de terminación (*sunset clause*) que requiere que, al término de seis años, el mismo sea analizado y en su caso modificado, mientras al término de dieciséis años deberá ser expresamente renovado y renegociado. Dicho acuerdo de igual manera incluye modificaciones a las reglas de origen prácticamente en todos los sectores para poder certificar un producto como originario de la región, reglas ejecutables para disuadir alteraciones artificiales a los tipos de cambio para obtener ventajas comerciales, protecciones adicionales en materia de propiedad intelectual, así como modificaciones en materia laboral y tecnologías de la información, entre otras disposiciones.

En ocasiones, el gobierno federal mexicano ha implementado cambios en sus políticas y leyes y podría continuar haciéndolo en el futuro. El gobierno federal mexicano recortó drásticamente el presupuesto para 2019 y podría continuar recortándolo en el futuro. El 2 de julio de 2019, la Ley Federal de Austeridad Republicana fue aprobada por el Senado Mexicano y la misma fue publicada en el Diario Oficial de la Federación el 19 de noviembre de 2019. Las acciones para controlar la inflación y las leyes y políticas han generado incrementos en las tasas de interés, modificaciones a las políticas tributarias, controles de precios, devaluaciones monetarias, controles de capital y limitaciones en las importaciones. El negocio, la situación financiera y los resultados de la operación del Fideicomiso podrían verse afectados por los cambios en las políticas y regulaciones del gobierno que involucren su administración, operaciones y régimen fiscal. El Fideicomiso no puede asegurar que el gobierno mexicano mantendrá sus políticas actuales en materia política, social o económica o en otras materias o que los cambios antes descritos no puedan tener como

resultado un efecto material adverso en el negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas del Fideicomiso. En particular, la legislación tributaria en México se encuentra sujeta a cambios constantes, y el Fideicomiso no puede asegurar que el gobierno mantendrá la política social, económica, o cualquier otra existente, ni que esos cambios no afectarán de manera adversa su negocio, situación financiera, resultados de operación o perspectivas.

La administración del señor López Obrador ha tomado acciones que han disminuido significativamente la confianza de los inversionistas en inversiones privadas luego de los resultados de consultas públicas, como la cancelación de proyectos públicos y privados autorizados por la administración anterior, incluida la construcción del nuevo aeropuerto mexicano, lo que inmediatamente motivó la revisión de la calificación soberana de México y la cancelación de la construcción de una planta cervecera de “Constellation Brands” en Baja California, México. El Fideicomiso no puede asegurar que no se tomarán medidas similares en el futuro, lo que podría tener un efecto negativo en la economía de México.

En 2020, el protocolo modificadorio del T-MEC, el cual incluye modificaciones relevantes en materia laboral, acero, farmacéutico, propiedad intelectual y ambiental fue aprobado por Estados Unidos y Canadá y ya ha entrado en vigor.

Debido a que la economía mexicana está fuertemente influenciada por la economía de los Estados Unidos, la implementación del T-MEC y/u otras políticas del gobierno de los Estados Unidos que puedan ser adoptadas por la administración de los Estados Unidos pueden afectar adversamente las condiciones económicas en México. Estos acontecimientos podrían a su vez tener un efecto adverso en nuestra condición financiera y resultados de operación.

Los cambios en las condiciones económicas, políticas y sociales en México podrían afectar las actividades, la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso.

La totalidad de las operaciones y activos del Fideicomiso están ubicados en México, por lo que las operaciones del Fideicomiso dependen, en cierta medida, del desempeño de la economía nacional. En consecuencia, los cambios negativos en las condiciones económicas, políticas y sociales en México podrían afectar las actividades, la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso.

Históricamente, México ha sufrido crisis económicas provocadas por factores tanto internos como externos, las cuales se han caracterizado por la inestabilidad del tipo de cambio (incluyendo grandes devaluaciones), altos índices de inflación, tasas de interés elevadas, contracciones económicas, disminuciones en los flujos de efectivo provenientes del exterior, falta de liquidez en el sector bancario y altos índices de desempleo. Además, el índice de delincuencia y los problemas relacionados con el tráfico de drogas, especialmente en el norte del país, han incrementado en los últimos tiempos y podrían seguir incrementando en el futuro. Dichas condiciones podrían tener un efecto adverso significativo en el negocio, la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso.

Actualmente el gobierno federal no impone restricciones a la capacidad de las personas físicas o morales mexicanas para convertir Pesos a dólares u otras monedas (salvo por ciertas restricciones aplicables a la celebración de operaciones en efectivo que impliquen pagos en dólares a favor de un banco mexicano), sin embargo, el gobierno federal podría imponer un sistema de control del tipo de cambio en el futuro. Asimismo, es imposible anticipar cómo reaccionaría el gobierno federal ante una devaluación o depreciación significativa del Peso, por lo que el Fideicomiso no puede garantizar que el gobierno federal mantendrá sus políticas actuales con respecto al Peso. Si el Peso se devalúa o si el gobierno federal instrumenta una política gubernamental distinta a la actual con respecto al Peso o en caso de que ocurra un aumento considerable en las tasas de interés o el índice de inflación, o de que la economía nacional se vea afectada en forma adversa por cualquier otra causa, las actividades, la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso también podrían verse afectados en forma negativa.

El gobierno ha ejercido y continúa ejerciendo una influencia considerable en la economía nacional. Las medidas adoptadas por el gobierno con respecto a la economía y a las empresas de participación estatal podrían tener un efecto significativo en las empresas del sector privado en general y en el Fideicomiso en particular, además de afectar la situación del mercado y los precios y rendimientos de los valores de emisoras mexicanas, incluyendo los valores emitidos por el Fideicomiso.

En el pasado, México ha experimentado diversos periodos de crecimiento económico lento o negativo, alta inflación, altas tasas de interés, devaluación del tipo de cambio (en particular respecto del tipo de cambio peso mexicano/ dólar de los Estados Unidos de América), restricciones de convertibilidad y otros problemas económicos. Estos problemas podrán agravarse o resurgir, según sea el caso, en el futuro y podrían afectar de manera adversa el negocio y capacidad de servicio de deuda. Durante el 2022, Banco de México aumentó su tasa de referencia en 500 puntos base, de 5.50% en 2021 a 10.50%. Futuros aumentos en tasas de interés podrán afectar adversamente los resultados de operación, incrementando los costos financieros. En adición, un empeoramiento en las condiciones financieras o económicas internacionales, tales como un desacelere en el crecimiento o condiciones recesivas en los socios de México, incluyendo a Estados Unidos, o la emergencia de una nueva crisis financiera, podrían tener efectos adversos en la economía mexicana, la situación financiera del Fideicomiso.

Las inversiones en México pueden ser riesgosas.

Las inversiones en México conllevan riesgos significativos, incluyendo el riesgo de que ocurran acontecimientos de orden económico, político, social o diplomático adversos, se decreten leyes expropiatorias o se impongan controles cambiarios, impuestos u otras restricciones gubernamentales. El Fideicomiso será constituido de conformidad con las leyes de México y todas sus operaciones, activos y propiedades están ubicados en México. En consecuencia, la situación financiera y los resultados de operación del Administrador, de los Fideicomisos de Inversión y/o del Fideicomiso podrían verse afectados en forma negativa.

El gobierno mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo una gran influencia en la economía del país. 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 de los valores emitidos por entidades mexicanas, incluyendo el valor de los CBFIs.

Efectos de los acontecimientos ocurridos en otros países sobre la economía mexicana

La economía mexicana se ve afectada por la situación económica y las condiciones del mercado tanto a nivel global como en otros países con mercados emergentes y en los países que constituyen sus principales socios comerciales, incluyendo, principalmente, los Estados Unidos, que recibe más del 80% de las exportaciones de México. Aunque la situación económica de otros países puede ser muy distinta a la de México, las reacciones de los Tenedores ante los acontecimientos ocurridos en otros países podrían tener un efecto adverso en el valor de los Activos Inmobiliarios y los valores emitidos por el Fideicomiso. Por ejemplo, la invasión de Rusia a Ucrania podría causar un impacto económico en los mercados financieros al experimentar mayor volatilidad ante el crecimiento de la incertidumbre inusual, caídas en las bolsas de valores, percepción de riesgos en los mercados internacionales, modificación en el valor de fondos de inversión, impacto en *commodities*, ascensos del oro, gas, petróleo y materias primas. La posible recesión en Europa provocada por la suspensión del suministro de gas de Rusia podría afectar a México al frenar la actividad industrial europea y, por consiguiente, la caída en la economía global.

Asimismo, en los últimos años los precios de los valores representativos de deuda y capital emitidos en México han disminuido sustancialmente como resultado de acontecimientos ocurridos en Rusia, Brasil y Asia. La reciente crisis financiera global ha provocado importantes fluctuaciones en los mercados financieros y la economía de México. En particular, la situación económica de México guarda una estrecha relación con la situación económica de los Estados Unidos debido al Tratado de Libre Comercio de América del Norte, o TLCAN, y a la creciente actividad económica entre ambos países; la existencia de condiciones económicas adversas en los Estados Unidos, la revocación del TLCAN, la ratificación por parte de Estados Unidos de América y Canadá del T-MEC, o el acaecimiento de otros sucesos relacionados con ello, podrían tener un importante efecto adverso en la economía de México. Además, el efecto negativo de dichos acontecimientos sobre la economía de México podría afectar en forma adversa los resultados y la situación financiera del Fideicomiso.

Por otro lado, el 3 de noviembre de 2020, tuvieron lugar las elecciones presidenciales de los Estados Unidos, Joseph R. Biden Jr., del Partido Demócrata, resultó electo como presidente de dicho país. Su presidencia inició el 20 de enero de 2021 y se extenderá hasta el 19 de enero de 2025. A la fecha del presente Reporte Anual, el Partido Republicano tiene mayoría en la Cámara de Representantes y el Partido Demócrata tiene mayoría en el Senado de los Estados Unidos.

La administración en los Estados Unidos podría implementar cambios significativos a las políticas públicas y leyes en ese país.

No podemos garantizar que el ambiente político futuro en México y Estados Unidos, sobre el cual no tenemos control, no tendrá un efecto significativo adverso en nuestro negocio, resultados de operación, condición financiera o proyecciones. Asimismo, no podemos asegurar que los cambios en las políticas y legislación por parte de las administraciones en funciones en los Estados Unidos y México no podrían afectar las economías de dichos países, provocando un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, situación financiera y resultados de operaciones.

Inflación en México

Aunque el índice de inflación anual publicado por el Banco de México ascendió al 3.15% en 2020, 7.36% en 2021, 7.82% en 2022 y 4.66% en 2023, históricamente, México ha reportado altos niveles de inflación, por lo que el índice de inflación en México podría aumentar en el futuro como resultado de diversos factores, incluyendo el tipo de cambio de la situación financiera del gobierno mexicano o la devaluación del Peso. Si la inflación llegase a aumentar, el gobierno mexicano podría aumentar las tasas de interés y ello podría conducir al incremento de los costos de financiamiento del Fideicomiso o de los Fideicomisos de Inversión. En consecuencia, los altos índices de inflación podrían tener un efecto adverso significativo en el desempeño del Fideicomiso si sus ingresos no aumentan en forma paralela a sus costos.

Altos índices de delincuencia organizada en México

En los últimos años los niveles de violencia relacionada con el tráfico de drogas y la delincuencia organizada en México han aumentado considerablemente. Los cárteles de tráfico de drogas han atacado y en el futuro podrían seguir atacando a empresas y a los empleados de éstas, cometiendo extorsiones, asaltos a camiones e instalaciones industriales, secuestros y otros delitos y actos violentos. También es posible que las medidas adoptadas por el gobierno en contra de los cárteles de tráfico de drogas den lugar a un incremento en los niveles de violencia en las zonas afectadas y tengan un efecto adverso en la operación de los Activos Inmobiliarios y en la realización de Inversiones. Además, el incremento en los niveles de violencia y delincuencia ha provocado un aumento en los gastos incurridos por las empresas como resultado del robo de sus productos y de la necesidad de contratar seguridad y pólizas de seguro adicionales. Estas actividades, su posible aumento y la violencia que conllevan, se encuentran fuera del control del Fideicomiso y podrían tener un efecto negativo en el entorno de los negocios en las zonas en las que se encuentren los Activos Inmobiliarios y podrían afectar en forma adversa el desempeño financiero del Fideicomiso.

Altos niveles de corrupción en México

La tradicional ineficacia del sistema de justicia penal, así como el trato con las distintas Autoridades Gubernamentales ha contribuido al subdesarrollo de un sector público que se considera sumamente corrupto. Aunque esto puede deberse en parte a la ineficacia de un sistema legal que castiga pocos delitos e infracciones, también es resultado de otras deficiencias institucionales tales como la estructura de las Autoridades Gubernamentales, los salarios y falta de preparación de los servidores públicos y la corrupción imperante en el sistema, probada –en gran medida– por los factores descritos. La corrupción fomenta la

existencia de diversas actividades ilícitas, incluyendo la evasión de impuestos y la violación de las obligaciones impuestas por la regulación. El nivel de corrupción del sector público a nivel estatal en México tiene un importante efecto adverso en la productividad. El Fideicomiso no tiene control sobre el sector público. Además, la existencia de un entorno en el que impera la corrupción puede limitar las actividades y operaciones del Fideicomiso y, por lo tanto, su capacidad para efectuar Inversiones, afectando negativamente, asimismo, su desempeño financiero.

Es posible que nuestras políticas y controles internos de la Fibra sean insuficientes para impedir actos de corrupción. El Fideicomiso y el Administrador están sujetos a leyes mexicanas que tienen por objeto prevenir y sancionar la corrupción, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, la Ley General de Responsabilidades Administrativas, así como el Código Penal Federal. Además, el Fideicomiso y el Administrador podrían estar sujetos a la Ley Sobre las Prácticas Corruptas en el Extranjero (*Foreign Corrupt Practices Act*) de los Estados Unidos. Estas leyes imponen sanciones a las empresas y personas físicas que realicen beneficios indebidos a servidores públicos y a otras personas con el objeto de obtener o conservar oportunidades de negocios, entre otras cosas. Aunque el Administrador y el Fideicomiso cuentan y/o contarán con mecanismos diseñados para prevenir la comisión de actos que involucren corrupción, no hay garantía de que sus políticas y procedimientos de control interno serán suficientes para impedir y/o oportunamente detectar actos ilícitos o negligentes por parte de sus empleados o agentes. Tanto la violación o presunta violación de las leyes para combatir la corrupción, como las consecuencias legales de la misma y los consiguientes daños a la reputación, podrían afectar en forma adversa las actividades, los resultados y la situación financiera del Fideicomiso.

Cambios en la legislación mexicana

El Fideicomiso y los Activos Inmobiliarios podrían verse afectados significativamente en forma adversa por reformas a legislación o regulación aplicable o por las interpretaciones de las leyes y reglamentos vigentes que resulten en la imposición de requisitos más estrictos o exhaustivos, o en la eliminación de beneficios fiscales actualmente vigentes.

No existe garantía de que las autoridades gubernamentales competentes no implementarán leyes, no impondrán medidas de Regulación, no aprobarán reformas o no realizarán actos que contravengan la legislación, que puedan tener un efecto adverso significativo en las actividades, los resultados y la situación financiera del Fideicomiso.

Regulación en otras entidades.

Las construcciones relacionadas con los Activos Inmobiliarios o los terrenos que serán desarrollados o que se adquirirán, pueden estar ubicados en diversas entidades federativas y municipios. En virtud de lo anterior, se deberán satisfacer requisitos distintos conforme a la Regulación aplicable, algunos de los cuales, además, exigirán la intervención de distintas autoridades, cuyos criterios o procedimientos diversos podrían

entorpecer o requerir mayores condicionantes, facilitar los procesos indispensables para el desarrollo y la administración de los Activos Inmobiliarios.

Regulación extensa por parte de Autoridades Gubernamentales.

La industria inmobiliaria está sujeta a una Regulación extensa por parte de las Autoridades Gubernamentales. Este hecho afecta actividades que van desde la adquisición misma de los terrenos, el desarrollo y la edificación, las cuales se encuentran sujetas, por ejemplo, a la satisfacción de ciertos requisitos ecológicos y ambientales. Por otra parte, los cambios en la estructura orgánica de la administración pública, así como la facultad discrecional de modificar la regulación aplicable, pueden retrasar las operaciones del Fideicomiso, sobre todo, porque éstas prevén sanciones respecto de las infracciones a las mismas, las cuales, según su mayor o menor gravedad, pueden consistir en (i) clausuras de las obras; (ii) multas; y (iii) suspensiones o revocaciones de las concesiones, licencias, permisos o autorizaciones. En este sentido, no obstante que el Fideicomiso y el Administrador procuran ajustar su actividad al marco regulatorio establecido por dichas regulaciones, no están exentos de la aplicación discrecional y arbitraria de éstos o bien de la satisfacción de requisitos cuyo cumplimiento puede ser lento y causar demoras importantes.

Riesgos de expropiación

El gobierno mexicano está facultado para expropiar bienes en ciertas circunstancias. Aunque el gobierno está obligado a indemnizar al propietario de los bienes en cuestión, en ocasiones el monto de la indemnización es inferior al valor de mercado de dichos bienes. Si alguno de los Activos Inmobiliarios fuere expropiado, podría perderse toda o parte de la Inversión en dicho bien, lo cual afectaría en forma adversa los rendimientos que se tenía previsto obtener a través del mismo y, por tanto, el importe disponible para el pago de Distribuciones.

La autoridad competente podría ejercer la acción de extinción de dominio sobre los Activos Inmobiliarios que se encuentren relacionados o vinculados con los hechos ilícitos a que hace referencia la Ley Nacional de Extinción de Dominio.

Conforme a lo previsto en la Ley Nacional de Extinción de Dominio, existe la posibilidad de que la autoridad competente ejerza acción de extinción de dominio en caso de que los Activos Inmobiliarios se encuentren relacionados o vinculados con casos de delincuencia organizada, secuestro, delitos en materia de hidrocarburos, petrolíferos y petroquímicos, delitos contra la salud, trata de personas, delitos por hechos de corrupción, encubrimiento, delitos cometidos por servidores públicos, robo de vehículos, recursos de procedencia ilícita y extorsión. En caso de ser declarada la extinción de dominio de alguno de los Activos Inmobiliarios, el Fideicomiso perdería todos los derechos inherentes al mismo, sin posibilidad de recibir contraprestación o compensación alguna por parte de la autoridad, afectando considerablemente los Ingresos y rendimientos esperados del Fideicomiso, y, por consiguiente, la capacidad para cumplir con los pagos y Distribuciones a los Tenedores de los CBFIs.

Factores de riesgo relacionados con las operaciones del Fideicomiso y la industria inmobiliaria en México.

La concentración geográfica de las propiedades del Fideicomiso en México podría colocarla en una posición vulnerable ante los cambios en la situación política o económica, o ante otros sucesos, como la violencia relacionada con el narcotráfico o acontecimientos que afecten al país.

Todos los Activos Inmobiliarios en operación del Fideicomiso están o estarán ubicados en México. Debido a esta concentración geográfica, el Fideicomiso está especialmente expuesto a los factores adversos que afectan concretamente a México, incluyendo las posibles contracciones de la economía nacional, los acontecimientos de orden político o social y las percepciones del público en cuanto al nivel de seguridad en el país. La economía nacional se vio afectada en forma adversa y significativa por la crisis financiera a nivel global. La recesión económica representó múltiples retos para los propietarios, desarrolladores y administradores de centros comerciales, habitacionales e inmuebles de usos mixtos y para los segmentos en los que opera el Fideicomiso. Entre otras cosas, el Fideicomiso está expuesto a las fluctuaciones de los índices de desempleo e inflación, que afectan los niveles de gasto de las empresas y personas físicas. Los cambios económicos o políticos que ocasionen una disminución en los niveles de ingreso disponible o de la confianza de los consumidores o del sector empresarial, podrían afectar en forma adversa y significativa las actividades, la situación financiera, los resultados de operación, los flujos de efectivo, la capacidad para realizar Distribuciones y el valor de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso.

La habilidad de la Fibra para enajenar sus propiedades se encuentra limitada por regulaciones relacionadas con nuestra calificación como Fibra y esta limitante podrá reducir el valor de cualquier propiedad vendida, afectar la liquidez o flexibilidad operativa de la Fibra, si la venta de dichas propiedades fuera necesaria para generar capital, entre otros.

Para calificar como Fibra, el Fideicomiso está sujeto al cumplimiento de varios requisitos, incluyendo el requisito consistente en que el fin primordial del fideicomiso sea la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen primordialmente al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los bienes arrendados, así como no vender ningún bien inmueble que sea construido o adquirido por la Fibra durante un periodo de cuatro años a partir de la terminación de la construcción o adquisición, según corresponda, para poder conservar los beneficios fiscales atribuidos a dicha propiedad. En caso de la eventual venta de una propiedad durante este periodo, el Fideicomiso no podría aplicar a la enajenación de que se trate el tratamiento fiscal preferencial previsto en la ley. Para potencializar los beneficios fiscales disponibles para las Fibras, se pretende mantener cualquier propiedad construida o adquirida por la FIBRA por un periodo de cuatro años contados a partir de la terminación de la construcción o adquisición, aunque eventualmente se llevarían a cabo enajenaciones de unidades residenciales, en cuyo caso, se observarán todos los requisitos y restricciones en la legislación aplicable para que dicha venta no tenga un efecto adverso en el tratamiento fiscal de la Fibra. A la fecha de la venta de la

propiedad, la Fibra tendrá que satisfacer todos los requerimientos ordenados por ley y los establecidos en cualquier contrato o convenio, incluidos los convenios de aportación y los contratos de fideicomiso.

La industria de servicios inmobiliarios es sumamente competitiva; y en el supuesto de que el Fideicomiso no logre competir exitosamente, su situación financiera y sus resultados de operación podrían verse afectados.

La industria de servicios inmobiliarios es sumamente competitiva. Los Activos Inmobiliarios están orientados principalmente al segmento de centros comerciales, usos mixtos y hoteleros. El Fideicomiso puede enfrentarse a competencia por parte de nuevos participantes en el mercado y en los segmentos en los que opera en México. Es posible que algunos de estos Competidores cuenten con recursos financieros, comerciales y de otro tipo, mayores a los del Fideicomiso. También cabe la posibilidad de que los Competidores del Fideicomiso ofrezcan locaciones más competitivas, una alternativa más conveniente, servicios y amenidades adicionales o mejores instalaciones, lo cual podría atraer a los clientes de los Activos Inmobiliarios y provocar una disminución en sus ingresos. Cualquiera de estos factores podría tener un efecto adverso en la competitividad, los resultados de operación y la situación financiera del Fideicomiso.

La principal estrategia de negocios del Fideicomiso es la inversión en centros comerciales, usos mixtos y hoteleros. El Fideicomiso está sujeto a riesgos inherentes a inversiones concentradas en una industria en particular y en segmentos limitados dentro de la misma industria. Mayor competencia, o bien, una baja en la industria en general o en los segmentos en los cuales opera el Fideicomiso, podría tener un impacto mayor para el Fideicomiso a que si hubiera diversificado sus inversiones en segmentos adicionales del mercado, y podría tener un efecto adverso significativo en la situación financiera y resultados de operación del Fideicomiso.

Es posible que el Fideicomiso no logre sus objetivos de crecimiento.

La capacidad del Fideicomiso para implementar su expansión depende de diversos factores, incluyendo, de manera enunciativa pero no limitativa, la falta de capacidad para atraer y contratar empleados y mano de obra, la habilidad de identificar nuevas oportunidades de negocio en locaciones atractivas que aseguren afluencia en los niveles esperados y todos los demás riesgos inherentes a la adquisición de propiedades. No existe garantía de que el Fideicomiso logrará llevar a cabo sus planes de expansión en México, de que sus nuevos activos ganarán la aceptación de los consumidores o serán operados en términos rentables o que su desempeño será suficiente para justificar la inversión realizada y los gastos de apertura relacionados con los mismos.

Las operaciones del Fideicomiso están sujetas a riesgos adicionales, incluyendo las condiciones económicas y acontecimientos políticos, geopolíticos y sociales predominantes en las entidades federativas en las que adquiera, construya o remodele. Es posible que el Fideicomiso no logre incursionar en nuevos mercados u obtener rendimientos sobre sus inversiones, lo cual podría afectar en forma adversa sus actividades, su situación financiera, sus resultados de operación y sus flujos de efectivo. Los riesgos asociados con los cambios actuales y futuros en los mercados en los que el Fideicomiso tiene planeado expandir sus

operaciones, son difíciles de prevenir y mitigar y podrían tener un resultado adverso significativo en el negocio, condición financiera y los resultados de operación del Fideicomiso. No hay garantía alguna de que los planes de expansión del Fideicomiso pueden alcanzarse, o de que éstos sean operados de forma redituable.

La competencia puede impedir aumentos en el mercado y puede reducir sus oportunidades de inversión.

Competiremos con desarrolladores y operadores que poseen propiedades similares a las de la Fibra en los mismos mercados en los cuales están ubicados los Activos Inmobiliarios. Los Competidores de la Fibra pueden tener recursos financieros sustancialmente mayores que tiene la Fibra, y pueden ser capaces o estar dispuestos a aceptar más riesgo que el que la Fibra puede manejar prudentemente. En el futuro, la competencia de la Fibra puede reducir la cantidad de oportunidades de inversión adecuadas ofrecidas a la Fibra. Además, como resultado que cuenten con más recursos, esas entidades pueden tener más flexibilidad de la que la Fibra tiene en su capacidad para ofrecer mejores condiciones. Si los Competidores de la Fibra ofrecen tarifas por debajo de los niveles de mercado actuales, o por debajo de las tarifas que cobramos actualmente, y la Fibra podría perder clientes existentes o potenciales y verse en la necesidad de reducir las tarifas por debajo de las actualmente cobradas o a ofrecer reducciones sustanciales en las tarifas, mejoras a los clientes. En ese caso, el negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja de la Fibra, el precio de compraventa de los CBFIs y la capacidad de la Fibra para efectuar Distribuciones pueden verse afectados relevantemente y de forma adversa.

Si la Fibra incurriera en pérdidas no aseguradas o no asegurables por encima de su cobertura de seguros, se nos podría exigir pagar estas pérdidas, lo cual podría afectar adversamente la condición financiera y el flujo de caja de la Fibra.

El Fideicomiso tiene cobertura de seguro frente a ciertos riesgos, incluyendo daños materiales, accidentes y por interrupción de negocios. Adicionalmente, el Fideicomiso cuenta con una póliza de responsabilidad civil. El seguro de responsabilidad civil de la Fibra tiene, entre otras, las siguientes exclusiones adicionales: terrorismo, daños punitivos y ejemplares, caso fortuito y/o fuerza mayor, pago por accidente de trabajo, colapso de estructuras temporales, contaminación ambiental, incumplimiento de contrato y/o cancelación de reservaciones, y responsabilidades derivadas de virus o ataques informáticos. En caso de producirse una pérdida no asegurada, la Fibra podría perder tanto su inversión como las ganancias y el flujo de caja previstos de una propiedad. Si dicha pérdida está asegurada, podríamos tener que pagar un deducible significativo sobre cualquier reclamo para la recuperación de dicha pérdida antes de que la aseguradora esté obligada a reembolsarle la pérdida, o el importe de la pérdida podría ser superior a la cobertura respectiva. Además, futuros acreedores pueden requerir la contratación de ciertos seguros, y nuestra incapacidad para obtenerlos podría constituir un incumplimiento bajo dichos contratos de crédito. Además, podríamos reducir o suspender los seguros contratados en cualquiera o en todos nuestros Activos Inmobiliarios en el futuro, si las primas de seguro para cualquiera de estas pólizas exceden, a nuestro juicio, el valor de la cobertura suspendida para el riesgo de pérdida. Además, si cualquiera de las aseguradoras se volviera insolvente, la Fibra podría verse obligada a reemplazar la cobertura de seguros existentes con otra aseguradora adecuada

a tasas potencialmente desfavorables y la cobranza de cualquier reclamo pendiente de pago estaría en riesgo. Si la Fibra incurriera en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o en pérdidas por encima de su cobertura actual, su negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja, precio de compraventa de los CBFIs y su capacidad para hacer Distribuciones podrían verse afectados relevantemente y de forma adversa.

Las operaciones del Fideicomiso requieren una considerable cantidad de capital; y es posible que el Fideicomiso no logre obtener acceso a niveles de financiamiento adecuados.

Para que sus proyectos sigan siendo atractivos y competitivos, el Fideicomiso necesita invertir continuamente en su mantenimiento, modernización y remodelación. Además, la industria en la que participa el Fideicomiso exige estar a la vanguardia satisfaciendo las nuevas demandas de los consumidores, el uso de sistemas sofisticados y tecnologías que se puede esperar requerirán mejoras y nuevas interfaces, incluyendo las necesarias para cumplir con los requisitos fiscales y legales tales como la facturación electrónica, contabilidad electrónica, las disposiciones en materia de protección de datos, así como con las especificaciones establecidas por terceros tales como los gobiernos locales o federal y los operadores de plataformas de comercialización electrónica o digital. La inversión en plataformas comerciales de alta tecnología, el desarrollo y mantenimiento de estas tecnologías puede involucrar grandes cantidades de capital. Estas iniciativas generan constantes necesidades de efectivo y, en la medida en que el Fideicomiso no logre financiar sus inversiones con el efectivo generado por sus operaciones, tendrá que solicitar préstamos o identificar otras fuentes de financiamiento.

El Fideicomiso obtendrá financiamiento bajo la forma de capital o deuda en términos de mercado. Los hechos acaecidos en años pasados, incluyendo la quiebra o proximidad a la quiebra de diversas instituciones financieras y la contracción de la liquidez y disponibilidad de capital, limitaron el acceso a créditos e incrementaron los costos del financiamiento para efectuar inversiones. Los eventos descritos anteriormente pueden ocurrir nuevamente de forma inesperada, lo cual impactaría la capacidad del Fideicomiso para obtener los recursos financieros necesarios para desarrollar sus planes de expansión en México u otros mercados. El acceso a capital por parte del Fideicomiso dependerá de diversos factores sobre los que éste tiene poco control o que se encuentran fuera de su control, incluyendo la situación general del mercado, las percepciones del mercado en cuanto a los niveles de ingresos actuales y futuros del Fideicomiso, su capacidad para efectuar Distribuciones y el precio de mercado de sus CBFIs. El Fideicomiso no puede garantizar que seguirá teniendo acceso a sus fuentes anteriores de financiamiento o a nuevas fuentes, ya sea en términos comparables con los de sus financiamientos actuales o del todo. En el supuesto de que los costos de financiamiento aumenten o de que el Fideicomiso no logre obtener financiamiento, podría verse obligado a incurrir en costos de financiamiento más altos que los actuales, lo cual podría tener un impacto adverso en la ejecución de su estrategia de crecimiento y en sus actividades.

El Fideicomiso y los Fideicomisos de Inversión cuentan con financiamientos que podrían restringir la distribución de recursos.

Existen algunas obligaciones contractuales derivadas de los diversos pasivos bancarios que nos obligan a cumplir con ciertas obligaciones de hacer y no hacer.

Adicionalmente, los términos de algunas de las obligaciones asumidas por el Fideicomiso y los Fideicomisos de Inversión en términos de los financiamientos que se tienen contratados, en ciertos supuestos restringen la posibilidad de realizar distribuciones, disminuir capital, disponer de o distribuir sus activos sin el consentimiento de la institución financiera o el acreedor respectivo, lo que podría afectar la capacidad del Fideicomiso y/o de los Fideicomisos de Inversión para hacer Distribuciones.

Asimismo, en términos de los contratos que documentan nuestros financiamientos, se han creado gravámenes sobre Activos Inmobiliarios y/o derechos del Fideicomiso a efecto de garantizar el cumplimiento de las obligaciones bajo dichos contratos, las cuales restringen su capacidad para disponer de dichos activos sin el consentimiento de los respectivos acreedores. Para mayor información en relación con los financiamientos y las garantías otorgadas al amparo de los mismos, con respecto a Fideicomiso y a cada uno de los Activos Inmobiliarios que formarán parte del Portafolio, favor de consultar la sección “Informe de Créditos Relevantes” del presente Reporte Anual.

En el supuesto de que incumplamos obligaciones asumidas en términos de los financiamientos que tenemos contratados, podríamos vernos obligados a pagar la totalidad o una parte de la deuda antes de su vencimiento, y no podemos asegurar que contemos con los recursos necesarios para hacer frente a dichas obligaciones o que podamos obtener financiamiento en términos atractivos, o del todo, para efectuar dicho pago.

El Fideicomiso podría enfrentar riesgos relacionados con fluctuaciones en las tasas de interés, lo que podría afectar de manera adversa los resultados de operación y la capacidad de pagar la deuda y otras obligaciones del Fideicomiso.

El Fideicomiso está expuesto a fluctuaciones en las tasas de interés. El Fideicomiso podría contratar pasivos financieros que devenguen intereses a tasas variables. Los cambios en las tasas de interés afectarían el costo que tienen estos pasivos financieros para el Fideicomiso. Si las tasas de interés aumentaran, las obligaciones de pago de deuda con respecto al endeudamiento a tasa variable se incrementarían (aun cuando el principal se mantenga igual) y la utilidad neta o efectivo disponible para el pago de la deuda disminuiría. Como resultado, la situación financiera y los resultados de operación y liquidez del Fideicomiso podrían verse afectados de manera adversa e importante.

Es posible que nuestras estrategias de cobertura no logren mitigar los riesgos relacionados con las tasas de interés y podrían reducir el rendimiento total de las inversiones efectuadas por nuestros inversionistas.

Es posible que decidamos utilizar instrumentos financieros derivados para protegernos en ciertas medidas contra las fluctuaciones en las tasas de interés, aunque no existe operación con instrumentos derivados que nos proteja por completo. Los instrumentos de cobertura conllevan riesgos tales como la posibilidad de que

nuestras contrapartes en estas operaciones no cumplan con sus obligaciones o de que los instrumentos que adquiramos no sean eficaces para reducir nuestra exposición a los riesgos relacionados con las variaciones de las tasas de interés. Además, la naturaleza de estas operaciones y el momento en que las celebremos pueden influenciar la eficacia de nuestra estrategia de cobertura. Las estrategias mal diseñadas y las operaciones celebradas en forma indebida podrían tener el efecto opuesto e incrementar nuestros riesgos y pérdidas. Además, las estrategias de cobertura conllevan costos relacionados con las operaciones celebradas y otros gastos. No podemos garantizar que nuestra estrategia de cobertura y los instrumentos derivados que utilicemos, contrarrestarán de manera eficaz el riesgo relacionado con la volatilidad de las tasas de interés, o que las operaciones de cobertura que celebremos no nos acarrearán pérdidas que puedan reducir el rendimiento recibido por nuestros inversionistas.

Es posible que recurramos a fuentes de financiamiento externas para cubrir nuestras futuras necesidades de capital de trabajo; y si llegásemos a experimentar problemas para obtener financiamiento, podríamos vernos en la imposibilidad de concretar las adquisiciones necesarias para el crecimiento de nuestros negocios, para concluir el desarrollo o la remodelación de proyectos, para cumplir con nuestras obligaciones de deuda a su vencimiento, o para efectuar inversiones en activos.

A fin de cumplir con los requisitos necesarios para ser considerados como una Fibra de conformidad con lo dispuesto por los artículos 187 y 188 de la LISR, estaremos obligados, entre otras cosas, a distribuir anualmente a los Tenedores de nuestros CBFIs cuando menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal correspondiente al Ejercicio Fiscal anterior. En términos de la LISR, nuestro Resultado Fiscal representa la totalidad de los ingresos acumulables, menos las deducciones autorizadas por la propia LISR. Debido a esta obligación de distribución de nuestro Resultado Fiscal, prevemos que los flujos de efectivo generados por nuestras operaciones no serán suficientes para satisfacer nuestras futuras necesidades de capital de trabajo, incluyendo el capital necesario para efectuar adquisiciones, para proporcionar mantenimiento a nuestras propiedades o remodelarlas, y para cumplir con nuestras obligaciones de deuda a su vencimiento o refinanciar dicha deuda. Además, los ingresos generados por nuestras operaciones que retengamos también podrían resultar insuficientes para cubrir los costos relacionados con las inversiones en activos necesarias para mantener nuestras propiedades en condiciones adecuadas de operación y funcionamiento, o para subsanar cualesquiera deficiencias de los edificios construidos sobre las mismas.

Como resultado de lo anterior, podríamos recurrir a fuentes de financiamiento externas, incluyendo la emisión de instrumentos de deuda para financiar nuestras futuras necesidades de capital. Las tasas de interés y los términos y condiciones generales de los financiamientos disponibles en México no son competitivos en comparación con otros países. La disponibilidad de financiamiento mediante la emisión de instrumentos de capital dependerá en parte del precio de mercado de nuestros CBFIs, que podría fluctuar con base en nuestro desempeño operativo y en la situación general del mercado. Si no lográsemos obtener el capital que necesitamos, podríamos vernos en la imposibilidad de efectuar las inversiones que necesitamos para el crecimiento de nuestros negocios, para concluir en desarrollo o la remodelación de proyectos, o para cumplir con nuestras obligaciones y compromisos a su vencimiento, ya sea sin incurrir en costos adicionales o en lo absoluto. Nuestro acceso a fuentes de capital dependerá de muchos factores

sobre los que tenemos un control limitado o que se encuentran fuera de nuestro control, incluyendo la situación general del mercado, las percepciones del mercado en cuando a nuestros ingresos y nuestra capacidad de pago de Distribuciones tanto en el presente como en el futuro, y el precio de mercado de nuestros CBFIs. Si no lográramos obtener acceso a los mercados de capitales en forma oportuna o en términos favorables, podríamos vernos en la imposibilidad de aprovechar las oportunidades de crecimiento que se presenten en el mercado.

Las operaciones del Fideicomiso están sujetas a regulación por parte del gobierno.

La operación del negocio del Fideicomiso está sujeta a leyes, ordenamientos y reglamentos en materia fiscal, ambiental, laboral, sobre facilidades de acceso para personas discapacitadas, la igualdad de oportunidades en el empleo y la salud y seguridad en el lugar de trabajo, y de protección civil y al consumidor, así como a disposiciones y requisitos de carácter general en materia de construcción y uso de suelo en las distintas jurisdicciones donde se ubican sus Activos Inmobiliarios. Dichas legislaciones están sujetas a reformas, lo cual podría tener un efecto adverso sobre el desempeño del negocio. Asimismo, el cumplimiento de todas estas disposiciones puede ser complejo y difícil de monitorear, pero la falta de cumplimiento de cualquiera de dichas disposiciones podría afectar en forma adversa y significativa los resultados de operación del Fideicomiso. El Fideicomiso no puede garantizar que la regulación actual no la afectará en forma adversa o no tendrá un efecto negativo en los factores de tiempo y costo relacionados con sus futuras adquisiciones, desarrollos o remodelaciones, o que no se expedirán disposiciones adicionales que puedan involucrar retrasos o costos adicionales.

La regulación a nivel estatal y municipal, incluyendo la relativa a protección civil, uso de suelo, restricciones de zonificación y otras cuestiones, puede restringir el uso de los Activos Inmobiliarios y exigir en cualquier momento que ésta obtenga autorizaciones de parte de las Autoridades Gubernamentales o de organizaciones comunitarias o vecinales en relación con sus propiedades, incluyendo con anterioridad a la adquisición o desarrollo de las mismas y, después de dicho desarrollo, para efectos de cualquier remodelación.

Entre otras cosas, estas restricciones pueden incluir requisitos en materia de seguridad y prevención de incendios que puede implicar costos administrativos adicionales para el Fideicomiso. La estrategia de crecimiento del Fideicomiso podría verse afectada por su capacidad para obtener los permisos y las licencias necesarios, incluyendo los relativos al uso de suelo. La falta de obtención de estos permisos y licencias podría tener un efecto adverso en las actividades, e incluso llevar a la clausura de ciertas propiedades, y la imposición de multas en función al nivel del incumplimiento, lo que pudiera resultar en un efecto adverso sobre la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso.

Además, en la última década la legislación en materia ambiental en México se ha vuelto cada vez más estricta. El gobierno federal ha implementado un programa ambiental que impone obligaciones de planeación, evaluación de riesgos y elaboración de estudios de impacto ambiental con respecto a la contaminación del aire, las zonas naturales protegidas, la protección de la flora y fauna, la conservación y el

uso racional de los recursos naturales y la contaminación del suelo, entre otras. Los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso están reguladas por las leyes, ordenamientos y reglamentos vigentes en las distintas jurisdicciones en las que opera, los cuales podrían hacerla responsable de los costos de remoción o limpieza de sustancias peligrosas o tóxicas ubicadas dentro o debajo de los inmuebles de los que actualmente es o en el pasado haya sido propietaria u operadora, independientemente de que tenga o haya tenido conocimiento y sea o haya sido responsable de la presencia de dichas sustancias. La presencia de sustancias peligrosas o tóxicas, o la falta de remoción adecuada de las sustancias encontradas, podrían poner en riesgo la capacidad del Fideicomiso para desarrollar, utilizar, vender o arrendar el inmueble afectado, o para ofrecerlo en garantía de cualquier financiamiento. Las autoridades federales tales como la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua, así como las autoridades estatales y municipales, están facultadas para interponer Procedimientos en contra de las empresas que violen la legislación ambiental y, además, pueden suspender cualquier desarrollo que no cumpla con dicha legislación. Las futuras reformas o adiciones a la legislación en materia ambiental, el descubrimiento de contingencias ambientales actualmente desconocidas o las exigencias adicionales que impongan las autoridades con base en la legislación actual o futura, podrían tener un efecto adverso y significativo en la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso.

Asimismo, la regulación aplicable a los Activos Inmobiliarios, incluyendo disposiciones de protección civil, ambientales, fiscales, laborales, sobre uso de suelo, entre otras, está sujeta a modificaciones en cualquier momento, lo cual podría obligar al Fideicomiso a adaptar sus operaciones para cumplir con dichos cambios, generando costos y gastos imprevistos.

Los costos y gastos de operación del Fideicomiso podrían aumentar o permanecer constantes, aunque sus ingresos no se incrementen, ocasionando que sus resultados de operación se vean afectados en forma adversa.

El Fideicomiso está sujeto a factores que pueden afectar en forma adversa su capacidad para controlar sus costos y gastos, incluyendo la necesidad de adquirir seguros, pagar impuestos prediales, reparar o remodelar sus propiedades y cumplir con las medidas de regulación gubernamentales, incluyendo las relativas al uso de suelo, a la materia fiscal y ambiental, a las tasas de interés y a su personal. No obstante que el equipo directivo del Fideicomiso logre implementar medidas de control de costos para contrarrestar los efectos de la inflación, el Fideicomiso podría experimentar un incremento en sus costos de operación. En el supuesto de que los costos de operación del Fideicomiso aumenten como resultado de cualquiera de los gastos antes descritos u otros que pudieran existir en el futuro, sus resultados de operación podrían verse afectados en forma adversa y significativa. Los gastos relacionados con la propiedad y operación no necesariamente disminuyen cuando situaciones como factores de mercado, la competencia y otras circunstancias ocasionan una disminución en los ingresos de cada una de las propiedades. Como resultado de ello, en el supuesto de que sus ingresos disminuyan, el Fideicomiso podría verse en la imposibilidad de reducir sus gastos en la misma medida. En términos generales, los costos relacionados con la inversión en los proyectos, incluyendo los impuestos prediales, los seguros, el pago de la deuda y los gastos de mantenimiento, no disminuyen aun cuando los ingresos disminuyen por cualquier otra causa.

Los activos del Fideicomiso están sujetos a cargos por deterioro que afectarían en forma adversa su valor neto en libros y los resultados de operación del Fideicomiso.

El Fideicomiso evaluará periódicamente sus activos para identificar pérdidas por deterioro en el valor de los mismos. La determinación con respecto a la existencia de indicadores de pérdidas por deterioro se basa en factores tales como las condiciones de mercado, el desempeño del proyecto y su estructura legal. Por ejemplo, si las pérdidas de operación o flujos de efectivo negativos de un determinado período financiero van aunadas a un historial o una proyección de pérdidas y a gastos por depreciación cargados a resultados que, expresados como porcentaje de los ingresos, sean sustancialmente mayores que los de años anteriores, entonces la antigüedad, la contracción de la demanda de los servicios prestados, la competencia y otros factores económicos y legales, pueden dar lugar a que el Fideicomiso reconozca una pérdida por deterioro. Si el Fideicomiso determina que ha ocurrido una pérdida por deterioro, estará obligada a ajustar el valor neto en libros de dicho activo, lo cual podría tener un efecto adverso y significativo en el valor neto de sus activos y en sus resultados de operación por el período en el que se registre el cargo.

El desempeño financiero y operativo del Fideicomiso puede verse afectado en forma adversa por epidemias, desastres naturales y otras catástrofes

Cualquier brote del nuevo coronavirus identificado como 2019-nCoV o reincidencia del brote de la influenza avar, el SARS, la influenza A(H1N1) u otros acontecimientos adversos relacionados con la salud pública en México u otros países del mundo, podría tener un efecto adverso significativo en el negocio y los ingresos del Fideicomiso.

El brote de otras epidemias similares podría conducir a la implementación de medidas de salud pública adicionales, afectar la demanda de instalaciones y afectar negativamente 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 de operación del Fideicomiso.

Diversos sectores, incluyendo el inmobiliario y particularmente el de propiedades comerciales, hoteleras y turísticas, podrían verse afectados adversamente como resultado de epidemias, pandemias, así como de las medidas adoptadas en relación con dichos eventos. En caso de que cualquier pandemia que ocurra en el futuro, reduzca la movilidad y la salud de las personas, el tráfico esperado para nuestras propiedades podría verse afectado y, por lo tanto, los negocios de cada uno de nuestros inquilinos y unidades de negocio que operan en nuestras propiedades. Esto podría resultar en que nuestros inquilinos, que son la fuente principal de ingreso de nuestras propiedades no puedan hacer frente a sus obligaciones y, por lo tanto, los ingresos, condición financiera y resultados del Fideicomiso se vean afectados en forma adversa.

Algunos de los Activos Inmobiliarios están ubicados en áreas más susceptibles y podrían verse afectadas de manera significativa por desastres naturales. En particular, varias de las propiedades del Fideicomiso están

ubicadas en regiones susceptibles a desastres naturales, como terremotos o huracanes. Las guerras (incluyendo amenazas de guerra), atentados terroristas (incluyendo amenazas de actos de terrorismo), inestabilidad social y el incremento de las medidas de seguridad instituidas en respuesta a dichas situaciones, la incertidumbre geopolítica y conflictos internacionales, pueden tener a su vez un efecto adverso en las actividades, la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso. Es posible que el Fideicomiso no esté debidamente preparado 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.

El Fideicomiso está expuesto a los riesgos relacionados con las inversiones en inmuebles.

Como propietario de inmuebles, el Fideicomiso está expuesto a los riesgos característicos de las inversiones en este tipo de bienes. Existen diversos factores que podrían ocasionar que estos inmuebles no generen los rendimientos esperados, incluyendo sus volúmenes de ingresos, los niveles de apreciación del capital generados y los gastos incurridos. Además, la regulación y las tasas de interés pueden encarecer el desarrollo de inmuebles o la ampliación, modificación o remodelación. Algunos de los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso forman parte de complejos sujetos al régimen de propiedad en condominio y, como tales, están sujetos a las reglas y los reglamentos de la asociación de condóminos y están obligados a pagar cuotas de mantenimiento de áreas de uso común. Cualquiera de estos factores podría tener un efecto adverso significativo en la situación financiera y los resultados de operación del Fideicomiso.

Las inversiones en bienes inmuebles no tienen el mismo nivel de liquidez que otros tipos de inversiones, y esta falta de liquidez podría limitar la capacidad del Fideicomiso para reaccionar rápidamente ante los cambios en la situación económica, las condiciones del mercado u otros tipos de condiciones. La capacidad del Fideicomiso para vender sus activos inmobiliarios en términos ventajosos depende de factores que se encuentran fuera de su control, incluyendo la competencia por parte de otros vendedores, la demanda por parte de los posibles compradores y el nivel de acceso de estos últimos a fuentes de financiamiento en términos atractivos. El Fideicomiso no puede predecir las diversas condiciones de mercado imperantes en un momento dado y que podrían afectar sus inversiones en inmuebles. Dada la incertidumbre en cuanto a las condiciones de mercado que podrían afectar la futura venta de los inmuebles del Fideicomiso, éste no puede garantizar que logrará vender sus propiedades con un margen de utilidad.

-

Vicios ocultos

A pesar de que llevamos a cabo un proceso de control interno en relación con la adquisición de los Activos Inmobiliarios que integrarán nuestro Portafolio, dicho proceso no permite detectar pasivos desconocidos. Estamos expuestos al riesgo de que asumamos, como parte de nuestras Operaciones de Formación y adquisiciones futuras, pasivos desconocidos existentes en relación con dichas propiedades, los cuales no fueron detectados durante los procesos de control interno, de tal forma que los Activos Inmobiliarios podrían tener defectos ocultos que los hagan total o parcialmente impropios para su desarrollo y operación,

como podría ser la existencia de agentes contaminantes o de sitios arqueológicos protegidos conforme a la legislación aplicable respecto de los Activos Inmobiliarios no desarrollados (terrenos) o vicios de construcción en los inmuebles ya desarrollados (construcciones). De conformidad con la Regulación en materia ambiental, el Fideicomiso y los Fideicomisos de Inversión podrían resultar responsables de, entre otros, los costos de remediación o remoción de ciertas sustancias peligrosas o contingencias ambientales desconocidas o que no les hayan sido reveladas. En caso de que los defectos ocultos impidan o disminuyan el posible desarrollo de los Activos Inmobiliarios, la obtención de la restitución del precio o, en su caso, la disminución del mismo podría afectarse significativamente los rendimientos esperados de los Certificados Bursátiles.

Invasión de los Activos Inmobiliarios.

Los Activos Inmobiliarios podrían ser objeto de invasiones por parte de terceros. Lo anterior, aunado al hecho de que tendrían que tomarse medidas judiciales para lograr el desalojo de los invasores, las cuales podrían originar gastos importantes para la tramitación de las acciones legales correspondientes. Dichos gastos pueden incluir la implementación de medidas en contra de las invasiones y podrían traducirse en una pérdida de inversión para los Tenedores.

Inexactitud de la información respecto de los Activos Inmobiliarios.

La información que el Administrador y su equipo obtenga de las oficinas de los registros, tanto agrario como de la propiedad respecto de los Activos Inmobiliarios, podría contener inconsistencias con la realidad e inclusive ser falsa. De esta forma, la propiedad sobre los Activos Inmobiliarios podría ser objeto de controversias judiciales por aquella persona que haya sido perjudicada en virtud de inconsistencias o fallas. Dichas controversias podrían ser resueltas a favor de la parte demandante y como consecuencia se podría sufrir la evicción total o parcial de los Activos Inmobiliarios.

Juicios y litigios.

El Administrador tiene la intención de causar que el Fideicomiso, los Fideicomisos de Inversión y los Activos Inmobiliarios cumplan con la regulación que le es aplicable. Sin embargo, el Fideicomiso, los Fideicomisos de Inversión o los Activos Inmobiliarios podrían verse expuestos a un considerable riesgo de sufrir pérdidas como resultado de la presentación de demandas o reclamaciones ambientales relacionadas con los Activos Inmobiliarios. Igualmente, es posible que el Fideicomiso, los Fideicomisos de Inversión o los Activos Inmobiliarios estén sujetos a procesos legales, administrativos y/o arbitrales en el curso ordinario del negocio o que, como resultado de las características de los Inmuebles o la manera en la que la Fibra es propietario de los mismos, los Activos Inmobiliarios y/o los vehículos a través de los cuales se es propietario de los mismos, sean sujetos de embargos o limitaciones de dominio. Asimismo, pueden llegar a existir uno o varios clientes de los Activos Inmobiliarios que incumplan con sus obligaciones de pago por lo que se podrían entablar ciertas demandas, litigios o Procedimientos con el fin de recuperar aquellos montos adeudados sobre los cuales el Fiduciario y el Administrador no puedan garantizar su recuperación, ni respecto de los

gastos y costos que dichas demandas, litigios, o Procedimientos puedan generar, lo cual podría afectar los recursos disponibles para que el Fideicomiso pueda hacer Distribuciones.

Riesgos operativos.

Los ingresos del Fideicomiso estarán sujetos a riesgos operativos y a riesgos relacionados con arrendamientos, deficiencias de los nuevos desarrollos y deficiencias no detectadas en la construcción. Adicionalmente, no existe garantía de que las necesidades de capital para mantenimiento de los Activos Inmobiliarios y nuevas inversiones excederán las estimaciones del Administrador o que un determinado Activo Inmobiliario generará suficientes ingresos para cubrir sus necesidades de capital y/o mantenimiento de los activos.

Cambios en la necesidad de capital.

Por cada Activo Inmobiliario se efectuarán inversiones cuantiosas para su mantenimiento y, en el caso de nuevos Activos Inmobiliarios, se incurrirá en gastos para su adquisición y desarrollo, entre otras cosas. El volumen de estas inversiones y gastos y el momento en que deben efectuarse, dependen de la demanda de cada Activo Inmobiliario y espacios disponibles para arrendar. En los Activos Inmobiliarios se podría dar la posibilidad de no poder predecir acertadamente el volumen de las inversiones y gastos que se tendrán que efectuar o el momento en que deban hacerse. Como resultado de lo anterior, es posible que no se cuente siempre con la liquidez suficiente para cubrir las necesidades de capital de trabajo al nivel necesario para respaldar las operaciones.

Los Activos Inmobiliarios pueden ser dañados por caso fortuito y/o fuerza mayor.

Los desastres naturales, las condiciones climáticas adversas o bien, las condiciones negativas producidas por terceros, tales como huelgas, plantones y demás paros o suspensión de labores, actos de violencia y terrorismo, bloqueos de accesos a las entradas de los Activos Inmobiliarios y/o cualesquiera otros factores que no puedan ser controlados, podrán afectar a los Activos Inmobiliarios, reduciendo así los montos disponibles para las Distribuciones.

El desempeño del Fideicomiso depende de la situación de los mercados locales.

El Fideicomiso está expuesto a los riesgos relacionados con la situación de los distintos mercados inmobiliarios en regiones específicas de México. Las operaciones pueden verse afectadas por la situación de los mercados locales donde se ubiquen los Activos Inmobiliarios. Los factores que pueden influir en la situación de los mercados inmobiliarios a nivel regional incluyen, entre otros, las tendencias demográficas y de la población, el desempleo y el nivel de ingreso personal disponible, la legislación fiscal y los costos de construcción, entre otros.

Competencia en el mercado inmobiliario en México.

El Fideicomiso competirá con otros participantes en el mercado que ofrezcan a los posibles clientes Activos Inmobiliarios en renta similares o más competitivos, afectando los niveles de ocupación de las propiedades del Fideicomiso y, por tanto, las utilidades del mismo. Además, si el Fideicomiso decidiera buscar nuevos terrenos y propiedades para efectuar nuevas inversiones, podría competir con otros inversionistas o compradores que cuenten con mayores recursos disponibles y mayor capacidad financiera que el mismo.

Los ingresos del Fideicomiso dependen en gran medida de la situación financiera de los arrendatarios.

La mayor parte de los ingresos del Fideicomiso se deriva de los pagos de contraprestación efectuados por los arrendatarios de sus propiedades. La situación financiera del Fideicomiso podría verse afectada en el supuesto de que los contratos de arrendamiento no se lleven a cabo, o de que los mismos se incumplan.

Los bienes raíces no son activos líquidos.

Las inversiones en bienes raíces carecen de liquidez. Esto puede afectar la flexibilidad del Fideicomiso o de cualquier Fideicomiso de Inversión para formar un portafolio adecuado ante las cambiantes condiciones del mercado. En el supuesto de que haya necesidad de vender alguna propiedad o de que el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión experimente una falta de liquidez, es posible que el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión podría verse forzado a efectuar desinversiones a precios inferiores a los imperantes en el mercado y a pagar impuestos por transmisión de dominio, derechos de inscripción y otros gastos, lo cual podría tener un efecto adverso en el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, en el monto de las Distribuciones.

Tanto por el nivel de riesgo que conllevan como por su nivel de liquidez, las inversiones en bienes raíces están orientadas a los inversionistas diversificados y de largo plazo. Los Certificados Bursátiles únicamente son idóneos para los inversionistas que no requieren de liquidez continua y pueden soportar la pérdida total de su inversión sin sufrir un menoscabo en su patrimonio. Aun cuando las inversiones efectuadas por el Fideicomiso tengan éxito, es posible que las mismas no les generen rendimientos a los Tenedores durante varios años.

Riesgos relacionados con las operaciones de desarrollo.

El Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión podrían adquirir terrenos con miras al desarrollo de los mismos. Estos proyectos pueden estar sujetos a riesgos relacionados con la capacidad de los contratistas para controlar los costos e implementar los planes de construcción (incluyendo la obtención de los permisos de uso de suelo y demás autorizaciones necesarias) en los términos y tiempos previstos. El adecuado desarrollo de dichos proyectos también está sujeto a riesgos que se encuentran fuera del control del Fideicomiso, de cualquier Fideicomiso de Inversión, del Administrador, y de los contratistas correspondientes, incluyendo el clima, los acontecimientos de orden político, la escasez y el incremento en el precio de materiales, el entorno laboral, la disponibilidad de financiamiento para obras de construcción y

financiamiento permanente en términos favorables, y otros riesgos que no se contemplan actualmente. Los retrasos y costos adicionales incurridos por el Fideicomiso durante el proceso de selección, adquisición y desarrollo, podrían ocasionar que los Activos Inmobiliarios no comiencen a generar flujos en las fechas previstas y afectar en forma significativa el valor de los mismos. Es posible que las propiedades en proceso de desarrollo o adquiridas con fines de desarrollo, no generen flujos de efectivo o generen escasos flujos durante el período comprendido desde su fecha de adquisición hasta su fecha de conclusión de la constitución, o que continúen experimentando déficits operativos con posterioridad a su conclusión. Además, la situación del mercado podría cambiar durante la etapa de desarrollo, de manera que los proyectos resulten menos atractivos que en su fecha de inicio.

Riesgo relacionado con la construcción, así como con los terceros a quienes se encomiende el desarrollo de los inmuebles.

En relación con los Activos Inmobiliarios propiedad del Fideicomiso o de los Fideicomisos de Inversión, sobre los cuales se tenga la intención de edificar construcciones en los mismos y desarrollarlos, estas actividades tienen como riesgos inherentes todos aquellos riesgos relacionados con la capacidad técnica de los contratistas, su capacidad de controlar costos y de ejecutar los planes de construcción en los términos y tiempos previstos. El adecuado desempeño de dichos desarrollos está también sujeto a riesgos externos, que no dependen del Administrador, del Fideicomiso o de los terceros desarrolladores o contratistas, los cuales tienen que ver, entre otras causas, con contingencias meteorológicas, contingencias en materia de trabajo, suspensiones u otras sanciones administrativas conforme a la regulación aplicable y otros que no se contemplan actualmente, todos los cuales entrañan la posibilidad de incrementar los costos y producir incrementos en los costos, socavando la rentabilidad de las Inversiones.

El Fideicomiso no tiene un calendario de inversiones y desinversiones preestablecido

El Fideicomiso es un vehículo emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, cuyo fin primordial será la adquisición, construcción, desarrollo y/o remodelación de bienes inmuebles ubicados en México, ya sea directamente por el Fideicomiso o indirectamente a través de Fideicomisos de Inversión, que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para los fines anteriores conforme a lo dispuesto en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra. La implementación de la estrategia de negocios del Fideicomiso estará a cargo del Administrador, quien será el principal responsable de administrar el Patrimonio del Fideicomiso. El Administrador, en la implementación de la estrategia de negocios del Fideicomiso buscará aprovechar los beneficios derivados de la amplia experiencia de Grupo SOMA, en la construcción, administración y operación de inmuebles, y de esta forma lograr administrar efectivamente y, en el futuro, crecer el Patrimonio del Fideicomiso. Grupo SOMA cuenta con una exitosa trayectoria en lo que respecta a la operación y expansión de centros comerciales e inmuebles de usos mixtos, por lo que se espera que el Fideicomiso se beneficie de la experiencia de Grupo SOMA para la creación, identificación y aprovechamiento de oportunidades de inversión. No obstante, el Fideicomiso no tiene un calendario de inversiones y desinversiones preestablecido y, de conformidad con lo establecido en la legislación aplicable,

el Fideicomiso se encuentra sujeto a límites máximos de apalancamiento y a un índice de cobertura de servicio de la deuda, lo cual, podría limitar la capacidad del Fideicomiso para obtener financiamiento y llevar a cabo nuevas inversiones.

Adquisiciones futuras podrían estar sujetas a la Ley Federal de Competencia Económica

Dependiendo del valor de la adquisición o de los participantes en la operación, adquisiciones futuras de Activos Inmobiliarios podría estar sujetas a leyes en materia de concentraciones, de conformidad con lo establecido en la Ley Federal de Competencia Económica. En caso de cualquier incumplimiento a las mismas, se tendría el riesgo de ser multados e incluso imposibilitados para adquirir dicho Activo Inmobiliario, lo cual, podrá tener un efecto material adverso en el flujo de efectivo, resultados de la operación y la capacidad del Fideicomiso de llevar a cabo inversiones.

Factores de riesgo relacionados con la estructura y el Administrador

El éxito del Fideicomiso dependerá en gran medida de la administración y asesoría que preste el Administrador al Fideicomiso, y a la implementación de la estrategia de crecimiento. También dependerá de su capacidad para administrar y asesorar al Fideicomiso y conservar los Activos Inmobiliarios.

El Fideicomiso no cuenta con empleados directos. El personal y los servicios que requiere el Fideicomiso serán proporcionados por el Administrador. La capacidad del Fideicomiso para lograr los objetivos depende en gran parte del Administrador para la administración de las operaciones del Fideicomiso, su capacidad de identificar nuevos Activos Inmobiliarios, y la realización de la estrategia de financiamiento para ello. También depende de la capacidad del Administrador de administrar y mantener los Activos Inmobiliarios y administrar los Contratos de Arrendamiento, entre otras actividades de administración diarias relacionadas con los Activos Inmobiliarios. Por consiguiente, el negocio del Fideicomiso depende de los contactos de negocio del Administrador, su habilidad de contratar, capacitar y supervisar a su personal y de implementar las estrategias de negocio del Fideicomiso. En caso de perder los servicios proporcionados por el Administrador y su respectivo personal, el negocio y el desempeño financiero del Fideicomiso podrían verse afectados adversamente. De igual forma, en caso de que el Administrador no pueda concretar eficientemente su estrategia de negocios, podrán existir demoras en las inversiones y afectar las Distribuciones de los Tenedores.

En caso de que el Administrador o su personal clave no estén dispuestos a continuar proporcionando sus servicios al Fideicomiso, o sean removidos en términos del Fideicomiso, el costo de obtener servicios sustitutos podría ser más alto que las contraprestaciones que actualmente se pagan al Administrador bajo el Contrato de Administración. Tampoco podemos garantizar que el Fideicomiso pueda encontrar un administrador sustituto con capacidades similares o mejores a las del Administrador.

Como resultado de las Operaciones de Formación, el Fideicomiso no tendrá participación controladora en algunos de los Activos Inmobiliarios que conforman el Patrimonio

Como resultado de las Operaciones de Formación, el Fideicomiso no tendrá participación controladora en algunos de los Activos Inmobiliarios que conforman el Portafolio, por lo que las decisiones que tengan que ser tomadas a nivel de cada uno de los Fideicomiso de Inversión, en su caso, dependerá de terceras personas que no se encuentran bajo el control de la Fibra.

Los rendimientos recibidos por los Tenedores serán inferiores a los rendimientos brutos generados por los Activos Inmobiliarios.

Los Tenedores deben estar conscientes de que los rendimientos generados por las Inversiones no les serán distribuidos íntegramente. El Patrimonio del Fideicomiso se utilizará, entre otras cosas, para cubrir los gastos del Administrador de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Administración, lo cual reducirá los rendimientos recibidos por los Tenedores ya que las Distribuciones se pagarán netas de dichos gastos y honorarios, así como de los impuestos aplicables a los Tenedores.

Salvo por la confirmación de criterio expedida por el Servicio de Administración Tributaria, la estructura fiscal del Fideicomiso no ha sido revisada por las autoridades fiscales competentes.

Los inversionistas, antes de invertir en los Certificados Bursátiles, deberán tomar en consideración que la estructura y el régimen fiscal aplicables a los gravámenes y exenciones aplicables a los ingresos derivados de las distribuciones o compras de Certificados Bursátiles, no han sido revisados o confirmados por las autoridades fiscales competentes, salvo por la confirmación de criterio expedida por el Servicio de Administración Tributaria, la cual forma parte de los anexos del presente Reporte Anual. Los inversionistas deben consultar a sus propios asesores fiscales.

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 las partes y sus Afiliadas son responsables frente al Fideicomiso o los Tenedores. Como resultado de ello, en ciertos casos los derechos de los Tenedores para interponer acciones pueden ser más limitados que los que tendrían de no existir dichas limitaciones.

No existe garantía de que el Fideicomiso logrará sus fines.

A pesar de que los Fines del Fideicomiso se han establecido razonablemente con base en la experiencia de los directivos y funcionarios de Grupo SOMA, no existe garantía de que este último logrará dichos objetivos debido a la existencia de condiciones adversas en el sector inmobiliario o a la insuficiencia de oportunidades de Inversión en el mercado.

Los operadores del Fideicomiso no cuentan con experiencia previa en el manejo de una Fibra y por lo tanto podrían tener dificultades para llevar el negocio exitosamente y de manera rentable o para cumplir con los requisitos reglamentarios, incluyendo los requisitos para una Fibra establecidos en la LISR, lo que puede dificultar la capacidad del Fideicomiso para lograr objetivos o puede dar como resultado la pérdida de su calificación como una Fibra en términos de la LISR.

El Fideicomiso y el Administrador no han tenido experiencia en la operación de una Fibra y están sujetos a todos los riesgos asociados con cualquier nuevo negocio, incluyendo el riesgo que no se logren satisfactoriamente los objetivos y que el valor de la inversión disminuya.

Como parte de la Emisión, el Fideicomiso ha iniciado la implementación de la estrategia de operaciones, la cual permanece sujeta a posibles cambios en el futuro. La estrategia puede llegar a no ser exitosa, en cuyo caso, el Fideicomiso podría no llevar a cabo los cambios en el momento oportuno. Aún permanecen incertidumbres respecto de las ubicaciones geográficas en las cuales el Fideicomiso podrá invertir en el futuro, así como en el momento en que se realicen y el precio que se pagará por dichas inversiones. El Fideicomiso no puede garantizar que implementará la estrategia satisfactoriamente y, por consiguiente, la inversión en los CBFIs está sujeta a un alto grado de riesgo. No obstante que cada uno de los ejecutivos del Administrador tiene suficiente experiencia en la industria inmobiliaria y de inversión, no es indicativo necesariamente de los futuros resultados. Además, los operadores del Fideicomiso no han tenido experiencia en la operación de una Fibra, ni en el cumplimiento de requisitos regulatorios para una Fibra establecidos en la LISR, entre otros ordenamientos. La regulación para una Fibra es altamente técnica y compleja, y el incumplimiento de las limitaciones impuestas por dicha regulación podría obligar a pagar impuestos y multas. La inexperiencia del Administrador y su equipo en la administración de una Fibra puede entorpecer la capacidad del Fideicomiso para alcanzar sus objetivos o puede dar como resultado la pérdida de su calidad de Fibra, perdiendo el tratamiento fiscal a que se refiere la LISR, o generar la obligación de pago de impuestos y multas. En virtud de lo anterior, no es factible garantizar que los operadores del Fideicomiso sean capaces de conducir sus negocios con éxito, ejecutar sus estrategias de inversión como una emisora de valores, o cumplir con requisitos reglamentarios aplicables a las Fibras con valores inscritos en el RNV.

SOMA tiene una influencia significativa sobre nuestros asuntos y podría ejercer esa influencia en una forma que no sea en el mejor interés para los Tenedores.

Siempre que SOMA posea al menos el 15% de CBFIs en circulación, podrá (i) nombrar a la mayoría de los miembros del Comité Técnico, y (ii) tener el control sobre ciertos actos incluyendo, sin limitación, (a) la modificación de algunas disposiciones del Contrato de Fideicomiso, (b) la aprobación de operaciones corporativas significativas tales como la liquidación de los activos del Fideicomiso, la terminación del Fideicomiso y nuestra existencia como Fibra, y (c) la posibilidad de cancelar los CBFIs del RNV a cargo de la CNBV y deslistarlos de BIVA, en todos los casos, si consideran que una determinada acción es en su mejor interés. Existen posibles conflictos de interés entre el Fideicomiso y el Comité Técnico.

Asimismo, SOMA, controla al Fideicomitente, por lo que podrían surgir conflictos de interés derivados de la participación de SOMA, como Tenedor de CBFIs, por un lado, y la participación controladora de SOMA en el Fideicomitente. En el supuesto de que SOMA, como Tenedor de CBFIs, o el Comité Técnico, actúe en interés propio o de manera que ponga en riesgo los intereses del Fideicomiso y del resto de los Tenedores, el desempeño financiero del Fideicomiso podría verse afectado de forma adversa y significativa.

Operación con Personas Relacionadas

En la operación y administración de los Activos Inmobiliarios participan Personas Relacionadas del Fideicomitente, incluyendo Afiliadas y Subsidiarias de SOMA. Los mencionados servicios son prestados en condiciones de mercado, sin embargo, pueden generarse conflictos de interés y afectaciones a los Activos Inmobiliarios y, en consecuencia, a los flujos derivados del Patrimonio del Fideicomiso, que son la principal fuente de ingreso del Fideicomiso.

SOMA podrá prestar servicios de administración de propiedades a cualquier Persona

SOMA podrá, directa o indirectamente a través de cualquier Afiliada, prestar servicios de arquitectura, diseño, ingenierías y en general, servicios de administración de propiedades, sin restricción alguna, a cualquier Persona, por lo que podrían surgir conflictos de intereses derivados de la participación de SOMA en activos inmobiliarios que no formen parte del patrimonio del Fideicomiso.

El Fideicomiso no es un fideicomiso de garantía sino un fideicomiso de administración

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 integran el Patrimonio del Fideicomiso, sino que es un Fideicomiso. Por lo tanto, la recuperación de la inversión efectuada por los Tenedores de los CBFIs depende de que los Activos Inmobiliarios generen suficientes recursos para realizar Distribuciones.

En la mayoría de los Fideicomisos de Inversión, el fiduciario de los Fideicomisos de Inversión y el Fiduciario son la misma persona

CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple actúa simultáneamente como fiduciario del Fideicomiso y como fiduciario en la mayoría de los Fideicomiso de Inversión. No es posible asegurar que el cumplimiento de las obligaciones o el ejercicio de los derechos bajo cualquiera de dichas capacidades no entrarán en conflicto con los intereses de una o más de las otras. No se asegura que no surgirá algún conflicto de intereses ni los posibles efectos que dicho conflicto pudiese tener en los CBFIs.

El Fideicomitente tendrá influencia significativa sobre nuestros asuntos y podrían ejercer dicha influencia de una manera contraria a los intereses de los demás Tenedores de nuestros CBFIs.

El Fideicomiso es controlado por el Fideicomitente, quien tendrá derecho a nombrar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y, podrán controlar ciertas acciones que requieran la aprobación de los Tenedores, incluyendo, sin limitación, modificaciones a ciertas disposiciones de nuestro Contrato de Fideicomiso, la aprobación de operaciones corporativas importantes tales como la liquidación de nuestros activos, la terminación de nuestro Contrato de Fideicomiso y nuestra existencia como fideicomiso, y la cancelación de la inscripción de nuestros CBFIs del RNV y del listado en BIVA, en cada caso sin considerar si los otros Tenedores de nuestros CBFIs estiman que un acto en particular conviene a sus intereses. Asimismo, algunas de estas personas son miembros de nuestro Comité Técnico.

Conflictos de interés.

Estamos expuestos a conflictos de interés derivados de nuestra relación con el Fideicomitente, SOMA y sus Afiliadas. A pesar de que el Fideicomiso cuenta con mecanismos para la solución de conflictos de interés, no se puede asegurar que el conflicto se elimine en su totalidad o se limite de forma satisfactoria para los Tenedores. SOMA, Grupo SOMA o sus funcionarios no serán responsables por los actos que realicen de conformidad con las decisiones de la Asamblea de Tenedores con respecto a un posible conflicto de interés.

Los posibles inversionistas deben estar conscientes de que, en algunas ocasiones, el Fideicomitente, SOMA y sus Afiliadas podrán tener conflictos de interés en relación con el Fideicomiso. A continuación, se incluye una descripción enunciativa más no limitativa, de los posibles conflictos de interés.

Operaciones con Personas Relacionadas.

La participación de Personas Relacionadas del Fideicomitente en ciertas operaciones crea posibles conflictos de intereses debido a que el Fideicomitente podría tener un incentivo para favorecer a dichas entidades por encima del Fideicomiso. Asimismo, los Activos Inmobiliarios se encuentran operados y administrados por una Afiliada del Fideicomitente. Adicionalmente, ciertos directivos de nuestro Fideicomitente tienen control sobre el Fideicomiso.

Valuación de los activos a ser incorporados en el fideicomiso.

El avalúo de los Activos Inmobiliarios propiedad del Fideicomiso, directa o indirectamente a través de los Fideicomisos de Inversión, tomadas en su conjunto, será llevado a cabo anualmente, al término de cada Ejercicio Fiscal que concluya en o después del 31 de diciembre de 2021 por un banco de inversión, un despacho de contabilidad u otro despacho de avalúo independiente que sea aprobado por el Comité Técnico.

Decisiones del Administrador.

Las funciones del Administrador serán desempeñadas por los funcionarios y empleados del Administrador. Dichos funcionarios y empleados, incluyendo los directivos, únicamente destinarán al Fideicomiso la

cantidad de tiempo que estimen razonablemente necesaria y, de tiempo en tiempo, tendrán conflictos de intereses en cuanto a la distribución de su tiempo, servicios y funciones entre el Fideicomiso y otras entidades creadas por el Fideicomitente y sus Afiliadas o relacionadas con el Fideicomitente y sus Afiliadas.

Comité Técnico.

La mayoría de los miembros del Comité Técnico han sido nombrados por el Fideicomitente. Hemos establecido ciertas políticas y procesos para atender potenciales conflictos de interés que pudieran surgir como parte de la operación del Comité Técnico. De conformidad con nuestro Contrato de Fideicomiso, el voto afirmativo de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico es necesario previo a que podamos celebrar ciertos contratos u operaciones con una Parte Relacionada, incluyendo SOMA y el Fideicomitente, los miembros de nuestro Comité Técnico o con sociedades, fideicomisos o cualquier otro vehículo respecto al cual el Fiduciario realice inversiones cualquier otra persona o parte que pudiera tener un conflicto de interés. Además, la Asamblea de Tenedores deberá aprobar cualquier Operación con Personas Relacionadas (incluyendo, cualquier Inversión, desinversión, adquisición, o Deuda) que represente 10% o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas Inversiones, adquisiciones o desinversiones 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; en el entendido que, en los asuntos referidos anteriormente, los Tenedores que sean Personas Relacionadas se abstendrán de votar en la Asamblea de Tenedores correspondiente, sin que ello afecte los requisitos de quórum requeridos para su instalación.

Competencia respecto de oportunidades de inversión y clientes.

Es posible que tengamos que competir con Grupo SOMA y para capturar oportunidades de adquisición de Activos Inmobiliarios que se presenten en el futuro y el Administrador podrá verse sujeto a conflictos de interés si compite con dichas entidades en representación del Fideicomiso. En consecuencia, es posible que no logremos o no tengamos oportunidad de adquirir propiedades atractivas que también resulten atractivas para Grupo SOMA. También podríamos competir con Grupo SOMA para atraer clientes.

Operación del Fideicomiso.

El adecuado funcionamiento del Fideicomiso dependerá en gran medida del desempeño del Fiduciario, del Administrador y del Representante Común. En el supuesto de que alguna de dichas Personas o cualquier otra Persona contratada por el Fideicomiso, incumpla con sus obligaciones bajo el Contrato de Fideicomiso (o bajo cualquier documento relacionado con el mismo), el Fideicomiso no podrá funcionar en la forma prevista y ello podría ocasionar daños, pérdidas o demoras para los Tenedores. Además, la falla de los sistemas utilizados por el Fiduciario para operar el Fideicomiso podría ocasionar daños, pérdidas o demoras a los Tenedores.

Nivel de apalancamiento.

El Fideicomiso deberá ajustarse al nivel de apalancamiento aprobado por la Asamblea de Tenedores y su nivel de endeudamiento deberá ser calculado conforme a dichas disposiciones. En caso de que el Fideicomiso exceda los límites máximos de Deuda o el índice de cobertura de servicio de la Deuda sea menor al aprobado por la Asamblea de Tenedores, no podrá asumir Deuda adicional con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto el Fideicomiso se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento de la Deuda del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de Deuda o una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento. En caso de que el Fideicomiso exceda el límite de Deuda o bien, el índice de cobertura de servicio de la Deuda sea menor al aprobado en Asamblea de Tenedores, el Administrador deberá presentar a la Asamblea de Tenedores 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. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el citado plan deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes.

Deuda del Fideicomiso y/o los Fideicomisos de Inversión.

Las inversiones del Fideicomiso involucrarán una Deuda considerable en virtud de que el Fideicomiso, directamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, podrá obtener préstamos (directa o indirectamente a través de los Fideicomisos de Inversión) con terceros o incurrir en deuda sujeta a tasas de interés variables o fijas, las cuales podrán incluir créditos hipotecarios, créditos con garantía o sin garantía, y financiamientos con o sin recurso en contra del Fideicomiso o del Fideicomiso de Inversión, considerando que dicho endeudamiento deberá obtenerse en términos y condiciones de mercado de acuerdo a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. Asimismo, podríamos ser incapaces de obtener el financiamiento necesario a través de deuda o del mercado de valores para concretar una adquisición, o si lo obtendremos, el financiamiento podría ser en términos insatisfactorios. En caso de que obtengamos financiamiento adicional, el pago de dichas obligaciones podría tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Además, en caso de incumplimiento por parte del Fideicomiso o de los Fideicomisos de Inversión, cualquiera de sus acreedores podría iniciar demandas o reclamaciones en su contra, las cuales podrían resultar en la constitución de gravámenes (por ejemplo, embargos) o, en caso que se hubieren constituido garantías reales o fideicomisos de garantía para garantizar los financiamientos, en la enajenación de uno o más de los Activos Inmobiliarios u otros activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso o del patrimonio de los Fideicomisos de Inversión. Asimismo, en caso de ejecución de las garantías constituidas por el Fideicomiso o los Fideicomisos de Inversión en relación con las Deudas, el Patrimonio del Fideicomiso podría verse disminuido o incluso cualquier de los Activos Inmobiliarios materia de dicho patrimonio (directa o indirectamente) podrían ser enajenados para efectos de pagar las Deudas garantizadas que correspondan.

Los gravámenes constituidos en relación con el Patrimonio del Fideicomiso (directa o indirectamente) pudieran tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Lo anterior podría disminuir los recursos disponibles para realizar Distribuciones a los Tenedores. No se puede asegurar que el Fideicomiso tendrá recursos suficientes para amortizar montos insolutos derivados de contratos de crédito o cualquier otro adeudo anterior a su vencimiento. Además, ciertas Deudas del Fideicomiso podrán estar sujetas a tasas de interés variables. De la misma forma, incrementos en las tasas de interés podrán aumentar el gasto en intereses del Fideicomiso y afectar de manera adversa la condición financiera del Fideicomiso, sus resultados de las operaciones, su flujo de efectivos y su capacidad de realizar Distribuciones.

Garantías del Fideicomiso.

El Fideicomiso (directa o indirectamente) podría otorgar garantías respecto de cualquier financiamiento obtenido por los Fideicomisos de Inversión. La ejecución de dichas garantías podría tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Además, en caso de incumplimiento por parte del Fideicomiso o de los Fideicomisos de Inversión, cualquiera de sus acreedores podría iniciar demandas o reclamaciones en su contra, las cuales podrían resultar en la constitución de gravámenes (por ejemplo, embargos) o, en caso que se hubieren constituido garantías reales o fideicomisos de garantía para garantizar los financiamientos, en la enajenación de uno o más de los Activos Inmobiliarios u otros activos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso o del patrimonio de los Fideicomisos de Inversión. Dichos gravámenes pudieran tener prelación sobre los derechos de los Tenedores. Lo anterior podría disminuir los recursos disponibles para realizar Distribuciones a los Tenedores.

Es posible que no logremos refinanciar la Deuda en la que incurra el Fideicomiso, o que los términos del refinanciamiento sean menos favorables, lo cual podría afectar adversamente la condición financiera y los resultados de operación del Fideicomiso.

El Fideicomiso puede solicitar préstamos de terceros o incurrir en Deuda directamente, o a través de los Fideicomisos de Inversión conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso. En caso de que el Fideicomiso se vea en la necesidad de refinanciar su Deuda al momento de vencimiento de la misma, existe el riesgo de que el Fideicomiso no logre hacerlo o de que los términos de refinanciamiento no sean tan favorables como los de la Deuda existente. Si el Fideicomiso no logra refinanciar o prorrogar los pagos del principal en la fecha de vencimiento de los mismos, o no puede cubrir dichos pagos con los recursos derivados de otras operaciones de capital, sus flujos de efectivo podrían resultar insuficientes para efectuar Distribuciones y liquidar la totalidad de la Deuda vencida, lo cual podría afectar adversamente la condición financiera y los resultados de operación del Fideicomiso. Además, si las tasas de interés y los demás factores imperantes en la fecha de refinanciamiento (tales como la renuencia de los acreditantes a otorgar créditos para actividades inmobiliarias) dan como resultado que la tasa de interés refinanciada sea más alta, el gasto en intereses relacionado con dicho refinanciamiento se verá incrementado.

Necesidad de contar con flujos de efectivo para cubrir el servicio de Deuda.

Si en la fecha de vencimiento de los contratos de crédito y demás Deuda del Fideicomiso, éste no cuenta con suficientes recursos en las Cuentas del Fideicomiso, podría verse obligado a vender en forma anticipada y en términos menos favorables algunas de sus propiedades, y el perfil del portafolio restante podría ser distinto del perfil del portafolio que tenía el Fideicomiso antes de dicha venta. El incumplimiento con el pago del principal y los intereses sobre la Deuda del Fideicomiso podría dar lugar a la ejecución de las garantías respectivas, la pérdida total del capital invertido en ciertas propiedades o en las propiedades relacionadas con dicha Deuda y, en algunos casos, otorgar a los acreditados recursos en contra de otros activos del Fideicomiso.

- El Patrimonio del Fideicomiso podría ser utilizado para pagar indemnizaciones, en cuyo caso se disminuirán los recursos disponibles para fondear Inversiones y para realizar Distribuciones a los Tenedores.

El Fideicomiso podría estar obligado a indemnizar al Administrador, al Representante Común, a sus respectivas Afiliadas, y a sus respectivos directores, funcionarios, accionistas, socios, miembros, gerentes, empleados, consejeros, representantes, administradores, asesores y agentes de cualquiera de ellos, y a cada miembro del Comité Técnico de y en contra de todas y cualesquiera pérdidas, reclamaciones, costos, daños, o responsabilidades, individuales o solidarias, gastos (incluyendo, sin limitación, honorarios de abogados y demás gastos legales, que sean razonables y documentados), sentencias, multas, transacciones, y otras cantidades derivadas de cualquier reclamación, demanda, acción, o Procedimiento, que estén relacionados con la constitución del Fideicomiso o de los Fideicomisos de Inversión, o con las operaciones del Administrador, el Fideicomiso o los Fideicomisos de Inversión, salvo que los mismos sean producto de la negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dichas personas según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable. Asimismo, el Patrimonio del Fideicomiso servirá para indemnizar y sacar en paz y a salvo al Fiduciario, sus delegados fiduciarios, directores, empleados, asesores y apoderados, 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, laborales, de investigación o de cualquier otra naturaleza, conocidos o desconocidos, determinados o por determinarse, que existan, puedan existir o que puedan ser incurridos por cualquiera de las personas mencionadas anteriormente derivadas de, o en relación con, las actividades que realicen conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso, excepto en los casos en los que exista dolo, fraude, mala fe, o negligencia por parte del Fiduciario, según sea determinado por un tribunal competente en una sentencia o resolución definitiva e inapelable. Cualesquiera pagos de dichas indemnizaciones disminuirán los recursos disponibles para realizar Inversiones y para realizar Distribuciones a los Tenedores.

- *Ataques Cibernéticos a las redes o tecnologías de información del Emisor.*

Los ataques cibernéticos y otras violaciones a la seguridad de sus redes o tecnología de información podrían tener un efecto adverso en el negocio del Emisor y/o del Fideicomitente y/o del Administrador y, en consecuencia, podrían afectar el cumplimiento de las obligaciones relacionadas con la presente Emisión.

La falta de transmisión total o parcial de los clientes y de la cobranza a la estructura de la Fibra, podría afectar materialmente y de manera adversa nuestro negocio.

Es posible que no se logre aportar la totalidad de los clientes a la estructura de la Fibra a la fecha de la Oferta Pública o con posterioridad a la misma. Si no se logra la aportación completa, los ingresos esperados podrían ser menores. Asimismo, es posible que no se logre la transmisión completa de las cobranzas de los clientes a la fecha de la Oferta Pública o con posterioridad a la misma, lo cual podría tener como resultado una disminución en los flujos e ingresos esperados.

Factores de riesgo relacionados con los Activos Inmobiliarios

Los Activos Inmobiliarios están expuestos a riesgos relacionados con actos de terceros, así como riesgos económicos y sectoriales.

Los Fideicomisos de Inversión podrían verse afectados por actos de terceros que están fuera del control de éstos o del Administrador, incluyendo la revocación de permisos, licencias y demás autorizaciones por parte de autoridades, huelgas por parte de empleados de arrendatarios, contaminación o cualquier otra contingencia ambiental, ocupación ilegal, así como cualquier otro derecho o acción que terceros intenten hacer valer respecto de la propiedad, posesión, uso o titularidad de derechos en relación con los inmuebles de dichos Fideicomisos de Inversión.

Los Fideicomisos de Inversión podrían verse afectados por una serie de eventos fuera del control del Administrador, incluyendo accidentes graves, desastres naturales (tales como incendios, inundaciones y temblores), desastres humanos (incluyendo terrorismo), enfermedades epidémicas, actividad criminal, guerras, condiciones económicas generales, una baja en la demanda, disputas laborales y otras circunstancias no previstas. Algunos de dichos eventos han afectado en el pasado a la economía en general o a sectores específicos de la misma, afectando ingresos, utilidades y los valores de activos, incrementando costos de mantenimiento.

Los ingresos del Fideicomiso dependen de los resultados financieros de los Activos Inmobiliarios.

Los ingresos del Fideicomiso se obtienen de los flujos generados por la operación de los Fideicomisos de Inversión. El buen desempeño de los Fideicomisos de Inversión influye directamente en los ingresos futuros del Fideicomiso y por lo tanto en las Distribuciones a los Tenedores. Existe el riesgo de que los resultados financieros de los Fideicomisos de Inversión no sean favorables y, en consecuencia, disminuyan dichos flujos. Lo anterior puede afectar el Patrimonio del Fideicomiso y, en consecuencia, las Distribuciones a los Tenedores.

Variaciones de las valuaciones realizadas a los inmuebles.

El Fiduciario podrá realizar valuaciones a los Activos Inmobiliarios que conforman, indirectamente, el Patrimonio del Fideicomiso. Es posible que los dictámenes practicados respecto de dichos inmuebles varíen del valor de mercado de los mismos.

Servicios de construcción y otros servicios prestados por terceros.

Como parte de nuestra estrategia de crecimiento, realizaremos obras de mantenimiento de Activos Inmobiliarios o incluso podríamos desarrollar nuevos Activos Inmobiliarios. Estos servicios podrían ser contratados a terceros respecto de los cuales no tengamos control alguno. A pesar poder realizar concursos privados para escoger a nuestros proveedores, o a pesar de trabajar con proveedores con amplio historial, los servicios prestados por los mismos podrían ser deficientes o podrían ser completados a destiempo. En caso de retrasos en las obras realizadas en nuestros Activos Inmobiliarios o en caso de obras defectuosas, nuestras operaciones y resultados podrían verse afectados de manera negativa.

Riesgos relacionados con los CBFIs

Los Certificados Bursátiles están denominados en Pesos.

Los Certificados Bursátiles están denominados en Pesos y no en unidades de inversión. En virtud de lo anterior, los Tenedores tendrán el riesgo de que movimientos al alza en el Índice Nacional de Precios al Consumidor provoquen que el poder adquisitivo de los Pesos que reciban como pago del valor nominal de los Certificados Bursátiles, sea sustancialmente inferior al poder adquisitivo de los Pesos que pagaron por dichos Certificados Bursátiles en la fecha señalada para su liquidación. Lo anterior podría significar una pérdida en términos reales en la inversión de los Tenedores.

Los Certificados Bursátiles no son adecuados para todo tipo de inversionistas y podría no haber un mercado líquido de los mismos.

Los Certificados Bursátiles son valores de reciente creación con características complejas, por lo tanto, no es posible anticipar el comportamiento de dichos instrumentos. Asimismo, es posible que no surja un mercado líquido para los Certificados Bursátiles. Dichos instrumentos no son aptos para inversionistas sensibles al riesgo y están diseñados para satisfacer necesidades de inversionistas que entiendan la estructura de los Certificados Bursátiles y que conozcan los riesgos inherentes a realizar inversiones en activos ilíquidos para los que no existen rendimientos garantizados.

La decisión de invertir en los Certificados Bursátiles requiere de un análisis detallado de los Lineamientos de Inversión, la estrategia de inversión y los términos del Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y el resto de los Documentos de la Emisión, entre otros.

El mercado para los Certificados Bursátiles es limitado.

Los Tenedores deberán tomar en consideración que no existe actualmente un mercado secundario para los Certificados Bursátiles. No se prevé que existirá un mercado secundario importante para los Certificados Bursátiles y, en caso de que exista, que el mismo se desarrollará con amplitud y profundidad. Se ha solicitado la inscripción de los Certificados Bursátiles en el RNV y su listado en BIVA. No obstante, no se prevé que surgirá un mercado de negociación activa para los Certificados Bursátiles o que los mismos serán negociados a un precio igual o superior al de oferta inicial. Lo anterior podría limitar la capacidad de los Tenedores para vender los Certificados Bursátiles al precio y en el momento deseado. Además, el Contrato de Fideicomiso contiene ciertas restricciones de adquisición.

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

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

- Las tendencias generales de la economía o los mercados financieros en México, los Estados Unidos u otros países; la tasa de interés vigente en México es de vital importancia para la valuación de los CBFIs, al ser el Real Estate considerado como un “bond Proxy”, por sus flujos estables y predecibles. La alta volatilidad del precio de mercado y los volúmenes de operación de los valores emitidos por las entidades pertenecientes al sector inmobiliario, que no necesariamente están relacionadas con su desempeño operativo. Durante el periodo 2015-2019, los CBFIs de las principales empresas del sector en México se vieron negativamente afectados, a pesar de resultados operativos buenos, por los crecientes niveles de la tasa de interés en México, y en menor medida, en Estados Unidos

La subestimación de costos de mantenimiento para las propiedades, requerirán mayores niveles de inversión en mantenimiento, que iría en detrimento del nivel de distribuciones (dividendos) por parte de la Fibra a los Tenedores;

- la reputación de las Fibras en general y los atractivos ofrecidos por sus CBFIs en comparación con otros valores representativos de capital (incluyendo los valores emitidos por otras entidades pertenecientes al sector inmobiliario);
- los aumentos de las tasas de interés, que pueden dar como resultado que los Tenedores de los CBFIs exijan un rendimiento más alto;
- los cambios en las utilidades o las variaciones en los resultados de operación;

- la publicación de estudios con respecto al Fideicomiso o a la industria inmobiliaria;
- la promulgación de nuevas leyes o reglamentos, o el desarrollo de nuevas interpretaciones de las leyes o reglamentos existentes, incluyendo los lineamientos fiscales o los principios de contabilidad aplicables a nuestra industria; y
- la percepción del mercado en cuanto a nuestro potencial de crecimiento y nuestro potencial actual y futuro para efectuar Distribuciones en efectivo, así como en cuanto al valor de mercado de nuestros activos subyacentes.

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

Las futuras emisiones de CBFis podrían diluir la inversión de otros Tenedores

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. Por lo tanto, los Tenedores corren el riesgo de que nuestras futuras emisiones de CBFis tengan efectos de dilución sobre su participación en el Fideicomiso y afecten el precio de mercado de sus 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.

La incertidumbre inherente a Emisiones o deudas futuras puede afectar el precio de mercado de los CBFis

En virtud de que nuestra decisión de emitir cualesquiera valores para su colocación mediante oferta, o de incurrir en deuda, dependerá de la situación del mercado y de otros factores que se encuentran fuera de

nuestro control, no podemos predecir o estimar el monto, la fecha o la naturaleza de nuestras futuras ofertas de valores o contrataciones de deuda, cualquiera de las cuales podría provocar una disminución en el precio de mercado y diluir el valor de los CBFIs.

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

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

No existe calificación crediticia de los CBFIs.

Considerando que los Certificados Bursátiles no representan un crédito a cargo del Fideicomiso, estos no contarán con calificación crediticia expedida por una agencia calificadora autorizada de conformidad con la Circular Única.

Inestabilidad de los mercados.

El precio de mercado de los valores de los emisores mexicanos podría resultar afectado en mayor o menor medida por las condiciones económicas y de mercado prevalecientes en otros países. A pesar de que las condiciones económicas de otros países pueden ser muy distintas a las condiciones económicas de México, las reacciones de los inversionistas a los acontecimientos en otros países podrían tener un efecto adverso en el precio de mercado de los valores de los emisores mexicanos. Por lo tanto, no es posible asegurar que en un futuro no vayan a presentarse eventos de diversas índoles fuera de México que pudieran tener un efecto adverso en el precio de los Certificados Bursátiles.

Los inmuebles que sean adquiridos por la FIBRA pueden estar sujetos al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.

Con respecto al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles o su equivalente, dependiendo de la legislación local aplicable a la ciudad o municipio en el que se encuentren los inmuebles adquiridos, es posible que las autoridades fiscales locales determinen que una o más de las adquisiciones constituyen una “adquisición” y que, por lo tanto, estar sujeto al pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles o su equivalente.

En el caso de la Ciudad de México la legislación fiscal local permite diferir Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles hasta que el Fiduciario enajene los bienes aportados por el Fideicomitente, mientras que para el Estado de México el diferimiento se suspenderá cuando el Fideicomitente enajene sus CBFIs recibidos como contraprestación por la aportación o cuando el Fiduciario enajene los inmuebles aportados.

En caso de que el Fideicomiso opte por llevar a cabo el diferimiento del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, ya sea porque se permita en la legislación local o, a falta de ello, determine que dicho diferimiento no se encuentre prohibido por la misma, es posible que en cualquier momento la autoridad fiscal requiera que se lleve a cabo el pago del mismo, en términos y conforme a la regulación aplicable en dicho momento. En caso de que el Fideicomiso opte por el diferimiento del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles y ello, no sea permitido por la autoridad fiscal o ésta requiera el pago del mismo, la entrega de los recursos correspondientes podría tener impactos negativos en el flujo y estado de resultados del Fideicomiso.

Podemos estar sujetos a cambios fiscales legislativos o reglamentarios que podrían afectarnos o afectar el valor de nuestros CBFIs.

Actualmente no se cuenta con informes de futuras reformas legales que puedan modificar o impactar las disposiciones de la Ley del Impuesto Sobre la Renta, Ley del Impuesto al Valor Agregado y demás disposiciones aplicables y relacionadas con la operación del Contrato de Fideicomiso y sus actividades.

En cualquier momento, las leyes y reglamentos fiscales federales, estatales o locales de México, o las interpretaciones judiciales o administrativas de dichas leyes o reglamentos pueden cambiar. No podemos predecir cuándo, o si una nueva ley o un nuevo reglamento fiscal federal, estatal o local, o una interpretación judicial de dichas leyes o reglamentos se adoptarán, promulgarán o entrarán en vigor, o si cualquiera de dichas leyes, reglamentos o interpretaciones tendrá efectos retroactivos. Cualquier nueva ley o reglamento fiscal o una modificación o una nueva interpretación administrativa o judicial de dichas leyes o reglamentos, podría afectar adversamente tanto a nosotros como a los Tenedores de nuestros CBFIs.

Inversiones en Activos Inmobiliarios

Conforme a las Disposiciones Fiscales Aplicables, si a partir del mismo día del año inmediato posterior a aquel en que se realice la emisión de los Certificados Bursátiles a que se refiere el presente Reporte Anual, no se ha invertido al menos el 70% (setenta por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso en 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, podría existir el riesgo de que el Fideicomiso dejase de tener el tratamiento fiscal a que se refieren los artículos 187 y 188 de la LISR. Para mayor información, consultar la sección “Régimen Fiscal” del presente Reporte Anual.

Otros factores de riesgo

Modificaciones futuras a las NIIF podrían tener como resultado una afectación negativa sobre nuestros procesos internos y podrían representar inversiones importantes para lograr su adecuada aplicación

Las NIIF podrían modificarse o entrar en vigor en el futuro. La aplicación inicial de nuevas NIIF podría tener un impacto negativo en nuestros procesos internos, así como en nuestras operaciones, situación financiera y cumplimiento de nuestras obligaciones contractuales. Asimismo, es posible que la información financiera que sea elaborada conforme a las nuevas NIIF o conforme a sus modificaciones, no sea comparable con la información financiera reportada durante ejercicios y periodos anteriores.

Fiscalización en México

El Servicio de Administración Tributaria continua con la recaudación en 2023 consolidando su estrategia en los siguientes puntos:

1. Combate a esquemas de evasión que involucren a empresas “factureras”.
2. Revisión de esquemas de evasión de empresas que involucren “nominera”
3. Incremento en operativos carreteros y almacenes para combatir contrabando
4. Análisis y programación de partidas atípicas de ingresos y gastos.
5. Fortalecimiento a revisiones de operaciones de comercio exterior, principalmente en importaciones temporales y verificación de origen.

Adicionalmente, la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2023 no contempla nuevos impuestos ni aumentos a los vigentes, atendiendo a los supuestos del marco macroeconómico, así como a las estimaciones de ingresos y gastos previstos en el Paquete Económico para el Ejercicio Fiscal 2023. Derivado de lo anterior, el Fideicomiso considera que la fiscalización aumentará en México a fin de encontrarse en posibilidad de cumplir con las metas recaudatorias de las autoridades fiscales.

La fuente de la información del comportamiento del Patrimonio del Fideicomiso será el Administrador.

Conforme a lo establecido en el Fideicomiso y la CUE, el Administrador tiene obligaciones de informar y reportar información al Fiduciario y al Representante Común. La información del comportamiento de los activos que integran o que integrarán el Patrimonio del Fideicomiso, directa o indirectamente a través de los Fideicomisos de Inversión, será conocida y preparada única y exclusivamente por el Administrador y dicho Administrador será la única fuente de la información administrativa, financiera y operativa de los activos que integren o integrarán el Patrimonio del Fideicomiso (directa o indirectamente). El Administrador, a su vez, utilizará esta información y se la proporcionará al Fiduciario en cumplimiento de sus obligaciones.

El Fiduciario y el Representación Común no verificarán que la información que reciban del Administrador sea completa y veraz y, por lo tanto, la información que el Fiduciario y el Representante Común publiquen o proporcionen a los Tenedores será aquella que directamente reciban del Administrador. No podemos asegurar que el Administrador entregue toda la información necesaria al Fiduciario y al Representante Común y que la información que entregue sea completa y veraz ni que sea suficiente para que el Representante Común pueda determinar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Administrador o, en su caso, esté en posibilidades de llevar a cabo una valoración certera y completa de la información recibida.

El Administrador y el Comité Técnico están facultados para instruir al Fiduciario para realizar pagos con los recursos depositados en la Cuenta Principal.

Conforme a lo establecido en el Fideicomiso, tanto el Administrador como el Comité Técnico, están facultados para instruir al Fiduciario para que, entre otros destinos y aplicaciones, realice pagos en general con las cantidades depositadas en la Cuenta Principal.

Si bien (i) el riesgo fáctico de que una persona o entidad con facultades para instruir el usos de recursos, efectivamente instruya la aplicación de los recursos de cualquier entidad (incluyendo emisoras de valores) a usos o destinos no autorizados, existe, y (ii) la facultad del Administrador y del Comité Técnico, respectivamente, es suficientemente general como para que el Administrador o el Comité Técnico instruya al Fiduciario para que éste destine los recursos que se encuentren depositados en la Cuenta Principal a usos distintos al cumplimiento de los Fines del Fideicomiso, tanto el Administrador como el Comité Técnico han asumido obligaciones contractuales (conforme a lo establecido en el Contrato de Administración y en el Contrato de Fideicomiso, respectivamente), y deberes legales (lealtad y diligencia) que pretenden mitigar el riesgo genérico de que el Administrador o el Comité Técnico instruyan utilizar los recursos en depósito en el Fideicomiso a destinos o usos distintos al cumplimiento de los Fines del Fideicomiso. Adicionalmente, y de manera relacionada, el incumplimiento a dichas obligaciones y deberes, en su caso, expondrían al Administrador y al Comité Técnico a responsabilidad frente a los Tenedores.

Además, el Fiduciario actuará expresamente conforme a las instrucciones que reciba en términos del Fideicomiso y no tendrá responsabilidad del destino que se le dé a los pagos antes mencionados.

En caso de que el Administrador o el Comité Técnico instruyan al Fiduciario aplicar recursos del Fideicomiso a destinos distintos al cumplimiento de sus fines o de manera distinta a lo establecido y permitido en el Contrato de Administración, la situación financiera del Fideicomiso podría verse afectada.

Las inspecciones del Representante Común son una facultad y no una obligación en términos de las disposiciones legales aplicables.

De conformidad con lo establecido con la CUE, el Representante Común está facultado y tiene el derecho de solicitar al Fiduciario y al Administrador la información que sea necesaria para dar cumplimiento a las

obligaciones a su cargo. Para estos efectos, la CUE establece 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. Al ser facultades (mas 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.

La aprobación de las modificaciones propuestas por el Ejecutivo Federal en materia de subcontratación, con alcance laboral, de seguridad social y fiscal.

La legislación laboral en México ha sufrido múltiples reformas desde 2019 a la fecha, incluyendo, entre otras, la creación y funcionamiento de nuevos tribunales laborales, implementación del procedimiento de conciliación pre-judicial obligatoria, negociación colectiva auténtica, transparencia y democracia sindical, prevención de factores de riesgo psicosociales en el trabajo, teletrabajo, subcontratación laboral y cambios al procedimiento de inspección e imposición de sanciones.

Las reformas fiscales y laborales en materia de subcontratación de personal, incluyen la prohibición de subcontratación de personal para el desempeño de actividades propias del objeto social o actividad económica preponderante del contratante, la necesidad de contar con autorización de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social para la prestación de servicios de subcontratación especializados, la no deducibilidad e improcedencia del acreditamiento respecto al impuesto sobre la renta e impuesto al valor agregado, respectivamente, que corresponda a las contraprestaciones pagadas por la subcontratación de personal y el incremento en la participación de los trabajadores en el reparto de utilidades de las empresas. Se espera que las autoridades laborales, de seguridad social y tributarias competentes continúen este año con los procesos de verificación del cumplimiento de la reforma en materia de subcontratación laboral mediante inspecciones y auditorías.

Actualmente, existen diversas iniciativas de reforma en materia contratación de adultos mayores y en relación con los colaboradores de plataforma digitales.

Finalmente, el 1 de enero de 2023 entró en vigor la legislación que otorga a los trabajadores el derecho de gozar de 12 días de vacaciones continuos en su primer año de servicio.

Estas reformas, así como cualesquier otras reformas en materia laboral que se pudieran implementar en el futuro, podrían incrementar los costos de operación del Fideicomiso y, por lo tanto, afectar sus resultados de operación.

Las prácticas de divulgación de información y contabilidad en México podrían ser diferentes de aquellas prácticas comunes de las emisoras en otros países

Uno de los objetivos principales de las leyes de valores de México y otros países es el de promover la divulgación completa y razonable de toda la información empresarial importante, incluyendo la información

financiera de las emisoras de valores. Sin embargo, es posible que las emisoras de valores en México divulguen información diferente a la que estarían obligadas a divulgar en otros países o que dejen de divulgar información que estarían obligadas a divulgar en otros países. El Fideicomiso está sujeto a obligaciones consistentes en la presentación de reportes periódicos respecto de los valores listados en la Bolsa Mexicana de Valores. Los estándares de divulgación impuestos por la CNBV y la Bolsa Mexicana de valores podrían ser distintos a aquellos requeridos en otros países o regiones. Adicionalmente, los estándares de contabilidad y los requisitos de divulgación de información de los organismos públicos mexicanos son diferentes a los de Estados Unidos de América. En particular, los estados financieros se preparan de acuerdo con las NIIF, las cuales difieren de los US GAAP en varios aspectos. Partidas en los estados financieros de una compañía preparadas de acuerdo con las NIIF puede no reflejar su posición financiera o resultados de operación en la manera cómo deberían ser reflejadas si tales estados financieros se hubieran preparado de acuerdo con los US GAAP.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

A la fecha del presente Reporte Anual, el Fideicomiso ha llevado a cabo la emisión de (i) los Certificados FIBRA SOMA, los cuales se encuentran inscritos en el RNV con el número 3239-1.81-2021-021, de conformidad con el oficio de autorización número 153/10026202/2021 de fecha 19 de febrero de 2021 emitido por la CNBV y los cuales cotizan en la BIVA con la clave de pizarra “SOMA 21”, y (ii) notas senior en los Estados Unidos de América, el 22 de julio de 2021, exclusivamente a inversionistas calificados (qualified institutional buyers), con base en la Regla 1ª4A y la Regulación S de la Ley de Valores de los Estados Unidos de América de 1933 por un monto de USD\$600,000,000.00 a una tasa de 4.375%. Los recursos de las notas fueron utilizados para el refinanciamiento de la deuda de FIBRA SOMA y pagos corporativos generales.

La inscripción en el RNV no implica certificación sobre la bondad de los valores, la solvencia del emisor o sobre la exactitud o veracidad contenida en este Reporte Anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

De conformidad con lo requerido por la LMV, la CUE y demás regulación aplicable, desde nuestra creación, hemos entregado a la CNBV y BIVA todos y cada uno de los reportes trimestrales y anuales, así como las manifestaciones y reportes sobre eventos relevantes, en forma completa, oportuna, periódica y continua.

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

Al 31 de diciembre de 2023, no se han registrado cambios significativos a los derechos de los valores inscritos en el RNV.

No obstante, lo anterior, en virtud de las adquisiciones realizadas por FIBRA SOMA, con fecha 18 de mayo de 2023, se llevó a cabo entrega de 4,152,824 y el 4 de agosto de 2023, se entregaron 12,753,609 Certificados, todos ellos, como parte de la contraprestación por la adquisición del 27.4% restante en Artz. Dichas entregas tuvieron como resultado un incremento en el número de Certificados FIBRA SOMA en circulación, los cuales al 31 de diciembre de 2023 suman un total de 798,601,243 CBFIs en circulación.

Destino de los fondos, en su caso:

Durante 2023, el Fideicomiso no llevó a cabo la colocación de valores.

Documentos de carácter público:

Toda la información contenida en el presente Reporte Anual podrá ser consultada por los inversionistas interesados en el Centro de Información de BIVA, ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Colonia Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, o en las siguientes páginas electrónicas en la red mundial (Internet): www.biva.mx y www.gob.mx/cnbv

Asimismo, el Fiduciario tendrá a disposición de los Tenedores de los Certificados Bursátiles copias de la información relevante del Fideicomiso, incluyendo lo relativo a su constitución, su administración y su situación al momento de la consulta. La persona encargada de relaciones con inversionistas y analistas por parte del Fideicomitente es Raul Gutierrez Gonzalez y Rafael Albino Rodriguez, con domicilio ubicado en Av. Ejército Nacional 843 B, Granada, Miguel Hidalgo, 11520 Ciudad de México, CDMX teléfono: +52 55 5251 8104 y correo electrónico: rgutierrez@sma.com.mx y rrodriguez@sma.com.mx

La persona encargada de relaciones con inversionistas por parte del Representante Común es Alejandra Tapia Jimenez y José Roberto Flores Coutiño, con domicilio ubicado en Av. Paseo de la Reforma 284, piso 9, col. Juárez, Cuauhtémoc, 06600 Ciudad de México, CDMX teléfono: +52 55 5231 0161 y +52 55 5231 0141 y correo electrónico: altapia@monex.com.mx y jrfloresc@monex.com.mx

Este Reporte Anual contiene información preparada por el Fideicomitente, el Administrador y por otras fuentes. Ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Fiduciario, ni el asesor legal del Fideicomitente y del Administrador han verificado que la información proveniente de otras fuentes o los métodos utilizados para su preparación sean correctos, precisos, o no omitan datos relevantes.

[421000-NBIS3] El fideicomiso

Historia y desarrollo del fideicomiso:

Historia y desarrollo del Fideicomiso

Somos un fideicomiso enfocado en la adquisición, arrendamiento y administración de bienes inmuebles en México. Fuimos constituidos por una entidad del Grupo SOMA, líder en administración de activos con aproximadamente \$ 3,400,000,000 millones de dólares en activos bajo administración al 31 de diciembre de 2023. Nuestro Fideicomiso es administrado de manera internalizada y cuenta con un equipo local de administración con experiencia significativa en el sector inmobiliario en México y con acceso al conocimiento, enfoque en inversiones y administración de activos altamente especializado del Administrador y sus Afiliadas, quienes se encuentran dentro de los propietarios y operadores de bienes inmuebles de *retail* más grandes en México.

El Contrato de Fideicomiso fue celebrado el 10 de septiembre de 2019 y reexpresado en su totalidad, el 12 de febrero de 2021. El Fideicomiso llevó a cabo la emisión inicial de Certificados en BIVA el 22 de febrero de 2021. Asimismo, mediante el Oficio 900-08-03-00-00-2020-320 de fecha 16 de diciembre de 2020, el Servicio de Administración Tributaria confirmó la aplicación al Fideicomiso del régimen fiscal previsto por el artículo 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

El Fideicomiso realiza Inversiones, directamente o a través de Fideicomisos de Inversión, para la adquisición, construcción, desarrollo y/o remodelación de bienes inmuebles ubicados en México, ya sea directamente por el Fideicomiso o indirectamente a través de Fideicomisos de Inversión, que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para los fines anteriores conforme a lo dispuesto en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra, por lo que para efectos fiscales al menos el 70% del Patrimonio del Fideicomiso esta invertido en Activos Inmobiliarios y el remanente es invertido en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión de instrumentos de deuda.

Al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso tuvo ingresos operativos incluyendo los ingresos por la participación de resultados de negocios conjuntos de \$2,608 millones de pesos y NOI de \$1,829 millones de pesos. Esta medición de ingresos y NOI no está de acuerdo con las IFRS las cuales no permiten la consolidación de los ingresos y NOI de los negocios conjuntos. (NOI: Ingresos netos de operación, Non GAAP Metric).

A continuación, se presenta una gráfica con el resumen descriptivo de la Fibra:



Portafolio

Al 31 de diciembre de 2022, el Fideicomiso es propietario, de los siguientes Activos Inmobiliarios, en las proporciones señaladas a continuación:

	Activo inmobiliario	Ubicación	% Aportado a la FIBRA
1	Andamar I	Veracruz	100.00%
2	Andamar II	Veracruz	100.00%
3	ARTZ	Ciudad de México	100.00%
4	Luxury Hall	Puebla	100.00%
5	PO Querétaro	Querétaro	50.00%
6	PO Punta Norte	Estado de México	50.00%
7	Satélite	Estado de México	46.875%
8	Universidad	Ciudad de México	39.00%
9	Angelópolis	Puebla	35.00%

	Activo inmobiliario	Ubicación	% Aportado a la
10	Antea	Querétaro	20.00%
11	Expansión Antara	Ciudad de México	84.71%
12	Reforma	Ciudad de México	100.00%
13	Terreno León	Guanajuato	70.00%
14	PHMC Oficinas	Ciudad de México	100.00%
15	PHMC Hotel	Ciudad de México	50.00%
16	SH LC	Baja California	100%
17	CDMX SH	Ciudad de México	33.33%
18	Abraham Gonzalez 45	Ciudad de México	50.00%
19	Retail Los Cabos	Baja California	100.00%

Este Portafolio es diverso tanto en términos de distribución geográfica como en tipo de segmentos a los que están dirigidos, que mitiga riesgos sobre una propiedad o región en particular dentro de México. La mayoría de estas propiedades fueron desarrolladas por desarrolladores líderes en México.

Por lo que respecta a los Activos Inmobiliarios que forman parte del Portafolio, éstos son los siguientes:

Plaza Universidad.

Construido en 1969, se considera el primer centro comercial de México. La construcción de este activo surge a través de la asociación entre Sears Roebuck de México y Grupo SOMA. Debido a la alta afluencia y gran éxito del proyecto, la plaza ha tenido 2 ampliaciones en los años 1989 y 2000. Actualmente, tiene un GLA de 30,569 m². Actualmente tiene como tiendas anclas a Sears y a Cinépolis.

Plaza Satélite.

Se construyó en 1971 y cuenta con dos ampliaciones (1993 y 1998) . Plaza Satélite se estableció en el año de 1971 dentro del municipio de Naucalpan de Juárez, como una de las primeras plazas comerciales. El éxito comercial de Plaza Satélite radica en su mezcla de giros que se ha sabido adaptar a los cambios de perfil y necesidades de los visitantes. Tiene 76,803 m² de GLA y tiene como tienda ancla a Liverpool, El Palacio de Hierro, Sears y Cinépolis. La tercera ampliación concluida en 2020 adicionó cerca de 4,250 m² de GLA.

Angelópolis.

Este centro comercial abre sus puertas en 1998 en la ciudad de Puebla. Este desarrollo fue el primero de su tipo en la ciudad de Puebla y pieza clave que detonó el desarrollo económico de la zona. Activó y propició el

comercio, la construcción de fraccionamientos residenciales, colegios, universidades, edificios empresariales, hospitales y las vialidades más importantes de la ciudad. Por lo tanto, hoy en día Angelópolis se ubica en una de las zonas urbanas de mayor crecimiento y plusvalía. Cuenta actualmente con un GLA total de 36,221 m². Asimismo, tiene a Liverpool, El Palacio de Hierro, Sears, Luxury Hall y Cinépolis como tiendas anclas. En 2019, Angelópolis inició una ampliación de su área rentable que agregó 3,600 m² de GLA.

Premium Outlets Punta Norte.

Premium Outlets Punta Norte surge de la alianza estratégica entre Grupo SOMA y Simon Property Group. Es un centro comercial al aire libre con marcas de diseñadores nacionales e internacionales, donde los compradores pueden encontrar la más amplia oferta comercial con ahorros de 25 a 65 por ciento. Está ubicado en el Estado de México, comenzó operaciones en 2004 y ha tenido dos expansiones desde entonces, una en 2010 y otra en 2014. El éxito del Outlet Punta Norte es debido principalmente a las grandes marcas y descuentos que se ofrecen todos los días, convirtiéndolo en un destino para visitantes de distintos puntos del área metropolitana y del interior del país. Actualmente, tiene un GLA de 31,581 m² y tiene como el Outlet Palacio de Hierro como tienda ancla.

Luxury Hall.

Luxury Hall es un espacio que se creó de manera independiente pero adyacente al Centro Comercial Angelópolis. Este espacio alberga diferentes giros comerciales que fomentan gran interacción social. Espacios desde terrazas con restaurantes y locales comerciales que albergan marcas premium. Luxury Hall es un centro de atracción para visitantes de diferentes estados de la república de la zona centro y golfo con exigencias mayores. Comenzó operaciones en 2010 y cuenta con un GLA de 10,385 m².

Antea Lifestyle Center.

Antea ha sido un detonante de desarrollo para el Estado de Querétaro, generando un aproximado de 2,500 empleos directos y 5,000 empleos indirectos e impulsando el progreso de la zona con desarrollos hoteleros, de vivienda, comercial y recreativo. Esta plaza se ha posicionado en un tiempo récord como uno de los más exitosos, obteniendo ventas extraordinarias en muchos de sus locales, situación que nunca se había logrado en un centro comercial en el interior de la República. La plusvalía del Centro Comercial ha incrementado de manera considerable y esto ha provocado que cada vez más marcas de prestigio busquen tener presencia por primera vez en la ciudad. Antea abre sus puertas en 2013, y actualmente es uno de los centros comerciales más grandes del país. Antea tiene a Liverpool, Palacio de Hierro y Cinépolis como tiendas anclas y cuenta con un GLA total de 79,721 m².

Andamar Lifestyle Center.

El proyecto Andamar está localizado en Boca del Río, Veracruz. El concepto comercial ofrece al usuario amplios espacios de convivencia, restaurantes, fuentes, espejos de agua, vegetación, terrazas y vistas

constantes hacia el mar, y a la vez ofrece una oferta espectacular de tiendas que no habían tenido presencia en el estado de Veracruz. Andamar es nuevo ícono y detonador de interacción social, inversión, turismo y empleo, así como un importante generador de valor en su contexto urbano. Andamar comienza operaciones en 2014 y posteriormente, abre su segunda etapa en 2016.

Artz.

En atención a la demanda actual por generar espacios de calidad y constante crecimiento urbano, Grupo SOMA desarrolló ARTZ Pedregal. Este proyecto se encuentra dentro de un paisaje completamente urbano, sobre un terreno colindante a ejes viales importantes, como lo son anillo Periférico y Av. Picacho. Ubicado en el sur de la Ciudad de México, ARTZ Pedregal abre sus puertas en 2018. ARTZ es un activo de usos mixtos y tiene un GLA de 111,183 m² y cuenta con centro comercial y tres torres de oficinas en operación.

Outlet Querétaro.

Premium Outlets Querétaro surge de la alianza estratégica entre Grupo SOMA y Simon Property Group. La plaza cuenta con espacios al aire libre, áreas verdes, espacios infantiles, y cuenta con una amplia oferta comercial de marcas de diseñadores nacionales e internacionales con descuentos del 25 al 65 por ciento. Este proyecto abrió sus puertas en 2019 (la primera etapa) y está ubicado en la carretera Querétaro-Celaya. Este proyecto ha generado más de 1,000 nuevos empleos y la inversión en mejoras urbanas al entorno del centro comercial. El activo es de uso comercial y cuenta con un GLA de 25,925 m².

Reforma.

Reforma Colón considera un activo de usos mixtos, el cual contará con espacio de oficinas, retail, hotel, y un componente residencial. La construcción se realizará en dos fases. La primera fase considera una torre con un GLA de 138,000 m² para oficinas, un GLA de 59,000 m² para retail, una segunda torre con un GLA 73,000 m² para un hotel de 880 llaves, y una tercera torre con un GLA de 76,000 m² para residencial. La segunda fase considera adicionar 120,000 m² de GLA en oficinas y 21,800 m² de GLA en retail.

Actualmente el proyecto se encuentra en la etapa de desarrollo y el GLA estabilizado de aproximadamente 90,000 metros cuadrados, será el aportado a la Fibra. Su calendario de conclusión se estima para el año 2027. Se espera que este proyecto entre en operación durante el primer semestre de 2028.

El proyecto cuenta con todos los permisos necesarios para la etapa en la que se encuentra y conforme vaya avanzando dicho proyecto, se obtendrán los permisos y licencias que sean necesarios en términos de la legislación aplicable.

Los recursos para concluir el desarrollo del proyecto provendrán de un financiamiento a contratarse a nivel proyecto, del flujo operativo del propio proyecto y de aportaciones de capital realizadas por los socios actuales del proyecto.

Expansión Antara.

El proyecto Expansión Antara se encuentra en un terreno adyacente a Antara Fashion Hall y contempla aproximadamente 90,000 m2 de usos mixtos. En este nuevo espacio se contempla tener área comercial, oficinas, y hotel.

Actualmente el proyecto se encuentra en la etapa de desarrollo. Su calendario de conclusión se estima para el año 2024. Se espera que este proyecto entre en operación igualmente en 2025.

El proyecto cuenta con todos los permisos necesarios para la etapa en la que se encuentra y conforme vaya avanzando dicho proyecto, se obtendrán los permisos y licencias que sean necesarios en términos de la legislación aplicable.

Los recursos para concluir el desarrollo del proyecto provendrán de financiamiento a nivel proyecto, del flujo operativo del propio proyecto. Para mayor detalle en relación con el financiamiento a contratarse para el desarrollo de Expansión Antara, ver la Sección “6.2 Informe de créditos relevantes” del Reporte.

Park Hyatt Hotel Mexico City

El proyecto Park Hyatt Hotel Mexico City se encuentra en fase de desarrollo, y resulta de la constitución de un régimen de propiedad en condominio en virtud del cual se dividió el inmueble ubicado en Campos Elíseos No. 204, Colonia Polanco, Ciudad de Mexico, México, en el que actualmente se encuentra el hotel Hyatt Regency Mexico City Hotel, con la finalidad de definir las unidades privativas en donde se desarrollará para arrendamiento un hotel de lujo bajo la marca “Park Hyatt”, con aproximadamente 162 habitaciones y suites, con instalaciones apropiadas para reuniones, conferencias y banquetes, instalaciones de alimentos y bebidas, y un centro de fitness y spa. Su calendario de conclusión se estima para el año 2024. Se espera que este proyecto entre en operación en 2025.

Park Hyatt Oficinas Mexico City

El proyecto Park Hyatt Oficinas Mexico City se encuentra en fase de desarrollo, y resulta de la constitución de un régimen de propiedad en condominio en virtud del cual se dividió el inmueble ubicado en Campos Elíseos No. 204, Colonia Polanco, Ciudad de Mexico, México, en el que actualmente se encuentra el hotel Hyatt Regency Mexico City Hotel, con la finalidad de definir las unidades privativas en donde se desarrollará una torre de oficinas con aproximadamente 25,000 metros cuadrados de espacio de oficinas rentables. Su calendario de conclusión se estima para el año 2024. Se espera que este proyecto entre en operación igualmente en 2024.

Soho House Los Cabos

Este proyecto planea desarrollar un hotel de aproximadamente 70 llaves, así como un club de playa que estará disponible únicamente para socios de Soho House. El contrato de arrendamiento con Soho House estará denominado en dólares y tendrá una duración de hasta 30 años con garantías corporativas. Soho House es un grupo de clubes de membresía, y que está presente con 27 hoteles y casas ubicadas en 20 países.

El proyecto actualmente se encuentra en fase de preconstrucción y movimiento de tierras. Se inició el proceso de construcción durante enero de 2024. El desarrollo se estará completando durante 2024 para esta primera etapa, la segunda etapa se desarrollará en el predio A3, aledaño a los de la primera etapa, del cual la FIBRA es copropietaria, su definición de proyecto dependerá de la estabilización de la primera etapa.

Retail Los Cabos

El proyecto de Retail Los Cabos planea desarrollar 18,600 m2 de espacio de *retail* dentro del complejo Cabo del Sol en Los Cabos. El proyecto contará con marcas reconocidas de lujo, moda, wellness y un área de restaurantes de lujo.

Actualmente el proyecto ya se encuentra en movimiento de tierras y proconstrucción. El desarrollo se estará completando en 2024.

Soho House CDMX

Este proyecto planea desarrollar un hotel de aproximadamente 72 llaves, así como un club que estará disponible únicamente para socios de Soho House. El contrato de arrendamiento con Soho House esta denominado en dólares y tendrá una duración de hasta 30 años con garantías corporativas. Soho House es un grupo de clubes de membresía, y que está presente con 27 hoteles y casas ubicadas en 20 países.

Durante septiembre de 2023, Soho House inició operaciones de la 1ra etapa del proyecto. La construcción de la 2da etapa iniciará durante el 1T24.

Fibra SOMA apertura la primera etapa del proyecto Soho House Ciudad de México en septiembre de 2023, siendo el primer Soho House operando en Latinoamérica.

- La primera etapa del proyecto consiste en un Club exclusivo para miembros de Soho House. Para este proyecto, se realizó una remodelación de lo que fue una residencia privada antigua para adaptarla en un espacio de lujo que alberga los siguientes espacios:
- Pool house: Cuenta con una alberca de 22 metros, y un restaurante-bar dentro de una estructura de invernadero.
- Courtyard: Un espacio que cuenta con una cocina abierta y un bar de tequila dentro de un patio interior.
- Bar and music room: El bar principal se encuentra al interior de la casa junto con un bar para disfrutar de

música análoga.

- Restaurante: El restaurante principal se encuentra igualmente al interior de la casa y cuenta con una propuesta gastronómica mexicana.
- Cuartos de hotel: Cuenta con 4 cuartos de hotel para miembros de Soho House en el segundo nivel de la casa.

Abraham González 45

Tras recibir mucho interés por parte de clientes en el proyecto de AG45, éste se está rediseñado para poder maximizar el rendimiento a los inversionistas.

Terreno León.

El Terreno León se encuentra en la ciudad de León sobre Blvd. Adolfo López Mateos, en la intersección de dos de las calles principales de la ciudad. Cuenta con aproximadamente 30,000 m2. Aún no se tiene contemplado el uso que se le dará al Terreno León y el desarrollo en el mismo. Este Activo Inmobiliario no cuenta con financiamiento.

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) cuando se hayan desinvertido todas las Inversiones que integran el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 15.1 del Contrato de Fideicomiso y todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso hayan sido distribuidas a los Tenedores de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso; (ii) a petición del Fideicomitente no se lleva a cabo la Emisión Inicial; o (iii) por resolución de la Asamblea de Tenedores, mediante la cual se apruebe la disolución del Fideicomiso, en el entendido que la terminación del Contrato de Fideicomiso no surtirá efectos sino hasta que la totalidad de las obligaciones pagaderas con fondos del Patrimonio del Fideicomiso hayan sido satisfechas.

No obstante lo anterior, la vigencia del Contrato de Fideicomiso no podrá exceder del plazo de 50 (cincuenta) años previsto en el artículo 394 de la LGTOC; en el entendido, que en el caso que la vigencia del Contrato de Fideicomiso fuere a expirar de conformidad con el artículo 394, el Administrador instruirá al Fiduciario, con las aprobaciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, para (i) crear un nuevo fideicomiso al cual (1) los Derechos de Fideicomitente-Fideicomisario de los que sea titular el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión, (2) las Inversiones, y (3) los demás bienes y derechos que, en ese momento, conformen el Patrimonio del Fideicomiso, serán transferidos, en cuyo caso el Administrador podrá instruir al Fiduciario la realización de cualesquiera actos y gestiones que fueren necesarios o convenientes (incluyendo, en términos de, o en relación con los CBFIs que, podrá incluir, a su

vez, la necesidad de llevar a cabo una oferta de intercambio) como resultado de la extinción del Fideicomiso y la transmisión del Patrimonio del Fideicomiso al nuevo fideicomiso, o (ii) llevar a cabo la disolución del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el procedimiento descrito en la Cláusula 15.3 del Contrato de Fideicomiso, y (iii) en caso del inciso (ii), distribuir el Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo, en especie) a los Tenedores de manera proporcional.

(b) Si la Asamblea de Tenedores no aprobare ninguna de las alternativas mencionadas, el Administrador dará instrucciones al Fiduciario para llevar a cabo la disolución del Fideicomiso y la consecuente Distribución y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el procedimiento descrito en la Cláusula 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 conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, éste último deberá dar aviso por escrito y de manera oportuna a Indeval, a la Bolsa y a la CNBV respecto de dicha situación. Asimismo, en caso de que dicha terminación se lleve a cabo mediante la entrega a los Tenedores de los certificados fiduciarios u otros valores que en su caso formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, se requerirá la realización de una oferta de intercambio.

Las personas encargadas de las relaciones con inversionistas y analistas son Joris Houben y Rafael Albino Rodriguez, con domicilio ubicado en Av. Ejército Nacional 843 B, Granada, Miguel Hidalgo, 11520 Ciudad de México, CDMX teléfono: +52 55 5251 8104 y correo electrónico: jhouben@sma.com.mx y rrodriguez@sma.com.mx

A continuación, se describe la evolución que ha tenido el Fideicomiso desde su creación:

(a)Oferta Pública Inicial. El Fideicomiso llevó a cabo la emisión inicial de Certificados en BIVA el 22 de febrero de 2021 y mediante el Oficio 900-08-03-00-00-2020-320 de fecha 16 de diciembre de 2020, el Servicio de Administración Tributaria confirmó la aplicación al Fideicomiso del régimen fiscal previsto por el artículo 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta.

(b)Bono Internacional. El 22 de julio de 2021, FIBRA SOMA llevó a cabo la emisión y colocación de notas senior en los Estados Unidos de América, exclusivamente a inversionistas calificados (qualified institutional buyers), con base en la Regla 144A y la Regulación S de la Ley de Valores de los Estados Unidos de América de 1933 por un monto de USD\$600,000,000.00 a una tasa de 4.375%. Los recursos de las notas fueron utilizados para el refinanciamiento de la deuda de FIBRA SOMA y pagos corporativos generales.

(c)Adquisición de Park Hyatt Ciudad de México. Con fecha 26 de octubre de 2021, el Fideicomiso llevó a cabo la adquisición del 50% de la unidad de negocio de hotel y el 100% la unidad de oficinas del proyecto denominado “Park Hyatt Ciudad de México” en la Ciudad de México. El precio fue pagado por FIBRA SOMA parte en Certificados y parte en efectivo.

(d)Adquisición de SH LC. Con fecha 6 de diciembre de 2021, el Fideicomiso llevó a cabo la adquisición del

proyecto de club de playa que se desarrollará dentro del complejo denominado Cabo del Sol, misma que se realiza (i) a través de la adquisición de derechos fideicomisarios del Fideicomiso CIBanco, S.A. IBM Fideicomiso CIB/3434, siendo éste fideicomiso propietario de diversos inmuebles ubicados en Cabo del Sol, Los Cabos San Lucas, Baja California Sur y (ii) la adquisición de un inmueble ubicado en Carretera Transpeninsular km 10.3, 23410 Cabo San Lucas, Baja California Sur, para un desarrollo con clubes de playa de lujo. La adquisición será consumada durante el primer trimestre del año 2022.

(e)Crédito Revolvente. El 26 de octubre de 2021, FIBRA SOMA celebró con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México y Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México, un contrato de crédito revolvente por la cantidad de hasta \$2,000 millones de pesos, para ser utilizado para propósitos corporativos generales. El periodo de disponibilidad del crédito iniciará en la fecha de firma y concluirá un mes previo a la fecha de vencimiento. Dicha fecha de vencimiento es precisamente el 26 de octubre de 2024. FIBRA SOMA llevará a cabo las disposiciones al amparo del crédito según sus necesidades de liquidez y atendiendo a sus requerimientos de capital de trabajo.

Adicionalmente, durante el 2T23, se incrementó la línea revolvente existente de MXN\$2,000 millones a MXN\$4,000 millones bajo las mismas condiciones. Lo anterior resulta de gran importancia de cara al perfil de liquidez que tendrá la Fibra para afrontar los compromisos del plan de negocios

(f)Aviso de Derechos. El 22 de febrero de 2022, FIBRA SOMA publicó en el sistema electrónico de la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V. un aviso de derechos, por virtud del cual notificó a los Tenedores que se llevaría a cabo el 2 de marzo de 2022, una Distribución a favor de los Tenedores, por la cantidad de \$600 millones de pesos, a ser distribuida de forma prorata, con las características que en el mismo se expuso.

(g)Aprobación adquisición de Soho House CDMX y Abraham González 45. Con fecha 4 de mayo de 2022, el Comité Técnico, el Comité de Inversiones y el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias aprobó la adquisición de ciertos derechos del fideicomiso beneficiario con respecto del fideicomiso CIB/3342, el cual es propietario de los inmuebles que el Fideicomiso desarrollará los proyectos inmobiliarios denominados “Soho House CDMX” y “Abraham González 45”. La adquisición se consumó el 30 de junio de 2022.

Fibra SOMA anunció la apertura de la primera etapa del proyecto Soho House Ciudad de México en septiembre de 2023, siendo el primer Soho House operando en Latinoamérica.

- La primera etapa del proyecto consiste en un Club exclusivo para miembros de Soho House. Para este proyecto, se realizó una remodelación de lo que fue una residencia privada antigua para adaptarla en un espacio de lujo que alberga los siguientes espacios:
 - Pool house: Cuenta con una alberca de 22 metros, y un restaurante-bar dentro de una estructura de invernadero.

- Courtyard: Un espacio que cuenta con una cocina abierta y un bar de tequila dentro de un patio interior.
- Bar and music room: El bar principal se encuentra al interior de la casa junto con un bar para disfrutar de música análoga.
- Restaurante: El restaurante principal se encuentra igualmente al interior de la casa y cuenta con una propuesta gastronómica mexicana.
- Cuartos de hotel: Cuenta con 4 cuartos de hotel para miembros de Soho House en el segundo nivel de la casa.

(h)Adquisición Proyecto Retail Los Cabos. Con fecha 28 de julio de 2022, el Fideicomiso llevó a cabo la adquisición del proyecto Retail Los Cabos, en el cual se planea desarrollar 18,600 metros cuadrados de superficie comercial dentro del complejo Cabo del Sol. El proyecto contará con reconocidas marcas de lujo, moda, wellness y una zona de restaurantes de lujo.

(i)Consumación adquisición Artz. Con fecha 26 de octubre de 2022, el Fideicomiso, por haberse cumplido las condiciones a las que estaba sujeta, consumó la aportación del 27.404% restante del Activo Inmobiliario denominado “Artz” de conformidad con lo establecido en el Convenio de Inversión Artz descrito en el prospecto de colocación de la oferta pública inicial del Fideicomiso. De conformidad con los acuerdos alcanzados, se aportó la cantidad aproximada de \$3,000 millones de pesos a cambio de CBFIs, y dichos recursos fueron utilizados para llevar a cabo la adquisición del porcentaje restante de Artz, por lo que no se asumió deuda adicional con motivo de la adquisición. Los impuestos generados por esta operación serán cubiertos con recursos del crédito revolvente existente de FIBRA SOMA. El componente de IVA es enteramente reembolsable y se recuperará en un plazo estimado de 12 meses. Como resultado de lo anterior, a partir de dicha fecha, FIBRA SOMA es propietario de la totalidad de dicho activo inmobiliario.

(j)Inicio de Oferta de Adquisición (*tender offer*). Con fecha 15 de noviembre de 2022, el Fideicomiso, lanzó y dio inicio a una oferta de adquisición (*tender offer*), en efectivo, de un monto principal de las notas senior (*4.375% senior notes 2031*) emitidas por Fibra SOMA con base en la Regla 144^a y la Regulación S de la Ley de Valores de los Estados Unidos de América de 1933 (*CUSIP Nos. 171653AA6/P26064AA6; ISIN Nos. US171653AA64/ USP26064AA66*) excluyendo intereses devengados, por un precio de compra de hasta US\$150,000,000 Dólares, sujeto a los términos y condiciones descritos en la declaración de oferta de compra (*Offer to Purchase*) del día 15 de noviembre de 2022. Dicha oferta se mantuvo vigente hasta el 13 de diciembre de 2022.

(k)Adquisición Expansión Antara. El 18 de mayo de 2023, Fibra SOMA consumó la adquisición de aproximadamente el 29% de los derechos de los inmuebles en los cuales la Fibra llevará a cabo el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado “Expansión Antara” el cual será un desarrollo de usos mixtos. Con esta adquisición, Fibra SOMA tendrá el 79.2375% de participación en dicho proyecto.

- (l) Movimientos Inusitados. Con fecha noviembre de 2023 Fibra SOMA público que el pasado 08 de noviembre se ha dado una variación a la alza en el precio de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por el Fiduciario, por circunstancias fuera del conocimiento de FIBRA SOMA.
- (m) Oficio de Actualización en el RNV. Con fecha 19 de diciembre de 2023 FIBRASOMA público en términos de la Asamblea General de Tenedores de los CBFIs identificados con clave de pizarra “SOMA 21” de fecha 20 de abril de 2021, se llevó a cabo la emisión adicional de emisión de 650,000,00 CBFIs. Con fecha 11 de diciembre de 2023, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores autorizó llevar a cabo la actualización de la inscripción de CBFIs en el Registro Nacional de Valores, procediendo a canjear el macrotítulo de CBFIs por uno nuevo que ampara 1,573,483,725 BFIs, el cual se realizará el 22 de diciembre de 2023.
- (n) Firma de un acuerdo con Hyatt Regency. El 20 de diciembre de 2023, Fibra SOMA firmó un acuerdo para adquirir la totalidad del hotel Hyatt Regency en la Ciudad de México. Este hotel, con 755 llaves, está ubicado en la zona hotelera de Polanco, y se encuentra 100% operativo. Los ingresos de este activo estarán denominados en dólares. Prevemos cerrar esta transacción durante el primer trimestre de 2024, sujeto a aprobaciones regulatorias.
- (o) Aviso de Ejercicio. Con fecha 10 de enero de 2024 Fibra SOMA publico Aviso de Ejercicio en términos y para todos los efectos de la fracción (IV) del artículo 34 de 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.
- (p) Aviso de Inicio del Periodo de Suscripción. El 19 de enero de 2024, FIBRA SOMA publicó el Aviso de Inicio del Periodo de Suscripción conteniendo las fechas clave, términos de su aprobación, periodo de suscripción, términos de suscripción por parte de terceros, registros y CBFIs adicionales suscritos y pagados.
- (q) Aviso de Resultados – Periodo de Suscripción. El 06 de febrero de 2024, FIBRA SOMA se publicó al público inversionista que, durante el Periodo de Suscripción ningún Tenedor suscribió CBFIs.

A continuación, se describen de forma esquemática, nuestras principales adquisiciones relevantes en 2023:

Concepto	MXN\$ 2023	USD\$ 2023
Expansión Antara	\$ 1,650,122,631	-

Descripción del negocio:

Descripción del negocio

Sectores inmobiliarios en los que el Fideicomiso estará enfocado a invertir

Actualmente, el Fideicomiso es un mecanismo que invierte, directa o indirectamente a través de los Fideicomisos de Inversión en el sector inmobiliario en México enfocado en el arrendamiento de centros comerciales, oficinas, hoteles, y usos mixtos. El Fideicomiso podrá invertir en otro tipo de Activos Inmobiliarios en un futuro conforme a la administración y dirección del Fideicomiso, y que se considere conveniente en beneficio de los Tenedores.

Los segmentos a los que corresponden cada uno de los sectores inmobiliarios en los que actualmente invierte el Fideicomiso son los siguientes:

- Centros Comerciales
- Usos Mixtos
- Hoteleros
- Oficinas

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

Los segmentos a los que corresponden cada uno de los sectores inmobiliarios en los que actualmente invierte el Fideicomiso son los siguientes:

- Centros Comerciales: Nuestros centros comerciales reúnen las siguientes características principales:
(i) inmuebles emblemáticos que generan impactos positivos en las áreas y comunidades de sus

alrededores; (ii) alto flujo de visitantes (más de 60 millones de visitantes en el ejercicio que concluyó el 31 de diciembre de 2023); (iii) posicionados como el arrendador de elección para las principales marcas de moda y *retail* en México en virtud del tipo de arrendatarios y nivel de ocupación, (iv) facilidad de acceso para coches y visitantes y optimización de la movilidad al interior de los inmuebles; (v) renovación y mejoramiento continuo de los activos para asegurar la satisfacción de los visitantes; y (vii) administración activa de la mezcla de arrendatarios.

- Oficinas: Nuestros inmuebles de oficina reúnen las siguientes características principales: (i) ubicados en los corredores más prominentes de la Ciudad de México en términos de demanda por espacio de oficina y niveles de renta, con excelente conectividad y acceso a servicios; (ii) diseños arquitectónicos únicos que responden a las necesidades de los arrendatarios, y (iii) posicionados como arrendador de elección en las áreas de desarrollo en virtud del tipo de arrendatarios y nivel de ocupación.
- Hoteles: Estamos incluyendo componentes de hotel en los proyectos en fase de desarrollo, cuya finalidad es ponerlos en arrendamiento. Estos inmuebles de hotel reúnen las siguientes características principales: (i) ubicados en zonas clave de la Ciudad de México en términos de demanda hotelera, y (ii) operados por marcas hoteleras emblemáticas con reconocimiento a nivel mundial.
- Usos Mixtos: Comúnmente estas propiedades combinan componentes comerciales, de oficina y/o hoteleros en un mismo desarrollo. Nuestros proyectos de usos mixtos ofrecen la ventaja de proporcionar servicios complementarios a los visitantes y a los arrendatarios en una misma ubicación.

Para una mayor descripción de los sectores inmobiliarios en los que participa el Fideicomiso, favor de consultar la sección “2.3 Descripción de los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso” del presente Reporte Anual.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

Los Activos Inmobiliarios del Fideicomiso operan bajo las marcas que se describen a continuación. El Fideicomiso utiliza las marcas descritas a continuación para comercializar sus Activos Inmobiliarios.

Las marcas cuentan con las siguientes características:

1) Fideicomiso Antea

Solicitud/Registro de Marca	Denominación	Clase	Vigencia
2720222	ANTEA	36	PENDIENTE
2720223	ANTEA	41	05/07/2032

2) Sorma de Oriente, S.A.P.I. de C.V. (Andamar)

Registro de Marca	Denominación	Clase	Vigencia
1506834	ANDAMAR	36	26/09/2024
1506833	ANDAMAR	41	26/09/2024

3) JJSMH (Luxury Hall)

Registro de Marca	Denominación	Clase	Vigencia
1220760	LUXURY HALL	41	08/10/2030
1319465	LUXURY HALL	36	08/10/2030

* Renovaciones en proceso de autorización ante el Instituto Mexicano de Propiedad Industrial.

4) Fideicomiso CIB/477 (Artz Pedregal)

Registro de Marca	Denominación	Clase	Vigencia
1668851	ARTZ PARK	41	12/04/2026
1668850	ARTZ PARK	41	12/04/2026
1668849	ARTZ CULTURE	41	12/04/2026
1668847	ARTZ GASTRONOMY	43	12/04/2026
1668846	ARTZ GASTRONOMY	43	12/04/2026
1668844	ARTZ PEDREGAL	43	12/04/2026
1665046	ARTZ PEDREGAL	41	12/04/2026
1665045	ARTZ PEDREGAL	36	12/04/2026
1666659	ARTZ PEDREGAL	35	12/04/2026/6
1666658	ARTZ PEDREGAL	35	12/04/2026

Registro de Marca	Denominación	Clase	Vigencia
1666656	ARTZ PEDREGAL	36	12/04/2026
1666654	ARTZ PEDREGAL	41	12/04/2026
1666652	ARTZ PEDREGAL	43	12/04/2026
1666650	ARTZ OFFICES	35	12/04/2026
1666649	ARTZ OFFICES	35	12/04/2026
1666647	ARTZ OFFICES	36	12/04/2026
1666646	ARTZ OFFICES	36	12/04/2026
1666644	ARTZ SHOPPING	41	12/04/2026
1666643	ARTZ SHOPPING	41	12/04/2026
1666641	ARTZ CULTURE	41	12/04/2026
1668848	ARTZ GASTRONOMY	43	12/04/2026
1668845	ARTZ PARK	41	12/04/2026
1665044	ARTZ PEDREGAL	35	12/04/2026
1666657	ARTZ PEDREGAL	36	12/04/2026
1666655	ARTZ PEDREGAL	41	12/04/2026
1666653	ARTZ PEDREGAL	43	12/04/2026
1666651	ARTZ OFFICES	35	12/04/2026
1666642	ARTZ CULTURE	41	12/04/2026

5) Premium Outlet Partners, L.P. (Outlet Querétaro, Bajío y Outlet Punta Norte)

Registro de Marca	Denominación	Clase	Vigencia
1658518	SIMON PREMIUM OUTLETS	37	10/09/2025
751439	PREMIUM OUTLETS	36	29/05/2032
751440	PREMIUM OUTLETS	37	29/05/2032
946278	PREMIUM OUTLETS	36	29/05/2032
1759619	PREMIUM OUTLETS QUERÉTARO	35	15/02/2027
1759620	PREMIUM OUTLETS BAJÍO	35	15/02/2027

6) CPG Partners, L.P.

Registro de Marca	Denominación	Clase	Vigencia
1703101	PREMIUM OUTLETS PUNTA NORTE	35	25/08/2026
1703100	PREMIUM OUTLETS DE MEXICO	35	25/08/2026

7) Fideicomiso Satélite (Plaza Satélite)

Registro de Marca	Denominación	Clase	Vigencia
1278561	Satelukids y Diseño	41	10/11/2031
1278251	Satelukids y Diseño	45	10/11/31
333493	Plaza Satélite	35,36,42,56,35,36,42	29/01/2032
1353589	Diseño	35	03/05/2032
74305	Tan Especial como Tu	35	25/01/2032
69264	Tan Especial como Tu	36	25/01/2032
1420938	La Canasta Plaza Satelite y Diseño	43	18/07/2023
2521727	SOMOS PLA.SA y diseño	9	15/03/2033
2521728	SOMOS PLA.SA y diseño	21	15/03/2033
2521729	SOMOS PLA.SA y diseño	25	15/03/2033
2521730	SOMOS PLA.SA y diseño	36	15/03/2033
2521731	SOMOS PLA.SA y diseño	38	15/03/2033
2521732	SOMOS PLA.SA y diseño	39	15/03/2033
2521733	SOMOS PLA.SA y diseño	41	15/03/2033
2521734	SOMOS PLA.SA y diseño	42	15/03/2033
2521735	SOMOS PLA.SA y diseño	45	15/03/2033

8) Fideicomiso Universidad (Plaza Universidad)

Registro de Marca	Denominación	Clase	Vigencia
1099829	PLAZA UNIVERSIDAD	36	04/12/2027
1097269	PLAZA UNIVERSIDAD	36	04/12/2027
337624	PLAZA UNIVERSIDAD	35 36 40 41 42 43 44 45	03/02/2032

9) Angelópolis

Solicitud de Marca	Denominación	Clase	Vigencia
2278289	Angelópolis Lifestyle Center y diseño	36	09/10/2030
2278926	Angelópolis Lifestyle Center	36	09/10/2030
2183536	Angelópolis Lifestyle Center y diseño	41	09/10/2030
2183178	Angelópolis Lifestyle Center	41	09/10/2030
2278925	Diseño	36	09/10/2030
2184956	Diseño	41	09/10/2030

10) Fibra Soma (México)

Solicitud/Registro de Marca	Denominación	Clase	Vigencia
2142755	Fibra Soma	39	03/02/2030
2140974	Fibra Soma	40	02/03/2030
2142756	Fibra Soma	45	02/03/2030
2142754	Fibra Soma	36	02/03/2030
2187150	Fibra Soma y diseño	40	09/10/2030
218749	Fibra Soma y diseño	39	09/10/2030
2187151	Fibra Soma y diseño	45	09/10/2030
2261812	Fibra Soma y diseño	36	09/10/2030
2187152	Fibra Soma y diseño	39	09/10/2030
2187153	Fibra Soma y diseño	40	09/10/2030
2187154	Fibra Soma y diseño	45	09/10/2030
2142757	Fibra Soma y diseño	36	02/03/2030
2142759	Fibra Soma y diseño	45	02/03/2030
2142758	Fibra Soma y diseño	39	02/03/2030
2142896	Fibra Soma y diseño	40	02/03/2030

11) Fibra Soma (Reino Unido)

Solicitud/Registro de Marca	Denominación	Clase	Vigencia
3543203	Fibra Soma	36,39,40 y 45	12/10/2030
3243237	Fibra Soma y diseño	36,39,40 y 45	12/10/2030
3543252	Fibra Soma y diseño	36,39,40 y 45	12/10/2030

12) Fibra Soma (Unión Europea)

Solicitud/Registro de Marca	Denominación	Clase	Vigencia
18320235	Fibra Soma	36,39,40 y 45	13/10/2030
18320245	Fibra Soma y diseño	36,39,40 y 45	13/10/2030
18320254	Fibra Soma y diseño	36,39,40 y 45	13/10/2030

13) Fibra Soma (Canadá)

Solicitud/Registro de Marca	Denominación	Clase	Vigencia
2056877	Fibra Soma	36,39,40 y 45	En trámite
2056878	Fibra Soma y diseño	36,39,40 y 45	En trámite
2056884	Fibra Soma y diseño	36,39,40 y 45	En trámite

En el caso de que el Fideicomiso de Inversión propietario de cada Activo Inmobiliario no sea titular de la o las marcas correspondientes, cada uno de los Fideicomisos de Inversión cuenta con las licencias necesarias para usar cada una de las marcas, según corresponda.

Principales clientes:

Principales Clientes

Los principales clientes de los Activos Inmobiliarios son los arrendatarios que ocupan cada una de nuestras propiedades y a la fecha del presente no existe dependencia en uno o varios clientes.

Ningún arrendatario en lo individual representó más del 5% de nuestra área total arrendada ni ningún arrendador en lo individual representó más del 4% de nuestra renta anualizada total, ambos, al 31 de diciembre de 2023.

Para una mayor descripción de los arrendamientos sobre cada uno de los Activos Inmobiliarios, favor de consultar la sección “Descripción de los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso” del presente Reporte.

Legislación aplicable y régimen fiscal:

1 Legislación aplicable y régimen fiscal

1.1.1.1 Legislación Aplicable

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 Ley General de Sociedades Mercantiles, la LGTOC, 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.

1.1.1.2 Régimen Fiscal

El siguiente resumen contiene una descripción de ciertas consecuencias fiscales derivadas de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs, de conformidad con la LISR, pero no debe considerarse como una descripción detallada de todas las consideraciones fiscales que pueden ser relevantes para el inversionista, al momento de tomar la decisión de invertir en nuestros CBFIs.

Este análisis no constituye y no debe ser considerado como una recomendación jurídica o fiscal para los Tenedores de los CBFIs. Este análisis tiene el único objeto de proporcionar información general, basándose en las leyes fiscales de México vigentes al 31 de diciembre del 2023.

El tratamiento fiscal descrito a continuación puede no ser aplicable para algunos de los Tenedores y, por ello, se recomienda a cada uno de ellos consultar con sus asesores fiscales para un entendimiento completo de las consecuencias fiscales de la suscripción, tenencia y disposición de sus valores.

Este resumen no analiza todas las consecuencias fiscales que pueden ser aplicables a los Tenedores en particular.

Mediante el Oficio 900-08-03-00-00-2020-320 de fecha 16 de diciembre de 2020, el Administrador de Apoyo Jurídico y Normatividad Internacional "3" de la Administración Central de Apoyo Jurídico y Normatividad Internacional de la Administración General de Contribuyentes dependiente del Servicio de Administración Tributaria, ha emitido resolución favorable mediante la cual confirma que (i) a CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, como Fiduciario del Fideicomiso No. CIB/3332 (denominado a lo largo del presente como, "Fibra SOMA o Fideicomiso") le es aplicable el régimen fiscal previsto por el artículo 188 de la LISR, siempre y cuando no se incumplan los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR; y (ii) que no se pagará el IVA por la enajenación de los CBFIs que se emitan conforme al Fideicomiso.

Actualmente los requisitos a que hace referencia el artículo 187 de la LISR, los cuales deberá cumplir nuestro Fideicomiso para que le sea aplicable el régimen fiscal de FIBRA, son los siguientes:

- I. Estar constituido de conformidad con las leyes de México y que el fiduciario sea una Institución de crédito o casa de bolsa residente en México autorizada para actuar como tal.
- II. Tener como fines primordiales (i) la adquisición y el desarrollo de bienes raíces con el objeto de arrendarlos, (ii) adquirir el derecho a recibir los ingresos derivados del arrendamiento de dichos bienes u (iii) otorgar créditos financiamiento para estos fines con garantía hipotecaria.
- III. Que al menos el 70% del patrimonio del Fideicomiso se invierta en los conceptos antes mencionados y el remanente (30%) invertirlo en valores a cargo del Gobierno Federal o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda.
- IV. Conservar los inmuebles adquiridos y desarrollados destinados al arrendamiento por un periodo mínimo de cuatro años a partir de su adquisición o terminación, caso contrario, se causará y determinará el ISR por enajenación de bienes, sin que a dicha ganancia le sea aplicable el Régimen Fiscal de FIBRA.
- V. Emitir certificados de participación por los bienes que integren el Fideicomiso y que dichos certificados se coloquen entre el gran público inversionista.
- VI. Que el fiduciario distribuya cuando menos una vez al año y antes del 15 de marzo de cada año al menos el 95% del resultado fiscal del ejercicio inmediato anterior.
- VII. Que los ingresos de arrendamientos calculados sobre montos variables o referidos a porcentajes (distintos a aquellas contraprestaciones en proporción a las ventas de los arrendatarios) no excedan del 5% del monto total de los ingresos anuales por conceptos de rentas del Fideicomiso.
- VIII. Que se encuentre inscrito en el Registro de Fideicomisos dedicados a la adquisición o construcciones de inmuebles.
- IX. Que la Fiduciaria presente a más tardar el 15 de febrero de cada año diversa información relativa a los activos aportados al fideicomiso y los CBFIs emitidos en consecuencia.

Ahora bien, el siguiente resumen contiene una descripción de ciertas consecuencias fiscales derivadas de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs, de conformidad con las leyes federales del ISR de México, pero no debe considerarse como una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pueden ser relevantes para el inversionista al tomar la decisión de invertir en nuestros CBFIs.

Este análisis no constituye y no debe ser considerado como una recomendación jurídica o fiscal para los Tenedores de los CBFIs. Este análisis tiene el único objeto de proporcionar información general y se

encuentra basado en leyes fiscales de México, vigentes al 31 de diciembre del 2023 y a la fecha del presente reporte.

El tratamiento fiscal descrito a continuación puede no ser aplicable para algunos de los Tenedores y, por ello, se recomienda a cada uno de ellos consultar con sus asesores fiscales para un entendimiento completo de las consecuencias fiscales de la suscripción y disposición de sus valores.

Este resumen no analiza todas las consecuencias fiscales que pueden ser aplicables a los Tenedores en particular. El régimen fiscal aplicable a los ingresos obtenidos por los Tenedores de los CBFIs, así como por su enajenación, se encuentra previsto, entre otros, en el artículo 187, 188 y demás disposiciones aplicables en la LISR, su reglamento y la RMF, vigentes a la fecha de publicación del presente.

Residentes en México

Pagos de rendimientos.

La LISR establece que el Fiduciario deberá retener a los Tenedores, el ISR por el resultado fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por ese ingreso. No obstante, cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista, como es el caso que nos ocupa, será el intermediario financiero que tenga en custodia los citados CBFIs quien deberá efectuar la retención del ISR antes señalado y el Fiduciario quedará relevada de la obligación de efectuar tal retención.

Enajenaciones

Las personas físicas residentes en México que se encuentren dentro del supuesto previsto por el artículo 188, fracción X de la LISR, estarán exentas del pago de ISR por la ganancia obtenida en la enajenación de sus CBFIs, realizada a través de mercados reconocidos. Para estos efectos, se consideran mercados reconocidos (i) las bolsas autorizadas para operar en México (BMV y BIVA) y el mercado mexicano de derivados y (ii) las bolsas de valores y sistemas equivalentes de cotización de títulos, contratos o bienes, que cuenten con al menos cinco años de operación y cumplan con una serie de requisitos.

La exención antes mencionada no es aplicable a Personas Morales residentes en México.

Otros Impuestos

Los Tenedores de los CBFIs no estarán sujetos al pago del IVA por las Distribuciones del resultado fiscal, ni por la enajenación de los CBFIs, ni a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores en relación con sus CBFIs.

Residentes en el Extranjero

A continuación, se incluye un resumen general de las principales consecuencias derivadas de la inversión en CBFIs por parte de un inversionista que no sea residente en México y que no mantenga sus CBFIs o sus derechos sobre los mismos como parte de las actividades realizadas a través de un establecimiento permanente en México (un “Tenedor no residente”), de conformidad con la LISR y sus disposiciones y reglas vigentes.

De conformidad con las leyes de México, el concepto de residencia para efectos fiscales es altamente técnico y el carácter de residente se puede adquirir a través de distintas circunstancias. Debido a ello, cualquier determinación en cuanto a la residencia de una persona física o moral debe tomar en consideración la situación particular de la misma.

En el supuesto de que se considere que una persona física o moral tiene un establecimiento permanente en México para efectos fiscales, todos los ingresos imputables a dicho establecimiento permanente estarán sujetos al ISR en México.

Debe destacarse que los residentes en el extranjero que sean Tenedores de los CBFIs que enajenen sus CBFIs a través de mercados reconocidos estarán exentos para efectos fiscales en México los que no tengan establecimiento permanente en México; sin embargo, podrían estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualesquiera consecuencias fiscales en jurisdicciones extranjeras deberán consultarse con sus respectivos asesores fiscales.

De conformidad con el artículo 188, fracción X de la LISR y demás disposiciones fiscales aplicables en México, cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista y se enajenen a través de los mercados reconocidos a los que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, estarán exentos del pago del ISR los residentes en el extranjero que no tengan establecimiento permanente en el país por la ganancia que obtengan en la enajenación de dichos certificados que realicen a través de esos mercados.

Los intermediarios financieros que tengan en custodia o administración del CBFIs, estarán obligados a retener a los Tenedores de los CBFIs, el impuesto sobre la renta por el resultado fiscal que les distribuya, aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los Tenedores que los reciban estén exentos del pago del ISR por ese ingreso. La retención que se haga a los Tenedores de CBFIs que sean residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el país, se considerará como pago definitivo del impuesto.

Tratados Internacionales en materia fiscal

Las ganancias obtenidas por otros Tenedores de CBFIs no residentes en México que tengan derecho de acogerse a los beneficios previstos en los tratados fiscales internacionales de los que México es parte,

pueden estar total o parcialmente exentas del pago de ISR en México. Los Tenedores de CBFIs residentes en el extranjero deben consultar a sus propios asesores fiscales en cuanto a la posibilidad de acogerse a los beneficios de dichos tratados.

Las personas físicas y morales residentes en países con los que México ha celebrado convenios para evitar la doble tributación tienen derecho a acogerse a los beneficios del convenio que les sea aplicable, comprobando su residencia fiscal en el país de que se trate, designando un representante en México y dando aviso sobre dicha designación a las autoridades fiscales mexicanas, además de cumplir con los requisitos que impongan las disposiciones fiscales aplicables.

Impuesto al Valor Agregado

El reparto o pago de los rendimientos obtenidos por nuestros CBFIs, así como la ganancia obtenida por su enajenación se encuentran exentos del pago de IVA.

Recursos humanos:

El Fideicomiso no cuenta con empleados directos. El personal y los servicios que requiere el Fideicomiso serán proporcionados por el Administrador. A través del Administrador, el Fideicomiso tendrá los recursos humanos necesarios para cumplir con su objeto.

Desempeño ambiental:

Los Activos Inmobiliarios que conforman el Patrimonio del Fideicomiso no cuentan con certificados o reconocimientos ambientales. De igual forma, cada uno de los Activos Inmobiliarios cuentan con los permisos y autorizaciones materiales y relevantes que, conforme a la legislación aplicable a cada uno de

ellos, les es aplicable. Los Activos Inmobiliarios no cuentan con programas para la protección, defensa o restauración del medio ambiente y los recursos naturales.

Tal y como ha sido mencionado en otras secciones del Reporte Anual, dentro de los Activos Inmobiliarios de la Fibra se encuentran 9 proyectos en desarrollo o planeación, por lo que dichos Activos Inmobiliarios se encuentran o se encontraran, según corresponda, expuestos a los principales riesgos ambientales relacionados con la construcción. Tales riesgos incluyen contaminación de suelo, aire y agua, degradación de paisaje, alteración de drenajes naturales, aumento de residuos, daño en la flora y fauna local, entre otros. No obstante, lo anterior, no se espera que dichos riesgos se actualicen o que sean considerables.

Información de mercado:

El Fideicomiso realiza Inversiones, directamente o a través de Fideicomisos de Inversión, para la adquisición, construcción, desarrollo y/o remodelación de bienes inmuebles ubicados en México, ya sea directamente por el Fideicomiso o indirectamente a través de Fideicomisos de Inversión, que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para los fines anteriores conforme a lo dispuesto en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra, por lo que para efectos fiscales al menos el 70% del Patrimonio del Fideicomiso esta invertido en Activos Inmobiliarios y el remanente es invertido en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión de instrumentos de deuda.

Adicionalmente, el Fideicomiso califica como un Fideicomiso de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios de los conocidos como Fibras de conformidad con las reglas de las Disposiciones Aplicables en Materia de Fibra; por lo que, el Fideicomiso compite contra otras Fibras que actualmente participan en el mercado.

En nuestro negocio, competimos principalmente con desarrolladores y operadores que poseen propiedades similares a las de la Fibra en los mismos mercados en los cuales están ubicados los Activos Inmobiliarios. En lo que respecta a la adquisición de propiedades, competimos sobre la base de tarifas y otros términos de adquisición, así como la capacidad de obtener financiamientos para adquisiciones en términos favorables. Con respecto al arrendamiento de propiedades, competimos sobre la base de atraer a arrendatarios de alta calidad para arrendar nuestras propiedades y en la atraer a arrendatarios con los que competimos en términos del arrendamiento, ubicación de nuestras propiedades y prestaciones de servicios, entre otros

factores. Nuestros Competidores principales son Fibra Uno, Fibra Danhos, Fibra Shop, Fibra Macquarie y Grupo GICSA, S.A.B. de C.V.

Consideramos que nuestra posición estratégica y de liderazgo en el mercado en una industria altamente competitiva nos permite continuar fortaleciendo nuestra presencia en los principales desarrollos inmobiliarios de las regiones en las que participamos y seguir desarrollando nuevos activos inmobiliarios en beneficio de nuestros Tenedores.

Estructura de administración:

El Fideicomiso cuenta con un gobierno corporativo que cumple los requerimientos establecidos en la Regulación.

El gobierno corporativo está a cargo de un Comité Técnico integrado por 12 miembros propietarios (y de sus respectivos suplentes). De los cuales, por lo menos, el 25% califican como Miembros Independientes. La independencia de un miembro del Comité Técnico es calificada por la Asamblea de Tenedores en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

A continuación, se incluye una tabla con los miembros propietarios que forman parte del Comité Técnico del Fideicomiso:

Nombre	Tipo de Miembro	Sexo	Edad
Francisco Javier Sordo Madaleno Bringas	Propietario	Masculino	67
José Juan Sordo Madaleno de Haro	Propietario	Masculino	37
Javier Sordo Madaleno de Haro	Propietario	Masculino	38
Fernando Sordo Madaleno de Haro	Propietario	Masculino	32
Magdalena Sordo Bringas	Propietario	Femenino	79
Patrick David Gilmour	Propietario	Masculino	37
Cíntia Vannucci Vaz Guimaraes	Propietario	Femenino	51
Adolfo del Valle Ruiz	Propietario	Masculino	75
Fernando Gerardo Chico Pardo	Propietario	Masculino	72

Nombre	Tipo de Miembro	Sexo	Edad
José María Aznar López	Propietario Independiente	Masculino	71
Antonio Cosío Pando	Propietario Independiente	Masculino	55
Ramiro González Luna González Rubio	Propietario Independiente	Masculino	61

Actualmente el 20% de los miembros del Comité Técnico son mujeres y el 80% de dichos miembros son hombres. El Fideicomiso no cuenta con una política para impulsar la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de sus órganos de gobierno y entre sus empleados.

Los señores Fernando A. Pacheco Lippert, Pablo de Yturbe Sordo, Karl James Kreppner e Ignacio del Valle Ruiz han sido nombrados como miembros suplentes del Comité Técnico.

El Comité Técnico a partir de la primera Emisión y hasta en tanto los Tenedores nombren a los miembros a que tengan derecho, está integrado de la siguiente forma:

Biografías de los principales miembros del Comité Técnico

Francisco Javier Sordo Madaleno Bringas – Es Licenciado en Arquitectura por la Universidad Iberoamericana. Cuenta con más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario. Actualmente funge como presidente del Consejo de Administración de Grupo Sordo Madaleno. Es socio de la Sociedad Mexicana de Arquitectos de México, la Academia Nacional de Arquitectura y de la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios. Además, fue nombrado Miembro Honorario de la *American Institute of Architects* en 2017, integrante del Patronato del Teletón, consejero del Club de Industriales, consejero de Hoteles Intercontinental, consejero de Grupo Inditex y consejero de la Universidad Centro.

José Juan Sordo Madaleno de Haro – Es licenciado en Administración Financiera en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey. En 2009 se incorpora a Grupo Sordo Madaleno en el área inmobiliaria. Bajo su dirección, se ha obtenido más de \$35,000 millones de pesos de capital y financiamiento, se han desarrollado más de 7 proyectos inmobiliarios en México, y se operan activos estabilizados con una valuación cercana a \$40,000 millones de pesos. Actualmente funge como director de Desarrollo Inmobiliario de Grupo Sordo Madaleno.

Javier Sordo Madaleno de Haro – Es licenciado en Arquitectura en la Universidad Iberoamericana. En 2005 se incorpora a Sordo Madaleno Arquitectos, y desde 2010 funge como Director de Arquitectura. Javier actualmente tiene bajo su supervisión más de 120 proyectos arquitectónicos de diferentes tipologías dentro y fuera de México. A lo largo de su dirección se han llevado a cabo importantes proyectos como: Grand Hyatt Playa del Carmen y Amelia Tulum (proyecto ganador del WAF 2018 en la categoría “Future Projects - Residential”) en Quintana Roo, Hyatt Regency Andares, Corporativo Andares, Midtown y The Landmark en Guadalajara, Solaz en los Cabos, Sohl en Monterrey, Parque Toreo, Rubén Darío 255, Origina y Artz Pedregal

en la Ciudad de México, así como el desarrollo de usos mixtos más grande de México con la torre más alta de Latinoamérica: Reforma-Colón.

Fernando Sordo Madaleno de Haro – Es licenciado en Arquitectura en la Universidad Iberoamericana, en donde se graduó con honores. En 2012 se incorpora a Sordo Madaleno Arquitectos, y desde 2018 funge como Director de Arquitectura, teniendo bajo su supervisión alrededor de 60 proyectos. Ha participado como parte del equipo de diseño arquitectónico en innumerables proyectos de diferentes tipologías como el concurso del Nuevo Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México, residencial El Zafiro en Careyes, Jalisco y proyectos construidos como el residencial Alcázar de Toledo en la Ciudad de México y la tienda insignia de Massimo Dutti en la Ciudad de México, proyecto ganador del Special Prize del Prix Versailles 2017 de la UNESCO por su diseño exterior en la categoría de “Tiendas” de la región de América del Norte.

Magdalena Sordo Bringas – Es licenciada en Historia en la Universidad Iberoamericana en la Ciudad de México. Trabajó en Sordo Madaleno Arquitectos, donde estuvo a cargo del área de diseño de interiores, realizando la decoración de los Hoteles Presidente en Ciudad de México, Cozumel y Cancún. Posteriormente se independizó y fundó Acacia, un despacho de diseño de muebles y diseño de interiores. Actualmente se dedica a la administración de sus inversiones.

Patrick David Gilmour. David es Director de Inversiones en Cadillac Fairview. Se incorporó a Cadillac Fairview en 2015 y actualmente se encarga de adquisiciones, enajenaciones y gestión de activos en América Latina. David también estuvo involucrado anteriormente en varias oportunidades estratégicas para Cadillac Fairview en Canadá y los EE. UU. Antes de unirse a Cadillac Fairview, David trabajó para la división de Banca de Inversión de TD Securities enfocado en instituciones financieras y bienes raíces. David es CFA Charterholder y obtuvo la Licenciatura en Comercio por la Universidad de Toronto.

Cíntia Vannucci Vaz Guimaraes– Cíntia es Vicepresidenta Sénior del área de Inversiones de Cadillac Fairview. Se unió a Cadillac Fairview en 2014 y aporta más de 25 años de experiencia en transacciones con un enfoque en fusiones y adquisiciones (M&A) y bienes raíces. Antes de unirse a Cadillac Fairview, ocupó puestos progresivamente altos en TozziniFreire Advogados en fusiones y adquisiciones, bienes raíces y financiamiento de proyectos. En su puesto actual, es responsable de adquisiciones estratégicas, desinversiones y gestión de inversiones en América Latina. Cíntia tiene una Maestría en Derecho (LL.M.) en Jurisprudencia Comparada de la Facultad de Derecho de la Universidad de Nueva York, y un título de Juris Doctor (J.D.) con concentración en Derecho Privado y Procedimiento Civil de la Universidad de São Paulo.

Adolfo del Valle Ruiz. El Sr. Adolfo Del Valle es Contador Público por la escuela Bancaria y Comercial y cuenta con una maestría en Alta Dirección de Empresas por el IPADE. Fué miembro del Consejo de Administración de Orbia, Grupo Financiero Bital, y Grupo Industrial Camesa. Actualmente, es Presidente del Consejo de Administración de Grupo Creática, la cual es tenedora de Constructora y Perforadora Latina (CP Latina).

Fernando Gerardo Chico Pardo. El Sr. Fernando Chico ha sido Presidente del Consejo de Administración de ASUR desde 2005. El señor Chico Pardo es fundador y Presidente del fondo de inversión Promecap, S.C. Anteriormente, fue socio y Director General Interino de Grupo Financiero Inbursa, S.A. de C.V.; socio y Director General Interino de Acciones e Inversora Bursátil, S.A. de C.V. Casa de Bolsa; fundador y Director de Acciones y Asesoría Bursátil, S.A. de C.V. Casa de Bolsa; Director of Metals Procurement en Salomon Brothers (Nueva York); Representante de América Latina para Mocatta Metals Corporation; y Representante de México para Standard Chartered Bank (Londres). El señor Chico Pardo ha sido miembro del consejo de administración de Grupo Financiero Inbursa, Condumex, Grupo Carso, Sanborns Hermanos, Sears Roebuck de México y Grupo Posadas de México.

José María Aznar López – El Sr. José María Aznar es un político español y fue el cuarto presidente de España, desde 1996 hasta 2004. Durante su mandato como presidente del Gobierno de España, lideró un importante proceso de reformas económicas y sociales. Desempeñó la Presidencia Ejecutiva del Partido Popular entre 1990 y 2004 y la Presidencia de Honor hasta 2016. Ha sido presidente de la Internacional Demócrata de Centro (IDC) y vicepresidente de la International Democrat Union (IDU). Es licenciado en Derecho por la Universidad Complutense. Inspector de finanzas del Estado desde 1975. Fue profesor (Distinguished Scholar) de la Universidad de Georgetown desde 2004 hasta 2011, y distinguished fellow de la School of Advanced International Studies (SAIS) de la Universidad Johns Hopkins de 2011 a 2016, periodo en el que fundó y lideró la Iniciativa Atlántica del Centro de Estudios Transatlánticos. La designación del Sr. Aznar como Miembro Independiente del Comité Técnico será formalizada en la Asamblea Inicial.

Antonio Cosío Pando. El Sr. Antonio Cosío es Ingeniero por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey. Es Vicepresidente de Grupo Hotelero Las Brisas, Compañía Industrial Tepejé del Río, y Bodegas de Santo Tomás. Antonio Cosío es consejero independiente de Grupo Aeroméxico, Carso Infraestructura y Construcciones, Grupo Sanborns e Inmuebles Carso.

Ramiro González Luna González Rubio - El Sr. González Luna es socio fundador de la firma González Luna, Moreno y Armida, S.C., en donde dirige el área de asesoría fiscal. Dentro de la firma, se ha especializado en la asesoría fiscal federal a personas físicas y morales residentes en México para efectos fiscales. Previamente, El Sr. Gonzalez Luna trabajó dentro de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, donde ejerció los siguientes cargos: Director de Procedimientos Legales de la Dirección de Asuntos Fiscales Internacionales (1992); Director General Adjunto de la Dirección de Política de Ingresos y Asuntos Fiscales Internacionales (1992-1994); y Subprocurador de Amparos de la Procuraduría Fiscal de la Federación (1995). Obtuvo el título de abogado en la Escuela Libre de Derecho, en donde ha sido Profesor de Derecho Civil Familiar en la Escuela Libre de Derecho de 1987 a 1998 y del Diplomado de Derecho Tributario de esa misma Escuela de 2000 a 2005 y de 2017 a la fecha. Es miembro de la Barra Mexicana, Colegio de Abogados, A.C. desde 1990.

Comités

Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

El Comité Técnico cuenta con un Comité de Auditoría y Prácticas Societarias el cual está encargado de analizar ciertas decisiones relacionadas con la operación del Fideicomiso. Para mayor información de las actividades del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, consulte la Sección “El Fideicomiso – Contratos y Acuerdos Relevantes – Resumen del Contrato de Fideicomiso”.

El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias está integrado por 3 (tres) miembros. A continuación, se incluye una tabla con los miembros propietarios que forman parte del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias Inicial, los cuales son miembros del Comité Técnico y su presidente es Miembro Independiente del Comité Técnico de conformidad y en cumplimiento con lo establecido en la regulación aplicable:

Nombre	Tipo de Miembro	Sexo	Edad
Ramiro González Luna González Rubio	Presidente- Independiente	Masculino	61
José Juan Sordo Madaleno de Haro	Propietario	Masculino	37
Cíntia Vannucci Vaz Guimaraes	Propietario	Femenino	51

Actualmente el 33.33 % de los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias son mujeres y el 66.66% de dichos miembros son hombres. El Fideicomiso no cuenta con una política para impulsar la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de sus órganos de gobierno y entre sus empleados.

Para mayor información acerca de las biografías de las personas que integrarán el Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, favor de consultar la Sección “Estructura de Administración- Comité Técnico” del presente Reporte Anual.

Comité de Inversiones

El Fideicomiso cuenta con un Comité de Inversiones, el cual no está constituido como comité auxiliar del Comité Técnico, sino como comité independiente de éste y fue constituido para beneficio del Fideicomiso, el cual está encargado de analizar ciertas decisiones relacionadas con la operación del Fideicomiso. Para mayor información de las actividades del Comité de Inversiones, consulte la Sección “El Fideicomiso – Contratos y Acuerdos Relevantes – Resumen del Contrato de Fideicomiso”.

El Comité de Inversiones está integrado por un máximo 4 miembros. A continuación, se incluye una tabla con los miembros propietarios que forman parte del Comité de Inversiones:

Nombre	Tipo de Miembro	Sexo	Edad
José Juan Sordo Madaleno de Haro	Propietario	Masculino	37

Javier Sordo Madaleno de Haro	Propietario	Masculino	38
Patrick David Gilmour	Propietario	Masculino	37
Cíntia Vannucci Vaz Guimaraes	Propietario	Femenino	51

Actualmente el 25% de los miembros del Comité de Inversiones son mujeres y el 75% de dichos miembros son hombres. El Fideicomiso no cuenta con una política para impulsar la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de sus órganos de gobierno y entre sus empleados.

Para mayor información acerca de las biografías de las personas que integrarán el Comité de Inversiones, favor de consultar la Sección “Estructura de Administración- Comité Técnico” del presente Reporte Anual.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

Salvo por lo mencionado a continuación y hasta donde tenemos conocimiento, al 31 de diciembre de 2023, no hay ningún Procedimiento pendiente en contra del Fideicomiso, de los Fideicomisos de Inversión o de los Activos Inmobiliarios o cualquier otro tercero que pudiera ser relevante para los Tenedores de los Certificados Bursátiles.

- (1) Con fecha 20 de noviembre de 2020, el Juez Cuadragésimo de lo Civil del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México notificó al Fideicomiso 477 y a Outlet Corregidora, S. de R.L. de C.V. la demanda promovida en su contra por parte de Adrián Martínez Garza, MGT Land Capital, S.A. de C.V., el Pueblito Desarrollos, S.A.P.I. de C.V., E2R International, S.A.P.I. de C.V. y Tamayo Desarrollos Turísticos, S.A. de C.V. en el juicio ordinario civil número 514/2020. La litis de dicho procedimiento consiste en el cumplimiento de ciertas obligaciones de hacer asumidas por los demandados en cierto contrato de promesa de compraventa celebrado con fecha 25 de agosto de 2014, consistentes en la liberación de las garantías otorgadas a favor de los demandados por supuestamente ya haber sido cumplida la obligación que garantizaban, el pago de daños y perjuicios, y el pago de las costas relacionadas con el procedimiento judicial. La sentencia definitiva fue publicada el dos de marzo de 2023, resolviendo absolver de todas y cada una de las prestaciones reclamadas por la actora a CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, FIDUCIARIO bajo el fideicomiso irrevocable identificado con el número CIB/477. Las coactoras presentaron recurso de apelación y CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, FIDUCIARIO bajo el fideicomiso irrevocable identificado con el número CIB/477 interpuso el recurso de apelación adhesiva,

resolviendo la Tercera Sala Civiles del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México en el toca 946/2023 los siguientes puntos resolutivos: “PRIMERO. - Resultan inoperantes los agravios hechos valer por la parte actora, así como los expresados por cada uno de los codemandados en contra de la sentencia definitiva de 1 de marzo de 2023. SEGUNDO. - Se confirma la sentencia recurrida. TERCERO. - No se hace especial condena al pago de costas.”

En contra de dicha resolución de la Sala, las coactoras presentaron demanda de amparo turnándose al Décimo Tribunal Colegiado Civil en la Ciudad de México, asignándosele el número de expediente 61/2022. Por parte de CIBANCO, SOCIEDAD ANÓNIMA, INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, FIDUCIARIO bajo el fideicomiso irrevocable identificado con el número CIB/477, interpuso demanda de amparo adhesivo. Actualmente, se está en espera que se resuelva el juicio de amparo. El Administrador y sus asesores legales en el proceso consideran, con la información y el estado en el que se encuentra el procedimiento en dicho momento, que dicho procedimiento será resuelto favorablemente para los demandados, por lo que no se ha constituido provisión alguna.

Con fecha 16 de noviembre de 2021, el Juez Sexagésimo Tercero de lo Civil del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México notificó al Fideicomiso 477, la demanda promovida en su contra por parte de María del Carmen Alicia de la Madrid Hurtado en el juicio ordinario civil número 223/2021 en relación con la constitución de una servidumbre legal de paso a favor de la demandante en un predio que forma parte del Activo Inmobiliario denominado Artz. Este asunto es de cuantía indeterminada y sigue en proceso de ser resuelto.

El Administrador y sus asesores legales en el proceso consideran, que las prestaciones reclamadas en este juicio son improcedentes e infundadas, pues no se surten las hipótesis normativas que permiten la constitución de servidumbres de paso.

- (2) Con fecha 17 de diciembre de 2021, el Fideicomiso IXE Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, IXE Grupo financiero, actuando como fiduciario del fideicomiso número F/315-5 (Punta Norte) acudió a la Sexta Sala Regional del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México, a demandar la nulidad del oficio con número TM/MM/3922/2021 de fecha 2 de diciembre de 2021, emitido por la Tesorera Municipal de Cuautitlán Izcalli, a través del cual se le determinó a Punta Norte un crédito fiscal en cantidad total de \$94'090,288.75, por concepto de Impuesto por Adquisición de Inmuebles y otras operaciones traslativas de dominio de inmuebles, recargos y multas; por considerar que la resolución carecía totalmente de una debida fundamentación y motivación. Asimismo, se solicitó en dicho escrito la suspensión del procedimiento administrativo de ejecución que se pudiera iniciar en contra de Punta Norte.

Dicha demanda fue admitida para su estudio y resolución, se registró con el número de expediente 788/2021, la cual, se declaró improcedente. Con motivo del recurso de revisión interpuesto por Punta Norte, esa sentencia fue confirmada por la Tercera Sección de la Sala Superior de ese Tribunal. En contra de ese último fallo se promovió demanda amparo, el cual fue resuelto en el sentido de concederlo en favor de Punta Norte. Por ello, la Tercera Sección citada emitió nueva sentencia el día 7 de diciembre de 2023, en la cual consideró procedente el juicio y anuló en definitiva el oficio

número TM/MM/3922/2021. Mediante acuerdo notificado el día 4 de marzo de 2024, la Tercera Sección informó sobre la firmeza de esa sentencia. Por virtud de ello, el día 19 de marzo de 2024 se solicitó a la Tesorería Municipal de Cuautitlán Izcalli la cancelación del crédito fiscal citado, así como del embargo que dicha autoridad trabó sobre el inmueble que opera Punta Norte. El Administrador y sus asesores legales en el proceso consideran y advierten que el asunto judicial ha quedado definitivamente concluido y con resultados totalmente favorables para Punta Norte y sólo resta contar con el oficio de la Tesorería citada en el cual se ordene la cancelación del crédito fiscal y del embargo mencionado.

Asimismo, ni el Fiduciario, ni los Fideicomisos de Inversión se encuentran en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles ni han sido declarados en concurso mercantil.

Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:

Conforme al artículo 63 de la LMV, los Certificados Bursátiles conferirán a sus Tenedores los siguientes derechos: **(a)** el derecho a una parte alícuota de los rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos transmitidos con ese propósito al Fideicomiso, y **(b)** el derecho a una parte alícuota del producto que resulte de la venta de los bienes o derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente, cada Tenedor tiene derecho a recibir Distribuciones derivadas de las Inversiones realizadas por el Fiduciario, ya sea directamente o por medio de Fideicomisos de Inversión, sujeto a los términos del Contrato de Fideicomiso. Cada Tenedor tiene derecho a **(i)** asistir y votar por cada Certificado Bursátil del que sea titular en la Asamblea de Tenedores; **(ii)** tener a su disposición de forma gratuita y con al menos 10 días de anticipación a la Asamblea de Tenedores, en el domicilio que se indique en la convocatoria, la información y documentos relacionados con los puntos del orden del día; **(iii)** celebrar convenios para el ejercicio del voto en las Asambleas de Tenedores, en el entendido que deberán notificarlos al Fiduciario, incluyendo sus características, dentro de los 5 Días Hábiles siguientes al de su concertación, para que sean revelados por el propio Fiduciario al público inversionista a través de BIVA. Asimismo, **(a)** los Tenedores que en lo individual o en conjunto sean titulares de 10% o más de los Certificados Bursátiles, tienen derecho a **(1)** solicitar al Representante Común convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando los puntos del orden del día a tratar en dicha Asamblea de Tenedores; **(2)** solicitar al Representante Común aplase la asamblea por una sola vez, hasta por 3 días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación en una Asamblea de Tenedores de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; y **(3)** designar un miembro del Comité Técnico y su respectivo suplente o suplentes, o revocar el

nombramientos de éstos por cada 10% del número total de Certificados Bursátiles en circulación de los que sea titular, según los Tenedores determinen a su discreción; **(b)** los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 15% o más del número de Certificados Bursátiles en circulación podrán ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento de sus obligaciones, en el entendido que dichas acciones prescribirán en 5 años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente; **(c)** los Tenedores que en lo individual o en su conjunto sean titulares del 20% o más de los Certificados Bursátiles en circulación, tienen el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por una Asamblea de Tenedores, siempre y cuando los reclamantes no hayan concurrido a la Asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones, señalando en dicha demanda la disposición contractual incumplida o el precepto legal infringido y los conceptos de violación, en el entendido que la ejecución de las resoluciones impugnadas podrá suspenderse por el juez, siempre que los demandantes otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren 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 siendo que todas las oposiciones en contra de una misma resolución deberán decidirse en una sola sentencia; y **(iv)** los Tenedores tienen derecho de solicitar al Representante Común o al Fiduciario, sin que éstos incurran en incumplimiento de sus obligaciones de confidencialidad conforme al Contrato de Fideicomiso, que se les otorgue acceso a información de forma gratuita que el Fiduciario no esté obligado a revelar al público inversionista en términos del Título Cuarto de la Circular Única de Emisoras, siempre que los Tenedores acompañen a su solicitud las constancias de depósito que expida el Indeval que evidencien la titularidad de los Certificados Bursátiles, siempre y cuando dicha información esté relacionada con las Inversiones que pretenda realizar el Fiduciario sin perjuicio de las obligaciones de confidencialidad establecidas en el Contrato de Fideicomiso de las disposiciones contenidas en dicho Contrato de Fideicomiso relativas a conflictos de interés.

Distribuciones:

Conforme al Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario realizará distribuciones a los Tenedores de los CBFIs conforme a las instrucciones previas y por escrito del Administrador; en el entendido, que el Fiduciario distribuirá anualmente (a más tardar el 15 de marzo) a los Tenedores de los CBFIs cuando menos el 95% de nuestro Resultado Fiscal correspondiente al Ejercicio Fiscal anterior generado por los Activos Inmobiliarios integrantes del Patrimonio del Fideicomiso de acuerdo con lo establecido en la fracción VI del Artículo 187 de la LISR.

Para una descripción del mecanismo para repartir Distribuciones, véase la Sección “El Fideicomiso – Contratos y acuerdos relevantes – Contrato de Fideicomiso – Distribuciones” del presente Reporte Anual.

Inmuebles propiedad del fideicomiso

Inmuebles propiedad del Fideicomiso

Al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso es propietario, de los siguientes Activos Inmobiliarios, en las proporciones señaladas a continuación:

	Activo inmobiliario	Ubicación	% Aportado a la FIBRA
1	Andamar I	Veracruz	100.00%
2	Andamar II	Veracruz	100.00%
3	Angelópolis	Puebla	35.00%
4	Antea	Querétaro	20.00%
5	ARTZ	Ciudad de México	100.00%
6	Luxury Hall	Puebla	100.00%
7	Punta Norte	Estado de México	50.00%
8	Outlet Querétaro	Querétaro	50.00%
9	Satélite	Estado de México	46.875%
10	Universidad	Ciudad de México	39.00%
11	Soho House CDMX	Ciudad de México	33.33%
12	Expansión Antara	Ciudad de México	84.71% ⁽¹⁾
13	Reforma	Ciudad de México	100.00%
14	PHMC oficinas	Ciudad de México	100.00%
15	PHMC Hotel	Ciudad de México	50.00%
16	SoHo House Los Cabos	Baja California	100.00%
17	Abraham González 45	Ciudad de México	50.00%
18	Retail Los Cabos	Baja California	100.00%
19	Terreno León	Guanajuato	70.00%

⁽¹⁾ La participación de Fibra SOMA en Expansión Antara aumentó derivado de un ajuste en las participaciones del fideicomiso del proyecto.

Este Portafolio es diverso tanto en términos de distribución geográfica como en tipo de segmentos a los que están dirigidos, que mitiga riesgos sobre una propiedad o región en particular dentro de México. La mayoría de estas propiedades fueron desarrolladas por desarrolladores líderes en México.

El siguiente mapa muestra la ubicación de las propiedades de nuestro portafolio.

Ubicaciones de los activos (1/2)

FIBRA **SOMA**

Activos ubicados en el Estado y Ciudad México ("CDMX")



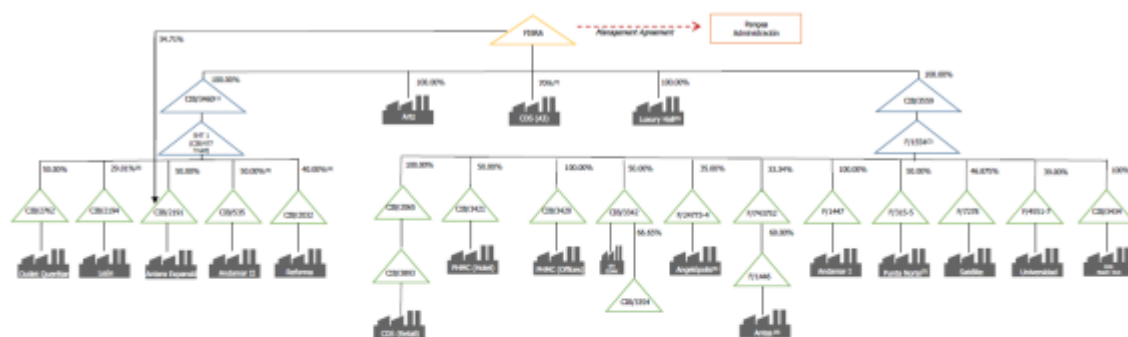
Zona Ciudad de México: la capital y la ciudad más grande de México y la más poblada de América del Norte, con más de 20 mm de habitantes. La Ciudad de México es el epicentro económico del país, representando el 18% de su PIB. Es la ciudad con mayor habla hispana a nivel mundial y la capital más antigua de América.

Ubicaciones de los activos (2/2)

FIBRA SOMA



El siguiente diagrama ilustra, de manera general, la manera en la que cada uno de los Activos Inmobiliarios son mantenidos por la Fibra:



1) The CBI477 Trust is trustee and trustee of the CBI477 Trust and holds a minority interest in the class of trust rights corresponding to the Reforma Project within the CBI477 Trust.
 2) The F11554 Trust was contributed to CBI7559 and, although it is structurally at the level indicated in this organizational chart, in its estate there are only rights with respect to Angelópolis and Sanitas.
 3) The remaining 50% interest in CBI7559 (currently owned by SC) is owned by CBI7559 (not shown in this chart to avoid confusion).
 4) The remaining 50% interest in CBI7559 is owned by CBI7559 (not shown in this chart to avoid confusion).
 5) Distribution rights derived from collection rights and/or beneficiary rights related to (i) the expansion of the Angelópolis project known as Luxury Hall; (ii) the Angelópolis project; and (iii) the Punta Norte project, were contributed to CBI7559.
 6) The beneficiary rights of F11448 were contributed to the security trust CBI7443 as part of the collateral granted under the existing Santander financing.
 7) The remaining 50% interest in CBI7443 is owned by vehicles controlled by F11448, Andrés Ballester Semblancos, Andrés Ballester García and Patricia Ballester Azavedo (not shown in this chart to avoid confusion). Per last conversations, such interests shall be sold to Transilife.
 8) Open contribution by CBI477 of the real estate property, such Trust will own ~75.99% interest in the CBI2194 Trust.

Por lo que respecta a los Activos Inmobiliarios que forman parte del Portafolio, éstos son los siguientes:

Plaza Universidad.

Construido en 1969, se considera el primer centro comercial de México. La construcción de este activo surge a través de la asociación entre Sears Roebuck de México y Grupo SOMA. Debido a la alta afluencia y gran éxito del proyecto, la plaza ha tenido 2 ampliaciones en los años 1989 y 2000. Actualmente, tiene un GLA de 30,569 m². Actualmente tiene como tiendas anclas a Sears y a Cinépolis.

Plaza Satélite.

Se construyó en 1971 y cuenta con dos ampliaciones (1993 y 1998) . Plaza Satélite se estableció en el año de 1971 dentro del municipio de Naucalpan de Juárez, como una de las primeras plazas comerciales. El éxito comercial de Plaza Satélite radica en su mezcla de giros que se ha sabido adaptar a los cambios de perfil y necesidades de los visitantes. Tiene 76,803 m² de GLA y tiene como tienda ancla a Liverpool, El Palacio de Hierro, Sears y Cinépolis. La tercera ampliación concluida en 2020 adicionó cerca de 4,250 m2 de GLA.

Angelópolis.

Este centro comercial abre sus puertas en 1998 en la ciudad de Puebla. Este desarrollo fue el primero de su tipo en la ciudad de Puebla y pieza clave que detonó el desarrollo económico de la zona. Activó y propició el comercio, la construcción de fraccionamientos residenciales, colegios, universidades, edificios empresariales, hospitales y las vialidades más importantes de la ciudad. Por lo tanto, hoy en día Angelópolis se ubica en una de las zonas urbanas de mayor crecimiento y plusvalía. Cuenta actualmente con un GLA total de 36,221 m². Asimismo, tiene a Liverpool, El Palacio de Hierro, Sears, Luxury Hall y Cinépolis como tiendas anclas. En 2019, Angelópolis inició una ampliación de su área rentable que agregó 3,600 m2 de GLA.

Premium Outlets Punta Norte.

Premium Outlets Punta Norte surge de la alianza estratégica entre Grupo SOMA y Simon Property Group. Es un centro comercial al aire libre con marcas de diseñadores nacionales e internacionales, donde los compradores pueden encontrar la más amplia oferta comercial con ahorros de 25 a 65 por ciento. Está ubicado en el Estado de México, comenzó operaciones en 2004 y ha tenido dos expansiones desde entonces, una en 2010 y otra en 2014. El éxito del Outlet Punta Norte es debido principalmente a las grandes marcas y descuentos que se ofrecen todos los días, convirtiéndolo en un destino para visitantes de distintos puntos del área metropolitana y del interior del país. Actualmente, tiene un GLA de 31,581 m² y tiene como el Outlet Palacio de Hierro como tienda ancla.

Luxury Hall.

Luxury Hall es un espacio que se creó de manera independiente pero adyacente al Centro Comercial Angelópolis. Este espacio alberga diferentes giros comerciales que fomentan gran interacción social. Espacios desde terrazas con restaurantes y locales comerciales que albergan marcas premium. Luxury Hall

es un centro de atracción para visitantes de diferentes estados de la república de la zona centro y golfo con exigencias mayores. Comenzó operaciones en 2010 y cuenta con un GLA de 10,385 m².

Antea Lifestyle Center.

Antea ha sido un detonante de desarrollo para el Estado de Querétaro, generando un aproximado de 2,500 empleos directos y 5,000 empleos indirectos e impulsando el progreso de la zona con desarrollos hoteleros, de vivienda, comercial y recreativo. Esta plaza se ha posicionado en un tiempo récord como uno de los más exitosos, obteniendo ventas extraordinarias en muchos de sus locales, situación que nunca se había logrado en un centro comercial en el interior de la República. La plusvalía del Centro Comercial ha incrementado de manera considerable y esto ha provocado que cada vez más marcas de prestigio busquen tener presencia por primera vez en la ciudad. Antea abre sus puertas en 2013, y actualmente es uno de los centros comerciales más grandes del país. Antea tiene a Liverpool, Palacio de Hierro y Cinépolis como tiendas anclas y cuenta con un GLA total de 79,721 m².

Andamar Lifestyle Center.

El proyecto Andamar está localizado en Boca del Río, Veracruz. El concepto comercial ofrece al usuario amplios espacios de convivencia, restaurantes, fuentes, espejos de agua, vegetación, terrazas y vistas constantes hacia el mar, y a la vez ofrece una oferta espectacular de tiendas que no habían tenido presencia en el estado de Veracruz. Andamar es nuevo ícono y detonador de interacción social, inversión, turismo y empleo, así como un importante generador de valor en su contexto urbano. Andamar comienza operaciones en 2014 y posteriormente, abre su segunda etapa en 2016.

Artz.

En atención a la demanda actual por generar espacios de calidad y constante crecimiento urbano, Grupo SOMA desarrolló ARTZ Pedregal. Este proyecto se encuentra dentro de un paisaje completamente urbano, sobre un terreno colindante a ejes viales importantes, como lo son anillo Periférico y Av. Picacho. Ubicado en el sur de la Ciudad de México, ARTZ Pedregal abre sus puertas en 2018. ARTZ es un activo de usos mixtos y tiene un GLA de 111,183 m² y cuenta con centro comercial y tres torres de oficinas en operación.

Outlet Querétaro.

Premium Outlets Querétaro surge de la alianza estratégica entre Grupo SOMA y Simon Property Group. La plaza cuenta con espacios al aire libre, áreas verdes, espacios infantiles, y cuenta con una amplia oferta comercial de marcas de diseñadores nacionales e internacionales con descuentos del 25 al 65 por ciento. Este proyecto abrió sus puertas en 2019 (la primera etapa) y está ubicado en la carretera Querétaro-Celaya. Este proyecto ha generado más de 1,000 nuevos empleos y la inversión en mejoras urbanas al entorno del centro comercial. El activo es de uso comercial y cuenta con un GLA de 25,925 m².

Reforma.

Reforma Colón considera un activo de usos mixtos, el cual contará con espacio de oficinas, retail, hotel, y un componente residencial. La construcción se realizará en dos fases. La primera fase considera una torre con un GLA de 138,000 m2 para oficinas, un GLA de 59,000 m2 para retail, una segunda torre con un GLA 73,000 m2 para un hotel de 880 llaves, y una tercera torre con un GLA de 76,000 m2 para residencial. La segunda fase considera adicionar 120,000 m2 de GLA en oficinas y 21,800 m2 de GLA en retail.

Actualmente el proyecto se encuentra en la etapa de desarrollo y el GLA estabilizado de aproximadamente 90,000 metros cuadrados, será el aportado a la Fibra. Su calendario de conclusión se estima para el año 2027. Se espera que este proyecto entre en operación durante el primer semestre de 2028.

El proyecto cuenta con todos los permisos necesarios para la etapa en la que se encuentra y conforme vaya avanzando dicho proyecto, se obtendrán los permisos y licencias que sean necesarios en términos de la legislación aplicable.

Los recursos para concluir el desarrollo del proyecto provendrán de un financiamiento a contratarse a nivel proyecto, del flujo operativo del propio proyecto y de aportaciones de capital realizadas por los socios actuales del proyecto.

Expansión Antara.

El proyecto Expansión Antara se encuentra en un terreno adyacente a Antara Fashion Hall y contempla aproximadamente 90,000 m2 de usos mixtos. En este nuevo espacio se contempla tener área comercial, oficinas, y hotel.

Actualmente el proyecto se encuentra en la etapa de desarrollo. Su calendario de conclusión se estima para el año 2024. Se espera que este proyecto entre en operación igualmente en 2025.

El proyecto cuenta con todos los permisos necesarios para la etapa en la que se encuentra y conforme vaya avanzando dicho proyecto, se obtendrán los permisos y licencias que sean necesarios en términos de la legislación aplicable.

Los recursos para concluir el desarrollo del proyecto provendrán de financiamiento a nivel proyecto, del flujo operativo del propio proyecto. Para mayor detalle en relación con el financiamiento a contratarse para el desarrollo de Expansión Antara, ver la Sección “6.2 Informe de créditos relevantes” del Reporte.

Park Hyatt Hotel Mexico City

El proyecto Park Hyatt Hotel Mexico City se encuentra en fase de desarrollo, y resulta de la constitución de un régimen de propiedad en condominio en virtud del cual se dividió el inmueble ubicado en Campos Elíseos

No. 204, Colonia Polanco, Ciudad de Mexico, México, en el que actualmente se encuentra el hotel Hyatt Regency Mexico City Hotel, con la finalidad de definir las unidades privativas en donde se desarrollará para arrendamiento un hotel de lujo bajo la marca “Park Hyatt”, con aproximadamente 162 habitaciones y suites, con instalaciones apropiadas para reuniones, conferencias y banquetes, instalaciones de alimentos y bebidas, y un centro de fitness y spa. Su calendario de conclusión se estima para el año 2024. Se espera que este proyecto entre en operación en 2025.

Park Hyatt Oficinas Mexico City

El proyecto Park Hyatt Oficinas Mexico City se encuentra en fase de desarrollo, y resulta de la constitución de un régimen de propiedad en condominio en virtud del cual se dividió el inmueble ubicado en Campos Elíseos No. 204, Colonia Polanco, Ciudad de Mexico, México, en el que actualmente se encuentra el hotel Hyatt Regency Mexico City Hotel, con la finalidad de definir las unidades privativas en donde se desarrollará una torre de oficinas con aproximadamente 25,000 metros cuadrados de espacio de oficinas rentables. Su calendario de conclusión se estima para el año 2024. Se espera que este proyecto entre en operación igualmente en 2024.

Soho House Los Cabos

Este proyecto planea desarrollar un hotel de aproximadamente 70 llaves, así como un club de playa que estará disponible únicamente para socios de Soho House. El contrato de arrendamiento con Soho House estará denominado en dólares y tendrá una duración de hasta 30 años con garantías corporativas. Soho House es un grupo de clubes de membresía, y que está presente con 27 hoteles y casas ubicadas en 20 países.

El proyecto actualmente se encuentra en fase de preconstrucción y movimiento de tierras. Se inició el proceso de construcción durante enero de 2024. El desarrollo se estará completando durante 2024 para esta primera etapa, la segunda etapa se desarrollará en el predio A3, aledaño a los de la primera etapa, del cual la FIBRA es copropietaria, su definición de proyecto dependerá de la estabilización de la primera etapa.

Retail Los Cabos

El proyecto de Retail Los Cabos planea desarrollar 18,600 m2 de espacio de *retail* dentro del complejo Cabo del Sol en Los Cabos. El proyecto contará con marcas reconocidas de lujo, moda, wellness y un área de restaurantes de lujo.

Actualmente el proyecto ya se encuentra en movimiento de tierras y proconstrucción. El desarrollo se estará completando en 2024.

Soho House CDMX

Este proyecto planea desarrollar un hotel de aproximadamente 72 llaves, así como un club que estará disponible únicamente para socios de Soho House. El contrato de arrendamiento con Soho House esta denominado en dólares y tendrá una duración de hasta 30 años con garantías corporativas. Soho House es un grupo de clubes de membresía, y que está presente con 27 hoteles y casas ubicadas en 20 países.

Durante septiembre de 2023, Soho House inició operaciones de la 1ra etapa del proyecto. La construcción de la 2da etapa iniciará durante el 1T24.

Fibra SOMA apertura la primera etapa del proyecto Soho House Ciudad de México en septiembre de 2023, siendo el primer Soho House operando en Latinoamérica.

- La primera etapa del proyecto consiste en un Club exclusivo para miembros de Soho House. Para este proyecto, se realizó una remodelación de lo que fue una residencia privada antigua para adaptarla en un espacio de lujo que alberga los siguientes espacios:
- Pool house: Cuenta con una alberca de 22 metros, y un restaurante-bar dentro de una estructura de invernadero.
- Courtyard: Un espacio que cuenta con una cocina abierta y un bar de tequila dentro de un patio interior.
- Bar and music room: El bar principal se encuentra al interior de la casa junto con un bar para disfrutar de música análoga.
- Restaurante: El restaurante principal se encuentra igualmente al interior de la casa y cuenta con una propuesta gastronómica mexicana.
- Cuartos de hotel: Cuenta con 4 cuartos de hotel para miembros de Soho House en el segundo nivel de la casa.

Abraham González 45

Tras recibir mucho interés por parte de clientes en el proyecto de AG45, éste se está rediseñado para poder maximizar el rendimiento a los inversionistas.

Terreno León.

El Terreno León se encuentra en la ciudad de León sobre Blvd. Adolfo López Mateos, en la intersección de dos de las calles principales de la ciudad. Cuenta con aproximadamente 30,000 m2. Aún no se tiene contemplado el uso que se le dará al Terreno León y el desarrollo en el mismo. Este Activo Inmobiliario no cuenta con financiamiento.

Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

A continuación, se describen de forma esquemática, nuestras principales adquisiciones relevantes en el ejercicio:

Concepto	MXN\$ 2023	USD\$ 2023
Expansión Antara	\$ 1,650,122,631	-

Evolución de los activos del fideicomiso:

Al 31 de diciembre de 2023, los activos del Fideicomiso están formados por el portafolio, el cual involucra 19 Activos Inmobiliarios con una edad promedio de 11 años. El Portafolio se compone de 11 activos en operación de los cuales 3 cuentan con más de 20 años en operación, 2 han operado entre 10 y 20 años completos y 6 han operado entre 1 y 10 años completos.

A continuación, se muestra una tabla con la composición del portafolio actual de la Fibra:

Portafolio Fibra SOMA



Portafolio diversificado y segmentado, situado en ubicaciones privilegiadas únicas e irremplazables

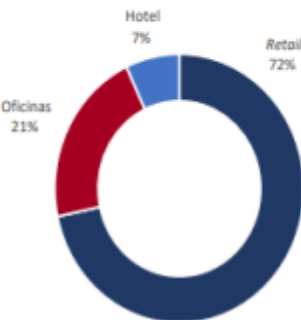
Activos	Ubicación	Estatus	Participación %	Total M2 rentables
Andamar I	Veracruz	En Operación	100.0%	33,465
Andamar II	Veracruz	En Operación	100.0%	29,667
Angelópolis	Puebla	En Operación	35.0%	36,221
Antea	Querétaro	En Operación	20.0%	79,721
Artz	Ciudad de México	En Operación	100.0%	111,183
Luxury Hall	Puebla	En Operación	100.0%	10,385
PO Punta Norte	Estado de México	En Operación	50.0%	31,581
PO Queretaro	Querétaro	En Operación	50.0%	25,925
Satelite	Estado de México	En Operación	46.9%	76,803
Universidad	Ciudad de México	En Operación	39.0%	30,569
Soho House CDMX	Ciudad de México	En Operación	33.0%	12,000
Expansion Antara	Ciudad de México	Desarrollo	84.7% ⁽¹⁾	90,000
Reforma	Ciudad de México	Desarrollo	100.0%	90,000
PHMC Oficinas	Ciudad de México	Desarrollo	100.0%	25,000
PHMC Hotel	Ciudad de México	Desarrollo	50.0%	15,000
Soho House Los Cabos	Los Cabos	Desarrollo	100.0%	12,000
Abraham González 45	Ciudad de México	Desarrollo	50.0%	33,000
Retail Los Cabos	Los Cabos	Desarrollo	100.0%	23,000
León	Guanajuato	Planeación	70.0%	30,000
Total				795,520

A continuación, se muestran unas gráficas con el resumen de la composición del portafolio:

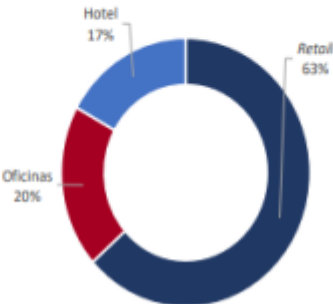
Desglose de ARB



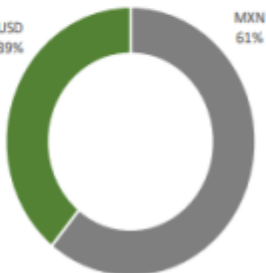
ARB por segmento⁽¹⁾



Ingresos por segmento⁽¹⁾



Ingresos por moneda⁽¹⁾



- El ARB del portafolio, considerando los activos en operación y los proyectos en desarrollo, se encuentra dividido en 72% retail, 21% oficinas y 7% hotel. El portafolio cuenta con oficinas en Artz, Reforma, Expansión Antara y en PHMC, mientras que el componente de hoteles se encuentra presente en Expansión Antara, PHMC, Soho House & Beach Club Los Cabos, y Soho House CDMX.
- Los ingresos por renta provienen en un 63% del componente de retail, en un 20% de oficinas y el 17% restante de hoteles. Estos ingresos consideran tanto las propiedades operativas, como las propiedades en desarrollo en fase de estabilización.
- Dentro de los ingresos totales mencionados en el punto anterior, aquellos obtenidos en pesos mexicanos representan el 61% de los ingresos, mientras que el otro 39% son en dólares estadounidenses. Estos provienen principalmente de los componentes de oficinas y de hotel.

^(a) El desglose del ARB e ingresos incluye los activos operativos y los proyectos de desarrollo (en el momento de estabilización)

1 El desglose del ARB e ingresos incluye los activos operativos y los proyectos de desarrollo (en el momento de estabilización).

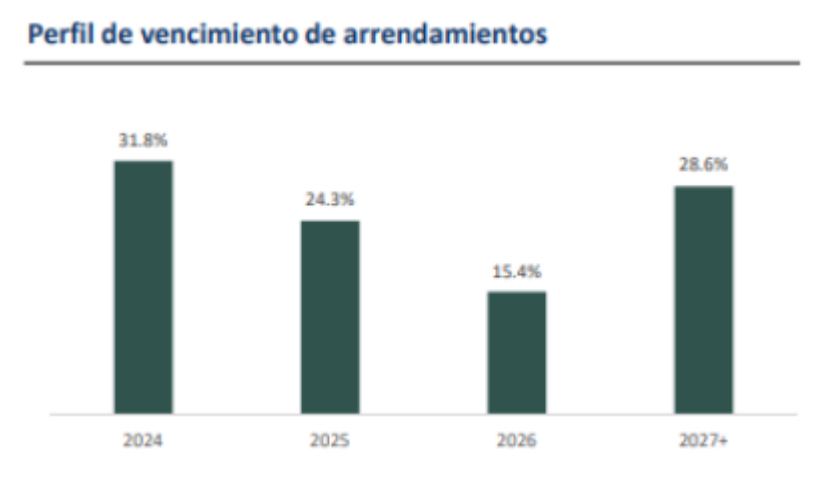
- Nuestra base de arrendatarios es muy diversa. El top 5 de arrendatarios de la Fibra representa 19.5% de los ingresos por renta y 18.5% en términos de ARB, el cual se compone principalmente de arrendatarios globales con alta calidad crediticia. La siguiente tabla muestra un resumen de la concentración de nuestros top tenants:

Concentración por arrendatarios principales

	% Renta	% ARB
Top-5	19.5%	18.5%
Top-10	27.9%	32.8%
Top-15	32.6%	41.6%
Otros	67.4%	58.4%

- Dado que el plazo promedio para los contratos de retail es de tres años. En 2024, el 31.8% de los contratos vigentes estarán sujetos a renovación. En 2025 el nivel de vencimientos será de 24.3% y en 2026 será 15.4%.
- Durante 2023, el lease spread para los contratos renovados fue en promedio de 7.0% - 8.0%, mientras que el lease spread histórico ha estado entre 10.0% - 11.0%. Fibra SOMA logró renovar más del 95% de los contratos que vencieron durante 2023.

La siguiente gráfica muestra el perfil de vencimiento de los contratos de arrendamiento:



Respecto al progreso de nuestros activos en desarrollo, al 31 de diciembre de 2023, se tenía el siguiente avance para los proyectos en construcción:

Desarrollos

FIBRA **SOMA**



📍 Ciudad de México
Usos: Hotel y Club
ARB: 12,000 m²

Soho House CDMX (2023, 1a etapa - ENTREGADO)

- **Construcción:** Durante septiembre de 2023, Soho House inició operaciones de la 1ra etapa del proyecto. La construcción de la 2da etapa iniciará durante el 1T24.
- **Comercialización:** Se ha firmado el contrato de arrendamiento con Soho House.
- **Financiamiento:** Durante diciembre de 2023 se firmó un crédito senior por USD\$31m y un crédito de IVA. El crédito puente actual ha sido sustituido por el senior.



📍 Los Cabos
Usos: Hotel y Beach Club
ARB: 12,000 m²

Soho House Los Cabos (2024)

- **Construcción:** Se inició el proceso de construcción durante enero de 2024. Ya se cuenta con un proyecto de diseño completo para licencias. Se ha obtenido la licencia de construcción.
- **Comercialización:** Se ha firmado el contrato de arrendamiento con Soho House.
- **Financiamiento:** Se ha formalizado el crédito para la construcción y se espera el primer desembolso para 1Q24.



📍 Ciudad de México
Usos: Oficinas
ARB: ~24,700 m²

Park Hyatt CDMX Oficinas (2024)

- **Construcción:** El proyecto se encuentra en proceso de estructura, llegando al nivel 30 (piso final). La entrega a inquilinos se estima para junio de 2024.
- **Comercialización:** Hay contratos firmados para ~14,000 m² de GLA de oficinas. Esto representa un +56% del GLA ya formalizado.
- **Financiamiento:** Se formalizará la línea senior por hasta P\$1,100m durante el 1T24.



📍 Ciudad de México
Usos: Hotel
Llaves: 156

Park Hyatt CDMX Hotel (2025)

- **Construcción:** El proyecto se encuentra en proceso de estructura llegando al nivel 17.
- **Comercialización:** Se han firmado contratos de operación con Hyatt como operador.
- **Financiamiento:** En cuanto al financiamiento hotelero, Fibra SOMA se encuentra finalizando la negociación de la línea senior por USD\$59m. Se estima formalizar este crédito durante el 1T24.

Desarrollos

FIBRA **SOMA**



📍 Los Cabos
Usos: Retail
ARB: 23,000 m²

Retail Los Cabos (2024)

- **Construcción:** Actualmente se están realizando trabajos en la subestructura del proyecto. Durante septiembre de 2023 se obtuvo la licencia de construcción vertical.
- **Comercialización:** La comercialización está al 96% del ARB; El 57% corresponde a contratos firmados y el 39% a cartas de intención.
- **Financiamiento:** Durante septiembre de 2023 se formalizaron los documentos del crédito con Banorte para financiar el proyecto.



📍 Ciudad de México
Usos: Retail, Oficinas y Hotel
ARB: ~90,000 m²

Expansión Antara (2024/2025)¹

- **Construcción:** Actualmente se tiene un avance general del 44% en la construcción.
- **Comercialización:**
 - **Oficinas:** Para oficinas se tiene interés por más del 100% del ARB.
 - **Retail:** Hay interés por ~85% del ABR. Se han ejecutado contratos por el 22% del ARB.
- **Financiamiento:** Banorte confirmó los términos del crédito sindicado del hotel. Se estima cerrar durante el 1T24.



📍 Ciudad de México
Usos (Fase 1A): Retail y Oficinas
ARB (Fase 1A): ~90,000m²

Reforma (2027/2028)¹

- **Construcción:** Se prevé completar el diseño y obtener todos los permisos necesarios para el desarrollo del proyecto en un periodo de 15 a 18 meses, incluyendo permiso de construcción y régimen de propiedad en condominio. Durante este periodo se realizarán los trabajos preliminares.
- **Comercialización:** Existe un fuerte interés por más del 90% del ARB para la parte de Retail.



📍 Ciudad de México
Usos: Retail y Oficinas

Abraham González 45

- Tras recibir mucho interés por parte de clientes en el proyecto de AG45, éste se está rediseñado para poder maximizar el rendimiento a los inversionistas.

¹ Fechas difieren por tiempos en los componentes

Adquisición del hotel Hyatt Regency de la Ciudad de México

FIBRA SOMA

Fibra SOMA ha firmado un acuerdo para adquirir la totalidad del hotel Hyatt Regency en la Ciudad de México ("HRMC")

- El hotel HRMC está ubicado en la colonia Polanco, que es la zona más atractiva de la Ciudad de México para negocios y turismo.
 - El activo se encuentra en operación, cuenta con 755 llaves y es operado por Hyatt. La ocupación promedio para 2023 ha sido superior al 76%
 - Los ingresos están totalmente denominados en dólares, aumentando así la exposición al dólar de Fibra SOMA. Además, diversifica aún más el portafolio y aumenta la base de activos de Fibra SOMA.
- Fibra SOMA controla de las propiedades ubicadas en la esquina de Arquímedes en Polanco, permitiendo futuras sinergias entre los componentes hotelero y de oficinas de ambos activos.



Desempeño de los activos del fideicomiso:

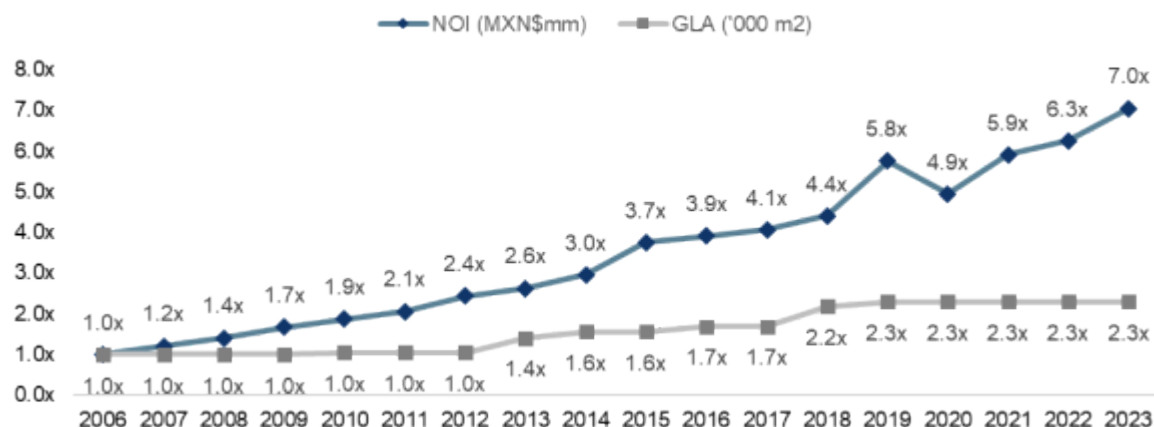
La siguiente gráfica muestra el desempeño histórico de los activos del Portafolio en términos de NOI y evolución de GLA ("non-GAAP Metric"):



Nota: Se consideran las propiedades al 100%.

Fuente: Información interna de la Compañía

La siguiente gráfica muestra el desempeño de los Activos Inmobiliarios en operación, mostrando el diferencial de crecimiento de NOI respecto al crecimiento en GLA:



Fuente: Información interna de la Compañía.

En este sentido, Grupo SOMA ha probado ser un operador eficiente, al lograr maximizar sus ganancias a través de la generación creativa y únicamente necesaria de m² adicionales dentro de los espacios actualmente bajo su administración.

El buen desempeño de nuestros activos se ha logrado conseguir debido a la habilidad de Grupo SOMA para mantener tasas de ocupación altas. Desde el 2014, se han mantenido tasas de ocupación mayores al 93% en todos nuestros activos estabilizados que forman parte del Portafolio.



Fuente: Información interna de la Compañía

Adicionalmente, tenemos una base de arrendatarios muy estable y diversificada. Actualmente tenemos más de 1,500 contratos de arrendamiento independientes, dichos contratos son a 3 años, en promedio, y con tasas de renovación altas. Históricamente se ha tenido una tasa de renovación superior al 95%. La buena relación con nuestros clientes junto con la calidad y ubicación de nuestros activos hace que las renovaciones se hagan de manera expedita.

En dado caso de que se decida no renovar un contrato, contamos con una lista de arrendatarios esperando para entrar a operar en nuestros activos. Con esto, se ha mitigado el riesgo de renovación y nos ha permitido también mantener las tasas de ocupación en niveles altos.

Para mayor información del desempeño de los activos del Fideicomiso, favor de consultar la sección “2.3 Descripción de los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso” del presente Reporte Anual.

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

El Fideicomiso es un vehículo emisor de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios, cuyo fin primordial será la adquisición, construcción, desarrollo y/o remodelación de bienes inmuebles ubicados en México, ya sea directamente por el Fideicomiso o indirectamente a través de Fideicomisos de Inversión, que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para los fines anteriores conforme a lo dispuesto en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra.

El Fideicomiso realizará Inversiones, directamente o a través de Fideicomisos de Inversión, para la adquisición, construcción, desarrollo y/o remodelación de bienes inmuebles ubicados en México, ya sea directamente por el Fideicomiso o indirectamente a través de Fideicomisos de Inversión, que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para los fines anteriores conforme a lo dispuesto en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra, por lo que para efectos fiscales al menos el 70% del Patrimonio del Fideicomiso estará invertido en Activos Inmobiliarios y el remanente será invertido en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión de instrumentos de deuda, en el entendido que todas las inversiones realizadas por el Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso, deberán cumplir con los Lineamientos de Inversión o deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores si las mismas no cumplen con los Lineamiento de Inversión.

La implementación de la estrategia de negocios del Fideicomiso estará a cargo del Administrador, quien será el principal responsable de administrar el Patrimonio del Fideicomiso. Para implementar la estrategia de negocio del Fideicomiso, el Administrador prestará determinados servicios al Fideicomiso, según se establece en el Contrato de Administración.

El Administrador, en la implementación de la estrategia de negocios del Fideicomiso buscará aprovechar los beneficios derivados de la amplia experiencia de Grupo SOMA, en la construcción, administración y operación de inmuebles, y de esta forma lograr administrar efectivamente y, en el futuro, crecer el Patrimonio del Fideicomiso. Grupo SOMA cuenta con una exitosa trayectoria en lo que respecta a la operación y expansión de centros comerciales e inmuebles de usos mixtos, por lo que se espera que el Fideicomiso se beneficie de la experiencia de Grupo SOMA para la creación, identificación y aprovechamiento de oportunidades de inversión. El Fideicomiso no tiene un calendario de inversiones y desinversiones preestablecido.

Fideicomisos de Inversión.

Todas las Inversiones que el Fideicomiso realice indirectamente a través de Fideicomisos de Inversión estarán sujetas a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso incluyendo, sin limitación, la aprobación previa del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según resulte aplicable. En virtud de lo anterior y de manera general, las decisiones de los Fideicomisos de Inversión, incluyendo, sin limitación, la enajenación y adquisición de Activos Inmobiliarios, operaciones con conflicto de interés, y las demás relacionadas con las facultades de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico establecidas en el Contrato de Fideicomiso, se tomarán desde el Fideicomiso y sus respectivos órganos de gobierno, quien causará (directamente o por conducto del Administrador) que los Fideicomisos de Inversión implementen dichas decisiones.

Modelo de negocios - Ventajas competitivas

La Fibra adquirirá, poseerá, operará, desarrollará y arrendará Activos Inmobiliarios destinados preponderantemente a espacios comerciales, con lo que busca generar retornos atractivos ajustados por

riesgo a largo plazo a los Tenedores, mediante Distribuciones de Efectivo estables y la apreciación de nuestros Activos Inmobiliarios.

Nuestros principales objetivos de negocio son: otorgar rendimientos atractivos ajustados por riesgo a los Tenedores de nuestros CBFIs a través de distribuciones estables, aumentar el flujo de efectivo de operaciones y lograr un crecimiento a largo plazo sustentable a través de nuestra estrategia selectiva de inversión. Para alcanzar los objetivos, la Fibra se respaldará en la experiencia y conocimiento estratégico de Grupo SOMA.

Inversión en Activos

Nuestro objetivo se logrará creando, de manera selectiva, un portafolio diversificado de Activos Inmobiliarios estratégicamente ubicados que se destinaran al arrendamiento, orientados principalmente al segmento de centros comerciales, usos mixtos y hoteleros que continúen en línea con las estrategias de inversión previamente utilizadas para la adquisición y desarrollo de los Activos Inmobiliarios del Portafolio.

Se ha desarrollado un proceso continuo de búsqueda de oportunidades de inversión para la adquisición de activos, que además de evaluar la viabilidad financiera, analiza las condiciones demográficas y urbanas de la zona, y realiza un estudio de mercado minucioso que evalúa el posicionamiento del arrendatario a través de métricas clave. Para la identificación y análisis de oportunidades, el administrador cuenta con el soporte de Grupo SOMA, donde se utilizará su experiencia en previas transacciones de adquisición y desarrollo. Específicamente en el segmento de centros comerciales buscamos comercializar los diversos locales con marcas premium, bien posicionadas, y con amplio prestigio para atraer principalmente a la población perteneciente nivel socioeconómico alto y medio/alto.

El impacto potencial a los ingresos por arrendamiento depende de la ocupación de la superficie rentable y las causas son varias, entre las que se incluyen, situación económica y nuevos competidores.

Pipeline identificado para el desarrollo de inmuebles de usos mixtos.

El hecho de contar con ubicaciones estratégicas es un diferenciador clave del portafolio contras otros en el mercado. Esto eleva las barreras de entrada, permite tener un nivel de ocupación más alto y la posibilidad de cobrar rentas por arriba de la inflación ("*lease spreads*"), dada la demanda creciente por ubicaciones claves, por parte de los inquilinos.

La demanda por ubicaciones estratégicas dentro de las grandes ciudades permite cobrar un guate o "*key money*", lo que reduce las necesidades de efectivo durante el desarrollo del inmueble, para el desarrollador.

Adicionalmente, permite que el proceso de comercialización sea mucho más ágil, al ser ubicación que garantiza el flujo de gente, y reduce el tiempo de "*ramp up process*" así como el tiempo necesario para alcanzar el punto de equilibrio y maduración del activo.

Equipo clave con vasta experiencia en el sector.

El Equipo de Administración tiene más de 78 años en el sector inmobiliario y ha desarrollado más de 20 proyectos en las principales ciudades de México, totalizando desarrollos superiores a 795,000 metros cuadrados. El equipo ha trabajado junto por más de 9 años, entre estas personas, tienen más de 117 años en los sectores de operación, construcción y desarrollo inmobiliario. El equipo está integrado con gente capaz, comprometida con la visión y crecimiento del Administrador. Dicho equipo estará involucrado en el día a día de las operaciones, buscando eficiencias en cada uno de los proyectos y logrando así un resultado con rendimientos atractivos. El Administrador está integrado verticalmente ofreciendo servicios desde la ubicación de un terreno hasta la operación y puesta en marcha del mismo, creando sinergias importantes durante todo el proceso constructivo. Asimismo, la dinámica y conocimiento del equipo clave logra explotar el conocimiento de todos, logrando tener una visión única al momento de determinar nuevas inversiones y crecimiento del portafolio. Una parte relevante del crecimiento ha sido a través de los mismos inquilinos que deciden expandirse junto con el Grupo Administrador.

Integración vertical para ofrecer los mejores servicios.

El Administrador integrará verticalmente todos los servicios para el desarrollo inmobiliario, analizando los temas financieros, legales, fiscales, permisos/tramites y supervisión de construcción. Con ello, el Administrador logrará brindar a sus inversionistas rendimientos con un grado de análisis importante en todos sus frentes, teniendo un entendimiento profundo de los problemas que puedan surgir y las formas de cómo mitigarlo. Asimismo, las eficiencias de los servicios internos se reflejan en ahorros reales a la estructura y fomenta la comunicación constante entre áreas para lograr una ingeniería de valor importante.

Alineamiento de intereses entre operador e inversionistas.

Como parte de sus políticas de inversión, SOMA, directamente o a través de sus Afiliadas, coinvierte en un porcentaje importante en todos sus proyectos inmobiliarios. De igual forma, una vez completadas las Operaciones de Formación, Afiliadas del Administrador, mantendrán un porcentaje importante de los CBFIs en circulación a la fecha del Reporte Anual.

Alto potencial de crecimiento e identificación de oportunidades.

Derivado de la experiencia de su equipo clave, el Administrador tiene una ventaja clara en la identificación de oportunidades de crecimiento dentro y fuera de su Portafolio. El Administrador busca continuamente en formas de innovar y crear espacios dentro de sus proyectos para mantener crecimientos atractivos para sus inversionistas. Por lo tanto, se logran descubrir mejoras a través de expansiones, remodelaciones y desarrollos de etapas futuras en sus proyectos con el fin de renovar sus activos, de acuerdo con las tendencias actuales y futuras. Por otro lado, el Administrador mantiene contacto con diversos inversionistas e intermediarios para identificar posibles inversiones en México. Gracias a esto, el Administrador ha logrado

crear espacios únicos en toda la República Mexicana, los cuales han sido recibidos de forma exitosa por parte de sus clientes e inversionistas.

Relación entre SOMA y el Fideicomitente

La Fibra adquirirá, construirá, desarrollará y/o remodelará bienes inmuebles ubicados en México, ya sea directamente por el Fideicomiso o indirectamente a través de Fideicomisos de Inversión. Los Activos Inmobiliarios se destinarán al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para los fines anteriores conforme a lo dispuesto en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra.

A pesar de ser que la Fibra es un vehículo de reciente creación el equipo de administración ha estado trabajando en conjunto por más de 9 años y cuentan con más de 118 años de experiencia combinada.

Para alcanzar los objetivos de la Fibra, el Administrador se apoyará en una relación de negocios con Grupo SOMA, líder en el sector inmobiliario del país, el cual ofrece experiencia en el sector, acceso a oportunidades de crecimiento, capacidad de ejecución probada y acceso al financiamiento.

Grupo SOMA ha desarrollado más de 465,000 m² en los últimos 28 años y actualmente está a cargo del desarrollo de aproximadamente 330,000 m². A lo largo de la trayectoria de Grupo SOMA, se han comercializado 10 activos y logrado una ocupación de más de 98% en los activos estabilizados, los cuales, forman parte del Portafolio.

Adicionalmente como parte de sus políticas de inversión, SOMA, directamente o a través de sus Afiliadas, coinvierte en un porcentaje importante en todos sus proyectos inmobiliarios. De igual forma, una vez completadas las Operaciones de Formación, Afiliadas del Administrador, mantendrán un porcentaje importante de los CBFIs en circulación a la fecha del Reporte Anual. Esto incentiva que los intereses del fideicomitente y los minoritarios permanezcan alineados.

La alta dirección de Grupo SOMA tiene experiencia relevante en el sector de real estate y continuará buscando oportunidades de crecimiento y desarrollo del negocio, al tiempo que el administrador lleva el día a día del manejo de los Activos Inmobiliarios que forman parte del Portafolio.

Política de endeudamiento del Fideicomiso

El Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión 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 ésta 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; 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 Circular Única de Emisoras para el endeudamiento de fideicomisos emisores de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios.

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 y el Fideicomiso deberá cumplir con el índice de cobertura de servicio de la deuda que apruebe la Asamblea de Tenedores. 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 Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de la Circular Única de Emisoras. En el supuesto que cualquier Endeudamiento no cumpla el límite de apalancamiento o el índice de cobertura de servicio de la deuda: (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 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.

El Fiduciario no podrá en ningún caso 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 y cuando sean Inversiones Permitidas.

En caso de que el Fideicomiso exceda el límite al que se refiere el párrafo anterior, resultará aplicable lo dispuesto en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 4, subnumeral 4.1., último párrafo de la Circular Única de Emisoras.

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 a la Ley Aplicable.

A la fecha de este Reporte Anual, el índice de endeudamiento y el índice de cobertura de Servicio de la Deuda del Fideicomiso, es de 23.1% y 1.7x respectivamente. Para mayor información sobre los créditos favor de consular la sección de “Informe de Créditos Relevantes” del Reporte Anual.

Garantías Reales y Personales.

El Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión podrán, 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 para las Inversiones relacionadas con dicho otorgamiento de garantías reales o personales conforme al Contrato de Fideicomiso.

Informe de deudores relevantes

Hasta donde es de nuestro conocimiento, a la fecha, no existen Activos Inmobiliarios materia del Portafolio de Activos Inmobiliarios que sean materia de algún Procedimiento, o respecto de los cuales existan retrasos o incumplimientos en los créditos o los arrendamientos correspondientes a los Activos Inmobiliarios.

Contratos y acuerdos relevantes:

Contrato de Fideicomiso

Partes del Contrato.

Las partes del Contrato de Fideicomiso (las “Partes”) son las siguientes:

Fideicomitente:	SOMA Management, S.A.P.I. de C.V.
Fideicomisarios en Primer Lugar:	Los Tenedores, representados en su conjunto, para todos los efectos por el Representante Común, conforme a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso.
Fideicomisario en Segundo Lugar:	SOMA Management, S.A.P.I. de C.V.
Fiduciario:	CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Representante Común:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero.
Administrador	Pangea Administración, S.C.

Fines del Fideicomiso.

El fin primordial del Fideicomiso es la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen primordialmente al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los bienes arrendados, así como no vender ningún bien inmueble que sea construido o adquirido por la Fibra durante un periodo de cuatro años a partir de la terminación de la construcción o adquisición, según corresponda, para poder conservar los beneficios fiscales atribuidos a dicha propiedad. A efecto de cumplir con dichos fines, el Fiduciario deberá: (i) llevar a cabo Emisiones de Certificados; (ii) recibir y utilizar los Recursos de la Emisión que se obtengan de cada Emisión para los fines que expresamente se establezcan en el prospecto de colocación correspondiente y, en todo caso, de conformidad con los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso; (iii) realizar Inversiones conforme a lo establecido en el 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; (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; y/o (vii) realizar cualesquiera otros actos o actividades lícitas consistentes con, o para efectos de, lo anterior.

Patrimonio del Fideicomiso.

El patrimonio del fideicomiso se conformará, en cualquier momento, de los siguientes bienes, derechos y

activos

- (a) la Aportación Inicial;
- (b) los Recursos de la Emisión;
- (c) todas menos una de las partes sociales en que se divide el capital social del Administrador y cualquier derecho patrimonial y/o corporativo derivado de las mismas;
- (d) los Derechos de Fideicomitente-Fideicomisario de los Fideicomisos de Inversión, los Activos Inmobiliarios que conforman el Portafolio Inicial y/o cualesquiera otras Inversiones que realice o Activos Inmobiliarios que adquiera, directa o indirectamente, el Fideicomiso conforme a los términos del Contrato de Fideicomiso;
- (e) las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso;
- (f) los CBFIs emitidos por el Fiduciario que sean adquiridos por el propio Fideicomiso;
- (g) cualquier bien, derecho, Ingreso y/o cantidad obtenida o que tenga derecho a recibir con motivo de la operación, arrendamiento, otorgamiento del uso y/o goce, enajenación o transmisión, total o parcial, de las participaciones en o los Fideicomisos de Inversión o Inversiones;
- (h) los derechos derivados de cualquier contrato, convenio o acuerdo, suscrito por el Fiduciario o adquiridos por él, ya sea directa o indirectamente, en cumplimiento de los Fines del Fideicomiso;
- (i) los recursos que se obtengan de (i) la emisión de valores distintos a los CBFIs, incluyendo los recursos que se obtengan de la emisión de valores representativos de deuda, y (ii) la contratación de Deuda;
- (j) las Inversiones Permitidas y cualquier cantidad o rendimiento que derive de las mismas;
- (k) en su caso, los contratos de cobertura celebrados por el Fiduciario de conformidad con el Contrato de Fideicomiso; y
- (l) las cantidades en efectivo, bienes y/o derechos de los que el Fideicomiso sea titular o adquiera en el futuro en términos del Contrato de Fideicomiso.

- Emisiones Adicionales.

El Fideicomiso podrá llevar a cabo Emisiones adicionales de CBFIs (los “CBFIs Adicionales”), dentro o fuera de México (cada una, una “Emisión Adicional”), de conformidad con las instrucciones previas y por escrito que al efecto entregue el Administrador al Fiduciario, con la aprobación previa de la Asamblea de Tenedores.

En caso de realizar Emisiones Adicionales, el Fiduciario deberá tramitar la actualización de la inscripción de los CBFIs en el RNV conforme a la Regulación y obtener la autorización previa de la CNBV en caso de que se pretenda llevar a cabo una oferta pública. Asimismo, el Fiduciario deberá tramitar el listado de los CBFIs Adicionales en la Bolsa y llevar a cabo los actos tendientes a canjear y depositar el o los Títulos en Indeval, así como obtener las demás autorizaciones que resulten necesarias conforme a la Regulación.

La Asamblea de Tenedores deberá aprobar los términos, condiciones y características de las Emisiones Adicionales, incluyendo, (i) la forma de determinación del precio de los CBFIs Adicionales de que se trate, (ii) el número de CBFIs Adicionales a ser emitidos, así como (iii) los términos de la oferta y colocación de los mismos (incluyendo entre los mismos Tenedores).

Los CBFIs Iniciales emitidos por el Fiduciario en la Emisión Inicial y los CBFIs Adicionales que, se emitan en cualquier Emisión Adicional serán considerados como parte de la misma Emisión, estarán sujetos a los mismos términos y condiciones y otorgarán a sus Tenedores los mismos derechos (incluyendo, para efectos de claridad, el derecho a recibir Distribuciones será a prorrata entre los Tenedores, con independencia que los Certificados sean emitidos en la Emisión Inicial o en cualquier Emisión Adicional, sin que los CBFIs de una Emisión tengan preferencia sobre cualquier otra).

La Emisión Inicial y las Emisiones Adicionales de CBFIs Iniciales y CBFIs Adicionales, respectivamente, y dichos certificados, se ajustarán a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA; en especial, a lo dispuesto en los artículos 187, fracción V, y 188, fracciones IX, X, XI y XII, de la LISR y en las reglas 3.21.2.7, 3.21.2.9., 3.21.2.10 y 3.21.2.11. de la RMF, así como a la LMV.

El Fiduciario utilizará los Recursos de la Emisión que se obtengan de cualquier Emisión Adicional para (i) pagar los Gastos de Emisión, (ii) realizar Inversiones, en su caso, (iii) pagar Gastos de Inversión o capital de trabajo, en su caso, y/o (iv) cualquier otro destino que al efecto instruya por escrito la Persona correspondiente y que se revele expresamente en el prospecto de colocación correspondiente.

Derechos de Preferencia.

(a) Derechos de Suscripción Preferente.

En caso de que así lo determine la Asamblea de Tenedores, los CBFIs Adicionales que se emitan en el contexto de una Emisión Adicional podrán sujetarse, total o parcialmente, a Derechos de Suscripción Preferente, a efecto de permitirle a los Tenedores suscribir y pagar los CBFIs Adicionales que sean objeto de la Emisión Adicional, en proporción al número de CBFIs de los que sean titulares en la fecha de la Asamblea en la que se apruebe la Emisión Adicional correspondiente.

El derecho que se confiere en la Cláusula 3.3(a) del Contrato de Fideicomiso, deberá ser ejercido en los términos y condiciones y dentro de los plazos que al efecto se determinen en la Asamblea de Tenedores que acuerde llevar a cabo la Emisión Adicional y de conformidad con lo establecido en el inciso (c) inmediato siguiente.

En caso que así lo determine la Asamblea de Tenedores, si quedaren sin suscribir CBFIs Adicionales sujetos al Derecho de Suscripción Preferente después de la expiración del Periodo de Suscripción Inicial, los CBFIs Adicionales restantes podrán ser ofrecidos para suscripción y pago, en los términos y plazos que al efecto determine la Asamblea de Tenedores, a los Tenedores que sí hubieren ejercido su Derecho de Suscripción Preferente dentro del Periodo de Suscripción Inicial y que deseen suscribir y pagar los CBFIs Adicionales por encima de la proporción que les corresponda con base en su tenencia en la fecha de la Asamblea respectiva.

Los Derechos de Suscripción Preferente podrán ser ejercidos por todos los Tenedores, en el entendido que, en cualquier caso, los Derechos de Suscripción Preferente serán ejercidos por todos los Tenedores en igualdad de circunstancias.

La Asamblea de Tenedores podrá determinar que los CBFIs Adicionales no sean materia de Derechos de Suscripción Preferente y que los mismos sean (i) ofrecidos a terceros, (ii) entregados como contraprestación en el contexto de la realización de alguna Inversión, en los términos y condiciones que determine la propia Asamblea (la cual podrá delegar la facultad para determinar y negociar los términos y condiciones de la Inversión al Comité Técnico o al Administrador); (iii) entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que, en su caso, autorice la Asamblea de Tenedores, o (iv) utilizados para cualquier otro fin, en los términos que autorice la Asamblea de Tenedores de conformidad con las disposiciones del Fideicomiso.

Los recursos que se obtengan, en su caso, de la suscripción y pago en términos de este inciso (a), podrán ser utilizados para (i) pagar los Gastos de Emisión, (ii) pagar Gastos del Fideicomiso, (iii) realizar Inversiones, y/o (iv) cualquier otro destino aprobado por la Asamblea y que al efecto instruya por escrito el Administrador.

Derechos de Adquisición Preferente

Asamblea y que al efecto instruya por escrito el Administrador.

(b) Derechos de Adquisición Preferente.

En caso de que así lo determine la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, según sea el caso, los CBFIs que se mantengan en la tesorería del Fideicomiso podrán sujetarse, total o parcialmente, a Derechos de Adquisición Preferente, a efecto de permitirle a los Tenedores adquirir dichos CBFIs, en proporción al número de CBFIs de los que sean titulares en la fecha en la que se haya realizado la determinación correspondiente.

El derecho que se confiere en la Cláusula 3.3(b) del Contrato de Fideicomiso, deberá ser ejercido en los términos y condiciones y dentro de los plazos que al efecto se determinen en la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, según sea el caso, de conformidad con lo establecido en el inciso (c)(ii) inmediato siguiente.

En caso que así lo determine la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, según sea el caso, si quedaren sin colocar CBFIs sujetos al Derecho de Adquisición Preferente después de la expiración del Periodo de Adquisición Inicial, los CBFIs restantes podrán ser ofrecidos para venta o suscripción y pago, en los términos y plazos que al efecto determine la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, según sea el caso, a los Tenedores que sí hubieren ejercido su Derecho de Adquisición Preferente dentro del Periodo de Adquisición Inicial y que deseen adquirir los CBFIs sujetos a dicho derecho por encima de la proporción que les corresponda con base en su tenencia en la fecha en la que se haya realizado la determinación correspondiente.

Los Derechos de Adquisición Preferente podrán ser ejercidos por todos los Tenedores, en el entendido que, en cualquier caso, los Derechos de Adquisición Preferente serán ejercidos por todos los Tenedores en igualdad de circunstancias.

La Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, en su caso, podrá determinar que los CBFIs que el Fideicomiso mantenga en tesorería no sean materia de Derechos de Adquisición Preferente y que los mismos sean (i) ofrecidos a terceros, (ii) entregados como contraprestación en el contexto de la realización de alguna Inversión, en los términos y condiciones que determine la propia Asamblea o Comité Técnico, según sea el caso; (iii) entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que, en su caso, autorice la Asamblea de Tenedores o Comité Técnico, según sea el caso, o (iv) utilizados para cualquier otro fin, en los términos que autorice la Asamblea de Tenedores o Comité Técnico, según sea el caso, de conformidad con las disposiciones del Fideicomiso.

Los recursos que se obtengan, en su caso, de la venta de CBFIs en términos de este inciso (b), podrán ser utilizados para (i) pagar Gastos del Fideicomiso, (ii) realizar Inversiones, y/o (iii) cualquier otro destino aprobado por la Asamblea o el Comité Técnico, según sea el caso, y que al efecto instruya por escrito el Administrador.

(c)Ejercicio de Derechos de Preferencia.

(i)Derecho de Suscripción Preferente. En caso de que la Asamblea de Tenedores apruebe una Emisión Adicional y el otorgamiento del Derecho de Suscripción Preferente para esa Emisión Adicional, se procederá como sigue:

- (1) Todos los Tenedores gozarán de los Derechos de Suscripción Preferente, en igualdad de circunstancias.
- (2) Todos los Tenedores, incluyendo aquellos que no asistieron a la Asamblea de Tenedores correspondiente o, que, habiendo asistido, no se manifestaron al respecto, gozarán del Derecho de Suscripción Preferente durante el Periodo de Suscripción Inicial (el “Derecho de Suscripción Inicial”).
- (3) El Derecho de Suscripción Inicial podrá ser ejercido dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Fiduciario realice la publicación del Aviso de Suscripción Inicial a través del Sistema de Divulgación (el “Periodo de Suscripción Inicial”).
- (4) El Fiduciario publicará, en la fecha que le sea instruido, los siguientes avisos en relación con el Derecho de Suscripción Inicial: (i) un aviso de ejercicio de conformidad con el Artículo 34(IV) de la CUE (el “Aviso de Ejercicio de Suscripción”), en el cual se describirán los acuerdos adoptados por la Asamblea en relación con la Emisión Adicional, incluyendo los términos y condiciones en

los que podrá ejercerse el Derecho de Suscripción Preferente, (ii) un aviso sobre el inicio del Periodo de Suscripción Inicial (el "Aviso de Suscripción Inicial") a fin de que los Tenedores estén en posibilidad de suscribir y pagar los CBFIs Adicionales que se emitan con motivo de la Emisión Adicional que les corresponda en proporción a su tenencia, durante el Periodo de Suscripción Inicial, y (iii) en su caso, los demás avisos que fueren necesarios o convenientes en relación con el Periodo de Suscripción Inicial.

- (5) A fin de permitirle a los Tenedores suscribir CBFIs Adicionales por arriba de la proporción que le correspondería a cada Tenedor con base en su tenencia, la Asamblea de Tenedores podrá determinar que hasta la totalidad de los CBFIs Adicionales que no fueron suscritos y pagados por los Tenedores en ejercicio de su Derecho de Suscripción Inicial, durante el Periodo de Suscripción Inicial, puedan ser ofrecidos a los Tenedores que sí hubieren ejercido su Derecho de Suscripción Inicial, a efecto de que dichos Tenedores, de así decidirlo, suscriban y paguen los CBFIs Adicionales restantes, por arriba de su parte proporcional con base en su tenencia de CBFIs inmediatamente antes de la celebración de la Asamblea de Tenedores de que se trate, durante un segundo periodo de preferencia (el "Segundo Periodo de Suscripción"). El Segundo Periodo de Suscripción tendrá el plazo que al efecto determine la Asamblea de Tenedores, mismo que se dará a conocer por medio del Aviso de Suscripción Adicional

Los Tenedores que así lo decidan, tendrán derecho para suscribir y pagar los CBFIs Adicionales restantes, por encima de lo que proporcionalmente les corresponde (el "Derecho de Suscripción Adicional").

El no ejercicio parcial del, Derecho de Suscripción Inicial por los Tenedores durante el Periodo de Suscripción Inicial, se considerará como una autorización por parte de dichos Tenedores para que los Tenedores que sí hubieren ejercido su Derecho de Suscripción Inicial y que así lo decidan, puedan suscribir y pagar durante el Segundo Periodo de Suscripción, los CBFIs Adicionales restantes por arriba de lo que proporcionalmente les corresponda con base en su tenencia, aclarando que cualquiera de los Tenedores que desee suscribir y pagar los CBFIs Adicionales en una proporción mayor, llevaría a cabo la suscripción y pago con base en el factor de suscripción (o cualquier otro mecanismo que apruebe la Asamblea de Tenedores) que al efecto publique el Fiduciario.

- (6) El Fiduciario publicará, en las fechas que al efecto le sea instruido, los siguientes avisos en relación con el Segundo Periodo de Suscripción: (i) un aviso sobre el inicio y el plazo del Segundo Periodo de Suscripción (el "Aviso de Suscripción Adicional"), en el cual señalará, al menos (1) el número de CBFIs Adicionales efectivamente suscritos por los Tenedores en ejercicio del Derecho de Suscripción Inicial, (2) el número de los CBFIs Adicionales pendientes de suscripción y disponibles para suscripción y pago de los Tenedores que deseen ejercer su Derecho de Suscripción Adicional, y (3) el factor de suscripción (cualquier otro mecanismo que al efecto se determine) a ser utilizado para efectos de determinar el número de CBFIs Adicionales que

tendrán derecho a suscribir los Tenedores en ejercicio del Derecho de Suscripción Adicional durante el Segundo Periodo de Suscripción, y (ii) en su caso, los demás avisos que fueren necesarios o convenientes en relación con el Segundo Periodo de Suscripción.

(7)(i) El Derecho de Suscripción Inicial podrá ejercerse en proporción a la tenencia de cada Tenedor, en el acto de la Asamblea de Tenedores respectiva o en cualquier momento durante el Periodo de Suscripción Inicial, (ii) el Derecho de Suscripción Adicional, podrá ejercerse en cualquier momento durante el Segundo Periodo de Suscripción, y (iii) para ejercer el Derecho de Suscripción Inicial y el Derecho de Suscripción Adicional, los Tenedores deberán (A) notificar por escrito al Fiduciario (con copia al Representante Común y al Administrador), al Indeval y al custodio, casa de bolsa o institución financiera al través de las cuales cada Tenedor mantenga su posición en CBFIs, su intención de ejercer dichos derechos, así como el número de CBFIs Adicionales que deseen suscribir y pagar, en el entendido, que cada notificación al respecto será considerada como una obligación vinculante e irrevocable por parte del Tenedor para suscribir y pagar los CBFIs Adicionales de que se trate, y (B) entregar al custodio, casa de bolsa o institución financiera al través de las cuales el Tenedor mantenga su posición en CBFIs o, en su caso, directamente al Indeval, la cantidad en efectivo que corresponda para pagar los CBFIs Adicionales respecto de los cuales se hubiere ejercido el Derecho de Suscripción Preferente (sea el Derecho de Suscripción Inicial o el Derecho de Suscripción Adicional).

(8) En caso de que el número de CBFIs Adicionales exceda de la demanda contenida en las notificaciones recibidas, los CBFIs Adicionales restantes podrán, conforme a las instrucciones que al efecto le entregue el Administrador al Fiduciario (i) ser ofrecidos para suscripción y pago en los términos y plazos que disponga la propia Asamblea de Tenedores a los Tenedores que si hubieren ejercido su Derecho de Suscripción Preferente, o (ii) mantenerse como CBFIs de tesorería.

(ii) Derecho de Adquisición Preferente. En caso de que la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, según sea el caso, apruebe la venta de CBFIs que se encuentren depositados en la tesorería del Fideicomiso y el otorgamiento del Derecho de Adquisición Preferente, se procederá como sigue:

(1) Todos los Tenedores gozarán de los Derechos de Adquisición Preferente, en igualdad de circunstancias.

(2) El Derecho de Adquisición Preferente (el "Derecho de Adquisición Inicial") podrá ser ejercido dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Fiduciario realice la publicación del Aviso de Adquisición Inicial a través del Sistema de Divulgación (el "Periodo de Adquisición Inicial").

(3) El Fiduciario publicará, en las fechas que al efecto le sean instruidas, los siguientes avisos en relación con el Derecho de Adquisición Inicial: (i) un aviso de ejercicio de conformidad con el

Artículo 34(IV) de la CUE (el “Aviso de Ejercicio de Adquisición”), en el cual se describirá, al menos, los términos y condiciones en los que podrá ejercerse el Derecho de Adquisición Preferente, (ii) un aviso sobre el inicio del Periodo de Adquisición Inicial (el “Aviso de Adquisición Inicial”) a fin de que los Tenedores estén en posibilidad de adquirir y pagar los CBFIs objeto del Derecho de Adquisición Inicial que les corresponda en proporción a su tenencia, durante el Periodo de Adquisición Inicial, y (iii) en su caso, los demás avisos que fueren necesarios o convenientes en relación con el Periodo de Suscripción Inicial

- (4) A fin de permitirle a los Tenedores adquirir los CBFIs que sean objeto del Derecho de Adquisición Preferente por arriba de la proporción que le correspondería a cada Tenedor con base en su tenencia, la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, según sea el caso, podrá determinar que hasta la totalidad de los CBFIs que no fueron adquiridos por los Tenedores en ejercicio de su Derecho de Adquisición Inicial, durante el Periodo de Adquisición Inicial, puedan ser ofrecidos a los Tenedores que sí hubieren ejercido su Derecho de Adquisición Inicial, a efecto de que dichos Tenedores, de así decidirlo, adquieran los CBFIs restantes, por arriba de su parte proporcional con base en su tenencia de CBFIs inmediatamente antes de la celebración de la fecha en que se hubiere determinado otorgar los Derechos de Adquisición Preferente, durante un segundo periodo de preferencia (el “Segundo Periodo de Adquisición”). El Segundo Periodo de Adquisición tendrá el plazo que al efecto determine la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, según sea el caso, mismo que se dará a conocer por medio del Aviso de Adquisición Adicional.

Los Tenedores que así lo decidan, tendrán derecho para adquirir los CBFIs restantes, por encima de lo que proporcionalmente les corresponde (el “Derecho de Adquisición Adicional”).

El no ejercicio, o ejercicio parcial del, Derecho de Adquisición Inicial por los Tenedores durante el Periodo de Adquisición Inicial, se considerará como una autorización por parte de dichos Tenedores para que los Tenedores que sí hubieren ejercido su Derecho de Adquisición Inicial y que así lo decidan, puedan suscribir y pagar durante el Segundo Periodo de Adquisición, los CBFIs restantes por arriba de lo que proporcionalmente les corresponda con base en su tenencia, aclarando que cualquiera de los Tenedores que desee adquirir CBFIs en una proporción mayor, llevará a cabo la adquisición pago con base en el factor (o cualquier otro mecanismo que apruebe la Asamblea de Tenedores) que al efecto publique el Fiduciario.

- (5) El Fiduciario publicará, en las fechas que al efecto le sea instruido, los siguientes avisos en relación con el Segundo Periodo de Adquisición: (i) un aviso sobre el inicio y el plazo del Segundo Periodo de Adquisición (el “Aviso de Adquisición Adicional”), en el cual señalará, al menos (1) el número de CBFIs efectivamente adquiridos por los Tenedores en ejercicio del Derecho de Adquisición Inicial, (2) el número de los CBFIs pendientes de colocación para venta a los Tenedores que deseen ejercer su Derecho de Adquisición Adicional, y (3) el factor (o cualquier otro mecanismo que al efecto se determine) a ser utilizado para efectos de determinar el

número de CBFIs que tendrán derecho a adquirir los Tenedores en ejercicio del Derecho de Adquisición Adicional durante el Segundo Periodo de Adquisición, y (ii) en su caso, los demás avisos que fueren necesarios o convenientes en relación con el Segundo Periodo de Adquisición.

(6)(i) El Derecho de Adquisición Inicial podrá ejercerse en proporción a la tenencia de cada Tenedor, en la fecha de registro aplicable, (ii) el Derecho de Adquisición Adicional, podrá ejercerse en cualquier momento durante el Segundo Periodo de Adquisición, y (iii) para ejercer el Derecho de Adquisición Inicial y el Derecho de Adquisición Adicional, los Tenedores deberán (A) notificar por escrito al Fiduciario (con copia al Representante Común y al Administrador), al Indeval y al custodio, casa de bolsa o institución financiera al través de las cuales cada Tenedor mantenga su posición en CBFIs, su intención de ejercer dichos derechos, así como el número de CBFIs que deseen adquirir, en el entendido, que cada notificación al respecto será considerada como una obligación vinculante e irrevocable por parte del Tenedor para adquirir y pagar los CBFIs de que se trate, y (B) entregar al custodio, casa de bolsa o institución financiera al través de las cuales el Tenedor mantenga su posición en CBFIs o, en su caso, directamente al Indeval, la cantidad en efectivo que corresponda para pagar los CBFIs respecto de los cuales se hubiere ejercido el Derecho de Adquisición Preferente (sea el Derecho de Adquisición Inicial o el Derecho de Adquisición Adicional).

(7) En caso de que el número de CBFIs exceda de la demanda contenida en las notificaciones recibidas, los CBFIs restantes podrán, conforme a las instrucciones que al efecto le entregue el Administrador al Fiduciario (i) ser ofrecidos para venta en los términos y plazos que disponga la propia Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, según corresponda, a los Tenedores que sí hubieren ejercido su Derecho de Adquisición Preferente, o (ii) mantenerse como CBFIs de tesorería.

Tenedores.

Los Tenedores estarán sujetos a lo previsto en el Contrato de Fideicomiso y en el Título, y cada Tenedor, por la mera adquisición de CBFIs, acepta, reconoce y conviene (i) que no tendrá derecho de preferencia alguno para suscribir o adquirir CBFIs Adicionales en cualquier Emisión Adicional, salvo en el caso que la Asamblea de Tenedores o el Comité Técnico, según sea el caso, decida otorgar Derechos de Preferencia, (ii) que el Fiduciario realizará pagos y Distribuciones conforme a los Fines del Fideicomiso y demás disposiciones del Contrato de Fideicomiso o cualquier otro contrato o instrumento de que sea parte únicamente con cargo al Patrimonio del Fideicomiso y hasta donde éste baste y alcance, sin que el Fiduciario, el Fideicomitente, el Representante Común o el Administrador tengan responsabilidad alguna en lo personal, (iii) que ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles que conformen el Patrimonio del Fideicomiso en ese momento), el Fideicomitente, el Administrador, el Representante Común o los Intermediarios Colocadores, se encuentran o se encontrarán obligados en lo personal a pagar cualquier cantidad adeudada en términos del Fideicomiso o los CBFIs; (iv) que el Fiduciario es el único y legítimo propietario del Patrimonio del

Fideicomiso, (v) que los CBFIs únicamente le otorgan a los Tenedores el derecho a los frutos, rendimientos y en su caso, al producto de la venta de las Inversiones o Activos Inmobiliarios que actualmente o en el futuro formen parte del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con lo que se establece en el Contrato de Fideicomiso y en el Título así como los derechos que expresamente se les otorgan en los Documentos de la Operación y la Regulación, (vi) cumplir todas las obligaciones y disposiciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso, y (vii) las decisiones de las Asambleas de Tenedores que se adopten conforme a lo términos del Contrato de Fideicomiso serán válidas respecto de todos los Tenedores, aún respecto a los Tenedores ausentes en la Asamblea y/o a los Tenedores disidentes.

Por la mera adquisición de los CBFIs, los Tenedores (i) se adhieren a, y se encuentran sujetos a los términos del Contrato de Fideicomiso y el Título, incluyendo la sumisión a la jurisdicción en términos de la Cláusula 17.16 del Contrato de Fideicomiso, (ii) convienen y se obligan a proporcionar al Fiduciario y/o al Administrador, y autorizan e instruyen de forma irrevocable a los custodios, casas de bolsa o institución financiera a través de los cuales dichos Tenedores mantengan sus CBFIs, la información que sea requerida por el Fiduciario y/o el Administrador para determinar cualquier retención o pago de impuestos requeridos en relación con los CBFIs o las operaciones contempladas en el Contrato de Fideicomiso, y (iii) autorizan e instruyen de forma irrevocable al Fiduciario, al Representante Común y al Administrador para que entreguen a cualquier Autoridad Gubernamental que la requiera, la información que deba entregarse conforme a la Ley Aplicable.

Términos y Condiciones de los CBFIs.

Todos los CBFIs estarán sujetos a los mismos términos y condiciones, y otorgarán a sus Tenedores los mismos derechos conforme a lo establecido en el título que documente las Emisiones de dichos CBFIs, mismos que deberán cumplir con lo previsto por el artículo 64 de la LMV y, en su caso, por las demás disposiciones de la Ley Aplicable.

Título; Inscripción en el RNV.

Todos los CBFIs a ser emitidos por el Fiduciario al amparo del Contrato de Fideicomiso se inscribirán en el RNV y se documentarán en un título global que ampare la totalidad de los CBFIs que se emitan de tiempo en tiempo por el Fideicomiso (el “Título”), el cual será suscrito sustancialmente en los términos del formato que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo D.

El Título deberá contener los datos relativos a la Emisión de que se trate y se emitirá en los términos previstos en la LMV y la CUE, y se depositará en el Indeval.

Autorizaciones Gubernamentales.

El Fiduciario deberá obtener todas las autorizaciones que resulten necesarias, conforme a las autorizaciones que tengan que ser otorgadas en términos del Contrato de Fideicomiso, para llevar a cabo cada Emisión, así como para cualquier oferta relacionada con cualquier Emisión, y su inscripción o la actualización de registro en el RNV o cualquier otro registro, local o extranjero, según sea necesario o conveniente. Asimismo, el Fiduciario deberá obtener (i) la autorización para el listado de los CBFIs en la Bolsa o cualquier otra bolsa de valores y/o sistema de negociación, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del organismo competente para emitir dichas instrucciones, y (ii) la inscripción del Fideicomiso en el registro de fideicomisos dedicados a la adquisición o construcción de inmuebles conforme a las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA.

Cancelación de la Inscripción.

La cancelación de la inscripción de los CBFIs en el RNV deberá completarse de conformidad con lo establecido en el artículo 108 de la LMV y demás disposiciones aplicables de dicha LMV y de la Circular Única de Emisoras, previa aprobación de la Asamblea de Tenedores.

Restricciones para Adquisiciones de CBFIs.

a) Adquisiciones o Convenio de Voto – 10%. Cualquier adquisición de CBFIs, de cualquier naturaleza y como quiera que se denomine, que se pretenda realizar conforme a cualquier título o medio, ya sea en un acto o en una sucesión de actos, sin límite de tiempo entre sí, incluyendo para estos efectos fusiones, consolidaciones u otras transacciones similares entre Tenedores, directas o indirectas, por una o más Personas, Personas Relacionadas, o grupo de personas (según dicho término se define en la LMV), requerirá para su validez el acuerdo favorable, previo y por escrito del Comité Técnico, cada vez que el número de CBFIs que se pretenda adquirir, sumado a los CBFIs que integren su tenencia previa, directa o indirecta, por cualquier medio, dé como resultado un número igual o mayor al equivalente al 10% (diez por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación, lo anterior, en el entendido, que si un Tenedor ya fuese titular de más del 10% (diez por ciento) de los CBFIs en circulación (según haya sido previamente aprobado por el Comité Técnico) y tuviere la intención de incrementar dicha tenencia, la autorización previa del Comité Técnico será requerida por cada incremento en la titularidad que represente lo menor de entre 5% (cinco por ciento) o aquel porcentaje que sea necesario para que dicho Tenedor alcance la titularidad del siguiente múltiplo de 10% (diez por ciento) más cercano de los CBFIs en circulación.

b) Solicitud de Autorización. Para efectos de la restricción señalada en el inciso anterior, cualquier Persona o grupo de personas que pretenda adquirir la propiedad del 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, deberá entregar una notificación por escrito al Administrador y al Comité Técnico (por conducto de su Presidente y/o su Secretario con copia al Representante Común). Dicha notificación deberá describir su intención de completar la adquisición y deberá incluir, al menos, la siguiente información:

- (i) una descripción sobre si la adquisición que pretenda realizar sería completada de manera individual o por parte de un grupo de personas mediante una o varias transacciones dentro o fuera de Bolsa;
- (ii) el número de CBFIs de los que dicho posible adquirente (en lo individual o como parte de un grupo de personas), ya sea de manera directa o indirecta, sea propietario en ese momento;
- (iii) el número de CBFIs que dicho posible adquirente (en lo individual o como parte de un 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, en su caso;
- (iv) la identidad y nacionalidad de la o las Personas o grupo de personas que pretenda adquirir los CBFIs (o celebrar el convenio de voto) de que se trate, en el entendido que si cualquiera de ellas es una persona moral, fondo de inversión, fideicomiso o su equivalente, o cualquier otro vehículo, entidad, empresa o forma de asociación económica o mercantil, de cualquier naturaleza, tenga o no existencia jurídica, y conforme a las leyes de cualquier jurisdicción, deberá especificarse la identidad y nacionalidad de los socios o accionistas, fideicomitentes y fideicomisarios o su equivalente, beneficiarios, miembros del comité técnico o su equivalente, causahabientes, administrador o su equivalente, miembros o asociados, así como la identidad y nacionalidad de la Persona o Personas que Controlen, directa o indirectamente, a la persona moral, fondo de inversión, fideicomiso o su equivalente, vehículo, entidad, empresa o asociación económica o mercantil, de cualquier naturaleza, tenga o no existencia jurídica, y constituida conforme a la legislación de cualquier jurisdicción de que se trate, hasta que se identifique a la persona o personas físicas que Controlen o mantengan algún derecho, interés o participación final, de cualquier naturaleza, en la persona moral, fideicomiso o su equivalente, vehículo, entidad, empresa o asociación económica o mercantil, de cualquier naturaleza, tenga o no existencia jurídica, y constituida conforme a la legislación de cualquier jurisdicción de que se trate;
- (v) las razones y objetivos por los cuales pretenda adquirir los CBFIs objeto de la autorización solicitada (o celebrar el convenio de voto), mencionando particularmente si tiene el propósito de adquirir, directa o indirectamente, CBFIs adicionales a aquellos referidos en la solicitud de autorización, el Control del Fideicomiso o una “influencia significativa” (según dicho término se define en el LMV) en el Fideicomiso;
- (vi) (1) si es, directa o indirectamente, un Competidor del Fideicomiso; de ser el caso, si está en proceso de obtener cualquier consentimiento o autorización para dicha adquisición, de qué Persona, y los plazos y términos en los que espera obtenerlo; asimismo, deberá especificarse si la o las Personas que pretendan adquirir los CBFIs en cuestión tienen Personas Relacionadas, que puedan ser considerados un Competidor del Fideicomiso; o (2) si ha recibido recursos

económicos, en préstamo o por cualquier otro concepto, de una Persona Relacionada o si Competidor o ha facilitado recursos económicos en préstamo o en cualquier otro concepto a una Persona Relacionada o Competidor, con objeto de que se pague el precio de los CBFIs (o celebrar el convenio de voto);

(vii) el origen de los recursos económicos que pretenda utilizar para pagar el precio de por los CBFIs objeto de la solicitud; en el supuesto que los recursos provengan de algún financiamiento, el solicitante deberá especificar la identidad y nacionalidad de la Persona que le provea de dichos recursos, y deberá entregar, junto con la solicitud de autorización, la documentación suscrita por esa Persona, que refleje un compromiso de la entrega de recursos por dicha Persona, no sujeto a condición, y acredite y explique los términos y las condiciones de dicho financiamiento, incluyendo cualquier garantía que convenga en constituir;

(viii) si dicha Persona o grupo de personas participan, de manera directa o indirecta, en el negocio de desarrollo inmobiliario en México desarrollado y la identidad de cualquier Persona a través de la cual desarrollen o participen en dicho negocio;

(ix) el precio por CBFI que se pagaría con motivo de la adquisición; y

(x) un domicilio en la Ciudad de México para recibir notificaciones y avisos en relación con la solicitud presentada.

c) Convocatoria a Sesión y Plazo. La Persona que reciba la solicitud (la "Solicitud") de autorización para adquirir CBFIs en términos y para los efectos de la Cláusula 3.10 del Contrato de Fideicomiso, deberá enviar una copia completa de la misma al Secretario del Comité Técnico a efecto de que el Secretario convoque a una sesión del Comité Técnico tan pronto como le sea posible pero a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Secretario hubiere recibido la Solicitud, acompañando a dicha convocatoria una copia de la Solicitud recibida.

El Comité Técnico deberá sesionar a más tardar dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que el Secretario hubiere recibido la Solicitud con toda la información relevante.

El Comité Técnico determinará, dentro de un plazo de 40 (cuarenta) Días Hábiles contados a partir de la fecha en la que reciba (i) la Solicitud con toda la información relevante, o en su defecto, (ii) la información y documentación adicional o complementaria que requiera el Comité Técnico conforme a lo señalado en el inciso (d) siguiente.

d) Sesión Ad-Hoc. Para considerar válidamente instalada una sesión del Comité Técnico, en primera o ulterior convocatoria, para tratar cualquier asunto relacionado con cualquier solicitud de autorización (o convenio de voto) a que se refiere la Cláusula 3.10 del Contrato de Fideicomiso, se requerirá la asistencia de cuando menos el 75% (setenta y cinco por ciento) de sus miembros propietarios o de sus respectivos suplentes en

caso de que los hubiere. Las resoluciones serán válidas cuando se tomen por, al menos, el 75% (setenta y cinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico.

En la evaluación que haga de una Solicitud en términos de la Cláusula 3.10 del Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico deberá tomar en cuenta los factores que estime pertinentes, considerando el mejor interés del Fideicomiso y los Tenedores.

Para efectos de lo anterior, el Comité Técnico podrá tomar en consideración: (i) si el posible adquirente (en lo individual o como parte de un grupo de Personas) busca adquirir “control”, “influencia significativa” o “poder de mando” (según dichos términos se definen en la LMV) sobre el Fideicomiso, (ii) si el posible adquirente es un Competidor, ya sea de manera directa o indirecta, (iii) la identidad y nacionalidad del adquirente, incluyendo la identidad del o los beneficiarios últimos de los CBFIs a ser adquiridos y de la o las personas físicas que ejercitarán y/o instruirán la forma en que los CBFIs que se adquieran serán votados, y (iv) otros factores que, a su discreción, se consideren relevantes en la determinación (por ejemplo, factores de carácter financiero, de mercado, de negocios, solvencia moral y económica de los posibles adquirentes, el origen de los recursos que el posible adquirente utilice para realizar la adquisición, posibles conflictos de interés, la protección de los Tenedores minoritarios, la estrategia planteada por posible adquirente, en su caso, las inversiones, operaciones, planes y presupuestos del Fideicomiso, la calidad, exactitud y veracidad de la información proporcionada por el solicitante, la viabilidad de la adquisición, el precio ofrecido, las condiciones a que esté sujeta la adquisición, las razones para celebrar y el plazo del convenio de voto).

El Comité Técnico podrá solicitar a la Persona que pretenda adquirir los CBFIs de que se trate (o celebrar el convenio de voto correspondiente), la información y documentación adicional y las aclaraciones que considere necesarias dentro de un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la sesión en que se discuta la solicitud de autorización, así como sostener cualesquiera reuniones, para resolver sobre la solicitud de autorización que le hubiere sido presentada, en el entendido que los plazos referidos en esta disposición, no correrán, ni la solicitud se considerará completa, sino hasta que la Persona que pretenda adquirir los CBFIs de que se trate, presente toda la información adicional y haga todas las aclaraciones que el Comité Técnico solicite, en su caso.

En los casos que el Comité Técnico así lo determine, en virtud de la imposibilidad de conocer cierta información al recibir la Solicitud respectiva, de que dicha información todavía no pueda ser divulgada o por otras razones, el Comité Técnico podrá exceptuar el cumplimiento de uno o más de los requisitos de información señalados en el inciso (b) de la Cláusula 3.10 del Contrato de Fideicomiso.

Las autorizaciones otorgadas por el Comité Técnico conforme a lo previsto en la Cláusula 3.10 del Contrato de Fideicomiso, dejarán de surtir efectos si la información y documentación con base en la cual esas autorizaciones fueron otorgadas no es o deja de ser veraz y/o legal.

En caso de que el Comité Técnico no emita la autorización correspondiente en los plazos establecidos en la Cláusula 3.10 del Contrato de Fideicomiso, se entenderá que la misma fue negada.

Las disposiciones de la Cláusula 3.10 del Contrato de Fideicomiso aplicarán en adición a, y con independencia de, las obligaciones de revelación de adquisiciones de CBFIs a cargo del Fideicomiso, de los Tenedores y/o de la Persona o grupo de Personas de que se trate, en términos de la Ley Aplicable.

La Cláusula 3.10 del Contrato de Fideicomiso sólo podrá modificarse o eliminarse, mediante el voto favorable de los Tenedores que, al menos, representen el 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación en la fecha de la Asamblea en la que se someta a autorización la modificación o eliminación y siempre y cuando no hayan votado en contra de la eliminación o modificación los Tenedores que sean titulares de, por lo menos, el 5% (cinco por ciento) de los CBFIs en circulación.

e)Consecuencias y Medidas. La Persona o grupo de personas que estando obligadas a obtener la autorización a que se refiere la Cláusula 3.10 del Contrato de Fideicomiso no la obtengan, no podrán ejercer los derechos de voto y demás derechos corporativos (incluyendo, sin limitación, el derecho a asistir y votar los CBFIs en cualquier Asamblea de Tenedores y, en consecuencia, los CBFIs de que se traten no serán considerados para calcular los quóras de instalación o votación correspondientes, sin responsabilidad para el Representante Común, o el derecho de designar miembros del Comité Técnico), derivados de los CBFIs adquiridos en contravención a lo aquí establecido, ni de aquéllos que en lo sucesivo adquieran cuando se encuentren en incumplimiento, siendo nulos los acuerdos tomados en consecuencia.

Las adquisiciones que contravengan lo previsto en la Cláusula 3.10 del Contrato de Fideicomiso, estarán afectadas de nulidad relativa y la persona o grupo de personas que las lleven a cabo responderán frente a los demás Tenedores de los daños y perjuicios que ocasionen con motivo del incumplimiento a las obligaciones señaladas en la Cláusula 3.10 del Contrato de Fideicomiso.

Adicionalmente, el Comité Técnico podrá acordar e instruir las siguientes medidas respecto de adquisiciones realizadas en contravención a lo señalado en la Cláusula 3.10, (i) la reversión de las operaciones realizadas, con mutua restitución entre las partes, cuando esto fuere posible y sin que ello contravenga las disposiciones de la Ley del Mercado de Valores, o (ii) que sean enajenados los CBFIs objeto de la adquisición, a un tercero interesado aprobado por el Comité Técnico, al precio que resulte menor de entre (1) el precio promedio al que fueron adquiridos los CBFIs, o (2) el precio de cotización en la fecha en que el Comité Técnico adopte la determinación.

(f) Excepciones. Las restricciones de adquisición contenidas en la Cláusula 3.10 del Contrato de Fideicomiso no serán aplicables a (i) las adquisiciones de CBFIs que ocurran en el contexto de la Emisión Inicial, (ii) las adquisiciones o transmisiones de CBFIs que se realicen por vía sucesoria, ya sea herencia o legado o donación a título gratuito, del cónyuge, la concubina o el concubinario, así como entre y por las Personas que tengan parentesco por consanguinidad, afinidad o civil, hasta el cuarto grado de la persona física que sea Tenedor de CBFIs, (iii) la transmisión de CBFIs que realicen los Tenedores a cualquier persona moral, fideicomiso o vehículo o entidad equivalente, u otra forma de asociación económica o mercantil, que tenga o no personalidad jurídica, que sea una Afiliada de dichos Tenedores al momento de realizar la

transmisión, o (iv) adquisiciones de CBFIs por cualquier Persona como consecuencia de aportaciones realizadas al Fideicomiso o de reestructuraciones societarias tales como, compra o venta de activos y capitalización de pasivos, en este caso, siempre que la operación de que se trate cuente con la aprobación del Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según corresponda, y la opinión favorable del CAPS.

(g) Convenios de Voto. También se requerirá el acuerdo previo favorable del Comité Técnico para la celebración de cualquier convenio de voto entre Tenedores cuando con motivo de dicho convenio, los Tenedores de que se trate tengan la facultad de votar en bloque y en el mismo sentido 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación. En estos casos, los Tenedores que pretendan celebrar un convenio de voto, deberán observar el procedimiento en, y proporcionar la información señalada, en los incisos anteriores de la Cláusula 3.10 del Contrato de Fideicomiso.

(h) Ofertas Públicas de Adquisición. En caso que cualquier Persona o grupo de personas pretenda adquirir CBFIs en una proporción igual o mayor al 30% (treinta por ciento) de los CBFIs en circulación, adicionalmente a la aprobación del Comité Técnico en los términos de la Cláusula 3.10 del Contrato de Fideicomiso, deberán realizar una oferta pública de adquisición por el porcentaje de CBFIs que se pretenda adquirir en relación con el total de los CBFIs en circulación o por el 10% (diez por ciento) de CBFIs en circulación, lo que resulte mayor.

Fondo de Recompra.

El Fiduciario, en carácter de fiduciario del Fideicomiso, podrá adquirir CBFIs emitidos por el propio Fideicomiso, con la previa aprobación del Comité de Inversiones y el Comité Técnico e instrucciones del Administrador, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, la RMF (en particular, con los requisitos establecidos en las reglas 3.21.2.7., y demás aplicables de la RMF) y la Regulación aplicable a las recompras de valores, en el entendido que los CBFIs que adquiera el Fiduciario, sumados a los que se hubiesen adquirido previamente, no podrán exceder del 5% (cinco por ciento) de la totalidad de los CBFIs emitidos.

La adquisición de CBFIs por el propio Fideicomiso podrá realizarse (a) con recursos propios del Fideicomiso reservados para su utilización en el Fondo de Recompra; o (b) con recursos obtenidos mediante Endeudamiento.

Los CBFIs que sean adquiridos por el Fiduciario podrán ser (i) mantenidos en tenencia propia del Fideicomiso para su posterior colocación en el mercado, en cuyo caso, en tanto los Certificados pertenezcan al Fideicomiso, no podrán ser representados ni votados en las Asambleas de Tenedores, ni ejercitarse derechos corporativos o económicos de tipo alguno, o (ii) convertidos en CBFIs no suscritos que se conservarán en la tesorería del Fideicomiso, sin necesidad de acuerdo de la Asamblea de Tenedores. En caso de que los CBFIs sean adquiridos por el Fiduciario según lo señalado en el inciso (i) anterior y siempre que por acuerdo del Comité Técnico dichos CBFIs conserven derechos económicos, el Fideicomiso deberá reconocer para efectos

fiscales los rendimientos que generen los CBFIs adquiridos durante el periodo de tenencia, para determinar el resultado fiscal del ejercicio a que se refiere el artículo 188, fracción I de la Ley del ISR en relación con lo dispuesto en la fracción IV de la regla 3.21.2.7 de la RMF.

Lo anterior, en el entendido que los CBFIs que se mantengan en tenencia propia o en la tesorería del Fideicomiso podrán, según lo determine la Asamblea o el Comité Técnico, según sea el caso, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y la Regulación aplicable, (a) ser colocados en el mercado secundario; (b) ser ofrecidos para su colocación; (c) ser ofrecidos para suscripción, adquisición y pago por la vía del ejercicio de Derechos de Preferencia por parte de los Tenedores; (d) ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos Inmobiliarios o la realización de una Inversión; (e) ser destinados a planes de compensación para funcionarios y empleados del Administrador y/o a cualquier otro fondo con fines semejantes; (f) ser destinados a cualquier otro fin lícito en relación con los Fines del Fideicomiso; y/o (g) ser cancelados, en este caso, por resolución de la Asamblea de Tenedores, a propuesta del Comité Técnico. Conforme a lo establecido en la regla 3.21.2.7 de la RMF, los Certificados adquiridos se deberán cancelar, recolocar o aplicar conforme a lo establecido en este párrafo dentro de un plazo máximo de un año, contado a partir de la fecha en que sean adquiridos.

Para adquirir Certificados emitidos por el propio Fideicomiso:

- (a) La Asamblea de Tenedores deberá acordar expresamente, para cada Ejercicio Fiscal, el monto máximo de recursos que podrá destinarse a la compra de Certificados propios o títulos de crédito que los representen;
- (b) Se deberá constituir un Fondo de Recompra mismo que deberá ser destinado, exclusivamente, a la adquisición de CBFIs en circulación, debiendo pagar cualquier adquisición exclusivamente con recursos que constituyan dicho fondo conforme a lo que determine el Comité Técnico. El Comité Técnico deberá establecer las políticas en virtud de las cuales se implementará la adquisición de CBFIs por parte del Fideicomiso, las cuales deberá incluir: (1) las facultades y obligaciones de las Personas que operarán el Fondo de Recompra y de las Personas que se encargarán de realizar las notificaciones correspondientes a la CNBV, la Bolsa e Indeval, y (2) el alcance y periodicidad con la que el Comité Técnico informará a la Asamblea de Tenedores sobre las adquisiciones de CBFIs;
- (c) El Fideicomiso deberá (i) encontrarse al corriente en el pago de las obligaciones derivadas de instrumentos de Deuda inscritos en el RNV, en su caso, y (ii) deberá haber cumplido con el pago de Distribuciones en términos de la LISR y las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA;
- (d) Las adquisiciones deberán ser completadas a través de una Bolsa conforme a las instrucciones del Administrador o de cualquiera de las Personas designadas por el Comité Técnico para efectuar las recompras;
- (e) El Administrador, conforme a las aprobaciones previas que se requieran de acuerdo con el Contrato

de Fideicomiso, instruirá al Fiduciario por escrito (con copia al Representante Común) sobre las adquisiciones de CBFIs a ser realizadas;

(f) Las adquisiciones deberán realizarse a precio de mercado, sin distinción de los propietarios de los CBFIs; y

(g) Deberán observarse las obligaciones contenidas en la LMV y la Circular Única de Emisoras, incluyendo las aplicables a la adquisición de valores propios, información privilegiada y ofertas públicas de adquisición.

La adquisición de CBFIs por el Fiduciario se considerará como una inversión autorizada de conformidad con lo establecido en la fracción III del artículo 187 de la LISR, siempre que la inversión en dichos CBFIs y las inversiones en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda no superen en conjunto el 30% (treinta por ciento) del valor promedio anual del Patrimonio del Fideicomiso, y el Fideicomiso deberá, en caso de que los CBFIs adquiridos conserven derechos económicos conforme a la presente cláusula, reconocer los rendimientos que generen dichos CBFIs, durante el periodo de tenencia, para determinar el resultado fiscal que se distribuirá entre los Tenedores.

Las recompras de CBFIs podrán llevarse a cabo siempre que:

(a) Las operaciones de adquisición:

1. Sean sobre CBFIs sin distinción alguna respecto de los titulares de dichos CBFIs, que reste generalidad a la operación;
2. Se realicen a través de una orden de mercado. En el evento de que no hubiere posturas, el Fiduciario, el Administrador o la persona designada por el Comité Técnico, deberá instruir que se opere su orden como limitada, para lo cual determinará como precio, el de la última operación de compraventa registrada en alguna Bolsa, salvo que, a solicitud del Administrador o la Persona designada por el Comité Técnico para efectuar las recompras, se proceda con la operación mediante subasta;
3. En caso de que la intención sea la de adquirir 1% (uno por ciento) o más de los CBFIs en circulación en una misma sesión bursátil, el Fiduciario, conforme a las instrucciones del Administrador o de cualquiera de las Personas designadas por el Comité Técnico para efectuar las recompras, deberá informarlo a través del Sistema de Divulgación, con cuando menos 10 (diez) minutos de anticipación a la presentación de las posturas correspondientes a su orden. Dicho comunicado deberá contener, como mínimo, el número de Certificados que se pretende adquirir y el porcentaje que dichos CBFIs representan de los CBFIs en circulación y el precio o rango de precios al que se pretende llevar a cabo la adquisición;

4. Se realicen mediante oferta pública de compra en caso de que el número de CBFIs que se pretenda adquirir en una o varias operaciones, dentro de un lapso de 20 (veinte) Días Hábiles, sea igual o superior al 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación;
 5. Sean ordenadas por conducto de la Persona designada por el Comité Técnico o por el Administrador, como responsable del manejo de los recursos para la adquisición de los CBFIs propios, ajustándose a las políticas de adquisición y colocación de CBFIs propios, mismas que deberán ser aprobadas por el Comité Técnico o por el Administrador, ajustándose a lo previsto en el Artículo 60 de la Circular Única de Emisoras; y
 6. Se realicen a través de una sola casa de bolsa, cuando se lleve a cabo en una misma fecha.
- (b) Se abstengan de instruir órdenes durante los primeros y los últimos 30 (treinta) minutos de operación que correspondan a una sesión bursátil, así como fuera del horario de dicha sesión. Adicionalmente, deberán tomar las providencias necesarias para que los intermediarios financieros a los que les giren las instrucciones no lleven a cabo las operaciones en los referidos periodos.
- (c) Se instruyan únicamente órdenes con vigencia diaria.
- (d) Se dé aviso a la Bolsa, a más tardar el Día Hábil inmediato siguiente a la concertación de la operación de adquisición, a través del Sistema de Divulgación, debiendo precisar, cuando menos, la información siguiente (1) la fecha y número consecutivo de la operación de adquisición correspondiente; (2) el tipo de operación; (3) el número de CBFIs adquiridos y, en su caso, la serie a la que pertenecen; (4) el precio unitario e importe de la operación; (5) los intermediarios por conducto de los cuales se efectúan las adquisiciones; y (6) el remanente de recursos que existan en el Fondo de Recompra después de haber llevado a cabo la adquisición de los CBFIs correspondiente.
- (e) Se abstengan de instruir la realización de operaciones de compra o venta de sus CBFIs (i) desde el momento en que tenga conocimiento de cualquier oferta pública sobre sus valores y hasta que el periodo de dicha oferta haya concluido; o (ii) cuando existan eventos relevantes que no hubieran sido dados a conocer al público inversionista.

Las operaciones de colocación de CBFIs previamente adquiridos, se ajustarán a lo señalado en los incisos (a) a (e) inmediato anteriores.

Lo previsto en la Cláusula 3.11 del Contrato de Fideicomiso estará vigente en lo que no se oponga a las disposiciones de carácter general vigentes que resulten aplicables.

En su oportunidad, se deberá celebrar un contrato de intermediación bursátil no discrecional con alguna casa de bolsa, mismo que deberán enviar a la Bolsa correspondiente a través del Sistema de Divulgación y a la Comisión a través del STIV-2 (según dicho término se define en la Circular Única de Emisoras).

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

En su caso, el Administrador o la Persona designada por el Comité Técnico, siempre que las condiciones imperantes en el mercado o en la actividad económica que desarrolle el Fideicomiso así lo justifique, podrá exceptuar lo previsto en los incisos (a)(3) y (b) inmediato anteriores.

Asamblea de Tenedores.

- (a) La Asamblea de Tenedores representará al conjunto de Tenedores y sus decisiones serán válidas respecto a todos los Tenedores conforme a las disposiciones del Contrato de Fideicomiso y la Regulación, aún respecto a los Tenedores ausentes en la Asamblea y/o a los Tenedores disidentes.

La Asamblea de Tenedores deberá reunirse previa convocatoria que realicen el Fiduciario y el Representante Común o únicamente por el Representante Común de conformidad con el inciso (b) siguiente. Las convocatorias para las Asambleas de Tenedores, ya sea que las mismas se lleven a cabo por parte del Fiduciario y el Representante Común o solamente por este último, según corresponda, deberán ser firmadas por quien las realice se publicarán al menos una vez en cualquier periódico de amplia circulación a nivel nacional y a través del Sistema de Divulgación, con al menos, 10 (diez) días naturales de anticipación a la fecha en que la Asamblea de Tenedores deba reunirse.

Las convocatorias se publicarán: (i) por el Fiduciario a través del Sistema de Divulgación, y (ii) por el Representante Común en cualquier periódico de amplia circulación nacional del domicilio del Fiduciario en ambos casos conforme al párrafo anterior; en el entendido que el Representante Común será quien procederá a dar cumplimiento a lo establecido en el penúltimo párrafo del artículo 290 de la LMV, a fin de que Indeval le proporcione al Representante Común la constancia correspondiente.

El Administrador, el Comité Técnico o el Comité de Inversiones, podrán solicitar al Fiduciario y al Representante Común que convoquen de manera conjunta a Asamblea de Tenedores, indicando para tales efectos los puntos de la orden del día que deberán tratarse. Si el Fiduciario y/o el Representante Común no cumplieren con esta obligación, el solicitante podrá pedir al juez de primera instancia del domicilio del Fiduciario la realización y publicación de la convocatoria. Una copia de cada convocatoria deberá ser entregada en la misma fecha en que se publique, al Administrador por correo electrónico. La convocatoria contendrá los puntos de la orden del día que deberán tratarse en la Asamblea de Tenedores.

Las Asambleas de Tenedores se celebrarán en las oficinas del Representante Común o, a imposibilidad de ello, en el lugar que al efecto se señale en la convocatoria respectiva, en el entendido que éste último domicilio tendrá que ubicarse dentro del domicilio social del Fiduciario, es decir, en la Ciudad de México.

- (b) Los Tenedores que en lo individual o colectivamente mantengan el 10% (diez por ciento) o más de la totalidad de los CBFIs en circulación en la fecha de que se trate, tendrán el derecho de solicitar por escrito al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores especificando en su petición los puntos del orden del día que en dicha Asamblea de Tenedores deberán tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria correspondiente dentro de 10 (diez) días naturales siguientes a la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia competente del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores que individualmente o en conjunto posean el 10% (diez por ciento) o más del total de los CBFIs en circulación, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva.
- (c) La Asamblea de Tenedores será presidida por el Representante Común. El Representante Común designará a las Personas que fungirán como secretario y escrutador(es) en cada Asamblea de Tenedores.
- (d) La información y documentos que, en su caso, se encuentren relacionados con la orden del día de la Asamblea de Tenedores deberán estar disponibles de forma gratuita en las oficinas del Fiduciario, o del Representante Común, o en el domicilio que se establezca en la convocatoria respectiva, para su revisión por parte de los Tenedores y del Administrador con por lo menos 10 (diez) días naturales de anticipación a la celebración de dicha Asamblea.
- (e) Para asistir a una Asamblea de Tenedores, los Tenedores deberán entregar al Representante Común las constancias de depósito que al efecto les expida el Indeval en las que se haga constar la tenencia de CBFIs de cada Tenedor, así como el listado de titulares que para tal efecto expida el custodio, casa de bolsa o institución financiera correspondiente, según sea el caso, en el lugar que se designe en la convocatoria a más tardar un Día Hábil anterior a la fecha en que dicha Asamblea de Tenedores deba celebrarse. Los Tenedores podrán hacerse representar en la Asamblea de Tenedores por un apoderado, acreditado con carta poder firmada ante dos testigos o por cualquier otro medio autorizado por la Ley Aplicable. La asistencia de cualquier Tenedor a una Asamblea de Tenedores constituirá, para todos los efectos legales a que haya lugar, una renuncia o dispensa a cualquier solicitud o notificación relacionado con la realización y publicación de la convocatoria.
- (f) El Fiduciario y el Representante Común tendrán en todo momento el derecho de asistir a cualquier Asamblea de Tenedores, con voz, pero sin derecho a voto, por lo que dichas Personas no tendrán responsabilidad alguna relacionada con las resoluciones adoptadas por dichas Asambleas de Tenedores. El Administrador, en ese carácter, podrá asistir a las Asambleas de Tenedores con voz, pero sin derecho a voto.

(g) En caso de que el orden del día contenga puntos para los que sea necesario un quórum especial de instalación de conformidad con la Sección 4.3 del Contrato de Fideicomiso y éste no sea reunido, se podrá considerar la Asamblea de Tenedores válidamente instalada y con quórum suficiente para tratar aquellos asuntos respecto de los que el quórum sí sea reunido y excluir los asuntos que no reúnan el quórum suficiente.

Facultades de la Asamblea de Tenedores.

La Asamblea contará con las facultades siguientes:

- (a) Asamblea Anual de Tenedores. Anualmente, a solicitud del Administrador, el Fiduciario y el Representante Común, conjuntamente, convocarán a una Asamblea dentro de los 4 (cuatro) meses siguientes al final de cada Ejercicio Fiscal para discutir y, en su caso, (i) aprobar los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso, (ii) aprobar el Reporte Anual, (iii) designar, ratificar o remover a los miembros del Comité Técnico que deban ser designados por la Asamblea y calificar la independencia de los Miembros Independientes, (iv) aprobar el monto de las remuneraciones que deban pagarse a los miembros de los Comités y al Secretario en términos de la Cláusula 4.2(e) del Contrato de Fideicomiso, y (v) cualquier otro asunto que se considere conveniente o necesario someter al conocimiento o aprobación de la Asamblea de Tenedores.
- (b) Aprobación de Ciertas Operaciones. Aprobar (i) cualquier Inversión, desinversión u operación (incluyendo, sin limitación, adquisiciones o enajenaciones, contratación de Deuda y/o constitución de garantías sobre, activos, bienes o derechos que sean propiedad del Fideicomiso directamente o a través de los Fideicomisos de Inversión y el otorgamiento de préstamos) que pretenda realizarse, directamente por el Fideicomiso o a través de cualquier Fideicomiso de Inversión, que represente el 20% (veinte por ciento) 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 (doce) meses contados a partir de la fecha de cierre de la primera operación, pero que pudieren considerarse como una sola operación, y (ii) los términos y condiciones propuestos por el Administrador, respecto a una potencial Inversión cuya contraprestación pueda ser pagada con CBFIs.
- (c) Emisiones Adicionales; Derecho de Suscripción Preferente; Derecho de Adquisición Preferente. (i) Aprobar Emisiones Adicionales, así como sus características, términos y condiciones, conforme a las disposiciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso, (ii) aprobar que los CBFIs de cualquier Emisión Adicional (una vez que dicha Emisión Adicional haya sido aprobada en términos del inciso (i) anterior), se encuentren sujetos, total o parcialmente, al ejercicio del Derecho de Suscripción Preferente por parte de los Tenedores, así como las características, términos y condiciones, conforme a las cuales podrán suscribirse los CBFIs de que se trate, (iii) aprobar la enajenación de CBFIs a favor

de Tenedores que se encuentren sujetos, total o parcialmente, al ejercicio del Derecho de Adquisición Preferente, así como las características, términos y condiciones, conforme a las cuales podrá ejercerse dicho derecho y, en su caso, el destino o uso de dichos CBFIs de conformidad con lo establecido en la Cláusula 3.11, y (iv) delegar al Comité Técnico las facultades a que se refieren los incisos (ii) y (iii) de este párrafo (c).

(d)Operaciones con Personas Relacionadas. Previa opinión del Comité Técnico en términos de lo establecido en la Cláusula 5.1(g)(i)(3), aprobar cualquier Operación con Personas Relacionadas o personas que representen un conflicto de interés (incluyendo, cualquier Inversión, desinversión, adquisición, Deuda o, en general, la celebración de cualquier contrato u operación) que represente 10% (diez por ciento) o más del Patrimonio del Fideicomiso, con base en cifras correspondientes al cierre del trimestre inmediato anterior, con independencia de que dichas Inversiones, operaciones, adquisiciones o desinversiones se ejecuten de manera simultánea o sucesiva en un periodo de 12 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola operación; en el entendido que los Tenedores que sean Personas Relacionadas del Fideicomitente, de los Fideicomisos de Inversión o del Administrador o que de cualquier otra forma represente un conflicto de interés, se abstendrán de votar en la Asamblea de Tenedores correspondiente, sin que ello afecte los requisitos de quórum requeridos para su instalación o los de votación correspondientes.

(e)Remuneraciones. (i) Aprobar las contraprestaciones, esquemas de remuneración y demás compensaciones pagaderos a los Miembros Independientes del Comité Técnico y al Secretario por sus respectivos encargos en cada uno de los Comités, (ii) aprobar los rangos señalados para las Contraprestaciones Autorizadas y cualquier modificación a las mismas, y (iii) aprobar cualquier esquema de remuneración y/o comisiones que, en su caso, la Asamblea determine pagar al Administrador (incluyendo, cualquier incremento a dichos esquemas); en el entendido que, para efectos de los numerales (ii) y (iii) de este inciso(e), (1) los Tenedores que sean Personas Relacionadas con el Fideicomitente, los Fideicomisos de inversión, el Administrador, fideicomisos o cualquier otro vehículo sobre los cuales el Fideicomiso realice Inversiones o que de cualquier otra forma pudieran tener un conflicto de interés según sea el caso, se abstendrán de votar en la Asamblea de Tenedores correspondiente, sin que ello afecte los requisitos de quórum requeridos para su instalación o los de votación correspondientes, y (2) los esquemas de remuneración y/o comisiones serán independientes a los montos que deban pagarse al Administrador en concepto de Gastos del Administrador.

(f)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; en el entendido, que, previa opinión del Comité Técnico, la Asamblea de Tenedores deberá reunirse y, en su caso, aprobar cualquier Inversión que no cumpla con dichos Lineamientos de Inversión.

- (g)Lineamientos de Apalancamiento. (i) Aprobar en la Asamblea Inicial, los Lineamientos de Apalancamiento como los mismos se describen en el documento que se adjunta al Contrato de Fideicomiso como Anexo A, y (ii) aprobar cualquier modificación a dichos Lineamientos de Apalancamiento; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores deberá reunirse y, en su caso, aprobar cualquier Endeudamiento que no cumpla con los mismos.
- (h)Otras Acciones. Discutir y, en su caso, aprobar cualquier otro asunto reservado para la Asamblea de Tenedores de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y la Regulación que no se encuentre expresamente prevista en el Contrato de Fideicomiso.
- (i)Modificaciones. Discutir y, en su caso, aprobar cualquier modificación al Contrato de Fideicomiso (incluyendo, para efectos de claridad, la modificación a los fines del Fideicomiso), a los Títulos, y/o al Contrato de Administración, en el entendido, que no se requerirá autorización de la Asamblea de Tenedores para modificar el Contrato de Fideicomiso, el Título o el Contrato de Administración si la finalidad de la modificación correspondiente consiste en (i) salvar cualquier omisión o defecto en la redacción de los mismos, (ii) corregir cualquier disposición que resulte incongruente con el resto de los mismos, (iii) armonizar los términos del Fideicomiso con cualquier modificación a la Ley Aplicable o requerimientos de la CNBV o cualquier autoridad competente, siempre que no se afecten los derechos de los Tenedores, y/o (iv) dar cumplimiento a los requisitos, condiciones, disposiciones o directrices de la Ley Aplicable, siempre que no se afecten los derechos de los Tenedores. El Fiduciario deberá informar al Representante Común y a los Tenedores sobre las modificaciones realizadas conforme a lo anterior mediante la publicación de un evento relevante a través del Sistema de Divulgación.
- (j)Remoción y Sustitución del Representante Común. Discutir y, en su caso, aprobar, en términos del Contrato de Fideicomiso y del Título, la remoción del Representante Común y la designación de otra institución bancaria o casa de bolsa mexicana para actuar como representante común sustituto de los Tenedores.
- (k)Remoción y Sustitución del Fiduciario. Discutir y, en su caso, aprobar, en términos del Contrato de Fideicomiso y del Título, la remoción del Fiduciario y la designación de otra institución bancaria o casa de bolsa mexicana para actuar como fiduciario del Contrato de Fideicomiso.
- (l)Remoción de los Miembros del Comité Técnico. Aprobar la remoción de la totalidad de los miembros del Comité Técnico (sin que sea facultad de la Asamblea de Tenedores la remoción parcial de miembros del Comité Técnico).
- (m)Terminación y Disolución del Fideicomiso. Aprobar la terminación anticipada y extinción del Fideicomiso.

- (n)Cancelación del Listado y Registro de los CBFIs. Aprobar la cancelación del listado de los CBFIs de la Bolsa y la cancelación del registro de los mismos en el RNV en cumplimiento a lo establecido en la Regulación para tales efectos.
- (o)Cambios de Situación Fiscal. Aprobar cualquier cambio al Fideicomiso, a los Lineamientos de Inversión, al Contrato de Administración, a los Fideicomisos de Inversión, o bien, al curso ordinario de las actividades que realice el Fideicomiso, directamente o a través de los Fideicomisos de Inversión, que pudiera resultar en que (i) el Fideicomiso deje de poder acceder al régimen fiscal aplicable a las FIBRAS, o (ii) los Fideicomisos de Inversión dejen de calificar como fideicomisos de ingresos pasivos para efectos de la LISR.
- (p)Remoción del Administrador con causa, Equipo de Administración y de los Administradores de los Proyectos Inmobiliarios. Discutir y, en su caso, aprobar la (i) remoción con causa del Administrador en términos de lo establecido en la Cláusula 5 inciso (a) del Contrato de Administración, (ii) remoción con causa justificada, (1) de cualquier persona que forme parte del Equipo de Administración del Administrador y/o (2) del Prestador de Servicios en términos de cualquier contrato de servicios por virtud del cual se proporcionen Servicios de Administración de Propiedades; y (iii) la designación de (1) una nueva persona que forme parte del Equipo de Administración del Administrador y/o (2) un nuevo Prestador de Servicios en términos de cualquier contrato de servicios por virtud del cual dichos Servicios de Administración de Propiedades sean proporcionados.
- (q)Remoción del Administrador sin causa. Discutir y, en su caso, aprobar la remoción sin causa del Administrador en términos de lo establecido en la Cláusula 5, inciso (b) del Contrato de Administración.
- (r)Fondo de Recompra. Aprobar el monto máximo de recursos que el Fiduciario deberá utilizar del Patrimonio del fideicomiso para constituir el Fondo de Recompra.

Quórum y Requisitos de Votación.

- (a)Cálculos e Instalación. Para calcular el quórum de asistencia a las Asambleas de Tenedores, se tomará como base el número de CBFIs en circulación (sin considerar, para esos efectos, los CBFIs que, a esa fecha, se mantengan en la tesorería del Fiduciario o aquellos que hayan sido recomprados por el Fiduciario). Cada Tenedor tendrá un voto por cada CBFI del que sea titular. Las Asambleas de Tenedores se declararán instaladas una vez comprobando que se encuentran presentes el número de CBFIs que se requieran para efectos de los requisitos de quorum establecidos en el Fideicomiso.
- (b)Quórum de Instalación y Votación.

1. Asuntos Generales. Salvo por los casos que se indican expresamente en los numerales (2) a (6) inmediato siguientes, para que las Asambleas se consideren legalmente instaladas (i) en *primera convocatoria*, se requerirá que se encuentren representados la mayoría los CBFIs en circulación con derecho a voto, y (ii) en *segunda o ulteriores convocatorias*, con cualquiera que sea el número de CBFIs en circulación con derecho a voto que se encuentren representados en la Asamblea de que se trate.

Las resoluciones en las Asambleas en las que se resuelvan los asuntos descritos en el párrafo inmediato anterior, ya sea en primera o ulterior convocatoria, se considerarán válidamente adoptadas con el voto favorable de la mayoría de los CBFIs en circulación con derecho a voto que se encuentren representados en la Asamblea de que se trate.

2. Modificaciones y Remociones. Sujeto a lo establecido a continuación, para que se consideren legalmente instaladas las Asambleas de Tenedores para resolver cualquiera de los asuntos a que se refieren los incisos (i) (Modificaciones), (j) (Remoción y Sustitución del Representante Común), y (k) (Remoción y Sustitución del Fiduciario) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso (i) en *primera convocatoria*, se requerirá que se encuentre presente o representado, al menos, el 75% (setenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación con derecho a voto, y (ii) en *segunda o ulteriores convocatorias*, con cualquiera que sea el número de CBFIs que se encuentren representados en la Asamblea de que se trate.

Las resoluciones en las Asambleas en las que se resuelvan los asuntos descritos en el párrafo inmediato anterior, ya sea en primera o ulterior convocatoria, se considerarán válidamente adoptadas con el voto favorable de la mayoría de los CBFIs en circulación con derecho a voto que se encuentren representados en la Asamblea de que se trate.

Como excepción a lo establecido en los párrafos anteriores de este numeral (2) y conforme a lo establecido en el último párrafo de la Cláusula 3.10(d) del Contrato de Fideicomiso, para que (i) se considere legalmente instalada una Asamblea para resolver cualquier modificación a la Cláusula 3.10 del Contrato de Fideicomiso, en *primera o ulteriores convocatorias*, se requerirá que se encuentren representados, al menos, el 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación con derecho a voto, y (ii) la aprobación de la modificación se considerará válidamente aprobada (A) con el voto favorable de, al menos, el 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación con derecho a voto, y (B) siempre y cuando no hayan votado en contra de la modificación de dicha Cláusula, por lo menos, el 5% (cinco por ciento) de los CBFIs en circulación con derecho a voto.

3. Remoción de Miembros del Comité Técnico. Para que se consideren legalmente instaladas las Asambleas de Tenedores para resolver el asunto a que se refiere el inciso (l) (Remoción de los Miembros del Comité Técnico) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso, en *primera o ulteriores convocatorias*, se requerirá que se encuentren representados, al menos, el 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación con derecho a voto.

Las resoluciones en las Asambleas en las que se resuelvan los asuntos descritos en el párrafo inmediato

anterior, ya sea en primera o ulteriores convocatorias, se considerarán válidamente aprobadas con el voto favorable de, al menos, el 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación con derecho a voto que se encuentren representados en la Asamblea de que se trate.

4. Cancelación de Registro y Extinción. Para que se consideren legalmente instaladas las Asambleas de Tenedores para resolver cualquiera de los asuntos a que se refieren los incisos (m) (Terminación y Disolución del Fideicomiso), (n) (Cancelación del Listado y Registro de los CBFIs), y (o) (Cambios de Situación Fiscal) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso en *primera o ulteriores convocatorias*, se requerirá que encuentren representados, al menos, el 95% (noventa y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación con derecho a voto.

Las resoluciones en las Asambleas en las que se resuelvan los asuntos descritos en el párrafo inmediato anterior, ya sea en primera o ulterior convocatoria, se considerarán válidamente aprobadas con el voto favorable de, al menos, el 95% (noventa y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación con derecho a voto que se encuentren representados en la Asamblea de que se trate.

5. Remoción del Administrador, del Equipo de Administración y de los Administradores de los Proyectos Inmobiliarios. Para que se consideren legalmente instaladas las Asambleas de Tenedores para resolver cualquiera de los asuntos a que se refiere el inciso (p) (Remoción del Administrador con causa, Equipo de Administración y de los Administradores de los Proyectos Inmobiliarios) y (q) (Remoción del Administrador sin causa) de la Cláusula 4.2 del Contrato de Fideicomiso en *primera o ulteriores convocatorias*, se requerirá que se encuentren representados, al menos, el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación con derecho a voto.

Las resoluciones en las Asambleas en las que se resuelvan los asuntos descritos en el párrafo inmediato anterior, ya sea en primera o ulteriores convocatorias, se considerarán válidamente aprobadas con el voto favorable del el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.

Derechos de Tenedores Minoritarios.

- (a)Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que, en lo individual o en conjunto, sean titulares del 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán derecho a oponerse judicialmente a las resoluciones adoptadas por las Asambleas de Tenedores, siempre y cuando dichos Tenedores no hayan concurrido a la Asamblea o hayan votado en contra de la o las resoluciones de que se trate y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) días naturales siguientes a la fecha de adopción de las resoluciones, 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 demandantes en términos del presente párrafo otorguen fianza bastante para responder de los daños y perjuicios que pudieren causarse al resto de los Tenedores por la inejecución de dichas resoluciones, en caso de que la sentencia declare infundada o improcedente su oposición. Todas las oposiciones contra una misma

resolución de la Asamblea de Tenedores serán resueltas en una misma sentencia, y dicha sentencia surtirá efectos respecto de todos los Tenedores.

- (b)Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que, en lo individual o en conjunto, sean titulares del 15% (quince por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán derecho a ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador por el incumplimiento a sus obligaciones, en el entendido que las acciones que tengan por objeto exigir dicha responsabilidad prescribirán en 5 años contados a partir de que se hubiere realizado el acto o hecho que haya causado el daño patrimonial correspondiente.
- (c)Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que, en lo individual o en conjunto, sean titulares del 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación ("Tenencia Relevante"), tendrán derecho a designar a 1 (un) miembro del Comité Técnico, por la tenencia, individual o en conjunto, de cada 10% (diez por ciento) y, en su caso, remover a la o las personas por ellos designada y su(s) respectivo(s) suplente(s), ante el Comité Técnico, en el entendido que, tal designación solo podrá revocarse por los demás tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de los todos los integrantes del Comité Técnico y que las personas sustituidas no podrán ser nombradas durante los 12 (doce) meses siguientes a la revocación correspondiente.
- (d)Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que, en lo individual o en conjunto, sean titulares del 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán derecho de solicitar al Representante Común que convoque a una Asamblea de Tenedores, especificando en su petición los puntos que en la Asamblea deberán tratarse. El Representante Común deberá expedir la convocatoria correspondiente dentro de 10 (diez) días naturales siguientes a la fecha en que se reciba la solicitud. Si el Representante Común no cumpliera con esta obligación, el juez de primera instancia competente del domicilio del Fiduciario, a petición de los Tenedores que individualmente o en conjunto posean el 10% (diez por ciento) o más del total de los CBFIs en circulación, deberá expedir la convocatoria para la reunión de la Asamblea de Tenedores respectiva.
- (e)Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que, en lo individual o en conjunto, sean titulares del 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de solicitar que se aplase por una sola vez, hasta por 3 (tres) días naturales y sin necesidad de nueva convocatoria, la votación de cualquier asunto respecto del cual no se consideren suficientemente informados; en el entendido que, una vez que se hubiere aplazado la votación de algún asunto en términos de lo anterior para una Asamblea de Tenedores en específico, no podrá aplazarse la votación del asunto de que se trate por ocasiones adicionales.

Resoluciones Unánimes.

Sin perjuicio de las demás disposiciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso, las resoluciones unánimes adoptadas fuera de Asamblea de Tenedores con el consentimiento por escrito de la totalidad de los Tenedores de CBFIs en circulación, tendrán la misma validez como si dichas resoluciones hubieran sido adoptadas en Asamblea de Tenedores. Una vez celebradas, se entregará copia de las mismas al Representante Común.

Actas de la Asamblea de Tenedores.

De cada Asamblea de Tenedores, se levantará acta suscrita por quienes hayan fungido como presidente y secretario de la asamblea. Al acta se agregará la lista de asistencia, firmada por los Tenedores presentes o representados en la Asamblea y por el o los escrutadores al efecto designados. Las actas, sus anexos (incluyendo, las listas de asistencia) y demás información relacionada con las Asambleas de Tenedores o la actuación del Representante Común, serán conservados por éste. Cada uno de los Tenedores, el Fiduciario y el Administrador a solicitud por escrito de los mismos y siempre que acompañen a dicha solicitud los documentos que acrediten la calidad con la que solicitan la información y documentación correspondiente (i) podrán consultar las actas de Asamblea, sus anexos y demás información relacionada, y (ii) tendrán derecho de solicitarle al Representante Común, que les expida copias certificadas de dichos documentos a costa del Tenedor que lo solicite.

Asamblea Inicial.

A la mayor brevedad posible, pero en todo caso dentro de los 30 (treinta) días naturales siguientes a la fecha en la que se lleve a cabo la Emisión Inicial, el Representante Común y el Fiduciario, de forma conjunta, previa solicitud del Administrador o los Tenedores que tengan derecho a ello conforme al Cláusula 4.4 (d) del presente Contrato, deberán convocar a una Asamblea de Tenedores (la “Asamblea Inicial”) en la cual se discutirá y se buscará resolver sobre (i) la designación de los miembros del Comité Técnico (y su respectivo suplente) por parte de los Tenedores o grupo de Tenedores que, en lo individual o en conjunto, sean titulares de una Tenencia Relevante, podrán (1) designar a 1 (uno) miembro del Comité Técnico (y su respectivo suplente) por cada 10% (diez por ciento) de CBFIs Iniciales de los que sean titulares de conformidad con la Cláusula 4.4(c) del Contrato de Fideicomiso, o (2) renunciar al derecho a que se refiere el numeral (1) en términos de lo establecido en la Regulación, (ii) la designación y calificación sobre la independencia de los Miembros Independientes del Comité Técnico, (iii) la aprobación de los Lineamientos de Apalancamiento, y (iv) los demás asuntos que se incluyan en la orden del día correspondiente.

No podrán adoptarse resoluciones por parte de los Miembros Independientes sin que su independencia haya sido calificada previamente por la Asamblea de Tenedores.

Convenios de Voto.

(a) Los Tenedores podrán celebrar convenios para (i) el ejercicio del voto en Asambleas de Tenedores, (ii) establecer opciones de compra o venta de CBFIs entre Tenedores, (iii) establecer la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico, y/o (iv) otros acuerdos relacionados con el voto o derechos económicos de los CBFIs. En caso que los Tenedores celebren, modifiquen o terminen los convenios a que se refiere este párrafo, deberán notificar por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Fideicomitente sobre dicha situación (acompañando a dicha notificación (1) un resumen de las características principales de el o los convenios, y (2) una copia completa de el o los convenios correspondientes), a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, a fin de que el Fiduciario revele al público inversionista, a través del Sistema de Divulgación, sobre su celebración, modificación o extinción, así como sus características principales. Asimismo, el Fiduciario revelará la existencia y características principales de los convenios a que se refiere este párrafo (incluyendo sus modificaciones o terminación) en el Reporte Anual. En caso de que los convenios sean verbales, el o los Tenedores que los celebren, deberán proporcionar por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Fideicomitente una certificación con las principales características de los mismos para los efectos establecidos en este inciso (a).

En caso que los convenios a que se refiere el párrafo inmediato anterior, incluyan la renuncia por parte de los Tenedores a ejercer su derecho de nombrar a un miembro del Comité Técnico en términos de lo previsto en el artículo 64 Bis 1, fracción II, inciso c) de la Ley del Mercado de Valores, deberá estarse a lo que para estos supuestos se contempla en el Contrato de Fideicomiso y, en todo caso, bastará con la notificación por escrito al Fiduciario, al Representante Común y al Fideicomitente, lo anterior, en el entendido que, en todo caso dicha renuncia será temporal y cualquier Tenedor podrá ejercer nuevamente su derecho de nombrar a miembros del Comité Técnico en una Asamblea de Tenedores.

(b) No obstante lo establecido en el inciso (a) inmediato anterior, ningún Tenedor o grupo de Tenedores podrá celebrar, de manera verbal o escrita, los convenios a que se refiere dicho inciso (a), sin la autorización previa del Comité Técnico conforme a lo establecido en la Cláusula 3.10 del Contrato de Fideicomiso, cuando dichos Tenedores, conjunta o separadamente, sean titulares del 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación.

Cualquier Tenedor o grupo de Tenedores que, conjunta o separadamente, sean titulares del 10% (diez por ciento) o más de los CBFIs en circulación, y que pretenda celebrar un convenio en términos de lo establecido en el inciso (a) inmediato anterior, deberá observar el procedimiento y cumplir con las obligaciones previstas en la Cláusula 3.10 del Contrato de Fideicomiso.

Comité Técnico.

De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la LIC, mediante la firma del Contrato de Fideicomiso se constituye un comité técnico (el “Comité Técnico”) que permanecerá en funciones durante toda su vigencia.

(a)Integración del Comité Técnico.

El Comité Técnico estará integrado por un máximo de 21 (veintiún) miembros. Cuando menos el 25% (veinticinco por ciento) de los miembros del Comité Técnico deberán ser Miembros Independientes. Por “Miembro Independiente” se entenderá aquella persona que se ajuste a lo previsto en el artículo 24, segundo párrafo y 26 de la LMV. La independencia se calificará por la Asamblea de Tenedores respecto del Fideicomitente, del Administrador, de los Fideicomisos de Inversión o cualquier Persona Relacionada con dichas entidades. Por cada miembro propietario podrá designarse a su respectivo suplente, en el entendido que los miembros suplentes de los Miembros Independientes, deberán tener el carácter de independiente.

Cada una de las designaciones de miembros del Comité Técnico que se realicen en términos del Contrato de Fideicomiso deberán notificarse por escrito al Fiduciario (con copia al Representante Común y al Administrador). Dichas notificaciones deberán acompañarse con la información y documentación que requiera el Fiduciario conforme a las Políticas de Identificación y Conocimiento de Clientes vigentes del propio Fiduciario.

(b)Integración Inicial del Comité Técnico.

En la fecha de firma del presente Contrato y hasta la fecha en que ocurra la Emisión Inicial, el Comité Técnico estará integrado por las Personas listadas en el Anexo E-1 del Contrato de Fideicomiso (en conjunto con sus respectivos suplentes, los “Miembros Iniciales Previo a la Oferta”), lo anterior, en el entendido que, a partir de la fecha en que ocurra la Emisión Inicial, el Comité Técnico estará integrado por las Personas listadas en el Anexo E-2 del Contrato de Fideicomiso (en conjunto con sus respectivos suplentes, los “Miembros Iniciales”), en el entendido que, la designación de los Miembros Independientes que forman parte de los Miembros Iniciales será formalizada en la Asamblea Inicial.

La integración inicial del Comité Técnico se mantendrá vigente hasta en tanto se celebre la Asamblea de Tenedores en la que, conforme al Fideicomiso, se aprueben y/o ratifiquen los miembros del Comité Técnico propuestos conforme a lo establecido en el inciso siguiente.

(c)Integración del Comité Técnico.

Con posterioridad a la Emisión Inicial, los miembros del Comité Técnico serán designados o ratificados de la siguiente forma:

(i) Designación por los Tenedores. Los Tenedores o grupo de Tenedores que, en lo individual o en conjunto, sean titulares de una Tenencia Relevante, podrán designar a 1 (un) miembro del Comité Técnico (y

su respectivo suplente) por cada 10% (diez por ciento) de CBFIs Iniciales de los que sean titulares de conformidad con la Cláusula 4.4(c) del Contrato de Fideicomiso, en el entendido que, la designación de un miembro del Comité Técnico, así como de sus respectivos suplentes, hecha por los Tenedores conforme a este párrafo (i), únicamente podrá ser revocada por los otros Tenedores cuando la totalidad de los miembros del Comité Técnico sean destituidos conforme a lo establecido en la Cláusula 4.2(l) del Contrato de Fideicomiso. Para ejercer el derecho a que se refiere este párrafo (i), el Tenedor o los Tenedores de que se trate deberán acreditar al Fiduciario (con copia al Representante Común y al Administrador) el número de CBFIs de los que sean titulares con anterioridad a la celebración de la Asamblea correspondiente o la fecha de designación, con el fin de que el Fiduciario compruebe que dicho número de CBFIs es igual o superior al 10% (diez por ciento) del número de CBFIs en circulación a dicha fecha y determine el número de miembros que pueden designar dichos Tenedores.

Los Tenedores o grupo de Tenedores que ejerzan el derecho a designar miembros del Comité Técnico, en cualquier momento podrán revocar la designación de el o los miembros de que se trate, mediante notificación por escrito al Fiduciario (con copia al Representante Común y al Administrador).

En caso que, en cualquier momento, cualquier Tenedor que haya designado a un miembro del Comité Técnico en términos de la Cláusula 5.1(c)(i) del Contrato de Fideicomiso deje de ser titular de una Tenencia Relevante, dicho Tenedor deberá notificar dicha situación por escrito al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común para que el o los miembros que haya designado puedan ser removidos en la Asamblea de Tenedores inmediata siguiente de así resolverse en la misma, en el entendido que, a partir de que dicho Tenedor deje de tener la tenencia necesaria para dicha designación, el o los miembros designados por dicho Tenedor en el Comité Técnico se abstendrán de asistir y participar en las sesiones correspondientes sin que ello afecte el quorum de asistencia para su instalación o los de votación correspondientes.

Las designaciones, revocaciones y sustituciones de los miembros del Comité Técnico por los Tenedores en términos de la Cláusula 5.1(c)(i) del Contrato de Fideicomiso, podrán realizarse (1) a través de notificación previa por escrito al Fiduciario, al Administrador y al Representante Común; en el entendido, que la Asamblea de Tenedores que se celebre con posterioridad a la fecha de dicho nombramiento deberá, en caso de ser necesario, incluir en la orden del día la calificación de la independencia de los miembros designados como Miembros Independientes; o (2) en un Asamblea de Tenedores en cuyo orden del día se prevea dicha situación.

(ii) Designación por el Fideicomitente. Posteriormente a las designaciones que, en su caso, hagan los Tenedores (o, en su caso, posteriormente a la renuncia al derecho a designar miembros) en términos de la Cláusula 5.1(c)(i) del Contrato de Fideicomiso, el Fideicomitente podrá designar, ratificar o remover a los demás miembros propietarios (y sus respectivos suplentes) del Comité Técnico, sin exceder el número máximo de miembros señalado en el primer párrafo de la Cláusula 5.1(a) del Contrato de Fideicomiso. Los Tenedores no tendrán injerencia respecto de las designaciones y revocaciones de miembros del Comité Técnico que realice el Fideicomitente.

Los miembros designados por el Fideicomitente en términos de este inciso (ii), no serán considerados como Miembros Independientes, a menos que la Asamblea de Tenedores califique la independencia de dichos miembros.

a)Independencia.

Para efectos de calificar la independencia de los Miembros Independientes, cada uno de dichos Miembros Independientes deberá entregar al Secretario (con copia al Administrador y al Representante Común) una confirmación por escrito en la que indique que cumple con los requisitos para calificar como persona independiente, previo a la celebración de la Asamblea que se celebre en términos de la Cláusula 4.2(a) del Contrato de Fideicomiso en la que se califique su independencia o en cualquier momento que se lo solicite el Administrador o el Representante Común. Asimismo, cada Miembro Independiente estará obligado a notificar inmediatamente al Administrador y al Representante Común por escrito si deja de calificar como independiente en cualquier momento, en cuyo caso dicho miembro dejará de ser un Miembro Independiente a partir de la fecha de la notificación correspondiente, permaneciendo como miembro no independiente del Comité Técnico hasta que sea removido. No podrán adoptarse resoluciones por parte de los Miembros Independientes sin que su independencia haya sido calificada previamente por la Asamblea de Tenedores.

b)Plazo.

Los miembros del Comité Técnico (y sus respectivos suplentes) serán elegidos por períodos de 1 (un) año que serán renovados automáticamente por periodos consecutivos de 1 (un) año, salvo que la Asamblea, el Fideicomitente o el Tenedor que hubiere realizado la designación, según sea el caso, determinen lo contrario.

La Asamblea que se reúna en términos de, y para los efectos establecidos en, la Cláusula 4.2(a) del Contrato de Fideicomiso podrá aprobar la designación, remoción o ratificación de los miembros del Comité Técnico.

Conforme a lo establecido en la Cláusula 4.2(l) del Contrato de Fideicomiso, la Asamblea podrá aprobar la remoción de todos los miembros del Comité Técnico en cualquier momento, en cuyo caso, dichos miembros no podrán ser designados de nuevo como miembros del Comité Técnico durante los 12 (doce) meses siguientes a la fecha de remoción.

c)Remuneración.

Los Miembros Independientes y el Secretario del Comité Técnico tendrán derecho a recibir una remuneración por el desempeño de su encargo, por un monto a ser propuesto por el Administrador en términos del Contrato de Administración y a ser aprobado por la Asamblea que se reúna en términos de, y para los efectos establecidos en, la Cláusula 4.2(a) del Contrato de Fideicomiso. Los Miembros

Independientes y el Secretario podrán, a su entera discreción, renunciar a recibir remuneración por el desempeño de sus cargos mediante entrega de una notificación por escrito al Secretario del Comité Técnico, con copia al Administrador y al Fiduciario y al Representante Común.

d) Deberes y Facultades del Comité Técnico.

El Comité Técnico tendrá las facultades que se establecen en la Cláusula 5.1 del Contrato de Fideicomiso para adoptar cualquier determinación y/o llevar a cabo (o instruir se lleven a cabo) las acciones relacionadas con el Fideicomiso, los Fideicomisos de Inversión y las Inversiones que no se encuentren reservadas a la Asamblea de Tenedores, en el entendido, que (i) en la medida de lo permitido por la Ley Aplicable, algunas de estas facultades se le otorgan y delegan al Administrador conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, y (ii) el Comité Técnico no tendrá derecho a ejercer las facultades que se le han delegado u otorgado al Administrador, en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.

e) Facultades Indelegables. El Comité Técnico contará con las siguientes facultades indelegables:

1. Lineamientos de Inversión. Aprobar o, en su caso, ratificar los Lineamientos de Inversión del Fideicomiso y, en su caso, los criterios de elegibilidad de los Activos Inmobiliarios en los que se realicen Inversiones.
2. Aprobación de Ciertas Operaciones. (i) Aprobar cualquier Inversión, desinversión u operación (incluyendo, sin limitación, adquisiciones o enajenaciones, contratación de Deuda y/o constitución de garantías sobre, activos, bienes o derechos que sean propiedad del Fideicomiso directamente o a través de los Fideicomisos de Inversión y el otorgamiento de préstamos) que pretenda realizarse, directamente por el Fideicomiso o a través de cualquier Fideicomiso de Inversión, que represente 5% (cinco por ciento) o más, pero menos del 20% (veinte por ciento) 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 (doce) meses contados a partir de la fecha de cierre de la primera operación, pero que pudieren considerarse como una sola operación, y (ii) discutir y, en su caso, recomendar a la Asamblea la aprobación de las operaciones a que se refiere la Cláusula 4.2(b) del Contrato de Fideicomiso.
3. Operaciones con Personas Relacionadas. Sujeto a lo establecido a continuación, con la previa opinión del CAPS, y siempre y cuando no sea facultad reservada a la Asamblea de Tenedores, aprobar (i) cualquier Operación con Persona Relacionada a celebrarse por el Fideicomiso, directa o indirectamente a través de cualquier Fideicomiso de Inversión, (1) con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente, el Administrador o cualquier Fideicomiso de Inversión, o (2) que de cualquier otra forma represente un conflicto de interés, en cada caso, en términos de lo establecido en la CUE, y (ii) cualquier política para la celebración de Operaciones con Personas

Relacionadas por parte del Fideicomiso, directa o indirectamente a través de cualquier Fideicomiso de Inversión que, en su caso, sea sometida su discusión por el Administrador.

Para aprobar los puntos u operaciones a que hacen referencia los incisos (i) y (ii) del párrafo inmediato anterior, se deberá contar con la mayoría del voto favorable de los Miembros Independientes, debiéndose abstener de votar aquellos miembros del Comité Técnico que hayan sido designados por el Fideicomitente, el Administrador o por las Personas Relacionadas con estos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la sesión del Comité Técnico o los de votación correspondientes. En todo caso, las Operaciones con Personas Relacionadas deberán realizarse a precio y condiciones de mercado.

4. Ejercicio de Poderes. Establecer los términos y condiciones a los que se ajustará el Administrador en el ejercicio de sus facultades de actos de administración y, en su caso, de dominio, mismos que quedan establecidos en el Contrato de Administración.

(iii) Facultades Generales. Además de las facultades previstas en otras Cláusulas del Contrato de Fideicomiso, el Comité Técnico contará con las facultades y atribuciones que se indican a continuación:

1. Inversiones Permitidas. Instruir al Fiduciario respecto a las inversiones de las cantidades en efectivo o valores que se encuentren en las Cuentas del Fideicomiso y que no constituyan Inversiones Permitidas y, en su caso, autorizar la inversión de efectivo o valores en inversiones que no sean Inversiones Permitidas.
2. Inversiones y Desinversiones Extraordinarias. Discutir y, en su caso, aprobar, previa opinión favorable del CAPS, la realización de (i) Inversiones potenciales que no cumplan con los Lineamientos de Inversión, y (ii) potenciales ventas, enajenaciones o desinversiones, totales o parciales, de cualquier Inversión durante los cuatro años siguientes a partir de la fecha en la que se hubiere consumado la adquisición o Inversión de que se trate, independientemente de su valor.
3. Auditor Externo. Discutir y, en su caso, aprobar, previa opinión favorable del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, la contratación, ratificación o sustitución del Auditor Externo.
4. Asesores Fiscales; Contador. Discutir y, en su caso, aprobar la designación o sustitución del o los asesores fiscales y del Contador del Fideicomiso.
5. Valuador Independiente. Discutir y, en su caso, aprobar, previa opinión favorable del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, la designación, ratificación o sustitución del Valuador Independiente, así como calificar la independencia del valuador Independiente al momento de su aprobación como tal.

6. Estados Financieros. Discutir y, en su caso, aprobar, previa opinión favorable del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, los estados financieros trimestrales y anuales del Fideicomiso y cualquier otro asunto que se considere conveniente o necesario para efectos de la Asamblea que se reúna en términos de, y para los efectos establecidos en, la Cláusula 4.2(a) del Contrato de Fideicomiso.
7. Políticas contables, Controles. Discutir y, en su caso, aprobar, previa opinión favorable del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, las políticas contables, lineamientos en materia de control interno y auditoría interna del Fideicomiso, así como cualquier cambio a dichas políticas y lineamientos.
8. Información de Inversiones. Establecer métodos y controles internos que aseguren la disposición de información actualizada respecto de la situación, ubicación y estado de los activos afectos al Patrimonio del Fideicomiso, así como permitir el ejercicio directo e inmediato de los derechos sobre dichos activos.
9. Informes del Administrador; Prestadores de Servicios. Solicitar la información y los reportes que considere necesarios del Administrador y cualquier Prestador de Servicios contratado por el Administrador.
10. Informe Trimestral del Administrador. (i) Revisar y analizar el informe trimestral del desempeño de funciones que presente el Administrador; (ii) mantenerse informado con respecto a todos los aspectos materiales de las Inversiones y consultar con el Administrador en relación con los mismas; y (iii) solicitar la información y los reportes que considere necesarios, a su entera discreción, para efectos de lo anterior.
11. Nuevos Comités. Establecer Comités u otros órganos intermedios de administración del Fideicomiso.
12. Designaciones a los Comités; Secretario. Discutir y, en su caso, aprobar la designación y sustitución de los miembros del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, del Comité de Inversiones y, en su caso, cualquier otro comité que se cree en términos del Contrato de Fideicomiso.
13. Seguros (D&O). Discutir y, en su caso, aprobar, previa opinión favorable del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, la contratación de seguros de responsabilidad para los miembros de los Comités, así como para los consejeros y directivos relevantes del Administrador.
14. Derechos de Preferencia. En caso que la Asamblea de Tenedores resuelva delegarle la facultad al Comité Técnico, (i) determinar y negociar los términos y condiciones de una potencial Inversión cuya contraprestación podrá ser pagada con CBFIs, (ii) resolver que los CBFIs que se mantengan

en la tesorería del Fideicomiso se sujeten, total o parcialmente, a Derechos de Suscripción Preferente y/o determinar las características y los términos y condiciones en los que dichos derechos se podrán otorgar y ejercer, conforme a lo establecido en la Cláusula 3.3(a), y (iii) resolver que los CBFIs Adicionales que se emitan en una Emisión Adicional se sujeten, total o parcialmente, a Derechos de Adquisición Preferente y/o determinar las características y los términos y condiciones en los que dichos derechos se podrán otorgar y ejercer, conforme a lo establecido en la Cláusula 3.3(b).

15. Adquisiciones Relevantes. Discutir y, en su caso, (i) aprobar cualquier adquisición por cualquier Persona o grupo de Personas (incluyendo, por parte de Tenedores), de CBFIs en los supuestos previstos en la Cláusula 3.10 del Contrato de Fideicomiso, y (ii) adoptar cualquier determinación que fuere necesaria en términos de, y para efectos de lo establecido en, en la Cláusula 3.10 del Contrato de Fideicomiso.
16. Recompras de CBFIs. Discutir y, en su caso, aprobar e instruir la recompra y/o cancelación de los CBFIs que se mantengan en la tesorería del Fideicomiso, debiendo contar con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes, observando las disposiciones establecidas en la Cláusula 3.11 del Contrato de Fideicomiso, así como establecer (1) las facultades y obligaciones de las Personas que operarán el Fondo de Recompra y de las Personas que se encargarán de realizar las notificaciones correspondientes a la CNBV, la Bolsa e Indeval, y (2) el alcance y periodicidad con la que el Comité Técnico informará a la Asamblea de Tenedores sobre las adquisiciones de CBFIs.
17. Distribuciones. Discutir y, en su caso, aprobar, previa opinión favorable del CAPS, cualquier distribución propuesta por el Administrador que no sea conforme con la Política de Distribución.
18. Eventos Relevantes. Instruir al Fiduciario la publicación de eventos relevantes.
19. Ejercicio de Derechos - Inversiones. Instruir al Fiduciario el sentido en el cual deberá ejercer cualesquiera derechos corporativos y/o económicos de los que sea titular o propietario, de manera directa o indirecta, respecto de cualquiera de los Fideicomisos de Inversión.
20. Partes Sociales del Administrador. Sujeto a lo establecido en la Cláusula 7.1(e) del Contrato de Fideicomiso, instruir el sentido en el cual deberá ejercerse los derechos corporativos y/o económicos derivados de las partes sociales en que se divide el capital social del Administrador de las que el Fideicomiso sea titular.
21. Conflictos de Interés. Discutir y resolver cualesquier conflictos de interés que se presenten en relación con el Fideicomiso. Cualquier miembro del Comité Técnico deberá abstenerse de participar y estar presente en la deliberación y votación de cualquier asunto en el que dicho miembro (o las Personas que lo hayan designado) pueda tener conflicto de interés en la

operación de que se trate conforme a lo establecido en la CUE, sin que lo anterior afecte el quórum requerido para la instalación de la sesión de Comité Técnico correspondiente o los de votación correspondientes. Previo a que el o los asuntos a que se refiere la Cláusula 4.2(d) del Contrato de Fideicomiso sean sometidos a la aprobación de la Asamblea, el Comité Técnico deberá discutir y emitir opinión sobre los mismos.

22. Modificaciones – Documentos de la Operación. Discutir y, en su caso, recomendar a la Asamblea modificaciones a los Documentos de la Operación para efectos de, y de conformidad con, lo establecido en la Cláusula 4.2(i) del Contrato de Fideicomiso.
23. Operaciones Sujetas a Aprobación. Discutir y, en su caso, aprobar, la realización de cualquier enajenación o desinversión de cualquier Inversión, Fideicomiso de Inversión o Activo Inmobiliario respecto del cual se hubiere realizado una Inversión, con independencia del valor de la operación, y con independencia de las demás autorizaciones que sean requeridas en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
24. Constitución de Fideicomisos de Inversión. Discutir y, en su caso, aprobar la constitución de cualquier Fideicomiso de Inversión con posterioridad a la fecha en que se realice la Emisión Inicial.
25. Otros asuntos presentados por el Administrador. Discutir y, en su caso, aprobar otros asuntos presentados al Comité Técnico por el Administrador.
26. Convocatorias a Asambleas o Comités. Solicitar al Fiduciario y al Representante Común que convoquen de manera conjunta a una Asamblea de Tenedores y/o a los otros Comités que convoquen a una sesión de dichos Comités y solicitar que se inserten en la orden del día de las asambleas o sesiones de Comité a las que convoque, los puntos que estime pertinentes.
27. Otros. En general, llevar a cabo cualquier acto necesario a fin de resolver cualquier situación o conflicto, y en general cualquier asunto previsto en cualquier otra Cláusula del Contrato de Fideicomiso o el Contrato de Administración, o bien, que no se encuentre previsto en dichos contratos que pudiera presentarse con respecto a los Fines del Fideicomiso y cuyo conocimiento no competa a la Asamblea de Tenedores.

–
(d) Información Confidencial.

Los miembros del Comité Técnico y de cada uno de los otros Comités estarán sujetos a obligaciones de confidencialidad y por ningún motivo, podrán utilizar la información a la que tengan acceso, en términos del Contrato de Fideicomiso, para obtener beneficio personal alguno, o bien, que resulte indirectamente en un provecho a cualquier tercero ajeno al Contrato de Fideicomiso. La violación a esta disposición estará sujeta a las sanciones civiles, administrativas y penales que se establecen en la Regulación aplicable.

(e)Convenios de Voto.

Los miembros del Comité Técnico que no sean Miembros Independientes podrán celebrar convenios para el ejercicio del voto en las sesiones del Comité Técnico, mismos que podrán prever (i) que el voto de dichos miembros se ejerza en el mismo sentido del voto emitido por el Fideicomitente (o los miembros designados por SOMA o sus Afiliadas), y (ii) cualesquiera otros asuntos relacionados con el voto y las sesiones del Comité Técnico. Para estos efectos, el Fideicomitente tendrá la facultad de someter a la consideración de los miembros del Comité Técnico la celebración de uno o más convenios de los previstos en este párrafo.

En caso que los miembros del Comité Técnico celebren, modifiquen o terminen los convenios a que se refiere el párrafo inmediato anterior, deberán notificar por escrito al Fiduciario y al Representante Común sobre dicha situación (acompañando a dicha notificación (1) un resumen de las características principales de el o los convenios, y (2) una copia completa de el o los convenios correspondientes), a más tardar dentro de los 5 (cinco) Días Hábiles siguientes al de su concertación, a fin de que el Fiduciario revele al público inversionista, a través del Sistema de Divulgación, sobre su celebración, modificación o extinción, así como sus características principales. Asimismo, el Fiduciario revelará la existencia y características principales de los convenios a que se refiere la Cláusula 5.1 del Contrato de Fideicomiso (incluyendo sus modificaciones o terminación) en el Reporte Anual.

(f)Sesiones del Comité Técnico.

(h)Convocatorias. El Comité Técnico se reunirá en sesión cuando sea convocado, pero cuando menos una vez cada 3 (tres) meses en la Ciudad de México o en cualquier otro lugar, según se determine en la convocatoria respectiva.

El Administrador, cualquiera de los miembros del Comité Técnico, el Secretario y, en su caso, el CAPS y el Comité de Inversiones (a través de cualquiera de sus respectivos miembros), tendrán la facultad para convocar una sesión del Comité Técnico, mediante la entrega de una convocatoria con, al menos, 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha propuesta para celebrar la sesión.

Las convocatorias para las sesiones de Comité Técnico deberán realizarse por escrito y deberán (i) incluir la orden del día propuesta para la sesión (es decir, la lista de asuntos que deban tratarse en la sesión, sin que puedan incluirse asuntos bajo el rubro de generales o equivalentes), (ii) señalar el lugar, la fecha y la hora en la que se vaya a llevar a cabo la sesión; (iii) estar suscritas por la Persona que la haga; y (iv) acompañar todos los documentos considerados necesarios o convenientes por la parte que hubiere convocado la sesión para que los miembros puedan deliberar y resolver en relación con cada uno de los puntos de la orden del día. Cualquiera de los miembros del Comité Técnico podrá incluir un tema a tratar en la orden del día de la sesión de que se trate, sujeto a la previa notificación por escrito al resto de los miembros del Comité Técnico, al Fiduciario y al Representante Común, con por lo menos 3 Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se pretenda llevar a cabo la sesión respectiva.

Las convocatorias serán entregadas personalmente, por servicio de mensajería, por correo electrónico o por cualquier otro medio fehaciente, a la o las direcciones que el Secretario (o, en su defecto, el Fiduciario) tenga registradas de cada uno de los miembros. De cada convocatoria se entregará una copia (i) al Fiduciario, al Representante Común para que puedan asistir con voz, pero sin voto, y (ii) al Administrador.

Una vez realizada la convocatoria, el Administrador o la Persona que la haya realizado, podrá cambiar la fecha en que la sesión respectiva deberá ser celebrada (una sola vez para el mismo orden del día), para lo cual deberá informar al Secretario, al Fiduciario al Representante Común y al Administrador, según corresponda; en el entendido que, la modificación en la fecha de la sesión respectiva estará sujeto al plazo de 5 (cinco) días naturales establecido en el primer párrafo de este inciso (a).

(ii) Sesión Inicial. Con anterioridad a la Emisión Inicial, los Miembros Iniciales Previo a la Oferta del Comité Técnico celebrarán una sesión inicial (la “Sesión Inicial”) para, entre otros, discutir y, en su caso, aprobar o ratificar:

1. (i) Llevar a cabo la oferta de los CBFIs objeto de la Emisión Inicial y proceder, en su caso, con la inscripción y listado de los mismos en el RNV y la Bolsa, respectivamente, y (ii) firmar el prospecto, el contrato de colocación y cualquier otro documento que fuere conveniente o necesario en relación con la oferta de los CBFIs objeto de la Emisión Inicial;
2. La celebración del Contrato de Administración y los demás Documentos de la Operación, así como cualquier convenio, documento, notificación, solicitud y/o demás documentación relacionada con, o derivado de, los mismos;
3. Sujeto a, y de conformidad con, lo establecido en la Cláusula 7.1(e) del Contrato de Fideicomiso, (i) otorgar poderes a favor del Fideicomitente para que el Fideicomitente, en nombre y representación del Fideicomiso, ejerza los derechos corporativos (incluyendo, el derecho de voto derivado de las partes sociales en que se divide el capital social del Administrador) que deriven de las partes sociales en que se divide el capital social del Administrador de las que sea titular el Fideicomiso, y (ii) para efectos de lo establecido en el numeral (i) de este párrafo, otorgar poderes a la o las Personas que al efecto le señale por escrito el Fideicomitente como apoderados para ejercer el voto derivado de las partes sociales en que se divide el capital social del Administrador. Lo anterior, en el entendido que, en todo momento, el ejercicio de los derechos corporativos por parte del Fideicomitente o los apoderados designados por el Fideicomitente conforme a lo establecido en este numeral (3) deberá realizarse en cumplimiento y de manera consistente con las disposiciones contenidas en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, según corresponda y sea aplicable;

4. (i) Los términos y condiciones en que se adquirirán los Activos Inmobiliarios que conformarán el Portafolio Inicial, y (ii) autorizar e instruir la celebración o ratificación, en su caso, de los convenios, acuerdos, documentos, autorizaciones, notificaciones y demás documentación relacionada con dichas adquisiciones;
5. (i) La constitución (o, en su caso, la ratificación de la constitución) de los Fideicomisos de Inversión (incluyendo aquellos a través de los cuales se adquirirán los Activos Inmobiliarios que conformarán el Portafolio Inicial), (ii) la adquisición, directa o indirecta, de los Derechos de Fideicomitente-Fideicomisario de los Fideicomisos de Inversión (incluyendo aquellos a través de los cuales se adquirirán los Activos Inmobiliarios que conformarán el Portafolio Inicial), y (iii) girar instrucciones para que los fiduciarios de cada uno de los Fideicomisos de Inversión comparezca y/o celebre la documentación que fuere necesaria para consumar la adquisición de los Activos Inmobiliarios que conformarán el Portafolio Inicial;
6. Los Lineamientos de Inversión;
7. La Política de Distribución;
8. (i) Los lineamientos que serán observados por el Administrador en el ejercicio de sus poderes para actos de administración, conforme a lo establecido en el Contrato de Administración, así como (ii) la delegación y/u otorgamiento de facultades y poderes (incluyendo, con facultades de delegación y sustitución) por parte del Fiduciario a favor del Administrador conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración;
9. La celebración (o, en su caso, ratificación de la celebración) del Crédito Puente, así como cualquier convenio, contrato, título de crédito, garantía, documento, notificación, solicitud y/o demás documentación relacionada con, o derivado de, los mismos;
10. Aprobar y/o ratificar la contratación del Auditor Externo y del Valuador Independiente por parte del Fideicomiso; y
11. En su caso, en relación con los CBFIs adicionales que hayan sido emitidos en adición a aquellos que sean objeto de la Emisión Inicial, acordar si dichos CBFIs estarán o podrán (1) sujetarse, total o parcialmente, al ejercicio del Derecho de Suscripción Preferente y/o del Derecho de Adquisición Preferente, en los términos previstos en el Contrato de Fideicomiso; (2) entregarse, total o parcialmente, como contraprestación por la adquisición de Activos Inmobiliarios que se destinen al arrendamiento o del derecho a percibir Ingresos, en los términos y bajo las condiciones que en su momento determine el Administrador, Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso; (3) entregarse como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, en los términos que autorice el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores, según sea el caso,

y/o (4) destinar los Certificados que se mantengan en la tesorería del Fideicomiso a cualquiera de los otros fines señalados en la Cláusula 3.11 del Contrato de Fideicomiso.

- (iii) Quórum y Requisitos de Votación. Salvo que se requiera un quórum distinto de instalación o votación en el Contrato de Fideicomiso (incluyendo, conforme a la Cláusula 3.10(d) del Contrato de Fideicomiso), para que se consideren válidamente instaladas las sesiones del Comité Técnico se requerirá de la presencia de la mayoría de sus miembros propietarios (o sus respectivos suplentes), y sus resoluciones se tomarán por mayoría de votos de los miembros presentes en la sesión, con derecho a voto. Cada miembro del Comité Técnico (o su respectivo suplente) con derecho a votar sobre cualquier tema sujeto a discusión, tendrá derecho a un voto, salvo por lo que, en su caso, se establezca en los convenios que se celebren en términos de la Cláusula 5.1(i) del Contrato de Fideicomiso. El Presidente tendrá voto de calidad en caso de empate.

Los miembros del Comité Técnico que tengan conflicto de interés en cualquier asunto, deberán abstenerse de participar y estar presentes en la deliberación y votación de dicho asunto, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación de la sesión respectiva o los de votación correspondientes.

- (iv) Nombramiento del Presidente y Secretario. En la Sesión Inicial, los Miembros Iniciales Previo a la Oferta nombrarán a un miembro 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”) y a su suplente. En caso que el Presidente esté ausente en alguna sesión del Comité Técnico o no tenga derecho a votar en la misma en términos del Contrato de Fideicomiso, previo al inicio de dicha sesión, los demás miembros del Comité Técnico con derecho a votar en dicha sesión nombrarán por mayoría a un miembro con derecho a voto en dicha sesión como presidente para dicha sesión únicamente. El Fideicomitente será el único facultado para remover, y designar a las Personas que sustituyan al Presidente y/o Secretario del Comité Técnico. Bajo ningún supuesto el Fiduciario o sus delegados fiduciarios, representantes legales o empleados, asumirán o podrán aceptar el cargo o carácter de Secretario.

En caso de que el Secretario o su suplente, estén ausentes en alguna sesión del Comité Técnico, previo al inicio de dicha sesión, los miembros del Comité Técnico con derecho a votar en dicha sesión nombrarán por mayoría a una Persona, que no requerirá ser miembro del Comité Técnico, como secretario únicamente para dicha sesión.

- (v) Actas de Sesión. El Secretario levantará un acta de cada sesión del Comité Técnico. Las actas correspondientes a las sesiones del Comité Técnico deberán ser firmadas por las Personas que hayan fungido en la sesión respectivo como Presidente y el Secretario, debiendo este último (i) certificar la concurrencia de los miembros del Comité Técnico que asistan a la sesión correspondiente, o (ii) acompañar al acta la lista de asistencia firmada por cada uno de los miembros que haya asistido. Asimismo, se podrán designar delegados y/o solicitar la protocolización total o parcial de las actas

correspondientes a las sesiones y podrán expedir las certificaciones que sean necesarias respecto de las actas y/o acuerdos correspondientes, así como dar cualquier aviso y notificación que correspondan al Fiduciario, Representante Común, al Administrador o a cualquier tercero (incluyendo Autoridades Gubernamentales o registros).

Será responsabilidad del Secretario del Comité Técnico mantener un expediente con todas las actas y demás documentos presentados ante el Comité Técnico y de enviar copia de dicha acta al Fiduciario y al Representante Común dentro de los 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la sesión de que se trate.

- (vi) Asistencia a las Sesiones. La asistencia a las sesiones del Comité Técnico, podrá ser física o a través de cualquier otro medio de comunicación (incluso telefónico, por videoconferencia o a través de cualquier otra plataforma electrónica) que para tal efecto se determine en la convocatoria de que se trate y que permita la comunicación en tiempo real entre los miembros del Comité y cualquier otra Persona que tenga derecho a asistir a la sesión y podrán ser grabadas, en el entendido que, en tales casos, el Secretario de la sesión deberá hacer constar la asistencia de los miembros del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) para verificar que exista quórum suficiente para la instalación y la votación de cada uno de los puntos de la orden del día para la sesión.
- (vii) Resoluciones Unánimes. El Comité Técnico podrá adoptar resoluciones fuera de sesión del Comité Técnico; en el entendido, que dichas resoluciones deberán ser ratificadas por escrito por todos los miembros propietarios del Comité Técnico (o sus respectivos suplentes) que hayan tenido derecho a emitir su voto en dichas resoluciones y tendrán la misma validez que si las mismas hubieren sido adoptadas en una sesión del Comité Técnico, en el entendido, además que el Secretario deberá conservar dichas resoluciones y enviar una copia de las mismas al Administrador, al Fiduciario y al Representante Común.
- (viii) Otros Participantes. Cada uno del Fiduciario, el Representante Común y el Administrador 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. Además, el Comité Técnico y el Administrador tendrán la facultad de invitar a otras Personas a las sesiones del Comité Técnico como observadores con voz, pero sin voto.
- (ix) Disidencia de Miembros Independientes. En el supuesto que la mayoría de los Miembros Independientes haya votado en contra de alguna resolución que haya sido válidamente adoptada por el Comité Técnico, dicha circunstancia deberá ser revelada al público inversionista a través del Sistema de Divulgación por el Fiduciario.
- (x) Sustitución y Ausencia. En caso de muerte o incapacidad de cualquier miembro del Comité Técnico, su nombramiento será revocado automáticamente y su respectivo suplente lo sustituirá como miembro propietario hasta que la Persona que haya designado a dicho miembro designe a un nuevo miembro propietario. En caso de renuncia de cualquier miembro del Comité Técnico o de su suplente, según

corresponda, se mantendrán en sus cargos hasta que sea nombrado un miembro propietario sustituto (y, en su caso, el suplente correspondiente).

Comité de Auditoría y Prácticas Societarias.

(a) Integración.

El Comité Técnico contará con un comité auxiliar denominado “Comité de Auditoría y Prácticas Societarias” que estará integrado exclusivamente por miembros del Comité Técnico, debiendo estar integrado con al menos 3 (tres) de ellos (el “Comité de Auditoría y Prácticas Societarias” o “CAPS”).

El Presidente del Comité Técnico designará al presidente del CAPS, el cual deberá formar parte del propio CAPS y deberá tener el carácter de Miembro Independiente del Comité Técnico. El CAPS designará al secretario de dicho Comité y, en su caso, a su suplente, quienes podrán no ser miembros del Comité. El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias podrá designar al Secretario del Comité Técnico como secretario del propio CAPS.

Los miembros del CAPS serán designados por períodos de 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico. Sin perjuicio de lo anterior, cualquier miembro del CAPS podrá renunciar a su cargo o ser removido en cualquier momento.

(b) Convocatoria; Actas y Sesiones.

El Comité de Auditoría y Prácticas Societarias se reunirá en sesión cuando sea convocado, pero cuando menos una vez cada 3 (tres) meses en la Ciudad de México o en cualquier otro lugar, según se determine en la convocatoria.

Cualquiera de los miembros y el secretario del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias tendrá la facultad para convocar una sesión, mediante la entrega de una convocatoria con, al menos, 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha propuesta para celebrar la sesión.

Las convocatorias para las sesiones del CAPS deberán realizarse por escrito e (i) incluir la orden del día propuesta para la sesión, (ii) señalar el lugar, la fecha y la hora en la que se vaya a llevar a cabo la sesión; y (iii) acompañar todos los documentos considerados necesarios o convenientes por la parte que hubiere convocado la sesión para que los miembros puedan deliberar y resolver en relación con cada uno de los puntos de la orden del día.

Las convocatorias serán entregadas personalmente, por servicio de mensajería, por correo electrónico o por cualquier otro medio fehaciente, a la o las direcciones que el secretario (o, en su defecto, el Secretario del

Comité Técnico) tenga registradas de cada uno de los miembros del CAPS. De cada convocatoria se entregará una copia al Fiduciario y al Representante Común para que puedan asistir con voz, pero sin voto.

Para que las sesiones del CAPS se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de la mayoría de sus miembros presentes.

La asistencia a las sesiones del CAPS, podrá ser física o a través de cualquier otro medio de comunicación (incluso telefónico, por videoconferencia o a través de cualquier otra plataforma electrónica) que para tal efecto se determine en la convocatoria de que se trate y que permita la comunicación en tiempo real entre los miembros del CAPS y cualquier otra Persona que tenga derecho a asistir a la sesión y podrán ser grabadas, en el entendido que, en tales casos, el Secretario de la sesión deberá hacer constar la asistencia de los miembros del CAPS (o sus respectivos suplentes) para verificar que exista quórum suficiente para la instalación y la votación de cada uno de los puntos de la orden del día para la sesión.

El secretario del CAPS levantará un acta de cada sesión. Las actas correspondientes a las sesiones del Comité deberán ser firmadas por el presidente y el secretario, pudiendo estos últimos (i) certificar la concurrencia de los miembros que asistan a la sesión correspondiente, o (ii) acompañar al acta la lista de asistencia firmada por cada uno de los miembros que haya asistido. Será responsabilidad del secretario del CAPS mantener un expediente con todas las actas y demás documentos presentados ante el CAPS.

(c)Facultades.

El CAPS tendrá las facultades que se establecen en la Cláusula 5.2 del Contrato de Fideicomiso.

De manera enunciativa, mas no limitativa, el CAPS tendrá las facultades y atribuciones las siguientes:

- (i) Estados Financieros. Discutir los estados financieros trimestrales y anuales del Fideicomiso y cualquier otro asunto que se considere conveniente o necesario para efectos de la sesión del Comité Técnico que se reúna en términos de, y para los efectos establecidos en la Cláusula 5.1(g)(ii)(6) del Contrato de Fideicomiso, con las personas responsables de su elaboración y revisión, y con base en ello recomendar o no al Comité Técnico su aprobación.
- (ii) Auditor Externo. Discutir y, en su caso, recomendar al Comité Técnico sobre la ratificación o sustitución del Auditor Externo, así como la designación del sustituto.
- (iii) Desempeño del Auditor Externo. Evaluar el desempeño del Auditor Externo, así como analizar los dictámenes, opiniones, reportes o informes que elabore y suscriba el Auditor Externo. Para tal efecto, podrá requerir la presencia del Auditor Externo cuando lo estime conveniente.

- (iv) Información del Administrador. Solicitar (1) la opinión del Administrador y/o de expertos independientes en los casos en que lo juzgue conveniente, para el adecuado desempeño de sus funciones, (2) solicitar del Administrador, del Fiduciario o de cualesquier otras Personas con responsabilidades en relación con el Patrimonio del Fideicomiso, cualesquier información y reportes relacionados con la preparación de los estados financieros del Fideicomiso y con las Inversiones, y (3) reuniones con los directivos relevantes del Administrador en relación con los asuntos a que se refieren los numerales (1) y (2) de este inciso (iv).
- (v) Sistemas de Control. (1) Informar al Comité Técnico (A) sobre el estado que guarda el sistema de control interno y auditoría interna del Fideicomiso y los Fideicomisos de Inversión, y (B) sobre las irregularidades que, en su caso detecte, con motivo del ejercicio de sus funciones, así como, en su caso, proponer las acciones correctivas que deban aplicarse, y (2) emitir opiniones sobre los controles internos, políticas contables y las reglas de auditoría interna.
- (vi) Operaciones con Personas Relacionadas. Dar su opinión respecto de Operaciones con Personas Relacionadas.
- (vii) Razonabilidad de Operaciones. Dar su opinión al Comité Técnico sobre la razonabilidad de las operaciones relevantes a realizarse o realizadas por el Fideicomiso.
- (viii) Inversiones y Desinversiones Extraordinarias. Discutir y, en su caso, recomendar al Comité Técnico, previa propuesta del Comité de Inversiones, la realización de (i) Inversiones potenciales que no cumplan con los Lineamientos de Inversión, y (ii) potenciales ventas, enajenaciones o desinversiones, totales o parciales, de cualquier Inversión durante los cuatro años siguientes a partir de la fecha en la que se hubiere consumado la adquisición o Inversión de que se trate, independientemente de su valor.
- (ix) Modificaciones – Documentos de la Operación. Discutir y, en su caso, recomendar al Comité Técnico modificaciones a los Documentos de la Operación para efectos de, y de conformidad con, lo establecido en la Cláusula 5.1(g)(ii)(22) del Contrato de Fideicomiso.
- (xi) Valuador Independiente. Discutir y, en su caso, recomendar al Comité Técnico sobre la designación, ratificación o sustitución del Valuador Independiente, así como la designación de un valuador independiente sustituto.
- (xii) Seguros (D&O). Dar su opinión al Comité Técnico respecto de la contratación de seguros de responsabilidad para los miembros de los Comités, así como para los consejeros y directivos relevantes del Administrador.

(xiii)Distribuciones. Discutir y, en su caso, dar su opinión favorable sobre cualquier distribución propuesta por el Administrador que no sea conforme con la Política de Distribución de conformidad con lo establecido en la Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso.

(xiv)Convocatorias. Convocar a Asambleas de Tenedores o a los otros Comités y solicitar que se inserten en la orden del día de las asambleas o sesiones a las que convoque los puntos que estime pertinentes.

Comité de Inversiones.

(a) Integración.

El Fideicomiso contará con un comité denominado “Comité de Inversiones” que estará integrado por hasta 4 (cuatro) miembros del Comité Técnico. Los miembros del Comité de Inversiones serán seleccionados exclusivamente de entre los miembros del Comité Técnico que hayan sido designados por SOMA y CF México FS IC, Inc. y/o cualesquiera de sus Afiliadas, en términos y sujeto a lo establecido en las Cláusulas 7.2 y 7.3 del Contrato de Fideicomiso (el “Comité de Inversiones”).

Para efectos de claridad, el Comité de Inversiones no es un comité constituido para el auxilio del Comité Técnico, sino que es un comité establecido por el Fideicomiso, por lo que no es aplicable lo establecido en el artículo 7 fracción VII inciso (a) numeral 2 último párrafo de la Circular Única de Emisoras, situación que (i) mediante la firma de este Contrato las Partes aceptan y reconocen, y (ii) mediante la adquisición de los Certificados, los Tenedores aceptarán y reconocerán de conformidad con lo establecido en la Cláusula 3.4 del Contrato de Fideicomiso.

El Presidente del Comité Técnico designará al presidente del Comité de Inversiones. El Comité de Inversiones designará al secretario de dicho Comité y, en su caso, a su suplente, quienes podrán no ser miembros del Comité de Inversiones. El Comité de Inversiones podrá designar al Secretario del Comité Técnico como secretario del propio Comité de Inversiones.

Los miembros del Comité de Inversiones serán designados por períodos de 1 (un) año y deberán ser ratificados o removidos anualmente por el Comité Técnico, previa instrucción de SOMA y CF México FS IC, Inc. y/o cualesquiera de sus Afiliadas, según corresponda, en términos y sujeto a lo establecido en las Cláusulas 7.2 y 7.3 del Contrato de Fideicomiso. Sin perjuicio de lo anterior, cualquier miembro del Comité de Inversiones podrá renunciar a su cargo o ser removido en cualquier momento.

(b) Convocatoria; Actas y Sesiones.

El Comité de Inversiones se reunirá en sesión cuando sea convocado, pero cuando menos una vez cada 3 (tres) meses en la Ciudad de México o en cualquier otro lugar, según se determine en la convocatoria

Cualquiera de los miembros y el secretario del Comité de Inversiones tendrá la facultad para convocar una sesión, mediante la entrega de una convocatoria con, al menos, 5 (cinco) Días Hábiles de anticipación a la fecha propuesta para celebrar la sesión.

Las convocatorias para las sesiones del Comité de Inversiones deberán realizarse por escrito e (i) incluir la orden del día propuesta para la sesión, (ii) señalar el lugar, la fecha y la hora en la que se vaya a llevar a cabo la sesión; y (iii) acompañar todos los documentos considerados necesarios o convenientes por la parte que hubiere convocado la sesión para que los miembros puedan deliberar y resolver en relación con cada uno de los puntos de la orden del día.

Las convocatorias serán entregadas personalmente, por servicio de mensajería, por correo electrónico o por cualquier otro medio fehaciente, a la o las direcciones que el secretario (o, en su defecto, el Secretario del Comité Técnico) tenga registradas de cada uno de los miembros del Comité de Inversiones. De cada convocatoria se entregará una copia al Fiduciario y al Representante Común para que puedan asistir con voz, pero sin voto.

Para que las sesiones del Comité de Inversiones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros será requerida, en el entendido, que, en todo momento, se requerirá la presencia de un miembro designado por CF México FS IC, Inc. y/o sus Afiliadas Para que las resoluciones del Comité de Inversiones sean válidamente adoptadas se requerirá del voto unánime de los miembros presentes en la sesión correspondiente.

La asistencia a las sesiones del Comité de Inversiones, podrá ser física o a través de cualquier otro medio de comunicación (incluso telefónico, por videoconferencia o a través de cualquier otra plataforma electrónica) que para tal efecto se determine en la convocatoria de que se trate y que permita la comunicación en tiempo real entre los miembros del Comité de Inversiones y cualquier otra Persona que tenga derecho a asistir a la sesión y podrán ser grabadas, en el entendido que, en tales casos, el Secretario de la sesión deberá hacer constar la asistencia de los miembros del Comité de Inversiones (o sus respectivos suplentes) para verificar que exista quórum suficiente para la instalación y la votación de cada uno de los puntos de la orden del día para la sesión.

El secretario del Comité de Inversiones levantará un acta de cada sesión. Las actas correspondientes a las sesiones del Comité de Inversiones deberán ser firmadas por el presidente y el secretario, pudiendo estos últimos (i) certificar la concurrencia de los miembros que asistan a la sesión correspondiente, o (ii) acompañar al acta la lista de asistencia firmada por cada uno de los miembros que haya asistido. Será responsabilidad del secretario del Comité de Inversiones mantener un expediente con todas las actas y demás documentos presentados ante el Comité de Inversiones.

(c)Facultades

De manera enunciativa, mas no limitativa, el Comité de Inversiones tendrá las facultades y atribuciones las siguientes:

(i) Someter a consideración y, en su caso, aprobación del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según corresponda, los asuntos que se listan a continuación:

1. El reembolso, amortización o compra por parte de la FIBRA o cualquiera de sus Fideicomisos de Inversión, de una participación en la FIBRA o cualquiera de sus Fideicomisos de Inversión, salvo por lo expresamente permitido en el Contrato de Fideicomiso;
2. La emisión por parte de la FIBRA de CBFIs o cualquier tipo de derechos para adquirir participación en la FIBRA o la emisión de valores o participaciones por parte de cualquiera de los Fideicomiso de Inversión en favor de cualquier Persona distinta a la FIBRA o de sus Fideicomisos de Inversión, así como los términos y condiciones de dicha emisión o el cambio de los términos de cualesquiera valores o participación o derechos u obligaciones relacionados con los mismos;
3. Modificaciones a los Documento de la Operación;
4. La implementación de nuevas políticas o modificaciones a políticas existentes de la FIBRA o de cualquiera de sus Fideicomisos de Inversión en relación con cualquier endeudamiento e inversiones;
5. La disolución o liquidación de la FIBRA o cualquiera de los Fideicomisos de Inversión;
6. Los estados financieros consolidados de la FIBRA (en el entendido que las Partes acuerdan realizar esfuerzos razonables para aprobar dichos estados financieros de conformidad con los pasos y calendarios incluidos en el Anexo C del Contrato de Fideicomiso, en el entendido que, si no se logra la aprobación en las fechas señaladas en dicho Anexo, se entenderá que los mismos han sido aprobados por el Comité de Inversiones con la finalidad de poder cumplir con las obligaciones establecidas en la Regulación);
7. Cualquier modificación a los criterios de inversión de la FIBRA;
8. La designación o remoción del Auditor Externo;
9. La Emisión de CBFIs que resulte en que menos del 20% de los CBFIs en circulación sean propiedad directa o indirecta de SOMA;
10. La remoción del Fiduciario y la designación de un fiduciario sustituto;

11. La remoción del Representante Común y la designación de un nuevo representante común;
12. Los esquemas de compensación de los miembros del Comité Técnico;
13. La cancelación de la inscripción del registro de los CBFIs en el RNV;
14. El establecimiento de nuevos comités dentro del gobierno corporativo de la FIBRA;
15. La designación, remoción y sustitución de cualquier persona que forme parte del Equipo de Administración;
16. Cualquier cambio en la naturaleza de los ingresos de la FIBRA o cualquiera de sus Fideicomisos de Inversión, que pudiere derivar en un cambio en el tratamiento fiscal de la FIBRA como un vehículo que no realiza actividades empresariales, según sea aplicable;
17. Salvo por operaciones permitidas por y celebradas de conformidad con los términos del Contrato de Fideicomiso, cualquier operación o acuerdo celebrado por (i) el Fideicomitente o sus Personas Relacionadas (según dicho término se define en la LMV); o (ii) el Administrador o cualquiera de sus Personas Relacionadas, con la FIBRA o cualquiera de Fideicomiso de Inversión, así como cualesquiera modificaciones a dichos acuerdos; y
18. Cualquier operación o asunto listado en el inciso (ii) inmediato siguiente que, por su valor o características, deba ser aprobado por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores en términos del Contrato de Fideicomiso o la Regulación.

(ii) Sujeto a lo establecido en el numeral (18) del inciso (i) inmediato anterior, aprobar cualquiera de las operaciones y asuntos que se listan a continuación:

1. Cualquier plan anual de negocios o documento similar de la FIBRA, sobre bases consolidadas, el cual deberá incluir un plan de negocios individualizado para cada Fideicomiso de Inversión (cada uno de dichos planes anuales de negocios o documentos similares, una vez aprobados por el Comité de Inversiones, constituirá un “Plan de Negocios Autorizado”), así como cualquier modificación o adición a un Plan de Negocios Autorizado; en el entendido, que en caso de que no exista un Plan de Negocios Autorizado para el año fiscal correspondiente en virtud de que el plan de negocios respectivo no fue aprobado por el Comité de Inversiones en o antes del último día del ejercicio inmediato anterior, el Fiduciario deberá informar dicha circunstancia al Representante Común y a los Tenedores mediante la publicación de un evento relevante a través del Sistema de Divulgación, y el Plan de Negocios Autorizado del ejercicio inmediato anterior será actualizado con base a la inflación de acuerdo con el INPC y, en la medida en que resulte aplicable, se entenderá como el vigente para el ejercicio fiscal correspondiente, hasta en tanto el Comité de Inversiones no apruebe un Plan de Negocios

Autorizado para dicho ejercicio fiscal, y, en el entendido, además, que en tanto no exista un Plan de Negocios Autorizado para el ejercicio en curso, se requerirá de la aprobación del Comité de Inversiones o del órgano corporativo correspondiente para que el Fideicomiso pueda llevar a cabo cualesquier actividades o celebre cualesquier operaciones que no se encuentren incluidas en el Plan de Negocios Autorizado del ejercicio anterior y las cuales, por lo tanto, requieran de la aprobación previa del Comité de Inversiones en términos de la Sección 5.3(c) del Contrato de Fideicomiso;

2. Aprobar cualquier Inversión o compromiso de inversión de la FIBRA o de cualquier Fideicomiso de Inversión, de cualquier naturaleza, que no esté expresamente previsto en el Plan de Negocios Autorizado aplicable (excluyendo, en todo caso, cualquier (i) gasto de capital o gasto operativo, los cuales estarán sujetos a lo establecido en el numeral (4) siguiente; y (ii) cualquier gasto relacionado con un desarrollo inicial o cualquier desarrollo subsecuente, los cuales estarán sujetos a lo establecido en el numeral (5) siguiente);
3. Aprobar la adquisición de cualquier terreno o propiedad, o de una participación en cualquier Persona, que no esté expresamente aprobada en el Plan de Negocios Autorizado aplicable;
4. Aprobar cualquier gasto o compromiso para realizar cualquier gasto (i) que no esté expresamente previsto en el Plan de Negocios Autorizado; o (ii) que sea destinado a cualquier propósito distinto al propósito para el cual dichos fondos fueron aportados a la FIBRA o al Fideicomiso de Inversión;
5. Aprobar cualquier (i) desarrollo inicial o (ii) desarrollo subsecuente, ambos, de cualquier bien inmueble, excepto por aquellos desarrollos iniciales o desarrollos subsecuentes que (y) estén expresamente previstos en el Plan de Negocios Autorizado aplicable, o (z) no requieran inversiones que excedan de \$30,000,000.00 pesos (treinta millones de Pesos 00/100 M.N.), monto que se incrementará anualmente a partir de la fecha de firma del Contrato de Fideicomiso con base en la inflación de acuerdo con el INPC;
6. Aprobar cualquier expansión de cualquier bien inmueble que no esté expresamente prevista en el Plan de Negocios Autorizado aplicable y que exceda de \$30,000,000.00 pesos (treinta millones de Pesos 00/100 M.N.), monto que se incrementará anualmente a partir de la fecha de firma del Contrato de Fideicomiso con base en la inflación de acuerdo con el INPC;
7. Aprobar la terminación anticipada, de manera voluntaria, de la construcción de un proyecto o cualquier fase de un proyecto;
8. Aprobar cualquier arrendamiento que no esté previsto en el Plan de Negocios Autorizado aplicable, en el entendido que, no se requerirá autorización por parte del Comité de Inversiones para que la FIBRA o un Fideicomiso de Inversión lleve a cabo cualquiera de las siguientes: (i) celebrar cualquier arrendamiento de inmuebles destinados a oficinas que tengan una superficie de menos de 3,600 m² (tres mil seiscientos metros cuadrados) de área

arrendable, en los que la tasa neta efectiva de renta sea de 85% (ochenta y cinco por ciento) o más respecto de la tasa neta efectiva de renta de dichos inmuebles contemplada en el plan de arrendamientos aprobado por el Comité de Inversiones; y (iii) celebrar cualquier arrendamiento de inmuebles destinados a oficinas de menos de 2,500 m² (dos mil quinientos metros cuadrados) de área arrendable, en los que la tasa neta efectiva de renta sea de 85% (ochenta y cinco por ciento) o más respecto de la renta mínima prevista para dichos inmuebles en el plan de arrendamientos aprobado por el Comité de Inversiones.

Para efectos de este numeral (8) “tasa neta efectiva de renta” significa la métrica del retorno real de los propietarios de cualquier inmueble arrendable sobre una base de metros cuadrados y deberá de ser calculada determinando el valor presente de las cantidades pagaderas anualizadas por concepto de renta de los inmuebles rentados por el plazo del arrendamiento aplicable (utilizando la tasa de descuento de mercado establecida en el Plan de Negocios Autorizado) y restando el costo a valor presente de periodos de renta gratuitos, comisiones de terceros por concepto de arrendamiento, costos de toma de inmuebles, pagos por concepto de llave en mano (*turnkey*), remuneraciones al arrendador y otros incentivos (utilizando la misma tasa de descuento) para determinar el retorno total a valor presente que deberá ser dividido por el número de años del plazo del arrendamiento y posteriormente dividido entre el área arrendable del inmueble respectivo. La cantidad pagadera anual equivalente requerida para amortizar la totalidad del retorno total a valor presente sobre el plazo del arrendamiento será la renta efectiva neta anualizada y la renta neta efectiva anualizada dividida entre el área arrendable correspondiente será la tasa neta efectiva de renta.

9. Aprobar cualquier venta, transmisión o disposición de activos por parte de (i) la FIBRA, o (ii) un Fideicomiso de Inversión en donde dicha venta, transmisión o disposición sea con respecto a activos que tengan un valor en libros de \$10,000,000.00 pesos (diez millones de pesos 00/100 M.N.) o más, incluyendo, para efectos de claridad, valores, participación o tenencia de cualquier Fideicomiso de Inversión, así como determinar las comisiones que, en su caso, correspondan a la persona que lleve a cabo los servicios de intermediación de cualquier venta, transmisión o disposición de activos, independientemente de su valor;
10. Aprobar cualquier cambio de uso de suelo o cambio en la zonificación de cualquier inmueble, excepto por cambios requeridos para garantizar el uso de cualquier proyecto aprobado;
11. Aprobar cualquier fusión, escisión, venta de todo o sustancialmente todos los activos, división, transformación, consolidación, combinación o cualquier otra forma de reorganización relativa a la FIBRA o cualquier Fideicomiso de Inversión;

12. Aprobar la creación, constitución y estructuración de cualquier Fideicomiso de Inversión, así como cualquier modificación de dichos Fideicomisos de Inversión, salvo aquellos documentos o actos mediante los cuales un Fideicomiso de Inversión sea constituido o creado (i) para efectos de efectuar una Inversión aprobada; o (ii) en relación con una reorganización o reestructura autorizada de la FIBRA o cualquiera de sus Fideicomisos de Inversión;
13. Aprobar la valuación de aportaciones en especie a la FIBRA o a cualquiera de sus Fideicomisos de Inversión;
14. Aprobar cualquier acto o contrato que pudiera restringir o cambiar materialmente las operaciones o negocios de la FIBRA o cualquiera de sus Fideicomisos de Inversión;
15. Aprobar (i) la contratación de endeudamiento por parte de la FIBRA o cualquiera de sus Fideicomisos de Inversión que no esté expresamente prevista en el Plan de Negocios Autorizado aplicable, o cualquier modificación a los términos de dicho endeudamiento, distintos a (x) aquellas modificaciones al monto de endeudamiento que no excedan de +/-5% del monto previsto en el Plan de Negocio Autorizado aplicable; o (y) aquellas modificaciones al spread (en puntos base) que no excedan de +/-15% del monto previsto en el Plan de Negocios Autorizado; y (z) endeudamiento incurrido en el curso ordinario del negocio; (ii) el uso de recursos derivados de cualquier endeudamiento para cualquier fin distinto a aquel expresamente previsto en el Plan de Negocios Autorizado aplicable; y (iii) el otorgamiento por parte de la FIBRA o cualquier de sus Fideicomisos de Inversión de cualquier garantía, gravamen o indemnización respecto de cualquier obligación, pasivo o deuda, en el entendido que, sin perjuicio de lo anterior, la decisión de otorgar garantías, gravámenes o indemnizaciones requeridas para asegurar licencias, permisos, autorizaciones o contratos de servicios de cualquier proyecto no requerirán autorización del Comité de Inversiones;
16. Aprobar la celebración por parte de la FIBRA o cualquiera de sus Fideicomisos de Inversión de contratos de coinversión o asociación (joint venture) y cualquier modificación a los mismos, en el entendido, que lo establecido en el presente inciso no incluye, ni serán aplicable a, la celebración de cualquier contrato de servicios;
17. Aprobar cualquier propuesta, evento, circunstancia o hecho que pudiera resultar en que la FIBRA o cualquiera de sus Fideicomisos de Inversión celebre contratos laborales o acuerdos por virtud de los cuales pudiere considerarse que se han creado relaciones laborales en términos de la Legislación Aplicable. Para efectos de claridad y no obstante lo previsto en esta sección, la contratación de empleados por parte del Administrador no estará sujeta a aprobación del Comité de Inversiones siempre y cuando dicha contratación esté expresamente aprobada en el Plan de Negocios Autorizado aplicable;

18. Aprobar que se efectúe cualquier acción en términos de legislación de concurso mercantil, insolvencia o regulación similar (incluyendo, sin limitar (i) iniciar procedimientos a fin de que la FIBRA o cualquiera de sus Fideicomisos de Inversión sea declarada en concurso mercantil, quiebra o insolvencia o consentir el inicio de procedimientos de concurso mercantil, quiebra o insolvencia en contra de la FIBRA o cualquiera de sus Fideicomisos de Inversión; (ii) presentar solicitudes con la finalidad de obtener, o consentir, una reorganización o medida en relación con la FIBRA o cualquiera de sus Fideicomisos de Inversión, en términos de cualquier legislación federal o estatal aplicable en relación con concurso mercantil; (iii) consentir la designación de un conciliador, liquidador o interventor (o cualquier funcionario equivalente) de la FIBRA o cualquiera de sus Fideicomisos de Inversión, con respecto a una parte sustancial de sus activos; (iv) cualquier cesión en beneficio de acreedores de la FIBRA o cualquiera de sus Fideicomisos de Inversión, o reconocer por escrito la incapacidad de la FIBRA o cualquiera de sus Fideicomisos de Inversión de pagar sus deudas en forma generalizada una vez exigibles; o (v) tomar cualquier acción tendiente a las anteriores con respecto a la FIBRA o cualquiera de sus Fideicomisos de Inversión);
19. Aprobar que se inicie, defienda o transija cualquier procedimiento legal, regulatorio o arbitral o una serie de procedimientos relacionados que involucre; (i) potenciales daños, pasivos o disminución de valor potenciales por un monto mayor a \$20,000,000.00 pesos (veinte millones de Pesos), monto que será actualizado de manera anual conforme al INPC, y/o (ii) cualquier reclamación de alguna violación material a la Legislación Aplicable por parte de la FIBRA o cualquiera de sus Fideicomisos de Inversión. Para efectos de claridad, ser conoce y acuerda que, sin perjuicio de la generalidad de los conceptos anteriores, los siguientes constituirán violaciones materiales a la Legislación Aplicable para efectos de la presente sección: (i) cualquier presunta violación a la legislación aplicable que pudiere resultar en la imposición de multas que excedan de \$20,000,000.00 (veinte millones de Pesos 00/100M.N.), monto que será actualizado de manera anual conforme al INPC; (ii) cualquier presunta violación a legislación anti-corrupción; y (iii) cualquier presunta violación a la Legislación Aplicable que genere un riesgo de publicidad adversa o negativa o riesgo reputacional para la FIBRA y/o cualquier Tenedor;
20. Aprobar cualquier aportación adicional de la FIBRA o cualquier otra Persona a cualquier Fideicomiso de Inversión (incluyendo cualquier vehículo de coinversión) que no esté expresamente previsto en el Plan de Negocios Autorizado aplicable;
21. Aprobar cualquier determinación para efectuar, alterar, limitar o renunciar distribuciones, salvo por distribuciones requeridas en términos de requerimientos fiscales o regulatorios aplicables a la FIBRA en términos de la Ley Aplicable o el Contrato de Fideicomiso;

22. Aprobar cualquier determinación para instruir al Fiduciario el ejercicio de cualquier derecho relacionado con cualquier incumplimiento de los documentos constitutivos de la FIBRA o cualquier Fideicomiso de Inversión;
23. La implementación de nuevas políticas o modificaciones a políticas existentes de la FIBRA o de cualquiera de sus Fideicomisos de Inversión en relación con cualesquier prácticas y criterios contables, impuestos (incluyendo cualquier decisión con respecto a utilizar o reclamar cualquier beneficio fiscal y cualquier decisión fiscal), operaciones con partes relacionadas, auditoría de inversiones, regulación anticorrupción o asuntos medioambientales; y
24. Aprobar cualquier transferencia de CBFIs que representen, 10% o más de los CBFIs en circulación de la FIBRA.
25. Para efectos de claridad, en caso de que, por su valor o características, cualquiera de las operaciones o asuntos listados en este inciso (ii) deba ser aprobada por el Comité Técnico o la Asamblea de Tenedores en términos del Contrato de Fideicomiso o la Regulación, el Comité de Inversión someterá la operación o asunto a la aprobación del Comité Técnico o a la Asamblea de Tenedores, según corresponda.

(d)Facultades para Convocar. En adición a las facultades señaladas en el inciso (c) de la Cláusula 5.3, el Comité de Inversiones tendrá la facultad de (i) solicitar se realicen y/o realizar, convocatorias para Asambleas de Tenedores, o para sesiones del Comité Técnico y/o del CAPS, según corresponda, y (ii) solicitar que se inserten en la orden del día que se contenga en cada convocatoria que se pretenda publicar o realizar para celebrar una Asamblea de Tenedores o sesión del Comité Técnico o del CAPS, según corresponda, los puntos que estime pertinentes para efectos de que sean sometidos a la consideración y aprobación de la Asamblea de Tenedores, Comité Técnico y/o CAPS, de conformidad con las facultades otorgadas al Comité de Inversiones en términos del Contrato de Fideicomiso.

Derechos y Obligaciones del Fideicomitente.

(a)Mediante la firma del Contrato de Fideicomiso, el Fideicomitente, el Fiduciario y los Tenedores por la mera adquisición de los CBFIs aceptan, reconocen y convienen que el Fideicomitente tendrá y mantendrá los derechos y facultades que expresamente se le otorgan en términos del Contrato de Fideicomiso mientras que SOMA sea titular de 15% (quince por ciento) o más de los CBFIs en circulación. En la medida en que SOMA deje de ser titular de CBFIs que representen, al menos, el porcentaje mencionado, las facultades del Fideicomitente en términos de las Cláusulas 5.1(c)(ii), 5.1(g)(ii)(20), 5.1(i), 5.1(j)(iv), y 7.1(e) y los demás derechos y facultades que se le otorgan en términos del Contrato de Fideicomiso, cesarán y dichas facultades serán asumidas por el Administrador.

- (b) De conformidad con lo establecido en la Cláusula 5.3(a) del Contrato de Fideicomiso, SOMA tendrá el derecho, siempre y cuando SOMA mantenga la titularidad del 15% (quince por ciento) o más de los CBFIs en circulación, de nombrar hasta 2 (dos) miembros del Comité de Inversiones, los cuales serán seleccionados de entre los miembros designados por SOMA al Comité Técnico de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.
- (c) Sujeto a lo establecido a continuación, durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso y mientras SOMA (directa o indirectamente a través de cualquier Afiliada) mantenga la titularidad del 15% o más de los CBFIs en circulación, SOMA acepta, reconoce y conviene que el Fideicomiso y cualquier Fideicomiso de Inversión serán los únicos vehículos a través de, y para, los cuales, SOMA, directa o indirectamente, buscará, identificará e implementará oportunidades para realizar Inversiones en Proyectos Relevantes.

Lo anterior, en el entendido que (i) SOMA, directa o indirectamente a través de cualquier Afiliada podrá prestar servicios de arquitectura, diseño, ingenierías y Servicios de Administración de Propiedades sin restricción alguna a cualquier Persona; y (ii) la obligación prevista en el párrafo inmediato anterior no aplicará respecto de (1) Activos Inmobiliarios que no constituyan Proyectos Relevantes; (2) Inversiones en Proyectos Relevantes que sean rechazados por la Asamblea de Tenedores, el Comité Técnico o cualquiera de los otros Comités (sin tomar en cuenta el voto de los miembros de cualquiera de los Comités que hubieren sido designados por el Fideicomitente o SOMA); (3) Activos Inmobiliarios que sean propiedad, total o parcial, o sean administrados, directa o indirectamente, por SOMA Management, directa o indirectamente a través de cualquier Afiliada, con anterioridad a la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso; (4) Activos Inmobiliarios que sean adquiridos o desarrollados por SOMA Management, directa o indirectamente a través de cualquier Afiliada, en los que SOMA Management, directa o indirectamente, tengan una participación agregada menor al 50%; y (5) expansiones de Activos Inmobiliarios que sean propiedad, total o parcial, o sean administrados, directa o indirectamente, por SOMA Management, directa o indirectamente a través de cualquier Afiliada, con anterioridad a la fecha de celebración del Contrato de Fideicomiso.

Derechos de CF México FS IC, Inc. y/o sus Afiliadas

- (a) Mediante la firma del Contrato de Fideicomiso, el Fideicomitente, el Fiduciario y los Tenedores por la mera adquisición de los CBFIs aceptan, reconocen y convienen que CF México FS IC, Inc. y/o sus Afiliadas tendrán y mantendrán los derechos y facultades que expresamente se le otorgan en términos del Contrato de Fideicomiso mientras que CF México FS IC, Inc. y/o cualquier de sus Afiliadas sean titulares de 5% (cinco por ciento) o más de los CBFIs en circulación. En la medida en que CF México FS IC, Inc. y/o sus Afiliadas dejen de ser titulares de CBFIs que representen, al menos, el porcentaje mencionado, los derechos y facultades otorgados a CF México FS IC, Inc. y/o sus Afiliadas en términos de la Cláusula 7.3 del Contrato de Fideicomiso cesarán inmediatamente.

(b) De conformidad con lo establecido en la Cláusula 5.3(a) del Contrato de Fideicomiso, CF México FS IC, Inc. y/o sus Afiliadas tendrán el derecho, siempre y cuando CF México FS IC, Inc. y/o sus Afiliadas mantengan la titularidad del 5% (cinco por ciento) o más de los CBFIs en circulación, de nombrar a 2 (dos) miembros del Comité de Inversiones, los cuales serán seleccionados de entre los miembros designados por CF México FS IC, Inc. y/o sus Afiliadas al Comité Técnico de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso.

Objetivo de Inversión.

El Fideicomiso realizará Inversiones, directamente o a través de los Fideicomisos de Inversión, para la adquisición, construcción, desarrollo y/o remodelación de Activos Inmobiliarios en México que se destinen, de manera primordial, al arrendamiento, la adquisición del derecho a percibir Ingresos, así como otorgar financiamiento para esos fines con una garantía de los bienes arrendados de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA, por lo que al menos el 70% (setenta por ciento) (o cualquier otro porcentaje permitido de conformidad con las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA), del Patrimonio del Fideicomiso estará invertido, directa o indirectamente a través de los Fideicomisos de Inversión, en Activos Inmobiliarios y el remanente será invertido en valores a cargo del gobierno federal inscritos en el RNV o en acciones de fondos de inversión de instrumentos de deuda, en el entendido que todas las Inversiones realizadas por el Fideicomiso conforme al Contrato de Fideicomiso, deberán cumplir con las políticas, régimen y lineamientos de inversión aprobados por el Comité Técnico en la Sesión Inicial (los “Lineamientos de Inversión”), así como cualesquier modificaciones aprobadas por la Asamblea, o en su defecto, en aquellas Inversiones aprobadas por la Asamblea de Tenedores si las mismas no cumplen con régimen y lineamientos de inversión aprobados por el Comité Técnico, en el entendido, además, que, en cualquier caso y en el supuesto que el Fideicomiso adquiriera, directa o indirectamente, Activos Inmobiliarios cuyos bienes inmuebles se ubiquen en zonas restringidas, como se definen en la Ley de Inversión Extranjera, el Fiduciario requerirá la autorización que dicha ley establece.

El Fideicomiso no tiene previsto percibir ingresos por hospedaje o alojamiento de huéspedes. En caso que, con posterioridad a la fecha de firma del Contrato de Fideicomiso, el Fideicomiso pretenda invertir en Activos Inmobiliarios que generen ingresos por hospedaje o alojamiento de huéspedes, el Fideicomiso llevará a cabo los actos que fueren necesarios o convenientes conforme a la Ley Aplicable (incluyendo, sin limitación, (i) la entrega, obtención y/o tramitación de notificaciones a, o autorizaciones y registros de o ante las Autoridades Gubernamentales competentes, y (ii) en su caso, la modificación de los Documentos de la Operación) a efectos de que, en todo momento, el Fideicomiso se encuentre en cumplimiento de los requisitos legales y fiscales aplicables.

En ningún caso el Fideicomiso podrá destinar más del 20% (veinte por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso a la adquisición de valores de deuda inscritos en el RNV. En estos casos, el Fideicomiso 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 los recursos de cualquier Emisión. Las Inversiones podrán realizarse en Pesos o en moneda extranjera en los términos previstos en la Regulación.

En caso de que se exceda el límite a que se refiere el párrafo anterior, el Administrador, deberá presentar a la Asamblea 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. Previo a su presentación a la Asamblea, el plan correctivo deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite. En cualquier caso, el plan correctivo deberá contemplar lo señalado en las disposiciones aplicables de la CUE.

Fideicomiso de Inversión.

Todas las Inversiones que el Fideicomiso realice indirectamente a través de cualquiera de los Fideicomisos de Inversión estarán sujetas a los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso. En virtud de lo anterior y de manera general, las decisiones de los Fideicomisos de Inversión, incluyendo, sin limitación, la enajenación y adquisición de Inversiones o Activos Inmobiliarios respecto de los cuales se hubiere realizado una Inversión, la realización de Inversiones, desinversiones u otras operaciones (incluyendo, sin limitación, adquisiciones o enajenaciones, contratación de Deuda y/o constitución de garantías sobre, activos, bienes o derechos que sean propiedad del Fideicomiso directamente o a través de los Fideicomisos de Inversión y el otorgamiento de préstamos), la celebración de operaciones con Personas Relacionadas y las demás relacionadas con las facultades de la Asamblea de Tenedores o del Comité Técnico establecidas en el Contrato de Fideicomiso, se tomarán desde el Fideicomiso y sus respectivos órganos de gobierno, quien causará (directamente o por conducto del Administrador) que los Fideicomisos de Inversión cumplan con dichas disposiciones y determinaciones.

Lineamientos de Apalancamiento.

- (a) El Fideicomiso, directa o indirectamente a través de cualquier Fideicomiso de Inversión, podrá incurrir en, o asumir, Deudas en cualquier momento y por cualquier motivo en cumplimiento a los Lineamientos de Apalancamiento que se adjuntan al Contrato de Fideicomiso como Anexo A, previas instrucciones por la parte competente a ello en términos del Contrato de Fideicomiso. Para estos efectos, en todo momento se deberán observar los límites máximos de endeudamiento e índice de cobertura de servicio de la deuda aprobados por la Asamblea de Tenedores. En ningún momento, el total de la Deuda consolidada del Fideicomiso podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de sus activos totales, medido al cierre del último trimestre que haya reportado. Asimismo, el nivel de Deuda y el índice de cobertura de servicio de Deuda consolidado del Fideicomiso serán calculados y revelados conforme a lo establecido en la Regulación (y, en particular en la Circular Única de Emisoras).

(b) En caso que el Fideicomiso exceda los límites máximos de endeudamiento o el índice de cobertura de servicio de la deuda sea mayor al aprobado por Asamblea de Tenedores, el Fideicomiso, directa o indirectamente a través de cualquier Fideicomiso de Inversión, no podrá contratar o asumir Deuda adicional con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto el Fideicomiso se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento de la Deuda del Fideicomiso y el Administrador o, en su defecto, el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento o una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de celebración de la citada operación de refinanciamiento.

(c) En caso de que el Fideicomiso exceda el límite máximo de endeudamiento aprobado por la Asamblea de Tenedores, o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a lo aprobado por la Asamblea de Tenedores, el Administrador deberá presentar a la Asamblea de Tenedores 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. Previo a su presentación a la Asamblea de Tenedores, el citado plan deberá ser aprobado por la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico en un plazo no mayor a 20 (veinte) Días Hábiles contados desde la fecha en que se dé a conocer el exceso a dicho límite.

Las restricciones de apalancamiento a las que se refiere la Cláusula 10.1 del Contrato de Fideicomiso aplicarán de manera agregada y consolidada al Fideicomiso, dándole efecto contable a la Deuda contratada por los Fideicomisos de Inversión.

Apertura de las Cuentas del Fideicomiso.

(a) El Fiduciario deberá abrir y mantener durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso, al menos, cada una de las cuentas bancarias descritas en la Cláusula 11 del Contrato de Fideicomiso para cumplir con los Fines del Fideicomiso (las “Cuentas del Fideicomiso”).

Sin perjuicio de las facultades que tiene el Fiduciario de conformidad con lo establecido en la sección 11.5 siguiente, el Comité Técnico tendrá la facultad, en cualquier momento, de instruir por escrito al Fiduciario (con copia al Administrador y al Representante Común) la apertura de cualquier otra Cuenta del Fideicomiso.

(b) Cada Cuenta del Fideicomiso podrá ser abierta y mantenida en Pesos y/o en dólares, o en cualquier otra moneda, a discreción del Administrador o del Comité Técnico, según resulte aplicable. Cualquier transferencia que se realice entre las Cuentas del Fideicomiso deberá ser realizada por el Fiduciario de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador o del Comité Técnico, según resulte aplicable y excepto por las Cuentas IVA que serán controladas de conformidad con lo establecido en el crédito que al efecto sea celebrado con la finalidad de

financiar los montos de IVA correspondientes, por medio de transferencia electrónica o cualesquier otros medios a los que el Fiduciario tenga acceso para dichos fines.

- (c) Al momento de la apertura de cada Cuenta del Fideicomiso, el Fiduciario deberá proporcionar al Representante Común, al Administrador o al Comité Técnico toda la información que resulte necesaria para identificar dicha Cuenta del Fideicomiso, con la finalidad de que puedan desempeñar sus funciones de conformidad con el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración.
- (d) La o las instituciones financieras en las que se mantengan abiertas las Cuentas del Fideicomiso podrá ser la institución de crédito del mismo Fiduciario.
- (e) Las Cuentas del Fideicomiso serán controladas exclusivamente por el Fiduciario y excepto por las Cuentas IVA que serán controladas de conformidad con lo establecido en el crédito que al efecto sea celebrado con la finalidad de financiar los montos de IVA correspondientes, conforme a lo expresamente previsto en el Contrato de Fideicomiso.

Cuenta Principal.

- (a) El Fiduciario deberá abrir y mantener una Cuenta Principal.
- (b) cada Emisión en la Cuenta Principal y el Fiduciario podrá utilizar los Recursos de la Emisión, y (iii) los recursos que se reciban en concepto de Ingresos para (1) pagar los Gastos de Emisión, (2) pagar los Gastos del Fideicomiso, y (3) realizar cualesquier otros pagos de conformidad con las instrucciones por escrito del Administrador o del Comité Técnico o el Comité de Inversiones, según corresponda.
- (c) En adición a lo anterior, el Fiduciario deberá, de conformidad con las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, transferir todas las cantidades restantes depositadas en la Cuenta Principal a la Cuenta de Distribuciones para los fines descritos en la Cláusula 11.3 del Contrato de Fideicomiso.

Cuenta de Distribución.

- (a) El Fiduciario deberá abrir y mantener una la Cuenta de Distribuciones.
- (b) La Cuenta de Distribuciones será fondeada con recursos de la Cuenta Principal de conformidad con las aprobaciones y/o instrucciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, y el Fiduciario deberá utilizar las cantidades depositadas en la Cuenta de Distribuciones para pagar Distribuciones a los Tenedores en los términos previstos en la Sección XII del Contrato de Fideicomiso.

Cuentas IVA.

- (a) El Fiduciario deberá abrir y mantener dos Cuentas del Fideicomiso segregadas a nombre del Fiduciario, designadas como (i) la “Cuenta IVA” y (ii) la “Cuenta de Reserva IVA”.
- (b) La Cuenta IVA será fondeada con los recursos que se reciban, directamente por el Fideicomiso o indirectamente a través de los Fideicomisos de Inversión, de (i) las devoluciones del saldo o saldos a favor derivados del acreditamiento del IVA trasladado al Fideicomiso en relación con la enajenación del Portafolio Inicial, o bien, (ii) el flujo de efectivo disponible resultante del acreditamiento de dicho IVA trasladado al Fideicomiso en relación con la enajenación del Portafolio Inicial contra el IVA trasladado a los arrendatarios de los Activos Inmobiliarios mantenidos a través del Fideicomiso o a través de los Fideicomisos de Inversión u otros terceros, hasta agostarse; y (B) La Cuenta de Reserva IVA será fondeada con los recursos que se reciban directamente por el Fideicomiso para cubrir el fondo de reserva que sea necesario en términos del Crédito Puente.
- (c) Mediante la firma del Contrato de Fideicomiso, el Fideicomitente y el Fiduciario aceptan, reconocen y convienen que las Cuentas IVA podrán estar sujetas a los gravámenes que sean necesarios en términos del Crédito Puente o cualquier otro contrato celebrado con la finalidad de financiar el monto de IVA correspondiente y la documentación que al efecto se celebre para garantizar las obligaciones asumidas por el Fideicomiso y, en su caso, los Fideicomisos de Inversión.
- (d) El Fiduciario aplicará las cantidades en efectivo que de tiempo en tiempo se encuentren depositadas en las Cuentas IVA para el pago del principal, intereses y demás cantidades adeudadas en términos del Crédito Puente o cualquier otro contrato celebrado con la finalidad de financiar el monto de IVA correspondiente, de conformidad con las instrucciones previas y por escrito del Administrador o de la institución de crédito actuando como agente bajo el Crédito Puente, según corresponda.

Cuentas Adicionales.

En adición a las Cuentas del Fideicomiso descritas en la Cláusula 11 del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario podrá abrir y mantener otras Cuentas del Fideicomiso (cada una, una “Cuenta Adicional”) en Pesos o dólares, según considere necesario o conveniente para la consecución de los Fines del Fideicomiso.

Inversiones Permitidas.

- (a) Los recursos depositados en las Cuentas del Fideicomiso estarán sujetos a las disposiciones contenidas en los artículos 187 y 188 de la LISR y las demás Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA.

Salvo que el Comité Técnico instruya al Fiduciario algo en contrario, el Fiduciario deberá invertir cualesquier cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso en pagarés bancarios con rendimiento líquido diario, valores a cargo del gobierno federal de México e inscritos en el RNV (denominados en Dólares o Pesos) o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda durante la vigencia del Contrato de Fideicomiso; en el entendido que (i) dichos valores deberán tener un plazo inferior a 1 (un) año (las “Inversiones Permitidas”), y (ii) en todo momento se cumplirá con lo establecido en la fracción III del artículo 187 de la LISR y en la Circular Única de Emisoras.

- (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 de 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.

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 la Cláusula 11.6 del Contrato de Fideicomiso, 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 en relación con las Inversiones realizadas en términos de la Cláusula 11.6 del Contrato de Fideicomiso.

- (c) El Fiduciario ha explicado de manera clara e inequívoca a las Partes, el contenido de la sección 5.4 de la Circular 1/2005 emitida por Banco de México, cuyo primer párrafo se transcribe a continuación para todos los efectos legales a que haya lugar:

“5.4 De conformidad con lo dispuesto en los Artículos 106 fracción XIX inciso a) de la Ley de Instituciones de Crédito, 103 fracción IX inciso b) de la Ley del Mercado de Valores, 62 fracción VI inciso a) de la Ley General de Instituciones y Sociedades Mutualistas de Seguros, y 60 fracción VI Bis, inciso a) de la Ley Federal de Instituciones de Fianzas, se autoriza a las Instituciones de Banca Múltiple, a las Instituciones de Banca de Desarrollo que corresponda en términos de sus leyes

orgánicas, a las Casas de Bolsa, a las Instituciones de Seguros y a las Instituciones de Fianzas, para que en cumplimiento de Fideicomisos puedan llevar a cabo operaciones con la misma institución actuando por cuenta propia, siempre y cuando se trate de operaciones que su ley o disposiciones que emanen de ellas les permitan realizar y se establezcan medidas preventivas para evitar conflictos de interés.”

- (d) Al invertir en las Inversiones Permitidas de conformidad con la Cláusula 11.6 del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario observará los lineamientos y políticas que tradicionalmente observa para operaciones similares.
- (e) Asimismo, y conforme a la Circular 1/2005 emitida por Banco de México, el Fiduciario ha explicado claramente y en forma inequívoca a las partes del Contrato de Fideicomiso las siguientes medidas preventivas incluidas en el numeral 5.4 de la Circular 1/2005:
- (i) El Fiduciario podrá celebrar operaciones con valores con CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple, 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 Administrador aprueban expresamente que las operaciones sean celebradas con el Fiduciario, siempre y cuando califiquen como Inversiones Permitidas.
 - (iii) Los derechos y obligaciones del Fiduciario, actuando como fiduciario y por cuenta propia, no se extinguirán por confusión.

Cualquier departamento o área del Fiduciario que celebre operaciones por su cuenta, y la división fiduciaria de dicha institución, no dependerán la una de la otra.

Moneda y Cobertura.

- (a) El Administrador tendrá el derecho de instruir al Fiduciario para que celebre operaciones de intercambio de divisas a efecto de que las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso sean convertidas a Pesos o Dólares, o a cualquier otra moneda, 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, pero no estará obligado a, instruir al Fiduciario para 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 o por cualquier Fideicomiso de Inversión de conformidad con el 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 que resulten aplicables de conformidad con la Regulación.

Distribuciones.

El Fiduciario, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, deberá realizar distribuciones a los Tenedores de los CBFIs, siempre y cuando no exista un incumplimiento bajo el Crédito Puente (cada una, una “Distribución”) de conformidad con las instrucciones previas y por escrito que al efecto reciba del Administrador (entregando una copia al Representante Común) y las aprobaciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. Asimismo, deberá realizar una Distribución cuando menos una vez al año, a más tardar el 15 de marzo, de, al menos, el 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal del Ejercicio Fiscal inmediato anterior generado por los Activos Inmobiliarios que conformen el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con las disposiciones contenidas en la fracción VI del artículo 187 de la LISR y demás aplicables de las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA. La distribución de cualquier cantidad distinta a la descrita anteriormente requerirá de la previa aprobación de la totalidad de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

Cada Distribución se realizará de conformidad con lo siguiente:

- (a) El Administrador, con las previas aprobaciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, deberá instruir al Fiduciario por escrito (entregando una copia al Representante Común), con por lo menos 8 (ocho) Días Hábiles de anticipación a la fecha en la que se deba llevar a cabo una Distribución, para que realice dicha Distribución. Si dicha Distribución no cumple con lo establecido en Cláusula 12.1 del Contrato de Fideicomiso, entonces deberá estar sujeta a la previa aprobación del Comité Técnico, copia de la cual deberá adjuntarse a la instrucción correspondiente. El Fiduciario deberá dar aviso por escrito a la Bolsa a través del Sistema de Divulgación, a Indeval y a la CNBV (a través de los medios que éstos determinen) con por lo menos 6 (seis) 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 y las aprobaciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso. 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 éste 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, ésta se deberá realizar contra la entrega del Título.

- (b) Para efectos de dicha Distribución, el Administrador deberá instruir al Fiduciario por escrito para que transfiera los montos a ser distribuidos de la Cuenta Principal a la Cuenta de Distribuciones, y para que realice dicha Distribución a los Tenedores.
- (c) El pago de dicha Distribución se realizará 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 y según los mismos cuenten con derechos económicos y corporativos, en el entendido que los CBFIs que se mantengan en tesorería del Fideicomiso en la fecha de Distribución no serán contabilizados para realizar la Distribución respectiva.
- (d) Ni el Fiduciario (excepto con los bienes disponibles en el Patrimonio del Fideicomiso según se prevé específicamente en el Fideicomiso), ni el Fideicomitente, ni el Administrador, ni el Representante Común, ni los Intermediarios Colocadores, estarán obligados en lo personal a hacer el pago de cualquier cantidad debida conforme al Fideicomiso. En caso de que el Patrimonio del Fideicomiso no genere los recursos necesarios para realizar la entrega de Distribuciones a los Tenedores, no habrá obligación del Fiduciario, del Fideicomitente, del Administrador, del Representante Común ni de los Intermediarios Colocadores, de realizar dicha entrega, por lo que ninguno de ellos estará obligado a hacer uso de su propio patrimonio para cubrir dichos pagos.
- (e) Las Distribuciones que se realicen a los Tenedores se realizarán a prorrata sobre la base del número de Certificados de los que cada Tenedor sea titular, en relación con la totalidad de los CBFIs en circulación.

Gastos.

- (a) Todos los Gastos del Fideicomiso deberán ser pagados por el Fideicomiso (utilizando los fondos disponibles en las Cuentas del Fideicomiso) o por cualquier Fideicomiso de Inversión, según lo determine el Administrador.
- (b) En la medida en la que el Administrador, o cualesquiera de sus Afiliadas, pague cualesquier Gastos del Fideicomiso, el Fideicomiso (utilizando los fondos disponibles en las Cuentas del Fideicomiso) o cualquier Fideicomiso de Inversión reembolsarán al Administrador las cantidades correspondientes previa solicitud por escrito.

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 legislación y

normatividad 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 del Fideicomiso, actividades emprendidas en relación con el Fideicomiso, o que de cualquier otra forma se relacionen o resulten del Contrato de Fideicomiso o de los contratos o convenios derivados de éste, 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, mercantil, administrativo, laboral o penal o de cualquier otra naturaleza (dichas Demandas, montos y gastos a que se hace referencia en Cláusula 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.

La terminación de cualquier Procedimiento en virtud de un arreglo o compromiso no creará, por sí misma, la presunción de que cualesquiera Daños relacionados con dicho arreglo o compromiso o que de otra forma se relacionen con dicho Procedimiento, surgieron principalmente de la Conducta Inhabilitadora de cualquier Persona Cubierta. Para dichos efectos, (i) las Demandas entre los empleados, consejeros y funcionarios del Administrador que se relacionen únicamente con, o surjan de, asuntos internos del Administrador no serán consideradas como inversiones u otras actividades del Fideicomiso, y no estarán cubiertas por las disposiciones de indemnización establecidas en Cláusula 13.2 del Contrato de Fideicomiso, y (ii) ninguna Persona Cubierta será responsable frente al Fideicomiso o frente a cualquier Tenedor respecto de la veracidad y exhaustividad de cualquier información proporcionada por dicha Persona Cubierta o por cualquier otra Persona Cubierta, respecto de cualquier Inversión en el caso en que dicha información sea obtenida de un tercero y no haya sido preparada por dicha Persona Cubierta, en la medida en que dicha Persona Cubierta actúe de buena fe y basándose en dicha información y que dicha Persona Cubierta revele dichos hechos cuando proporcione dicha información.

Responsabilidad de las Personas Cubiertas.

- (a) La responsabilidad de cada Persona Cubierta está limitada a sus obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso. Ninguna Persona Cubierta será responsable frente al Fideicomiso, Fideicomiso de Inversión, el Fiduciario, el Comité Técnico, cualquier Tenedor o el Representante Común, y cada uno del Fideicomiso, cualquier Fideicomiso de Inversión, el Fiduciario, el Comité Técnico, cualquier Tenedor y el Representante Común liberan a dicha Persona Cubierta, por cualquier acto u omisión, incluyendo cualquier error de hecho o de juicio, realizado, sufrido, o en que incurra dicha Persona Cubierta de buena fe y con la creencia de que dicho acto u omisión es

en, o no es contrario a, los mejores intereses del Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión, y que se encuentra dentro de sus facultades conferidas conforme al Contrato de Fideicomiso, pero únicamente en la medida en que dicha acción u omisión no constituya una Conducta Inhabilitadora por la Persona Cubierta.

- (b) Una Persona Cubierta no incurrirá en responsabilidad frente al Fideicomiso, el Fiduciario, el Comité Técnico, el Representante Común o cualquier Tenedor que actúe de buena fe, con base en una firma en cualquier formato o documento que dicha Persona Cubierta considere genuino. Dicha Persona Cubierta podrá basarse de buena fe en un certificado firmado por un director ejecutivo de cualquier Persona a fin de determinar cualquier hecho respecto de dicha Persona o del conocimiento de dicha Persona, y podrá basarse de buena fe, en relación con asuntos legales, en una opinión legal de un asesor legal seleccionado por dicha Persona Cubierta, excepto en la medida que dicha consideración, selección o actuación con base en dichos documentos constituya una Conducta Inhabilitadora por parte de dicha Persona Cubierta.
- (c) Cada Persona Cubierta podrá actuar directamente o a través de sus agentes, apoderados o representantes legales. Cada Persona Cubierta podrá consultar con asesores legales, valuadores, ingenieros, contadores y otras Personas especialistas seleccionadas por dicha Persona Cubierta y no será responsable frente al Fideicomiso, el Fiduciario, el Comité Técnico, el Representante Común o cualquier Tenedor por cualquier omisión o acto realizado o incurrido de buena fe al basarse en el consejo de cualquiera de las Personas antes mencionadas; siempre y cuando dicha elección, acto u omisión no constituyan una Conducta Inhabilitadora. Ninguna Persona Cubierta será responsable frente al Fideicomiso, el Fiduciario, el Comité Técnico, al Representante Común o cualquier Tenedor por cualquier error de juicio realizado de buena fe por un funcionario o empleado de dicha Persona Cubierta; siempre y cuando dicho error no constituya una Conducta Inhabilitadora de dicha Persona Cubierta.
- (d) En la medida en la que cualquier Persona Cubierta tenga obligaciones (incluyendo cualquier deber fiduciario) con respecto al Fideicomiso, el Representante Común, el Fiduciario, el Comité Técnico, o cualquier Tenedor, dicha Persona Cubierta no incurrirá en un incumplimiento de dichas obligaciones en la medida en la que actúe de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y de buena fe. Si una Persona Cubierta consulta al Comité Técnico respecto de un asunto del que surja un conflicto de interés, y si el Comité Técnico dispensa dicho conflicto de interés (en el entendido que, solo los miembros del Comité Técnico que sean Miembros Independientes tendrán derecho a votar sobre dicho asunto), o si dicha Persona Cubierta actúa de una manera, o de conformidad con estándares y procedimientos, que hayan sido aprobados por el Comité Técnico en relación con dicho conflicto de interés (en el entendido que, solo los miembros del Comité Técnico que sean Miembros Independientes tendrán derecho a votar sobre dicho asunto), entonces dicha Persona Cubierta no tendrá responsabilidad alguna con respecto al Fideicomiso, el Representante Común, el Fiduciario, el Comité Técnico o cualquier Tenedor por los actos llevados a cabo respecto de dicho asunto realizados de buena fe por dicha Persona Cubierta,

incluyendo actos encaminados a satisfacer sus propios intereses, y se considerará que ha cumplido con sus obligaciones (incluyendo cualquier deber fiduciario) en relación con lo anterior en la medida más extensa permitida por la ley.

Avalúos de Activos Inmobiliarios.

El avalúo de los Inversiones realizadas por el Fideicomiso, directa o indirectamente a través de los Fideicomisos de Inversión, tomadas en su conjunto será llevado a cabo anualmente, al término de cada Ejercicio Fiscal que concluya en o después del 31 de diciembre de 2023 (cada uno, un “Avalúo Anual”) 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”). El Comité Técnico será el responsable de calificar la independencia del Valuador Independiente al momento de su aprobación como tal.

En caso de deterioro evidente de cualquiera de los Activos Inmobiliarios, el Avalúo Anual podrá realizarse de manera anticipada, siempre y cuando así lo determine e instruya el Comité Técnico.

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 reemplazo.

Reportes de Estados Financieros e Informes.

- (a) El Fiduciario contratará los servicios de un Auditor Externo de conformidad con las aprobaciones y/o instrucciones que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso.
- (b) Los libros y registros contables del Fideicomiso serán auditados al final de cada Ejercicio Fiscal por el Auditor Externo. Durante la vigencia del Fideicomiso, el Fiduciario preparará y entregará o de cualquier otra forma hará disponible, un estado financiero (auditado en caso de que el informe sea respecto del Ejercicio Fiscal y sin auditar en caso de informes intermedios) del Fideicomiso (el cual incluirá la participación del Fideicomiso en cada Fideicomiso de Inversión, y en caso de que la información financiera de cualquier Fideicomiso de Inversión que en lo individual represente más de 10% (diez por ciento) del Patrimonio del Fideicomiso no se refleje de manera consolidada en la información financiera del Fideicomiso, entonces también deberá incluir los estados financieros anuales auditados de dicho Fideicomiso de Inversión), a los Tenedores a través de los medios de difusión establecidos por la CNBV y la Bolsa, en observancia de lo siguiente:
 - (i) En el caso de los estados financieros trimestrales no auditados respecto de los 3 (tres) primeros trimestres del Ejercicio Fiscal, a más tardar 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, a más tardar el cuadragésimo Día Hábil siguiente a la terminación de dicho trimestre; y
 - (iii) En el caso de los estados financieros anuales auditados, a más tardar el 30 de abril del año inmediato siguiente al cierre del último Ejercicio Fiscal.
- (c) El Fiduciario, a través del Administrador y/o del Contador, preparará los informes mencionados en el inciso (a) anterior de conformidad con IFRS y la Circular Única de Emisoras.
- (d) El Fiduciario, a través del Administrador, preparará y entregará o hará disponible (con base en información recibida 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 cumplir con los requerimientos de información previstos para dichos reportes en la CUE, con motivo de lo cual deberá incluir, al menos, 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 documentación e información requerida conforme a la CUE y la Circular de Auditores Externos, en relación con los reportes anuales para permitir difusión del Reporte Anual; y
 - (iii) el Avalúo Anual para dicho Ejercicio Fiscal, realizado por el Valuador Independiente.
- (e) La información financiera y los reportes a los que se refiere la Cláusula 14.2 del Contrato de Fideicomiso deberán reflejar la información del Fideicomiso de manera consolidada con los Fideicomisos de Inversión de conformidad con lo establecido en la Circular Única de Emisoras, cuando así lo permitan las normas contables, incluyendo las IFRS.

Requisitos para Reportar.

- (a) La obligación de divulgar la información mencionada en la Cláusula 14.2 anterior del Contrato de Fideicomiso deberá ser cumplida por el Fiduciario presentando dicha información a la CNBV y a la Bolsa.
- (b) Adicionalmente a la información referida en la Cláusula 14.2 anterior del Contrato de Fideicomiso, el Fiduciario divulgará cualquier otra información que requiera ser revelada de conformidad con la Circular Única de Emisoras aplicable en dicho momento, dentro de los plazos que se requieran conforme a dicha circular, mediante la presentación de dicha información a la CNBV y a la Bolsa.

- (c) El Administrador entregará al Fiduciario la información que el Fiduciario requiera para cumplir con las obligaciones a su cargo de conformidad con la LMV y la CUE, incluyendo, sin limitación, información respecto de eventos relevantes que requieran ser divulgados conforme a la CUE, en la medida que el Administrador pueda proveer dicha información y no incumpla con alguna obligación (incluyendo, para guardar la confidencialidad) frente a terceros al entregar dicha información.

Informes Adicionales del Fiduciario.

El Fiduciario deberá proporcionar:

- (a) Dentro de los 15 (quince) Días Hábiles siguientes al final de cada mes, un estado de cuenta de cada una de las Cuentas del Fideicomiso, que incluya los saldos iniciales y finales, así como los movimientos de las mismas.
-
- (b) Dentro de un plazo de 15 (quince) Días Hábiles siguientes al término de cada mes los estados de situación financiera del mes anterior que corresponda, respecto del Patrimonio del Fideicomiso, así como 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.
- (c) Cualquier otra información adicional que el Administrador solicite por escrito para permitir que el Fideicomiso cumpla con sus obligaciones frente a terceros, incluyendo valuaciones realizadas por el Valuador Independiente.
- (d) Cualquier otra información adicional que el Representante Común le solicite con la finalidad de cumplir con sus obligaciones.
- (e) El Fiduciario deberá proporcionar la información referida en los incisos (a) a (c) anteriores 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 Cláusula 14.4 del Contrato de Fideicomiso sea confidencial, la Persona que reciba dicha información deberá tratar dicha información con tal carácter.

Acceso a Información.

El Fiduciario otorgará al Administrador y al Representante Común, de conformidad con las instrucciones que reciba de estos, acceso en tiempo real a la información de las Cuentas del Fideicomiso para la elaboración de los reportes a que se refiere la presente Sección, dentro de los 10 días siguientes a que reciba la instrucción correspondiente. Además, el Fiduciario deberá otorgar al Administrador y al Representante Común acceso a

todos los libros, registros, contratos, documentos, o cualquier otra información que pueda ser requerida por el Administrador y el Representante Común a efecto de que puedan cumplir con sus obligaciones conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, siempre y cuando cuente con ellos. Los gastos en que incurra el Fiduciario en relación con la Cláusula 14.5 del Contrato de Fideicomiso serán cubiertos por el Fiduciario 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 del Fideicomiso y cualquier Fideicomiso de Inversión. El Administrador podrá subcontratar estos servicios a un despacho de contadores de reconocida solvencia y prestigio con el que no exista un conflicto de interés. Por su parte, el Fiduciario, con apoyo del Contador, llevará la contabilidad del Fideicomiso de acuerdo a los principios que sean suficientes para reflejar dicha contabilidad del Fideicomiso.

En caso de que el Administrador no cumpla con sus obligaciones establecidas en la Cláusula 14.6 del Contrato de Fideicomiso, o incumpla con las obligaciones establecidas en el Contrato de Administración, o en caso de que el Administrador sea removido y no sea designado un administrador sustituto, el Representante Común (previa instrucción de la Asamblea de Tenedores) podrá instruir al Fiduciario la contratación de un Contador para que sea éste quien lleve 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.

Enajenación de Activos.

Sujeto a cualquier aprobación requerida del Comité de Inversiones, del Comité Técnico o de la Asamblea de Tenedores, según sea el caso, el Fiduciario, por instrucciones del Administrador, llevará a cabo la venta, enajenación o desinversión, total o parcial, de una o varias de las Inversiones (las cuales podrán incluir, sin limitación, (i) ventas en el mercado, (ii) ofertas públicas u otras operaciones del mercado de capitales, (iii) bursatilizaciones, (iv) contratación u otorgamiento de Deuda, y (v) demás asociaciones, ventas, enajenaciones o desinversiones a favor de, o que involucren a, terceros) realizadas por el Fideicomiso, directa o indirectamente a través de los Fideicomiso de Inversión.

En caso que cualquiera de estas operaciones (1) represente el 20% (veinte por ciento) 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 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, deberá ser aprobada por la Asamblea de Tenedores conforme a lo establecido en la Cláusula 4.2(b) del Contrato de Fideicomiso, o (2) represente el 5% (cinco por ciento) o más, pero menos del 20% (veinte por ciento) 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 (doce) meses contados a partir de que se concrete la primera operación, pero que pudieran considerarse como una sola, deberá ser aprobada por el Comité Técnico conforme a lo establecido en la Cláusula 5.1(i)(2) del Contrato de Fideicomiso.

En cualquier caso, el Fideicomiso habrá de considerar lo establecido en la fracción (iv) del artículo 187 y demás disposiciones aplicables de la LISR y en las Disposiciones Fiscales en Materia de FIBRA.

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) cuando se hayan desinvertido todas las Inversiones que integran el Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Cláusula 15.1 del Contrato de Fideicomiso y todas las cantidades depositadas en las Cuentas del Fideicomiso hayan sido distribuidas a los Tenedores de conformidad con las disposiciones del Contrato de Fideicomiso; (ii) a petición del Fideicomitente no se lleva a cabo la Emisión Inicial; o (iii) por resolución de la Asamblea de Tenedores, mediante la cual se apruebe la disolución del Fideicomiso, en el entendido que la terminación del Contrato de Fideicomiso no surtirá efectos sino hasta que la totalidad de las obligaciones pagaderas con fondos del Patrimonio del Fideicomiso hayan sido satisfechas.

(b) No obstante lo anterior, la vigencia del Contrato de Fideicomiso no podrá exceder del plazo de 50 (cincuenta) años previsto en el artículo 394 de la LGTOC; en el entendido, que en el caso que la vigencia del Contrato de Fideicomiso fuere a expirar de conformidad con el artículo 394, el Administrador instruirá al Fiduciario, con las aprobaciones previas que se requieran de conformidad con el Contrato de Fideicomiso, para (i) crear un nuevo fideicomiso al cual (1) los Derechos de Fideicomitente-Fideicomisario de los que sea titular el Fideicomiso o cualquier Fideicomiso de Inversión, (2) las Inversiones, y (3) los demás bienes y derechos que, en ese momento, conformen el Patrimonio del Fideicomiso, serán transferidos, en cuyo caso el Administrador podrá instruir al Fiduciario la realización de cualesquiera actos y gestiones que fueren necesarios o convenientes (incluyendo, en términos de, o en relación con los CBFIs que, podrá incluir, a su vez, la necesidad de llevar a cabo una oferta de intercambio) como resultado de la extinción del Fideicomiso y la transmisión del Patrimonio del Fideicomiso al nuevo fideicomiso, o (ii) llevar a cabo la disolución del Fideicomiso y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el procedimiento descrito en la Cláusula 15.3 del Contrato de Fideicomiso, y (iii) en caso del inciso (ii), distribuir el Patrimonio del Fideicomiso (incluyendo, en especie) a los Tenedores de manera proporcional.

Si la Asamblea de Tenedores no aprobare ninguna de las alternativas mencionadas, el Administrador dará instrucciones al Fiduciario para llevar a cabo la disolución del Fideicomiso y la consecuente distribución y la liquidación del Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con el procedimiento descrito en la Cláusula 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 conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, éste último deberá dar aviso por escrito y de manera oportuna a Indeval, a la Bolsa y a la CNBV respecto de dicha situación. Asimismo, en caso de que dicha terminación se lleve a cabo mediante la entrega a los Tenedores de los certificados fiduciarios u otros valores que en su caso formen parte del Patrimonio del Fideicomiso, se requerirá la realización de una oferta de intercambio.

Liquidación.

En caso de que la Asamblea 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, conjuntamente con el Fiduciario, deberá llevar a cabo cualesquier acciones que sean necesarias ante cualesquier Autoridades Gubernamentales u organizaciones auto-reguladas para cancelar la inscripción de los CBFIs en el RNV y en cualquier otro registro, y el listado de los CBFIs en la Bolsa o en cualquier otro mercado de valores, ya sea en México o fuera de México.
- (c)Pago de Obligaciones. El Liquidador deberá aplicar el Patrimonio del Fideicomiso al pago de todas las obligaciones del Fideicomiso, y 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 una estrategia de liquidación para el Patrimonio del Fideicomiso que maximice el valor de liquidación del Fideicomiso al Comité Técnico para su aprobación;

- (ii) el Comité Técnico instruirá al Fiduciario 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, y
- (iii) el Comité Técnico y el Representante Común en cualquier momento podrán solicitar información al Liquidador con respecto a sus actividades.

Modificaciones.

El Contrato de Fideicomiso únicamente podrá ser modificado, previa celebración de un convenio por escrito firmado entre todas las Partes.

No se requerirá autorización de la Asamblea de Tenedores para modificar el Contrato de Fideicomiso, si la finalidad de la modificación correspondiente consiste en (i) salvar cualquier omisión o defecto en la redacción de los mismos, (ii) corregir cualquier disposición que resulte incongruente con el resto de los mismos, (iii) armonizar los términos del Fideicomiso con cualquier modificación a la Ley Aplicable o requerimientos de la CNBV o cualquier autoridad competente, siempre que no se afecten los derechos de los Tenedores, y/o (iv) dar cumplimiento a los requisitos, condiciones, disposiciones o directrices de la Ley Aplicable, siempre que no se afecten los derechos de los Tenedores.

1 Contrato de Administración

Administrador.

Celebramos un Contrato de Administración con Pangea Administración, S.C. el día 12 de febrero de 2021, mediante el cual se le designó como administrador del Fideicomiso, de los Fideicomisos de Inversión y de las Inversiones, con las facultades, responsabilidades y obligaciones que le han sido delegadas por el Comité Técnico en los términos establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

El Administrador cumplirá las obligaciones a su cargo en términos del Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso en ejercicio de los poderes otorgados por el Fiduciario a favor del Administrador en términos de la Cláusula 4 y demás aplicables del Contrato de Administración.

El Equipo de Administración y/o el Prestador de Servicios en términos de cualquier contrato de servicios por virtud del cual se proporcionen Servicios de Administración de Propiedades, podrán ser removidos por la Asamblea de Tenedores de conformidad con la Cláusula 4.3(b)(5) del Contrato de Fideicomiso.

Servicios.

Servicios de Administración -- Fideicomiso.

El Administrador tendrá las funciones, facultades, responsabilidades y obligaciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, y prestará a favor del Fideicomiso los servicios que se describen a continuación y cualesquiera otro previsto en el Contrato de Fideicomiso, en sus términos (en conjunto, los “Servicios”):

- (a) El Administrador (i) tendrá la facultad para dirigir y determinar la administración, el funcionamiento y las políticas del Fideicomiso; (ii) será responsable de la administración del Fideicomiso, de los Fideicomisos de Inversión y de sus respectivos patrimonios (incluyendo, las Inversiones); y (iii) será el responsable de la definición de las estrategias de inversión del Fideicomiso, su desarrollo e implementación, así como decidir o, en su caso, someter a la aprobación de la Asamblea o de los Comités, según sea el caso, la realización de cualquier Inversión, desinversión u operación (incluyendo, sin limitación, adquisiciones o enajenaciones, contratación de Deuda y/o constitución de garantías sobre, activos, bienes o derechos que sean propiedad del Fideicomiso directamente o a través de los Fideicomisos de Inversión y el otorgamiento de préstamos) por parte del Fideicomiso, directa o indirectamente a través de los Fideicomisos de Inversión. Sujeto a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso, el Contrato de Administración y la regulación aplicable, el Fiduciario deberá observar y cumplir las instrucciones que reciba del Administrador para realizar Inversiones, desinversiones y demás operaciones, así como respecto de la administración general del Fideicomiso, de las Inversiones, de los Fideicomisos de Inversión y/o de los proyectos inmobiliarios.
- (b) El Administrador (i) evaluará, estructurará, implementará y, conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y la Regulación, recomendará y someterá a la aprobación de la Asamblea de Tenedores y/o de los Comités, según sea aplicable, propuestas para realizar Inversiones, desinversiones y operaciones; y (ii) será el encargado de coordinar la implementación y ejecución de dichas Inversiones, desinversiones y operaciones por parte del Fideicomiso, directa o indirectamente a través de los Fideicomisos de Inversión.
- (c) El Administrador entregará al Comité Técnico, al Representante Común y a los Tenedores que lo soliciten, un informe trimestral sobre el desempeño de sus funciones en términos del Contrato de Administración, del Contrato de Fideicomiso y de la CUE, así como la demás información y documentación que se le solicite en el cumplimiento de sus funciones y en relación con la prestación de los servicios, dentro de los 20 Días Hábiles a la conclusión de cada trimestre.
- (d) En nombre, por cuenta y en representación del Fideicomiso, el Administrador (i) seleccionará y contratará, a los asesores, consultores, comisionistas, contratistas, sub-contratistas, agentes y demás terceros que deban contratarse de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso (incluyendo, sin limitación, en relación con la evaluación e implementación de

potenciales Inversiones, desinversiones y demás operaciones, así como con la administración y operación del Fideicomiso, los Fideicomisos de Inversión, las Inversiones y los Activos Inmobiliarios respecto de los cuales se hubiere realizado un Inversión), y (ii) coordinará, evaluará, supervisará y gestionará a los asesores, consultores, comisionistas, contratistas, sub-contratistas, agentes y demás terceros contratados en términos del numeral (i) de este inciso. El Administrador estará facultado para instruir al Fiduciario o al fiduciario de cualquier Fideicomiso de Inversión (en este último caso, con copia al Fiduciario) para efectos de lo establecido en este inciso (d).

- (e) El Administrador instruirá al Fiduciario la realización de Distribuciones de conformidad con las Políticas de Distribución en los términos y sujeto a las condiciones establecidas en el Contrato de Fideicomiso.
- (f) El Administrador se encargará de las operaciones diarias del Fideicomiso y de los Fideicomisos de Inversión y, en general, de llevar su administración y operación, incluyendo (i) la recepción y el manejo de recursos y operación de las Cuentas del Fideicomiso y de las cuentas bancarias abiertas por los Fideicomisos de Inversión, y (ii) la preparación de reportes, notificaciones, avisos y demás información y documentación que deba prepararse y/o presentarse ante cualquier Autoridad Gubernamental (incluyendo la CNBV, la Bolsa, la Comisión Federal de Competencia Económica, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Servicio de Administración Tributaria, entre otros) o divulgarse al público inversionista conforme al Contrato de Administración, al Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable. Para estos efectos, el Fiduciario y cada fiduciario de los Fideicomisos de Inversión autorizará expresamente al Administrador como persona o firmante autorizado y llevará a cabo los demás actos que fueren necesarios para que el Administrador esté en posibilidades de operar las Cuentas del Fideicomiso.
- (g) El Administrador se encargará de (i) la preparación del Presupuesto Anual del Fideicomiso para su inclusión en el Plan de Negocios Autorizado del Fideicomiso, el cual deberá ser aprobado por el Comité de Inversiones, (ii) la preparación de los estados financieros trimestrales y anuales del Fideicomiso, y (iii) en general, de llevar y mantener los libros, registros y Cuentas del Fideicomiso y de los Fideicomisos de Inversión.
- (h) El Administrador será el encargado de realizar y/o coordinar cualquier actividad relacionada con la preparación y envío a los Tenedores, el Fiduciario, el Representante Común, la Bolsa de Valores y a terceros (según sea el caso), incluyendo cualesquier notificaciones, registros, estados financieros y otros materiales según se requiera por cualquier órgano regulatorio, la Bolsa de Valores, consejos o Autoridades Gubernamentales que tengan jurisdicción sobre el Fideicomiso, cualquier Fideicomiso de Inversión y/o Activo Inmobiliario, o bien, según sea solicitado razonablemente por el Fiduciario o el Representante Común, y para ayudar según se requiera con la preparación de los mismos y, cuando sea necesario o apropiado, organizar las aprobaciones del contenido de los mismos.

- (i) El Administrador (i) llevará a cabo la búsqueda y evaluación de candidatos para su designación como Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso en la medida en que sea necesaria una sustitución o la designación de Miembros Independientes adicionales, (ii) de conformidad con lo establecido en el numeral (i) anterior, propondrá a la Asamblea de Tenedores a aquellas personas que, a su juicio y con base en los requisitos de independencia previstos en la LMV, deban integrar el Comité Técnico como Miembros Independientes del mismo, o en su caso a las personas que deban ser sustituidos como Miembros Independientes, y (iii) propondrá a la Asamblea de Tenedores las remuneraciones que deban ser pagadas a los Miembros Independientes y al Secretario por el desempeño de sus cargos en cada uno de los Comités del Fideicomiso.
- (j) En general, proveerle los servicios adicionales al Fideicomiso que sean razonablemente requeridos de tiempo en tiempo para cumplir con los Fines del Fideicomiso.
- (k) En la prestación de los Servicios, el Administrador deberá observar los Lineamientos de Inversión, los Lineamientos de Apalancamiento, así como los procesos de aprobación de Inversiones, desinversiones y operaciones establecidos en el Contrato de Fideicomiso.

Servicios de Administración de Propiedades.

(a) Servicios de Administración de Propiedades.

En nombre, por cuenta y para beneficio del Fideicomiso, el Administrador evaluará, seleccionará y contratará a cualquier Persona en relación con la prestación de los Servicios de Administración de Propiedades.

Para efectos del Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, los servicios de administración de propiedades (los “Servicios de Administración de Propiedades”) consistirán en cualquier servicio derivado de, o que se relacione con, la administración, comercialización, arquitectura, gestión, desarrollo y operación de los Activos Inmobiliarios en los que se hubiere realizado, o se realice en el futuro, una Inversión y que incluirán, sin limitación, servicios de, o relacionados con, la comercialización, operación, diseño, arquitectura, ingenierías, administración de arrendamientos, ventas y corretaje, servicios de contabilidad, mantenimiento, seguridad, aseo, gestión, cumplimiento regulatorio (incluyendo ambiental y todo tipo de permisos y licencias) y relación con Autoridades Gubernamentales, desarrollo, construcción, remodelaciones, arquitectura, obra y/o conceptos y servicios similares, equivalentes o análogos a los anteriores que deban prestarse en, o respecto de, cualquier Activo Inmobiliario en los que se hubiere realizado, o se realice en el futuro, una Inversión.

(b) Servicios de Administración de Propiedades – Personas Relacionadas.

En nombre, por cuenta y para beneficio del Fideicomiso, el Administrador podrá contratar a cualquier Persona Relacionada respecto del Fideicomitente para la prestación de Servicios de Administración de Propiedades, obteniendo, en todo caso, las autorizaciones que sean necesarias en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. El Administrador podrá contratar Servicios de Administración de Propiedades con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente con el alcance que, de manera enunciativa, se describe en el Anexo 1 del Contrato de Administración, previa aprobación del Comité Técnico.

Los montos máximos que, en concepto de honorarios, comisiones y/o contraprestaciones, el Fideicomiso, directa o indirectamente a través de los Fideicomisos de Inversión, estará autorizado a pagar (sobre una base *pro rata* conforme a la participación del Fideicomiso en el Activo Inmobiliario respectivo) a cualquier Persona Relacionada respecto del Fideicomitente o del Administrador, que sea contratada para la prestación de cualquier Servicio de Administración de Propiedades no podrán exceder, en su conjunto, respecto a cada uno los Activos Inmobiliarios en los que se hubiere realizado una Inversión, de los siguientes porcentajes (las “Contraprestaciones Autorizadas”):

- (i) Servicios de Arquitectura: Por la prestación de Servicios de Arquitectura en relación con cada Activo Inmobiliario respecto del cual se hubiere realizado una Inversión, un monto equivalente al 3% (tres por ciento) sobre los Costos Directos de cada Proyecto Inmobiliario.
- (ii) Servicios de Desarrollo: Por la prestación de Servicios de Desarrollo en relación con cada Activo Inmobiliario respecto del cual se hubiere realizado una Inversión, un monto equivalente al 10.0% (diez por ciento) de los Costos de Desarrollo de cada Proyecto Inmobiliario.
- (iii) Servicios de Operación: Por la prestación de Servicios de Administración en relación con cada Activo Inmobiliario respecto del cual se hubiere realizado una Inversión, un monto equivalente al 3.5% sobre los Ingresos Brutos derivados de cada Proyecto Inmobiliario.
- (iv) Servicios de Arrendamiento: Por la prestación de Servicios de Arrendamiento en relación con cada Activo Inmobiliario respecto del cual se hubiere realizado una Inversión, los montos que resulten conforme a lo que se señala en el Anexo 2 del Contrato de Administración para cada uno de los supuestos que ahí se describen.

(c)Pagos.

Las Partes aceptan, reconocen y convienen que (i) la forma y cálculos para determinar los montos que deban pagarse por la prestación de Servicios de Administración de Propiedades, la periodicidad en que deban realizarse los pagos y demás términos y condiciones relacionados con la prestación de Servicios de Administración de Propiedades, son los que se establecen en los Contratos Existentes y serán a aquellos que

se establezcan en cada uno de los contratos o convenios modificatorios correspondientes que se celebren con el o los Prestadores de Servicios de que se trate, y (ii) todos los pagos que deban realizarse a los prestadores de Servicios de Administración de Propiedades se llevarán a cabo sobre una base *pro rata* conforme a la participación del Fideicomiso en el Activo Inmobiliario respecto del cual se hubiere realizado una Inversión.

Gastos del Administrador.

Las Partes aceptan, reconocen y convienen que el Fiduciario estará obligado a depositar las cantidades que el Administrador le instruya por escrito para cubrir los Gastos del Administrador o, en su caso, reembolsarle al Administrador los Gastos del Administrador en los que haya incurrido conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. Los pagos o reembolsos de los Gastos del Administrador se llevarán a cabo de manera mensual, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes calendario. Para tales efectos, el Administrador deberá enviar al Fiduciario una notificación con, al menos, 1 (un) Día Hábil de anticipación a la fecha de depósito, señalando el monto requerido, y las especificaciones de la cuenta bancaria en la que deba depositarse la cantidad solicitada.

Cuando por cualquier razón el Administrador sea quien cubra cualquier Gasto del Fideicomiso, el Fiduciario, con cargo a la Cuenta Principal, deberá reembolsar al Administrador los Gastos del Fideicomiso que el Administrador hubiere pagado y que deban ser cubiertos por el Fideicomiso conforme a las instrucciones que por escrito el Administrador le entregue al Fiduciario, de acuerdo a lo establecido en la presente Cláusula y de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

Para efectos de claridad, (i) conforme al Contrato de Fideicomiso, los “Gastos del Administrador” significan los costos y gastos en los que incurra el Administrador en el desempeño normal de su encargo (incluyendo, sin limitación, aquellos relacionados con la compensación de los consejeros, directivos relevantes, funcionarios y empleados del Administrador, la renta de sus oficinas corporativas, servicios (luz, internet, teléfono, etc.) y otros gastos en los que incurra en la operación y mantenimiento de sus oficinas y la administración de sus asuntos corporativos), (ii) salvo por los Servicios que deban prestar los miembros del Equipo de Administración conforme a lo establecido en este Contrato y el Fideicomiso, los bienes y/o servicios que den lugar al pago de Gastos del Administrador podrán ser contratados y/o subcontratados por el Administrador con terceros (incluyendo, con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente, siempre que, en este caso, las contraprestaciones pagaderas a favor de las Personas Relacionadas se incluyan dentro del Presupuesto Anual), y (iii) los Gastos de Administración se incluirán dentro del Presupuesto Anual, que el Administrador elaborará para su inclusión en el Plan de Negocios Autorizado del Fideicomiso, el cual deberá ser aprobado por el Comité de Inversiones.

Prohibiciones del Administrador.

El Administrador deberá abstenerse de:

- (a) Realizar operaciones, tomar decisiones o celebrar compromisos por escrito para realizar Inversiones, sin contar con la aprobación expresa del Comité Técnico, cualesquiera otro Comité o de la Asamblea de Tenedores en caso de que, conforme a la Regulación o al Fideicomiso, dichas aprobaciones sean requeridas.
- (b) Realizar Operaciones con Personas Relacionadas o que impliquen un conflicto de interés, excepto cuando (i) se trate de actividades que resulten en el pago de las Contraprestaciones Autorizadas o, en el caso que existan Montos Excedentes, se lleven a cabo los actos que fueren necesarios a efectos de que la o las Partes Relacionadas del Fideicomitente correspondientes entreguen al Fideicomiso, para beneficio de éste, dichos Montos Excedentes en los términos y para los efectos establecidos en los incisos (b) y (c)(i) de la Cláusula 3.3 anterior, (ii) se trate de bienes y/o servicios que den lugar al pago de Gastos del Administrador (distintos a los Servicios que deban prestar los miembros del Equipo de Administración conforme a lo establecido en este Contrato y el Fideicomiso) y que el Administrador contrate o subcontrate con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente, siempre que las contraprestaciones pagaderas a favor de las Personas Relacionadas se incluyan dentro del Presupuesto Anual, que el Administrador elaborará para su inclusión en el Plan de Negocios Autorizado del Fideicomiso, el cual deberá ser aprobado por el Comité de Inversiones, o (iii) se obtengan de manera previa las aprobaciones que sean requeridas conforme al Contrato de Fideicomiso o de cualquier otra manera se encuentren autorizadas.
- (c) Ceder, transmitir o gravar sus derechos u obligaciones derivados del Contrato de Administración. Lo anterior, sin perjuicio de la facultad que tiene para subcontratar sus Servicios con terceras personas, en el entendido de que, dicha subcontratación no liberará al Administrador de sus obligaciones al amparo del Contrato de Administración de Administración o el Contrato de Fideicomiso, y este seguirá siendo responsable con dichas terceras personas por cualquier responsabilidad que surja como resultado de los actos que lleven a cabo en virtud de la subcontratación.

Remoción del Administrador.

- (a) Remoción con Causa. El Administrador podrá ser removido por la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares del 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento con derecho a voto, ya sea en primera o ulterior convocatoria, dentro de los 180 (ciento ochenta) días siguientes a que se determine por sentencia definitiva e inapelable de un tribunal de jurisdicción competente que se haya actualizado alguno de los siguientes supuestos:
- (i) un incumplimiento significativo del Contrato de Fideicomiso o del Contrato de Administración por parte del Administrador;

- (ii) la existencia de fraude respecto de los actos celebrados por el Administrador; o
- (iii) una violación grave o reiterada de las leyes aplicables del mercado de valores por parte del Administrador.

- (b) Remoción sin Causa. El Administrador podrá ser removido por la Asamblea de Tenedores con el voto favorable de los Tenedores que sean titulares del 66% (sesenta y seis por ciento) de los Certificados Bursátiles en circulación en dicho momento con derecho a voto, ya sea en primera o ulterior convocatoria.

En la fecha en la que surta efectos la remoción en términos de lo establecido en los incisos (a) y (b) anteriores (la “Fecha Efectiva de Remoción”):

1. El Administrador dejará de ser el administrador del Fideicomiso, a partir de esa fecha en adelante;
2. En caso de que el Administrador o cualquiera de sus Afiliadas deje de ser el administrador del Fideicomiso o se lleve a cabo la remoción de la totalidad del Equipo de Administración de conformidad con los términos establecidos en los Documentos de la Operación, el Fiduciario y cualquier administrador sustituto, se obligan u obligarán (ya sea mediante su suscripción de este Contrato, cualquier convenio, contrato, instrumento o documento que suscriban con el Fiduciario), de manera expedita a:
 - (a) preparar y celebrar un convenio modificadorio al Contrato de Administración en el que se cambie el nombre del Fideicomiso a fin de que no incluya la palabra “SOMA”, “Sordo Madaleno”, “GSM” o cualquier variación de esta y se reconozca la terminación del uso de dicho nombre, salvo por las referencias que se hagan, en su caso, a la denominación del Fideicomitente, como parte del Contrato de Administración o del Contrato de Fideicomiso;
 - (b) dejar de emplear el nombre “SOMA”, “Sordo Madaleno”, “GSM” o cualquier variación de esta o cualquier otra marca asociada de cualquier forma, en relación con el negocio del Fideicomiso;
 - (c) en su caso, dejar de utilizar o dar por terminado los contratos de licencia, según corresponda, de cualquier derecho de propiedad intelectual propiedad del Fideicomitente o cualquiera de sus Afiliadas; y
 - (d) hacer que cualquier Fideicomiso de Inversión, cuyo nombre incluya la palabra “SOMA”, “Sordo Madaleno”, “GSM” o cualquier variación de esta, cambie el nombre y cese de utilizar dicha palabra, según sea el caso, siempre que el Fiduciario pueda hacerlo en su

carácter de fideicomitente, fideicomisario o cualquier otro carácter (incluyendo derechos contractuales) de dicho Fideicomiso de Inversión.

El Fiduciario y el administrador sustituto llevarán a cabo los actos previstos en este inciso dentro de los 20 Días Hábles siguientes a la fecha en que el Administrador haya entregado una notificación para dichos efectos, en el entendido en el caso que el Fiduciario determine de manera razonable que dicho plazo es insuficiente, el Fiduciario deberá notificar lo anterior al Administrador, y solicitarle un plazo de prórroga justificando claramente las razones para la misma y el tiempo adicional que se solicita, el cual en ningún caso podrá exceder de 60 (sesenta) Días Hábles. Las disposiciones previstas en este inciso podrán ejercerse por el Fideicomitente o sus Afiliadas, no obstante que el Administrador haya dejado de ser el administrador del Fideicomiso. Los gastos en que incurra el Fideicomiso en cumplimiento a lo establecido en el presente inciso, serán con cargo al Patrimonio del Fideicomiso.

1. El Administrador removido tendrá derecho a recibir o ser reembolsado, según corresponda, de todos los Gastos del Administrador ya erogados y no pagados o reembolsados, según corresponda, hasta e incluyendo la Fecha Efectiva de Remoción en efectivo, las cuales serán inmediatamente debidas y exigibles;
2. El Administrador removido y sus Afiliadas deberán continuar siendo Parte Indemnizada y teniendo derecho a indemnización en los términos del Contrato de Administración, pero únicamente con respecto a Pérdidas (y) relacionados con Inversiones hechas con fecha anterior a la Fecha Efectiva de Remoción, o (z) que se deriven o sean relacionadas con sus actividades durante el periodo anterior a la Fecha Efectiva de Remoción o de cualquier otra manera derivadas de los Servicios del Administrador sustituido como administrador del Fideicomiso; y
3. Para efectos del Contrato de Administrador y del Contrato de Fideicomiso, el administrador sustituto del Fideicomiso será considerado como el “Administrador” de conformidad con el Contrato de Administración y el Contrato de Fideicomiso, y se considerará designado como el administrador del Fideicomiso sin requerir cualquier otra medida, aprobación o voto de cualquier Persona, incluyendo cualquier Tenedor, mediante la celebración de un contrato que demuestre su consentimiento para obligarse conforme a los términos y condiciones del Contrato de Administración y del Contrato de Fideicomiso, el cual surtirá efectos con anterioridad a que la remoción del Administrador sustituido surta efectos, y el Administrador sustituto continuará con las inversiones y otras actividades del Fideicomiso sin disolución.

Asuntos Laborales.

El Fiduciario no tendrá, bajo ninguna circunstancia, relación laboral alguna o responsabilidad con aquellas personas o entidades contratadas por el Administrador, para el cumplimiento de sus obligaciones conforme al Contrato de Administración y, por lo tanto, el Fiduciario no será considerado como patrón

directo o indirecto o patrón sustituto de los empleados del Administrador o sus Afiliadas en relación con cualesquier asuntos relacionados con el Contrato de Administración. En caso de suscitarse una contingencia laboral, el Administrador se obliga a mantener en paz y a salvo al Fiduciario, de cualquier reclamación laboral, procedimiento sea o no judicial, juicio, demanda, responsabilidad, pérdida, daño, sanción, acción o resolución que sea promovida, iniciada, emitida o presentada por cualquier persona o autoridad competente en contra del Fiduciario y viceversa.

Los términos y condiciones de la contratación de cada uno de los miembros del Equipo de Administración y demás empleados y funcionarios del Administrador serán fijados por el Administrador y acordados con cada una de dichas Personas. Para evitar ambigüedades, los honorarios, sueldos y demás contraprestaciones pagaderas a los miembros del Equipo de Administración y demás empleados y funcionarios del Administrador podrán incluir componentes fijos y variables de compensación.

Vigencia.

La vigencia de Contrato de Administración concluirá en la fecha de terminación del Fideicomiso.

Indemnización.

Ni el Fideicomitente, el Administrador, sus Afiliadas actuales o anteriores, o sus respectivos miembros, administradores, socios, accionistas, fideicomisarios, directivos, adscritos, empleados, directores, agentes y asesores, actuales o anteriores, ya sea de manera directa o indirecta (cada uno una “Parte Indemnizada”), será responsable de cualquier pérdida, demanda, daño, obligación o responsabilidad, directa o indirecta, expresa o implícita (colectivamente las “Perdidas”) en relación con cualquier decisión o acciones llevadas a cabo (o no llevadas a cabo) por el Fideicomiso de conformidad con o en relación con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso y con cualquier otro documento relacionado con los mismos, independientemente de que el Fiduciario haya tomado en consideración cualquier recomendación por parte del Administrador y que haya incurrido en una pérdida, haya tomado cualquier decisión o haya llevado a cabo o no la acción recomendada. Sin limitar lo anterior, ninguna Parte Indemnizada será responsable ante el Fideicomiso, Fiduciario, Representante Común, los Tenedores de los CBFIs o cualquier otra Persona por daños monetarios, o por cualquier otra Pérdida que provenga de cualquier acción u omisión, realizada u omitida por el Fiduciario o por cualquier otra Persona, en relación con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso o con cualquier otro documento relacionado con los mismos; excepto, en la medida en que dicho daño monetario o Perdidas deriven de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dicha Parte Indemnizada, según sea confirmado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente. Ninguna Parte Indemnizada será responsable por cualquier Pérdida derivada de, o relacionada con, cualquier error, omisión, incumplimiento, negligencia, fraude, deshonestidad, mala fe u otra conducta de cualquier agente, apoderado, auditor, asesor fiscal, agente, administrador, directivo u otro Prestador de Servicios contratado por el Fideicomiso o sus subsidiarias, excepto que el Administrador haya actuado con negligencia grave, dolo, mala fe o fraude en la contratación

o supervisión de dicho servicio prestado, según sea confirmado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente.

El Fiduciario deberá, con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, indemnizar, defender y mantener a las Partes Indemnizadas a salvo de, fuera de todos y cualesquier daños monetarios y Perdidas que deriven de o relacionado con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso o cualquier documento relacionado con los mismos; en el entendido, que dicha Parte Indemnizada no tendrá el derecho de ser indemnizada en la medida en que dicho daño monetario o Pérdida derive de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dicha Parte Indemnizada, según sea confirmado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente. Las disposiciones de indemnización previstas en el Contrato de Administración continuarán vigentes hasta el plazo de prescripción aplicable de conformidad con la legislación mexicana.

El Administrador podrá, en nombre y en representación del Fideicomiso, adquirir seguros o fianzas para cubrir cualquier monto de indemnización por Pérdidas causados por cualquier Parte Indemnizada al Fideicomiso, Fiduciario, Representante Común, los Tenedores o a cualquier otra persona, derivado de cualquier acción u omisión de dicha Parte Indemnizada en relación con el Contrato de Administración, el Contrato de Fideicomiso o con cualquier otro documento relacionado con los mismo; excepto, que dicho seguro o fianza no cubra la indemnización por Pérdidas derivadas de actos de negligencia grave, dolo, mala fe o fraude de dicha Parte Indemnizada, según sea confirmado por una sentencia definitiva e inapelable emitida por un tribunal de jurisdicción competente.

Contratos de Administración de Propiedades

Los Fideicomisos de Inversión correspondientes tienen celebrado contratos para la prestación de los Servicios Integrales según se detalla un resumen a continuación:

Contrato de Servicios de Arquitectura

Al amparo del contrato de servicios de arquitectura, Sordo Madaleno y Asociados, S.C. se obliga a prestar en favor del Fideicomiso de Inversión correspondiente, diversos servicios de arquitectura, incluyendo, según aplique, (i) La realización de la totalidad de los planos y diseños que muestran la solución arquitectónica de cada Proyecto Inmobiliario en aspectos generales de cada uno de los elementos que la componen (el “Proyecto Ejecutivo Arquitectónico”), (ii) La ejecución del diseño de cada Proyecto Inmobiliario, (iii) La revisión, contratación y coordinación de la solución de ingeniería para cada proyecto arquitectónico, incluyendo verificar que las mismas se encuentren conciliadas con el Proyecto Ejecutivo Arquitectónico.

Este contrato no tiene una vigencia definida, sino que estará vigente hasta en tanto los servicios a ser prestados al amparo del mismo concluyan.

Contrato de Prestación de Servicios de Desarrollo

Al amparo del contrato de servicios de desarrollo, Compañía Integradora Inmobiliaria, S.C., se obliga a prestar en favor del Fideicomiso de Inversión correspondiente, la administración, planeación, gestión, dirección y logística durante el tiempo que dura el proceso de construcción de los Proyectos Inmobiliarios.

Los servicios de desarrollo incluirán, de manera general, los siguientes conceptos (los “Servicios de Desarrollo”): (i) Llevar a cabo la planeación, administración y administración de logística para los Proyectos Inmobiliarios, durante su fase de construcción; (ii) Solicitar, procesar, presentar solicitudes, entregar documentación e información y llevar a cabo cualquier acto que se requiera para apoyar a que el Fideicomiso de Inversión correspondiente obtenga los permisos, autorizaciones, licencias, estudios, factibilidades, certificaciones, declaraciones, certificados, confirmaciones, avisos y cualesquiera documentos que se requieran para llevar a cabo la construcción y subsiguiente operación de los Proyectos Inmobiliarios; (iii) Coordinar y proporcionar los servicios administrativos de construcción de los Proyectos Inmobiliarios; y (iv) Elaborar y presentar al comité técnico del Fideicomiso de Inversión correspondiente para su aprobación, una propuesta para el plan de negocios por lo menos una vez al año a más tardar 60 (sesenta) días antes del primer día de cada año fiscal, durante la etapa de construcción de cada Proyecto Inmobiliario. Lo anterior incluirá las modificaciones y adecuaciones a la propuesta del plan de negocios que, en su caso, le sean solicitadas al administrador y/o el comité técnico del Fideicomiso de Inversión correspondiente. La propuesta de plan de negocios contendrá los presupuestos y proyecciones financieras del Fideicomiso de Inversión correspondiente y de cada Proyecto Inmobiliario, así como sus respectivas actividades de negocios.

Este contrato no tiene una vigencia definida, sino que estará vigente hasta en tanto los servicios a ser prestados al amparo del mismo concluyan.

Contrato de Prestación de Servicios de Operación

Los Servicios de Operación incluyen la operación, administración y gestión del Proyecto Inmobiliario para el adecuado cumplimiento y operación del mismo respecto de las instalaciones comerciales y de oficinas con el objeto de encontrar arrendatarios para los locales comerciales y oficinas (las “Áreas Arrendables”) a ser ubicadas dentro de tales proyectos.

Los servicios de operación incluirán, de manera general, los siguientes conceptos (los “Servicios de Operación”):

Llevar a cabo la administración del Proyecto Inmobiliario correspondiente.

Coordinar y proporcionar los servicios administrativos de operación y administración de las Áreas Arrendables y de los Proyectos Inmobiliarios.

Preparar y mantener al día la contabilidad del Fideicomiso de Inversión correspondiente y preparar las declaraciones fiscales correspondientes de dicho Fideicomiso de Inversión de conformidad con la Ley Aplicable, que deberá ser presentada por el fiduciario respectivo de conformidad con lo previsto en el Fideicomiso de Inversión correspondiente.

Girar las instrucciones que sean necesarias conforme a cada contrato celebrado (incluyendo los fideicomisos a través de los cuales se mantenga la propiedad del Proyecto Inmobiliario y, en estos casos a las resoluciones del comité técnico sean de su competencia) incluyendo sin limitar, las siguientes:

Determinar e instruir la apertura y mantenimiento de cuentas bancarias correspondientes, así como la realización de traspasos, retiros, y depósitos, de y hacia las mismas.

Instruir la realización de pagos y distribuciones al fiduciario del Fideicomiso de Inversión de que se trate, previa la obtención de las autorizaciones que correspondan.

Instruir la celebración de los contratos, su modificación, prórroga o renovación necesarios a efecto de cumplir con los contratos y Fines del Fideicomiso de Inversión correspondiente; en el entendido de que tratándose de los convenios de adhesión al Fideicomiso de Inversión correspondiente se requerirá del consentimiento previo del comité técnico.

Instruir al fiduciario la realización de las Inversiones Permitidas observando en todo caso, las políticas de inversión fijadas por el comité técnico del Fideicomiso de Inversión correspondiente; y

Instruir al fiduciario la realización de inversiones en bienes inmuebles y la desinversión del patrimonio del Fideicomiso de Inversión correspondiente, conforme a lo establecido en el Fideicomiso de Inversión correspondiente, las políticas de desinversión, y las resoluciones tomadas al respecto por parte del comité técnico.

Celebrar todo tipo de contratos, convenios, acuerdos, cartas de intención, ya sea de naturaleza civil o mercantil que sean necesarios para llevar a cabo la administración del patrimonio del Fideicomiso de Inversión correspondiente, y en general, para cumplir con los fines del Fideicomiso de Inversión correspondiente.

Contrato de Prestación de Servicios de Arrendamiento

Los servicios de arrendamiento consisten en la promoción del Proyecto Inmobiliario, en su caso, con el objeto de encontrar arrendatarios para las Áreas Arrendables a ser ubicadas dentro de tales proyectos. Los servicios de arrendamiento consistirán, de manera general, en lo siguiente (los “Servicios de Arrendamiento”):

Llevar a cabo las actividades de publicidad y comercialización de los Proyectos Inmobiliarios, a través de (i) los medios que el administrador considere convenientes, (ii) medios típicamente utilizados por administradores inmobiliarios prudentes para proyectos similares, y/o (iii) según instruya de otra forma el comité técnico del Fideicomiso de Inversión correspondiente.

Contactar a terceros que pudieran ser arrendatarios potenciales de las Áreas Arrendables.

Negociar con los arrendatarios potenciales los términos y condiciones bajo los cuales se arrendarán las Áreas Arrendables, para lo cual el administrador correspondiente negociará los términos y condiciones de cartas de intención, contratos de promesa de arrendamiento y contratos de arrendamiento (los “Contratos de Arrendamiento”) así como cualquier otro documento que pueda tener como objeto el arrendamiento de Áreas Arrendables (los “Documentos del Arrendamiento”), en cada caso, de acuerdo con lo dispuesto en el acuerdo de inversión aprobado o el plan anual de negocios de cada Proyecto Inmobiliario, según sea aplicable en ese momento, y utilizando el formato estándar de documentación que proporcione el comité técnico del Fideicomiso de Inversión correspondiente.

Encontrar arrendatarios para las Áreas Arrendables que cumplan con los estándares de calidad de los Proyectos Inmobiliarios, según se establezca en el acuerdo de inversión aprobado o el plan anual de negocios según sea aplicable en ese momento, o según haya sido aprobado de otra forma en el Fideicomiso de Inversión correspondiente.

Utilizar esfuerzos comerciales razonables durante el plazo para obtener arrendatarios quienes arrendaran espacios en los Proyectos Inmobiliarios, o causar que tales espacios sean arrendados, incluyendo la preparación de políticas inmobiliarias para el arrendamiento, y un plan para la mezcla de arrendatarios, así como la supervisión y negociación de los Documentos del Arrendamiento en cualquier tiempo.

Redactar y entregar al comité técnico del Fideicomiso de Inversión correspondiente para su aprobación, únicamente después de que haya ocurrido la estabilización del Proyecto Inmobiliario correspondiente, una propuesta de plan de arrendamiento (que deberán formar parte de la propuesta de plan anual de negocios preparado por el administrador del Fideicomiso de Inversión correspondiente de acuerdo con lo dispuesto en el contrato de servicios de administración) cuando menos una vez al año a más tardar 60 (sesenta) días antes del primer día de cada Ejercicio Fiscal, al comenzar dicho Proyecto Inmobiliario. Esto último incluirá las modificaciones y adaptaciones al plan propuesto de arrendamiento que, en dicho caso, son solicitados por el administrador y/o el comité técnico del Fideicomiso de Inversión correspondiente.

Llevar a cabo la coordinación y puesta en marcha de tales actividades de comercialización, publicidad y promoción, según considere útil el administrador del Fideicomiso de Inversión correspondiente, en cumplimiento a lo dispuesto en el programa de promoción establecido en el acuerdo de inversión aprobado o el plan anual de negocios, según sea aplicable en dicho momento, o según apruebe de otra forma el comité técnico del Fideicomiso de Inversión correspondiente, incluyendo la publicidad/comercialización de dicho espacio como disponible para renta y arreglar tales anuncios, planos, folletos y otras formas de

publicidad/comercialización que el administrador del Fideicomiso de Inversión correspondiente considere razonablemente convenientes, y dicha publicidad será consistente con la esperada de un administrador de Servicios de Arrendamiento que administre una cartera similar a los Proyectos Inmobiliarios.

Todos los demás servicios accesorios a los Servicios de Arrendamiento que se establecen en el presente.

Cumplir con las obligaciones del administrador del Fideicomiso de Inversión correspondiente de acuerdo con lo dispuesto en cada Fideicomiso de Inversión correspondiente, en la medida en que dichas obligaciones se refieran a los Servicios de Arrendamiento.

En general, llevar a cabo todos y cada uno de los actos que sean necesarios para cumplir con los fines del Fideicomiso de Inversión correspondiente y/o las obligaciones del administrador del Fideicomiso de Inversión correspondiente contempladas en el mismo, en cada caso, en la medida en que se refieran a los Proyectos Inmobiliarios incluyendo, sin limitación, el cumplimiento de tales otros deberes que normalmente lleve a cabo un administrador de una cartera similar a los Proyectos Inmobiliarios con la intención de que por lo general el administrador de Fideicomiso de Inversión correspondiente hará, cumplirá y/o contratará todas las cosas que sean necesarias para el arrendamiento adecuado y eficiente de los Proyectos Inmobiliarios.

Contrato de Supervisión

Los servicios al amparo del Contrato de Supervisión consisten en: **(1)** el manejo y administración de la construcción en proyectos de Desarrollo por parte de los Fideicomisos de Inversión que incluye: (i) Coordinación entre los diferentes consultores de diseño y contratistas de obra, enfocado en el control de documentación, distribución y consolidación de los paquetes de diseño y obra hasta la finalización de los documentos de licitación y construcción; (ii) Control de documentos del proyecto (ordenes de cambio, precisiones, cambios propuestos, etc.); (iii) Monitoreo y evaluación continuo del proceso de diseño para asegurar la óptima constructibilidad y eficiencia del costo; (iv) Manejar el programa detallado de la construcción, incorporando información puntual de cada consultor de diseño y cada contratista en la obra; (v) Coordinar con contratistas y prestadores de servicios la ejecución de los trabajos y su impacto en las estimaciones de construcción; (vi) Coordinar con el Fideicomiso / Empresa sobre potenciales atrasos (o con la persona que éste designe); (vii) Elaborar reportes para revisión y control del estado de los trabajos, contrataciones y especificaciones de diseño y construcción; (viii) Coordinar y apoyar con la adquisición y cierre de todos los materiales de la construcción por parte del Fideicomisos /Empresa para la construcción del proyecto; y (x) Manejar el costeo, proponer alternativas y realizar la compra (a través del Fideicomiso / Empresa) de los materiales de Mobiliario y Equipo del proyecto; y **(2)** realizar el manejo *in situ* de la construcción, apoyando de la siguiente forma: (i) supervisar el control de calidad, salud, seguridad y medio ambiente; (ii) supervisar la construcción civil de la obra; (iii) supervisar la construcción de la fachada; (iv) supervisar la construcción de las ingenierías; (v) supervisar la construcción de la cimentación y subestructura; (vi) supervisar el seguimiento y cumplimiento de los permisos se requiere dar el seguimiento; (vii) supervisar la logística; y (viii) supervisar la transportación vertical ("Servicios de Supervisión").

Contraprestaciones Autorizadas

De conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y el Contrato de Administración, los rangos de las Contraprestaciones Autorizadas son los siguientes:

Servicios de Arquitectura: Por la prestación de Servicios de Arquitectura en relación con cada Activo Inmobiliario respecto del cual se hubiere realizado una Inversión, un monto equivalente al 3.0% (tres por ciento) sobre los Costos Directos de cada Proyecto Inmobiliario.

Servicios de Desarrollo: Por la prestación de Servicios de Desarrollo en relación con cada Activo Inmobiliario respecto del cual se hubiere realizado una Inversión, un monto equivalente al 10.0% (diez por ciento) de los Costos de Desarrollo de cada Proyecto Inmobiliario.

Servicios de Operación: Por la prestación de Servicios de Operación en relación con cada Activo Inmobiliario respecto del cual se hubiere realizado una Inversión, un monto equivalente al 3.5% (tres puntos cinco por ciento) sobre los Ingresos Brutos derivados de cada Proyecto Inmobiliario.

Servicios de Arrendamiento: Por la prestación de Servicios de Arrendamiento en relación con cada Activo Inmobiliario respecto del cual se hubiere realizado una Inversión, los montos que resulten conforme lo referido en el desarrollo del presente punto.

Servicios de Supervisión: Por la prestación de Servicios de Supervisión en relación con cada Activo Inmobiliario respecto del cual se hubiere realizado una Inversión, un monto equivalente de acuerdo con el costo de la estructura de supervisión que cada proyecto requiera.

Los contratos celebrados a diciembre de 2023 con respecto a cada uno de los Activos Inmobiliarios que forman parte del Patrimonio son los siguientes:

Activo Inmobiliario	Tipo de Servicio	Contraprestación	Monto recibido al último periodo	Prestador de Servicios	Fecha de Firma	Fecha de Terminación
Andamar I	Servicios de Arquitectura	\$27,982,919.20 M.N	El contrato ya fue liquidado en periodos anteriores	Sordo Madaleno y Asociados, S.C.	Enero de 2013	Indefinida
	Servicio de Administración	Cantidad equivalente al 3.5% sobre el monto de los ingresos anuales generados por la operación por cada proyecto inmobiliario, sin incluir los impuestos, ni los montos acordados por concepto de guantes, derechos de arrendamiento, key money o cualquier otra denominación similar	\$319,905.00 M.N más IVA (mensuales)	Compañía Integradora Inmobiliaria, S.C.	3 de noviembre de 2014	Indefinida

Activo Inmobiliario	Tipo de Servicio	Contraprestación	Monto recibido al último periodo	Prestador de Servicios	Fecha de Firma	Fecha de Terminación
Andamar II	Servicios de Arquitectura	Una cantidad equivalente al 4.5% sobre el costo directo de obra de cada proyecto inmobiliario más el IVA correspondiente	El contrato ya fue liquidado en periodos anteriores	Sordo Madaleno y Asociados, S.C.	12 de mayo de 2015	Indefinida
	Servicio de Administración	Cantidad equivalente al 3.5% sobre el monto de los ingresos anuales generados por la operación por cada proyecto inmobiliario, sin incluir los impuestos, ni los montos acordados por concepto de guantes, derechos de arrendamiento, key money o cualquier otra denominación similar	\$154,893.00 M.N más IVA(mensuales)	Compañía Integradora Inmobiliaria, S.C.	12 de mayo de 2015	Indefinida
Expansión Antara	Servicios de Arquitectura	MX\$35,863,843.41 + IVA, más el 4.5% sobre los Costos Directos para el proyecto inmobiliario de Expansión Antara, más el IVA correspondiente	No se pagó en el último periodo contraprestación alguna.	Sordo Madaleno y Asociados, S.C.	28 de mayo de 2015	Indefinida
	Servicio de Administración	Cantidad equivalente al 3.5% sobre el monto de los ingresos brutos generados por la operación por cada proyecto inmobiliario, sin incluir los impuestos, ni los montos acordados por concepto de guantes, derechos de arrendamiento, key money o cualquier otra denominación similar	Aún no se paga esta contraprestación en el proyecto	Compañía Integradora Inmobiliaria, S.C.	30 de junio de 2015	Indefinida
	Servicios de Arrendamiento	Primer contrato: 5.0% del monto de los derechos de arrendamiento, cuota de admisión, prima, guante (key money), honorarios por la entrada; más 3 meses de renta base que deba pagar el arrendatario Segundo contrato y subsecuentes: De 0 a 3 meses de renta base, dependiendo del incremento en renta conseguido; más 0-2 meses de renta base adicionales, dependiendo del plazo del contrato negociado. Renovaciones / Extensiones: De 0 a 3 meses de renta base, dependiendo del incremento en renta conseguido. Para el caso de oficinas: Primer contrato: 3.0% del valor total del contrato de prestación de Servicios de Arrendamiento; con base exclusivamente en el monto total de Renta base que deba pagarse conforme al mismo, pagadero al administrador de cada Fideicomiso de Inversión o al Prestador de Servicios correspondiente (Broker) Renovaciones / Extensiones: 2.0% del valor total de dicho contrato de prestación de Servicios de	Aún no se paga esta contraprestación en el proyecto	Compañía Integradora Inmobiliaria, S.C.	30 de junio de 2015	Indefinida

Activo Inmobiliario	Tipo de Servicio	Contraprestación	Monto recibido al último periodo	Prestador de Servicios	Fecha de Firma	Fecha de Terminación
		Arrendamiento extendido/renovado, que se pagará al administrador de cada Fideicomiso de Inversión o al Prestador de Servicios correspondiente.				
	Servicio de Desarrollo	10% sobre el monto total del presupuesto aprobado por el Comité Técnico, excluyendo el costo de los terrenos, comercialización e impuestos + una cantidad fija única de MXN\$ 91,163,390.65.	\$32,000,000.00 más IVA (mensuales)	Compañía Integradora Inmobiliaria, S.C.	28 de mayo de 2015	Indefinida
	Servicios de Administración de Construcción	\$180,000,000.00 (Ciento ochenta millones de pesos 00/100 Moneda Nacional de México) de pesos más IVA pagados de la siguiente manera: (i)MXN \$25,635,655.54 (Veinticinco millones, seiscientos treinta y cinco mil seiscientos cincuenta y cinco pesos, 54/100 Moneda Nacional de México) más IVA como anticipo MXN \$154,364,344.46 (Ciento cincuenta y cuatro millones, trescientos sesenta y cuatro mil, trescientos cuarenta y cuatro pesos 46/100) más IVA, pagadero mediante estimaciones mensuales durante el plazo de construcción.	\$41,240,762.63 más IVA	Plasu Desarrollos SAPI de CV	1 de febrero de 2022	Al momento de la terminación del proyecto.
Antea	Servicios de Arquitectura	\$47,198,633.00 pesos	El contrato ya fue liquidado en periodos anteriores	Sordo Madaleno y Asociados, S.C.	16 de abril de 2012	Indefinida
	Servicio de Administración	2% sobre los ingresos brutos sin incluir los impuestos ni los montos acordados por concepto de guantes (key money), derechos de arrendamiento o cualquier otra cantidad similar	\$561,163.00 M.N más IVA (mensuales)	Compañía Integradora Inmobiliaria, S.C.	15 de marzo de 2018	Indefinida
Artz	Servicios de Arquitectura	4.5% sobre el costo directo de obra + el IVA correspondiente	El contrato ya fue liquidado en periodos anteriores	Sordo Madaleno y Asociados, S.C.	28 de mayo de 2015	Indefinida
	Servicio de Desarrollo	10% sobre el monto total del presupuesto aprobado por el Comité Técnico, excluyendo el costo de los terrenos, comercialización e impuestos. No obstante lo anterior, los honorarios de desarrollo en relación con el proyecto Picacho deberán pagarse una vez que rebasen la cantidad de MXN\$149,9000,000.00 y	El contrato ya fue liquidado en periodos anteriores	Compañía Integradora Inmobiliaria, S.C.	28 de mayo de 2015	Indefinida

Activo Inmobiliario	Tipo de Servicio	Contraprestación	Monto recibido al último periodo	Prestador de Servicios	Fecha de Firma	Fecha de Terminación
		solamente por la cantidad que rebase dicho umbral.				
	Servicio de Administración	3.5% sobre el monto de los ingresos brutos anuales generados por la operación del proyecto más IVA.	\$2,627,705 M.N más IVA (mensuales)	Compañía Integradora Inmobiliaria, S.C.	28 de mayo de 2015	Indefinida
	Servicio de Arrendamiento	Primer contrato: 5.0% del monto de los derechos de arrendamiento, cuota de admisión, prima, guante (key money), honorarios por la entrada; más 3 meses de renta base que deba pagar el arrendatario Segundo contrato y subsecuentes: De 0 a 3 meses de renta base, dependiendo del incremento en renta conseguido; más 0-2 meses de renta base adicionales, dependiendo del plazo del contrato negociado Renovaciones / Extensiones: De 0 a 3 meses de renta base, dependiendo del incremento en renta conseguido Para el caso de oficinas: Primer contrato: 3.0% del valor total del contrato de prestación de Servicios de Arrendamiento; con base exclusivamente en el monto total de Renta base que deba pagarse conforme al mismo, pagadero al administrador de cada Fideicomiso de Inversión o al Prestador de Servicios correspondiente (Broker) Renovaciones / Extensiones: 2.0% del valor total de dicho contrato de prestación de Servicios de Arrendamiento extendido/renovado, que se pagará al administrador de cada Fideicomiso de Inversión o al Prestador de Servicios correspondiente.	El contrato ya fue liquidado en periodos anteriores	Compañía Integradora Inmobiliaria, S.C.	28 de mayo de 2015	Indefinida
Outlet Querétaro	Servicios de Arquitectura	4.5% sobre el costo directo de obra, que no exceda de MXN \$556,053,912.11 + IVA	El contrato ya fue liquidado en periodos anteriores	Sordo Madaleno y Asociados, S.C.	22 de diciembre de 2017	Indefinida
	Servicio de Administración	3% de los Costos de Oficina de Administración y 1% de los Gastos de Terceros	El contrato ya fue liquidado en periodos anteriores	Premium Outlets de México, S. de R.L. de C.V.	22 de diciembre de 2017	Indefinida
	Servicio de Desarrollo	9% sobre el monto total del presupuesto aprobado por el Comité Técnico, excluyendo costos no aplicables	El contrato ya fue liquidado en periodos anteriores	Compañía Integradora Inmobiliaria, S.C.	22 de diciembre de 2017	Indefinida
	Servicio de Asesoría	5.0% del ingreso por arrendamiento + IVA	Aún no se paga esta	Compañía Integradora	3 de octubre de	Indefinida

Activo Inmobiliario	Tipo de Servicio	Contraprestación	Monto recibido al último periodo	Prestador de Servicios	Fecha de Firma	Fecha de Terminación
			contraprestación	a Inmobiliaria, S.C.	2018	
	Servicio de Asesoría	5.0% del ingreso por arrendamiento	Aún no se paga esta contraprestación	Premium Outlet Partners, L.P.	3 de octubre de 2018	Indefinida
	Servicio de Corretaje	2.0% del ingreso por arrendamiento	Aún no se paga esta contraprestación	Compañía Integradora Inmobiliaria, S.C.	3 de octubre de 2018	Indefinida
	Licencia de Uso de Marca	2.0% del ingreso por arrendamiento	Aún no se paga esta contraprestación	Premium Outlet Partners, L.P.	3 de octubre de 2018	Indefinida
Punta Norte	Servicio de Asesoría	5.0% del ingreso por arrendamiento	\$2,271,676.08 más IVA (mensuales)	Consultora de Desarrollo Inmobiliario, S.C.	1 de julio de 2006	31 de enero, 2054
	Servicio de Asesoría	5.0% del ingreso por arrendamiento	\$2,271,676.08 más IVA (mensuales)	CPGOM Partners de México S. de R.L. de C.V.	febrero 2004	1 de enero, 2054
	Servicio de Corretaje	2.0% del ingreso por arrendamiento	\$908,670.43 más IVA (mensuales)	Desarrollo Magnolia, S.A. de C.V.	1 de enero de 2012	31 de enero, 2054
	Licencia de Uso de Marca	2.0% del ingreso por arrendamiento	\$908,670.43 más IVA (mensuales)	CPG Partners, L.P.	1 de enero de 2012	Indefinida
Reforma	Servicios de Arquitectura	\$192,654,799.88 + El IVA correspondiente \$26,472,709.00 + El IVA correspondiente	\$137,238,280.58m ás IVA.	Sordo Madaleno y Asociados, S.C.	27 de julio de 2015	Indefinida
	Servicio de Desarrollo	9.0% sobre el monto total del presupuesto aprobado por el Comité Técnico, excluyendo el costo de los terrenos, comercialización e impuestos	\$267,251,364.00 másIVA	Compañía Integradora Inmobiliaria, S.C.	25 de marzo de 2019.	Indefinida
	Servicio de Arrendamiento	Primer contrato: 5.0% del monto de los derechos de arrendamiento, cuota de admisión, prima, guante (key money), honorarios por la entrada; más 3 meses de renta base que deba pagar el arrendatario Segundo contrato y subsecuentes: De 0 a 3 meses de renta base, dependiendo del incremento en renta conseguido; más 0-2 meses de renta base adicionales, dependiendo del plazo del contrato negociado	Aún no se paga esta contraprestación en el proyecto	Compañía Integradora Inmobiliaria, S.C.	26 de mayo de 2022	Indefinida

Activo Inmobiliario	Tipo de Servicio	Contraprestación	Monto recibido al último periodo	Prestador de Servicios	Fecha de Firma	Fecha de Terminación
		Renovaciones / Extensiones: De 0 a 3 meses de renta base, dependiendo del incremento en renta conseguido Para el caso de oficinas: Primer contrato: 3.0% del valor total del contrato de prestación de Servicios de Arrendamiento; con base exclusivamente en el monto total de Renta base que deba pagarse conforme al mismo, pagadero al administrador de cada Fideicomiso de Inversión o al Prestador de Servicios correspondiente (Broker) Renovaciones / Extensiones: 2.0% del valor total de dicho contrato de prestación de Servicios de Arrendamiento extendido/renovado, que se pagará al administrador de cada Fideicomiso de Inversión o al Prestador de Servicios correspondiente.				
	Servicio de Administración	3.5% sobre el monto de los ingresos brutos anuales generados por la operación del proyecto más IVA.	Aún no se paga esta contraprestación en el proyecto	Compañía Integradora Inmobiliaria, S.C.	27 de noviembre de 2015, según el mismo fue modificado el 23 de noviembre de 2017.	Indefinida
Reforma	Servicios de Administración de Construcción	\$250,000,000.00 + IVA, pagados de la siguiente manera: \$37,500,000,000 más IVA al inicio de obra del proyecto. \$212,500,000.00 más IVA pagados en 72 estimaciones mensuales.	\$13,847,381.39 más IVA	Plasu Desarrollos SAPI de CV	10 de enero de 2023	Al momento de la terminación del proyecto
Terreno León	Servicios de Arquitectura	4.5% sobre el costo directo de obra	Aún no se paga esta contraprestación en el proyecto	Sordo Madaleno y Asociados, S.C.	11 de mayo de 2015	Indefinida
	Servicios de Desarrollo	10% de los Costos de Desarrollo, excluyendo el costo de los terrenos respectivos, comercialización e impuestos, siendo entre otros sin limitar IVA e ISR.	Aún no se paga esta contraprestación en el proyecto	Compañía Integradora Inmobiliaria, S.C.	11 de mayo de 2015	Indefinida
	Servicio de Administración	3.5% sobre el monto de los ingresos brutos anuales generados por la operación del proyecto más IVA.	Aún no se paga esta contraprestación en el proyecto	Compañía Integradora Inmobiliaria, S.C.	11 de mayo de 2015	Indefinida
	Servicio de	5% sobre el monto de los derechos	Aún no se paga	Compañía	11 de mayo	Indefinida

Activo Inmobiliario	Tipo de Servicio	Contraprestación	Monto recibido al último periodo	Prestador de Servicios	Fecha de Firma	Fecha de Terminación
	Arrendamiento	de arrendamiento + 3 meses de la renta acordada en el contrato	esta contraprestación en el proyecto	Integradora Inmobiliaria, S.C.	de 2015	
PHMC Hotel	Servicios de Desarrollo	Una tarifa base de \$88,075,710.88 M.N. más IVA	\$68,997,303.34 M.N. más IVA	Compañía Integradora Inmobiliaria, S.C.	28 de septiembre de 2018 *Este es el convenio modificatorio y de reexpresión de dicho contrato	Indefinida
	Servicios de Arquitectura	Servicios básicos de \$2,399,596.92 USD más IVA, para dar un total de \$2,783,532.43 USD, según se actualice en cualquier momento mediante acuerdo por escrito de las partes. Tarifas por hora no se aumentan durante el plazo del Proyecto.	No se pagó durante este periodo.	Sordo Madaleno y Asociados, S.C.	28 de septiembre de 2018	Indefinida
	Servicios de Administración/Operación	3.5% sobre el monto de los ingresos brutos anuales, generados por la operación del Proyecto más IVA.	Aún no se paga esta contraprestación en el proyecto	Compañía Integradora Inmobiliaria, S.C.	18 de octubre de 2021	Indefinida
	Servicios de Administración de Construcción	\$20,000,000.00 (Veinte millones pesos 00/100 Moneda Nacional de México) de pesos más IVA, pagaderos de la siguiente manera: (i)MXN \$14,600,000.00 (Diez millones, ochocientos treinta y tres mil novecientos noventa y cuatro pesos, 38/100 Moneda Nacional de México) más IVA como anticipo. El saldo en serán pagados mediante estimaciones mensuales durante el plazo de construcción.	\$19,213,055.03 más IVA	Plasu Desarrollos SAPI de CV	Enero 1, 2023	Al momento de la terminación del proyecto.
PHMC Oficinas	Servicios de Desarrollo	Una tarifa base de \$113,078,767.7M.N. más IVA	\$109,161,491.87 M.N. más IVA	Compañía Integradora Inmobiliaria, S.C.	28 de septiembre de 2018 *Este es el convenio modificatorio y de reexpresión de dicho contrato	Indefinida

Activo Inmobiliario	Tipo de Servicio	Contraprestación	Monto recibido al último periodo	Prestador de Servicios	Fecha de Firma	Fecha de Terminación
	Servicios de Arquitectura	Servicios básicos de \$1,804,697.36 USD más IVA, para dar un total de \$2,093,448.94 USD, según se actualice en cualquier momento mediante acuerdo por escrito de las partes. Tarifas por hora no se aumentan durante el plazo del Proyecto.	No se pagó durante este periodo	Sordo Madaleno y Asociados, S.C.	28 de septiembre de 2018	Indefinida
	Servicio de Arrendamiento	Primer contrato: 5.0% del monto de los derechos de arrendamiento, cuota de admisión, prima, guante (key money), honorarios por la entrada; más 3 meses de renta base que deba pagar el arrendatario Segundo contrato y subsecuentes: De 0 a 3 meses de renta base, dependiendo del incremento en renta conseguido; más 0-2 meses de renta base adicionales, dependiendo del plazo del contrato negociado Renovaciones / Extensiones: De 0 a 3 meses de renta base, dependiendo del incremento en renta conseguido Para el caso de oficinas: Primer contrato: 3.0% del valor total del contrato de prestación de Servicios de Arrendamiento; con base exclusivamente en el monto total de Renta base que deba pagarse conforme al mismo, pagadero al administrador de cada Fideicomiso de Inversión o al Prestador de Servicios correspondiente (Broker) Renovaciones / Extensiones: 2.0% del valor total de dicho contrato de prestación de Servicios de Arrendamiento extendido/renovado, que se pagará al administrador de cada Fideicomiso de Inversión o al Prestador de Servicios correspondiente.	Aún no se paga esta contraprestación en el proyecto	Compañía Integradora Inmobiliaria, S.C.	6 de diciembre de 2023	Indefinida
	Servicio de Administración	3.5% sobre el monto de los ingresos brutos anuales generados por la operación del proyecto más IVA.	Aún no se paga esta contraprestación en el proyecto	Compañía Integradora Inmobiliaria, S.C.	Febrero 22, 2023.	Indefinida
	Servicios de Administración de Construcción	\$55,488,000.00 (Cincuenta y cinco millones cuatrocientos ochenta y ocho mil pesos 00/100 Moneda Nacional de México) de pesos más IVA, pagaderos de la siguiente manera: (i)MXN \$10,833,994.38 (Diez millones, ochocientos	\$34,348,581.50 más IVA	Plasu Desarrollos SAPI de CV	Febrero 1, 2022	Al momento de la terminación del proyecto.

Activo Inmobiliario	Tipo de Servicio	Contraprestación	Monto recibido al último periodo	Prestador de Servicios	Fecha de Firma	Fecha de Terminación
		treinta y tres mil novecientos noventa y cuatro pesos, 38/100 Moneda Nacional de México) más IVA como anticipo. MXN \$44,654,005.62 (Cuarenta y cuatro millones, seiscientos cincuenta y cuatro mil, cinco pesos 62/100) más IVA, que serán pagados mediante estimaciones mensuales durante el plazo de construcción.				
SHLC	Servicios de Desarrollo	3.5% sobre aportaciones comprometidas o capital para cada Proyecto Inmobiliario en una sola exhibición. 10% de los Costos de Desarrollo, excluyendo el costo de los terrenos respectivos, comercialización e impuestos, siendo entre otros sin limitar IVA e ISR.	\$17,958,183.00 más IVA	Compañía Integradora Inmobiliaria, S.C.	8 de octubre de 2020	Indefinida
	Servicios de Arquitectura	USD\$2,000,000.00 más IVA	USD\$1,020,000.00 más IVA	Sordo Madaleno y Asociados, S.C.	28 de marzo de 2022	Indefinida
	Servicio de Arrendamiento	Primer contrato: 5.0% del monto de los derechos de arrendamiento, cuota de admisión, prima, guante (key money), honorarios por la entrada; más 3 meses de renta base que deba pagar el arrendatario Segundo contrato y subsecuentes: De 0 a 3 meses de renta base, dependiendo del incremento en renta conseguido; más 0-2 meses de renta base adicionales, dependiendo del plazo del contrato negociado Renovaciones / Extensiones: De 0 a 3 meses de renta base, dependiendo del incremento en renta conseguido Para el caso de oficinas: Primer contrato: 3.0% del valor total del contrato de prestación de Servicios de Arrendamiento; con base exclusivamente en el monto total de Renta base que deba pagarse conforme al mismo, pagadero al administrador de cada Fideicomiso de Inversión o al Prestador de Servicios correspondiente (Broker) Renovaciones / Extensiones: 2.0% del valor total de dicho contrato de prestación de Servicios de Arrendamiento extendido/renovado, que se pagará al administrador de cada Fideicomiso de Inversión o al	MXN\$21,243,833.50 más IVA	Compañía Integradora Inmobiliaria, S.C.	17 de enero de 2022	Indefinida

Activo Inmobiliario	Tipo de Servicio	Contraprestación	Monto recibido al último periodo	Prestador de Servicios	Fecha de Firma	Fecha de Terminación
		Prestador de Servicios correspondiente.				
	Servicios de Administración de Construcción	\$50,625,900.00 (Cincuenta millones seiscientos veinticinco mil novecientos pesos 00/100 Moneda Nacional de México) de pesos más IVA, pagaderos mediante estimaciones mensuales durante el plazo de construcción.	\$15,732,733.24 más IVA	Plasu Desarrollos SAPI de CV	1 de enero de 2023	Al momento de la terminación del proyecto.
Retail Los Cabos	Servicios de Arquitectura	USD\$1,812,000.00 más IVA	USD\$1,046,139.46 más IVA	Sordo Madaleno y Asociados, S.C.	27 de julio de 2022	Indefinida
	Servicios de Desarrollo	10% de los Costos de Desarrollo, excluyendo el costo de los terrenos respectivos, comercialización e impuestos, siendo entre otros sin limitar IVA e ISR.	MXN\$12,862,222.98 más IVA	Compañía Integradora Inmobiliaria, S.C.	27 de julio de 2022	Indefinida
	Servicio de Administración	3.5% sobre el monto de los ingresos brutos anuales generados por la operación del proyecto más IVA.	Aún no se paga esta contraprestación en el proyecto	Compañía Integradora Inmobiliaria, S.C.	27 de julio de 2023	Indefinida
	Servicio de Arrendamiento	Primer contrato: 5.0% del monto de los derechos de arrendamiento, cuota de admisión, prima, guante (key money), honorarios por la entrada; más 3 meses de renta base que deba pagar el arrendatario Segundo contrato y subsecuentes: De 0 a 3 meses de renta base, dependiendo del incremento en renta conseguido; más 0-2 meses de renta base adicionales, dependiendo del plazo del contrato negociado Renovaciones / Extensiones: De 0 a 3 meses de renta base, dependiendo del incremento en renta conseguido Para el caso de oficinas: Primer contrato: 3.0% del valor total del contrato de prestación de Servicios de Arrendamiento; con base exclusivamente en el monto total de Renta base que deba pagarse conforme al mismo, pagadero al administrador de cada Fideicomiso de Inversión o al Prestador de Servicios correspondiente (Broker) Renovaciones / Extensiones: 2.0% del valor total de dicho contrato de prestación de Servicios de Arrendamiento extendido/renovado, que se pagará al administrador de cada Fideicomiso de Inversión o al Prestador de Servicios correspondiente.	Aún no se paga esta contraprestación en el proyecto	Compañía Integradora Inmobiliaria, S.C.	27 de julio de 2023	Indefinida

Activo Inmobiliario	Tipo de Servicio	Contraprestación	Monto recibido al último periodo	Prestador de Servicios	Fecha de Firma	Fecha de Terminación
	Servicios de Administración de Construcción	\$43,289,033.15 (Cuarenta y tres millones doscientos ochenta y nueve mil treinta y tres pesos 15/100 Moneda Nacional de México) de pesos más IVA, pagaderos de la siguiente manera: (i)30% del importe más IVA como anticipo. (ii)70% restante más IVA, serán pagados mediante parcialidades mensuales durante el plazo de construcción.	MXN\$27,175,685.10 más IVA	Plasu Desarrollos SAPI de CV	1° de enero de 2023	Al momento de la terminación del proyecto.
SOHO CDMX	Servicios de Arquitectura	USD\$1,325,180.00 más IVA por el Proyecto Arquitectónico Ejecutivo \$2,640,000.00 MN más IVA por la dirección arquitectónica del proyecto.	USD\$954,131.00 más IVA MXN\$1,220,000.00 más IVA	Sordo Madaleno y Asociados, S.C.	5 de marzo de 2021	Indefinida
	Servicios de Desarrollo	10% de los Costos de Desarrollo para las Suites más IVA.	MXN\$45,529,253.60 más IVA	Compañía Integradora Inmobiliaria, S.C.	5 de marzo de 2021	Indefinida
	Servicio de Administración	3.5% sobre el monto de los ingresos brutos más IVA generados por la operación de las Suites que en su caso acumule a partir de la fecha en que las Construcciones de las Suites realizadas de acuerdo con el calendario de las obras hayan sido sustancialmente terminadas y las Suites hayan iniciado operaciones.	Aún no se paga esta contraprestación en el proyecto	Compañía Integradora Inmobiliaria, S.C.	5 de marzo de 2021	Indefinida
	Servicios de Administración de Construcción	usd\$950,000.00 más IVA(novecientos cincuenta mil dólares 00/100 dólares americanos) más IVA, o su equivalente en MXN a la fecha de pago. Mismos que son pagaderos de la siguiente manera: (i)Hasta 30% de anticipo (ii)el restante será pagado mediante estimaciones mensuales durante el plazo de construcción.	\$Aún no se paga esta contraprestación en el proyecto	Plasu Desarrollos SAPI de CV	19 de diciembre 2023	Al momento de la terminación del proyecto.
Abraham Gonzalez 45	Servicios de Arquitectura	USD\$1,829,518.00 más IVA por el Proyecto Arquitectónico Ejecutivo \$2,640,000.00 MN más IVA por la dirección arquitectónica del proyecto.	Aún no se paga esta contraprestación en el proyecto	Sordo Madaleno y Asociados, S.C.	5 de marzo de 2021	Indefinida
	Servicios de Desarrollo	10% de los Costos de Desarrollo para el Desarrollo Comercial más IVA	Aún no se paga esta contraprestación en el proyecto	Compañía Integradora Inmobiliaria, S.C.	5 de marzo de 2021	Indefinida

Activo Inmobiliario	Tipo de Servicio	Contraprestación	Monto recibido al último periodo	Prestador de Servicios	Fecha de Firma	Fecha de Terminación
	Servicio de Administración	3.5% sobre el monto de los ingresos brutos generados por la operación del Desarrollo Comercial que en cada caso se acumule a partir de la fecha en que las Construcciones del Desarrollo Comercial realizadas de acuerdo con el Calendario de Obras hayan sido Sustancialmente Terminadas y el Desarrollo Comercial haya iniciado operaciones.	Aún no se paga esta contraprestación en el proyecto	Compañía Integradora Inmobiliaria, S.C.	5 de marzo de 2021	Indefinida

Transacciones con partes relacionadas

Durante el año, el Fideicomiso realizó las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas que no son miembros del Fideicomiso:

Adquisición

de servicios:

	2023	2022	2021
Administración Pedregal Picacho, S. A. P. I. de C. V. ⁽¹⁾	\$ 163,630	\$ 167,837	\$ 144,255
Compañía Integradora Inmobiliaria, S. C. ⁽²⁾	20,000	8,274	131,508
Compañía Integradora Inmobiliaria, S. C. ⁽³⁾	110,583	114,508	114,490
Compañía Integradora Inmobiliaria, S. C. ⁽⁴⁾	37,659	-	87,045
Plasu Desarrollos, S.A.P.I de C.V. ⁽⁴⁾	59,944	-	-
Sordo Madaleno y Asociados, S.C. ⁽⁴⁾	64,150	-	-
Operanda, S.A. de C.V. ⁽⁵⁾	61,676	52,282	44,811

⁽¹⁾ Corresponden a servicios administrativos del centro comercial "Artz"

⁽²⁾ Corresponden a comisiones por operación del centro comercial devengadas en el año principalmente por "Artz", "Andamar I" y "Andamar II".

⁽³⁾ Corresponden por gastos administrativos devengados en el año de Pangea Administración, S.C.

⁽⁴⁾ Corresponden a servicios por administración, planeación, dirección y control recibidos.

⁽⁵⁾ Corresponden a gastos administrativos devengados en el año de "Andamar I" y "Andamar II".

Saldos con partes relacionadas

a. Cuentas por cobrar:

	2023	2022	2021
Administración Pedregal Picacho, S. A. P. I. de C. V. ⁽⁶⁾	\$ 24,711	\$ 28,966	\$ 35,657
Compañía Integradora Inmobiliaria, S. C.	42,421	-	-
CIBanco, S. A., Institución de	-	16,956	16,956

Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/2762 ⁽⁷⁾			
CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3421 ⁽⁷⁾	21,754	21,754	-
Operanda, S.A. de C.V. ⁽⁸⁾	-	512	60
	<u>\$ 88,886</u>	<u>\$ 68,188</u>	<u>\$ 52,673</u>

⁽⁶⁾ Corresponden al cobro pendiente por la renta de los espacios de estacionamiento en el centro comercial "Artz".

⁽⁷⁾ Corresponden a gastos pagados a favor del Fideicomiso.

⁽⁸⁾ Corresponden al cobro pendiente por la renta de los espacios de estacionamiento en el centro comercial "Andamar I y Andamar II".

b. Saldos por pagar:

	2023	2022	2021
-			
Compañía Integradora Inmobiliaria, S. C. ⁽⁹⁾	\$ 177,859	\$ 185,911	\$ 189,450
Administración Pedregal Picacho, S. A. P. I. de C. V. ⁽¹¹⁾	8,397	4,749	19,344
SM Querétaro, S A P I de C.V. ⁽¹²⁾	12,340	10,986	9,888
Operanda, S.A. de C.V. ⁽¹³⁾	8,711	6,394	6,110
CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3421	1,956		
SOMA,, S.C.	-	1,527	-
CF Mexico Rec I, Inc ⁽¹⁰⁾	-	-	75,087
Compañía Integradora Inmobiliaria, S. C. ⁽¹⁴⁾	-	-	48,089
OSM Construcciones S.A.P.I. de C.V. ⁽¹⁵⁾	-	-	3,169
Desarrollo Turístico del Golfo ⁽¹⁶⁾	-	-	1,160
	<u>\$ 209,263</u>	<u>\$ 209,567</u>	<u>\$ 352,297</u>

⁽⁹⁾ Corresponden a servicios por administración, planeación, dirección y control recibidos.

⁽¹⁰⁾ Corresponden a distribuciones subsecuentes por pagar a "CF REC I".

⁽¹¹⁾ El Fideicomiso paga por servicios de administración por "Artz"

⁽¹²⁾ El Fideicomiso paga por servicios de administración por "Luxury Hall"

⁽¹³⁾ El Fideicomiso paga por servicios de administración de "Andamar I y Andamar II"

⁽¹⁴⁾ El Fideicomiso paga un honorario mensual equivalente al 3.5% de las rentas cobradas de sus inmuebles, a cambio de servicios administrativos.

⁽¹⁵⁾ El Fideicomiso paga por servicios de ampliación del "Andamar I"

⁽¹⁶⁾ El Fideicomiso paga por servicios de ampliación del "Andamar I"

Créditos Relevantes

Para una descripción de los créditos relevantes contratados o asumidos por el Fideicomiso, favor de consultar la Sección de “Informe de Créditos Relevantes” del presente Reporte Anual.

Carta o Convenio

1) Con fecha 18 de febrero de 2021, CF Mexico FS IC, Inc. y el Fideicomitente celebraron cierto convenio, que fue notificado en esa misma fecha al Fiduciario, por virtud del cual las partes del mismo reconocieron y acordaron, entre otros, que, en tanto CF México FS IS, Inc. y/o cualquiera de sus Afiliadas mantengan en conjunto la titularidad de al menos el 5% de los CBFIs en circulación, el Fideicomitente ejercerá sus derechos de conformidad con la Sección 5.1(c)(ii) del Contrato de Fideicomiso para designar (i) un miembro del Comité Técnico según lo instruya CF Mexico FS IS, Inc. en caso de que CF Mexico FS IS, Inc. y/o sus Afiliadas mantengan en conjunto la titularidad de menos del 20% de los CBFIs en circulación pero más del 10%; y (ii) dos miembros del Comité Técnico según lo instruya CF Mexico FS IS, Inc. en caso de que CF Mexico FS IS, Inc. y/o sus Afiliadas mantengan en conjunto la titularidad de menos del 10% de los CBFIs en circulación pero en todo caso al menos el 5% de los CBFIs en circulación.

Dicho convenio entró en vigor a partir del 18 de febrero de 2021 y terminará mediante acuerdo por escrito entre las partes.

2) Con fecha 19 de diciembre de 2023, el Fideicomiso celebró diversos contratos por virtud de los cuales el Fideicomiso, entre otros, llevará a cabo adquisición del hotel “Hyatt Regency Mexico City” ubicado en Polanco, Ciudad de México, el cual cuenta con 755 habitaciones en operación.

Como parte de los acuerdos alcanzados en el contexto de la Adquisición, las partes llevarán a cabo la celebración de convenios de suscripción con FIBRA SOMA por virtud de los cuales llevarán a cabo la suscripción de Certificados conforme a los términos señalados en dichos convenios y en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. Tanto la Adquisición y la Suscripción están sujetos a la obtención de diversas autorizaciones y el cumplimiento de ciertas condiciones establecidas en los documentos de la operación y el Contrato de Fideicomiso

Incumplimiento a los contratos relevantes

A la fecha del presente Reporte Anual, Fibra SOMA se encuentra en cumplimiento con todas las obligaciones asumidas por éste en sus contratos relevantes.

Otros Acuerdos

Salvo por los contratos descritos en la presente sección del Reporte Anual, no existe ningún otro contrato que se considere relevante para la operación y no existe ningún otro acuerdo verbal o escrito celebrado en

términos de lo previsto en el Artículo 7 fracción VII inciso (a) numeral 3 segundo y tercer párrafo de la Circular Única de Emisoras.

Administrador

Para una descripción (i) de las obligaciones y responsabilidades, (ii) del contenido y periodicidad de sus informes, (iii) de los términos y condiciones del esquema de compensaciones, (iv) estándar de desempeño y diligencia respecto del Fideicomiso, (v) causales de remoción, (vi) régimen de responsabilidad y penas convencionales de las obligaciones, responsabilidades, funciones y demás características del Administrador, favor de consultar la sección “Contratos y acuerdos relevantes – Contrato de Administración” de este Reporte Anual.

Para el caso de la remoción o sustitución del Administrador, favor de consultar la sección “Contratos y acuerdos relevantes – Contrato de Fideicomiso” de este Reporte Anual para una descripción del procedimiento de sustitución y las posibles consecuencias derivadas de dicha sustitución.

Para una descripción de la conformación, reglas, obligaciones y demás atribuciones del Comité Técnico, favor de ver la sección “Contratos y acuerdos relevantes – Contrato de Fideicomiso – Comité Técnico” de este Reporte Anual.

Para mayor información acerca de la manera en la que se integra el Equipo de Administración del Administrador y los miembros que integran el Comité Técnico, así como los Comités que lo auxilian, favor de consultar las secciones “El Fideicomiso - Estructura de Administración” y “El Administrador – Recursos Humanos” del presente Reporte Anual.

Asambleas de Tenedores

6 de abril de 2021

Quorum: 54.67%

Orden del Día

I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación sobre la designación y/o ratificación de los miembros que formarán parte del Comité Técnico de Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.

II. Calificación sobre la independencia de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso designados con el carácter de Miembros Independientes, que cumplan con los requisitos en el Fideicomiso para ser considerados como Miembros Independientes. Acciones y resoluciones al respecto.

III. Discusión y, en su caso, aprobación sobre la designación de los miembros que formarán parte del Comité de Auditoría y Prácticas Societarias. Acciones y resoluciones al respecto.

IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de las contraprestaciones, esquemas de remuneración y demás compensaciones pagaderas a los Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso por sus encargos en cada uno de los Comités del Fideicomiso, según corresponda. Acciones y resoluciones al respecto.

V. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de los Lineamientos de Apalancamiento. Acciones y resoluciones al respecto.

VI. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de los rangos para las Contraprestaciones Autorizadas. Resoluciones al respecto.

VII. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones que sean adoptadas en la Asamblea.

Resoluciones

La Asamblea, con la conformidad de todos los Tenedores presentes en la misma, hizo constar el siguiente acuerdo:

PRIMERO. Se toma conocimiento de las designaciones de los miembros propietarios y suplentes del Comité Técnico del Fideicomiso, formalizándose la designación de los Miembros Independientes prevista en la Cláusula 5.1 (b) del Contrato de Fideicomiso.

La Asamblea, por unanimidad de votos de los Tenedores presentes, adoptó el siguiente acuerdo:

SEGUNDO. Se califica la independencia de aquellos miembros del Comité Técnico del Fideicomiso designados con el carácter de Miembros Independientes, atendiendo a la manifestación de que cumplen con los requisitos previstos en la definición de "Miembro Independiente" establecida en el Contrato de Fideicomiso.

La Asamblea por unanimidad de votos de los Tenedores que estuvieron presentes, adoptó el siguiente acuerdo:

TERCERO. Se aprueba las designaciones de los miembros que formarán parte del Comité de Auditoría y

Prácticas Societarias.

La Asamblea por mayoría de votos de los Tenedores que estuvieron presentes, adoptó el siguiente acuerdo:

CUARTO. Se aprueban las contraprestaciones, esquemas de remuneración y demás compensaciones pagaderas a los Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso, en los términos propuestos por el Administrador a la Asamblea.

La Asamblea adoptó, por unanimidad de votos de los Tenedores presentes, el siguiente:

QUINTO. Se aprueban los Lineamientos de Apalancamiento del Fideicomiso en los términos propuestos a la Asamblea.

La Asamblea, por unanimidad de votos de los Tenedores presentes, adoptó el siguiente acuerdo:

SEXTO. Se aprueban los rangos para las Contraprestaciones Autorizadas en los términos propuestos a la Asamblea.

La Asamblea, por unanimidad de votos de los Tenedores presentes, adoptó el siguiente acuerdo:

SÉPTIMO. Se designan como delegados especiales de la presente asamblea a Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres, José Roberto Flores Coutiño, Ricardo Ramírez Gutiérrez 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, en su caso, 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, para protocolizar el acta de la Asamblea en sus totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la CNBV, la Bolsa, Indeval y cualesquiera autoridades correspondientes.

31 de agosto de 2021

Quorum: 87.32%

Orden del Día

I. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación sobre la (1) designación y/o ratificación de los miembros que formarán parte del Comité Técnico de Fideicomiso, y (2) calificación sobre la independencia de los miembros del Comité Técnico del Fideicomiso designados con el carácter de Miembros Independientes, que cumplan con los requisitos en el Fideicomiso para ser considerados como Miembros Independientes. Acciones y resoluciones al respecto.

II. Propuesta, discusión y, en su caso, reconocimiento y aprobación sobre los términos conforme a los cuales se puede llevar a cabo la contratación de Servicios de Administración de Propiedades al amparo del Contrato de Administración y el Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.

III. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación sobre la contratación realizada por parte del Fiduciario de deuda en los mercados internacionales para la amortización anticipada de pasivos existentes. Acciones y resoluciones al respecto.

IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para delegarle al Comité Técnico la facultad de determinar los términos y condiciones conforme a los cuales se podrá llevar a cabo la entrega de Certificados como contraprestación por la realización de Inversiones por parte del Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.

V. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones que sean adoptadas en la Asamblea.

Resoluciones

La Asamblea, por mayoría de votos de los Tenedores presentes en la misma, adoptó las siguiente:

PRIMERO. Se aprueba llevar a cabo la designación del señor Eduardo Tricio Haro como Miembro Independiente propietario del Comité Técnico y de los señores Fernando Sordo Madaleno de Haro, Fernando Gerardo Chico Pardo y Adolfo del Valle Ruiz como miembros propietarios del Comité Técnico.

SEGUNDO. Se califica la independencia del señor Eduardo Tricio Haro como Miembro Independiente del Comité Técnico, atendiendo a la manifestación de que cumple con los requisitos previstos en la definición de "Miembro Independiente" establecida en el Contrato de Fideicomiso.

La Asamblea, por unanimidad de votos de los Tenedores presentes, adoptó el siguiente acuerdo:

TERCERO. De conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración y de conformidad con la resolución sexta por parte de la Asamblea de Tenedores con fecha 6 de abril de 2021 en la que se aprobaron los rangos de las Contraprestaciones Autorizadas, se aprueba y reconoce expresamente, que:

1. Salvo por lo dispuesto en el siguiente párrafo, el Fiduciario podrá llevar a cabo la contratación de Servicios de Administración de Propiedades con cualquier Persona, sin necesidad de obtener autorizaciones adicionales por parte del Comité de Inversiones, Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, Comité Técnico y/o Asamblea de Tenedores, según corresponda, siempre y cuando los términos y condiciones conforme a los cuales se lleve a cabo la contratación de Servicios de Administración de Propiedades se encuentren

dentro de los servicios que se describen en el Contrato de Administración y las contraprestaciones a ser pagadas al amparo de los mismos estén dentro del rango de las Contraprestaciones Autorizadas. Sin embargo, en caso de que la contratación por parte del Fiduciario sea con una Persona Relacionada respecto del Fideicomitente o el propio Administrador, se requerirán las autorizaciones que, en dicho supuesto, establezca el Contrato de Fideicomiso, en el entendido, que la autorización versará únicamente sobre la contratación de la entidad que los prestará, ya que las contraprestaciones a ser pagadas (siempre y cuando se encuentren dentro del rango de las Contraprestaciones Autorizadas) ya fueron aprobadas en la Asamblea Inicial en términos de lo establecido en el Fideicomiso y el Contrato de Administración.

2. En la medida en que cualquiera de los Contratos Existentes (según dicho término se define en el Contrato de Administración) se encuentre por debajo de las Contraprestaciones Autorizadas, el Administrador podrá negociar y modificar los términos de cada uno de dichos contratos con la finalidad de incrementar la contraprestación al amparo de los mismos, siempre y cuando no se excedan los rangos de las Contraprestaciones Autorizadas y sin necesidad de autorización por parte del Comité de Inversiones, Comité de Auditoría y Prácticas Societarias, Comité Técnico y/o Asamblea de Tenedores, según corresponda.

3. En la medida en que cualquiera de los Contratos Existentes establezca honorarios, comisiones y/o contraprestaciones por montos o porcentajes por encima de las Contraprestaciones Autorizadas, los montos excedentes que sean pagaderos a favor de dichas Personas Relacionadas serán para beneficio del, y corresponderán al, Fideicomiso.

4. En caso de que se pretenda llevar a cabo la contratación de Servicios de Administración de Propiedad en términos distintos a los autorizados (es decir, que impliquen servicios distintos a los establecidos en el Contrato de Administración) o estén por encima de los rangos de las Contraprestaciones Autorizadas, se requerirá aprobación de la Asamblea de Tenedores, el Comité de Inversiones, Comité de Auditoría y Prácticas Societarias y/o Comité Técnico, según corresponda.

La Asamblea por mayoría de votos de los Tenedores que estuvieron presentes, adoptó el siguiente acuerdo:

CUARTO. Se aprueba y ratifica (i) la contratación de deuda realizada el pasado 22 de julio de 2021 por parte del Fideicomiso, a través de una emisión de deuda en los Estados Unidos de América (los “Estados Unidos”) en términos de la Regla 144A (Rule 144A) y la Regulación S (Regulation S) de la Ley de Valores de 1933 (Securities Act of 1933) de los Estados Unidos, así como en otros mercados del extranjero conforme a las disposiciones aplicables, por un monto de EUA\$600,000,000.00 (seiscientos millones de dólares 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos) (la “Oferta Internacional”), para efectos de llevar a cabo el refinanciamiento de la deuda existente del Fideicomiso (contratada directa o indirectamente a través de cualquiera de los Fideicomisos de Inversión), (ii) los términos y condiciones de la Oferta Internacional, y (iii) la negociación y suscripción de todos y cada uno de los documentos, prospectos de colocación (offering circular o documento equivalente), contratos, convenios, cartas, certificaciones e instrumentos negociados o celebrados, según corresponda, en el contexto de la Oferta Internacional, incluyendo de manera enunciativa más no limitativa, el contrato de compraventa (purchase agreement), el contrato de emisión (indenture

agreement) y el contrato de cobertura.

La Asamblea por mayoría de votos de los Tenedores que estuvieron presentes, adoptó el siguiente acuerdo:

QUINTO. Se resuelve y aprueba delegar al Comité Técnico la facultad de determinar y negociar los términos y condiciones conforme a los cuales el Fideicomiso podrá (1) llevar a cabo la entrega de CBFIs a cualquier persona, incluyendo Partes Relacionadas del Fideicomitente u Administrador, como contraprestación por cualquier Inversión u operación que lleve a cabo el Fideicomiso, y/o (2) permitir que cualquier Persona (incluyendo, Tenedores existentes o terceros) suscriba y pague Certificados con la finalidad de que con los recursos que reciba el Fideicomiso de dicha suscripción y pago, el Fideicomiso pueda llevar a cabo cualquier Inversión u operación, en ambos casos, siempre y cuando (i) los CBFIs suscritos y pagados o utilizados para el pago de la contraprestación correspondiente ya hayan sido emitidos por la Asamblea de Tenedores y se encuentren en la tesorería del Fideicomiso, (ii) los CBFIs que se encuentren en la tesorería del Fideicomiso no se encuentren comprometidos a la realización de una Inversión específica, en cuyo caso, dichos CBFIs solo podrán ser utilizados para dicha Inversión, y (iii) la aprobación de dicha Inversión u operación, por su monto o características, no sea facultad de la Asamblea de Tenedores, en cuyo caso, será la misma Asamblea de Tenedores la que aprobará los términos y condiciones para la entrega de dichos CBFIs en el contexto de la Inversión u operación que, en su caso, sea aprobada.

SEXTO. Se resuelve y aprueba que, en caso de que el Comité Técnico, en uso de la delegación otorgada en la resolución anterior, acuerde llevar a cabo la entrega de CBFIs para el pago de la contraprestación de cualquier Inversión u operación, el Comité Técnico, a través de la persona que sea designada para dichos efectos, estará facultado para instruir al Fiduciario llevar a cabo los actos que sean necesarios o convenientes para llevar a cabo e implementar la entrega de los CBFIs.

La Asamblea, por mayoría de votos de los Tenedores presentes, adoptó el siguiente:

SÉPTIMO. Se designan como delegados especiales de la presente asamblea a Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres, José Roberto Flores Coutiño, Ricardo Ramírez Gutiérrez, Xhunaxhi Verónica Velásquez González 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, en su caso, 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, para protocolizar el acta de la Asamblea en sus totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la CNBV, la Bolsa, Indeval y cualesquiera autoridades correspondientes.

19 de abril de 2022

Quorum: 59.80%

Orden del Día

I. Presentación, discusión y, en su caso aprobación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2021.

II. Presentación, discusión y, en su caso aprobación del Reporte Anual del Fideicomiso por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2021.

III. Informe respecto de los miembros que formarán parte del Comité Técnico de Fideicomiso, y en caso de que se lleve a cabo el nombramiento de un nuevo miembro independiente del Comité Técnico, calificación sobre la independencia de dicho miembro del Comité Técnico. Acciones y resoluciones al respecto.

IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de las contraprestaciones, esquemas de remuneración y demás compensaciones que deban pagarse a los Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso por sus encargos, en cada uno de los Comités del Fideicomiso, según corresponda. Acciones y resoluciones al respecto.

V. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones que sean adoptadas en la Asamblea.

Resoluciones

La Asamblea, por unanimidad de votos de los Tenedores presentes en la misma, adoptó el siguiente acuerdo:

PRIMERO. Se aprueban los estados financieros anuales auditados correspondientes al ejercicio fiscal del 2021, con los diferentes rubros que los integran, en los términos en que fueron presentados a la Asamblea.

La Asamblea, por unanimidad de votos de los Tenedores presentes, adoptó el siguiente acuerdo:

SEGUNDO. Se aprueba el Reporte Anual correspondiente al ejercicio fiscal del 2021, conforme a la información que se hizo del conocimiento de la Asamblea, en el entendido que dicho Reporte Anual pudiera ser sujeto de algún ajuste o adecuación que resulte pertinente, sin variar sustancialmente su contenido, a efecto de dar cumplimiento a la obligación de proporcionar el mismo en los términos de la Circular Única de Emisoras.

La Asamblea hace constar el siguiente acuerdo:

TERCERO. Se toma conocimiento respecto de los miembros que forman parte del Comité Técnico del Fideicomiso.

La Asamblea por mayoría de votos de los Tenedores que estuvieron presentes, adoptó el siguiente acuerdo:

CUARTO. Se aprueban las contraprestaciones, esquemas de remuneración y demás compensaciones pagaderas a los Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso, en los términos propuestos por el Administrador a la Asamblea.

La Asamblea, por unanimidad de votos de los Tenedores presentes, adoptó el siguiente acuerdo:

QUINTO. Se designan como delegados especiales de la presente asamblea a Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres, José Roberto Flores Coutiño, Ricardo Ramírez Gutiérrez 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, en su caso, 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, para protocolizar el acta de la Asamblea en sus totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la CNBV, la Bolsa, Indeval y cualesquiera autoridades correspondientes.

20 de abril de 2022

Quorum: 80.43%

Orden del Día

I. Presentación, discusión y, en su caso aprobación de los estados financieros anuales auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2022.

II. Presentación, discusión y, en su caso aprobación del Reporte Anual del Fideicomiso por el ejercicio concluido el 31 de diciembre de 2022.

III. Designación, ratificación y/o remoción de los miembros del Comité Técnico de Fideicomiso, y en caso de que se lleve a cabo el nombramiento de uno o más miembros independientes del Comité Técnico, calificación sobre la independencia de dichos miembros del Comité Técnico. Acciones y resoluciones al respecto.

IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación de las contraprestaciones, esquemas de remuneración y/o demás compensaciones que deban pagarse a los Miembros Independientes del Comité Técnico del Fideicomiso y al Secretario por sus respectivos encargos, en su caso, en cada uno de los Comités del

Fideicomiso, según corresponda. Acciones y resoluciones al respecto.

V. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para (1) llevar a cabo una Emisión de CBFIs Adicionales, por la cantidad que determine la Asamblea de acuerdo con la solicitud del Administrador, así como (2) delegar al Comité Técnico del Fideicomiso, entre otras, la facultad para establecer las características, términos y condiciones para la suscripción y pago de los CBFIs Adicionales, incluyendo sin limitar, (i) la forma de determinación del precio de los CBFIs Adicionales de que se trate, (ii) el número de CBFIs Adicionales a ser emitidos, así como (iii) los términos de la oferta y colocación de los mismos. Acciones y resoluciones al respecto.

VI. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación sobre el monto máximo de recursos que deberán ser destinados para establecimiento del Fondo de Recompra del Fideicomiso. Acciones y resoluciones al respecto.

VII. Designación de delegados que, en su caso, formalicen y den cumplimiento a las resoluciones que sean adoptadas en la Asamblea.

Resoluciones

La Asamblea, por unanimidad de votos de los Tenedores presentes en la misma, adoptó el siguiente acuerdo:

PRIMERO. Se aprueban los estados financieros anuales auditados correspondientes al ejercicio fiscal del 2022, con los diferentes rubros que los integran, en los términos en que fueron presentados a la Asamblea.

La Asamblea, por unanimidad de votos de los Tenedores presentes, adoptó el siguiente acuerdo:

SEGUNDO. Se aprueba el Reporte Anual correspondiente al ejercicio fiscal del 2022, conforme a la información que se hizo del conocimiento de la Asamblea, en el entendido que dicho Reporte Anual pudiera ser sujeto de algún ajuste o adecuación que resulte pertinente, sin variar sustancialmente su contenido, a efecto de dar cumplimiento a la obligación de proporcionar el mismo en los términos de la Circular Única de Emisoras.

La Asamblea, por unanimidad de votos de los Tenedores presentes, adoptó el siguiente acuerdo:

TERCERO. Se toma conocimiento de la renuncia presentada por el señor Eduardo Tricio Haro como miembro independiente del Comité Técnico del Fideicomiso y que, a partir de esta fecha, en términos del Contrato de Fideicomiso, dejará de formar parte del Comité Técnico.

CUARTO. Se aprueba llevar a cabo la designación de Antonio Cosío Pando como Miembro

Independiente propietario del Comité Técnico del Fideicomiso.

QUINTO. Se califica la independencia del señor Antonio Cosío Pando como Miembro Independiente del Comité Técnico, atendiendo a la manifestación de que dicho miembro cumple con los requisitos previstos en la definición de "Miembro Independiente" establecida en el Contrato de Fideicomiso.

SEXTO. Como resultado de las resoluciones anteriores, se toma nota que los miembros propietarios del Comité Técnico, a partir de esta fecha, serán los siguientes (i) como miembros propietarios: Francisco Javier Sordo Madaleno Bringas, José Juan Sordo Madaleno de Haro, Javier Sordo Madaleno de Haro, Fernando Sordo Madaleno de Haro, Magdalena Sordo Bringas, Luigi Rosario Dinunzio, Cíntia Vannucci Vaz Guimaraes, Adolfo del Valle Ruiz y Fernando Gerardo Chico Pardo; y (ii) como miembros propietarios independientes: José María Aznar López, Antonio Cosío Pando y Ramiro González Luna González Rubio.

La Asamblea por mayoría de votos de los Tenedores que estuvieron presentes, adoptó el siguiente acuerdo:

OCTAVO. Se aprueba llevar a cabo una Emisión Adicional de CBFIs en una cantidad total de 650,000,000 (seiscientos cincuenta millones) CBFIs, sin expresión de valor nominal, los cuales serán mantenidos en la tesorería del Fideicomiso y no contarán con derechos económicos o corporativos mientras los mismos no sean puestos en circulación. Por lo anterior, en virtud de, y dándole efecto a, la Emisión Adicional aprobada anteriormente, se aprueba y toma nota de que el número total de CBFIs emitidos por el Fideicomiso será de 1,573,483,725 (mil quinientos setenta y tres millones cuatrocientos ochenta y tres mil setecientos veinticinco) CBFIs, de los cuales, (i) 781,694,809 (setecientos ochenta y un millones seiscientos noventa y cuatro mil ochocientos nueve) CBFIs se encuentran en circulación, y (ii) 791,788,916 (setecientos noventa y un millones setecientos ochenta y ocho mil novecientos dieciséis) CBFIs se encontrarán en la tesorería del Fideicomiso.

NOVENO. Se aprueba que, la totalidad o parte de los CBFIs Adicionales emitidos podrán (i) estar sujetos a Derechos de Adquisición Preferente o al Derecho de Suscripción Preferente, (ii) ser ofrecidos a terceros, (iii) ser entregados como contraprestación en el contexto de la realización de alguna Inversión, (iv) ser entregados como pago de obligaciones a cargo del Fideicomiso, o (v) utilizados para cualquier otro fin, en los términos que autorice el Comité Técnico.

DÉCIMO. Se aprueba que (i) la forma de determinación del precio de los CBFIs Adicionales (sea por suscripción, venta o entrega como contraprestación), y (ii) los términos de pago de dicho precio, sean determinados en cada caso en que se apruebe poner en circulación dichos CBFIs Adicionales de conformidad con los términos que autorice el Comité Técnico.

DÉCIMO PRIMERO. Se aprueba delegar al Comité Técnico las facultades siguientes, de conformidad con lo establecido en las Cláusula 4.2 y demás aplicables del Fideicomiso: (A) la facultad para (i) aprobar y determinar que los CBFIs que existan, de tiempo en tiempo, en la tesorería del Fideicomiso, incluyendo expresamente los CBFIs Adicionales, se encuentren sujetos, total o parcialmente, al ejercicio del Derecho de

Suscripción Preferente por parte de los Tenedores, y (ii) determinar las características, términos y condiciones conforme a las cuales los Tenedores podrán suscribir los CBFIs en ejercicio de su Derecho de Suscripción Preferente, incluyendo, sin limitación, la facultad para determinar (1) el número de CBFIs que serán objeto de cada proceso de Derecho de Suscripción Preferente, (2) el valor de suscripción por CBFI, mismo que podrá determinarse conforme a esquemas de compensación con base en el valor de suscripción de cada CBFI y el valor actualizado del Patrimonio del Fideicomiso a cierta fecha o de cualquier otra manera que determine el propio Comité Técnico, y (3) los periodos y/o fechas en que los Tenedores podrán ejercer su Derecho de Suscripción Preferente y, en su caso, deberán pagar el valor de suscripción; (B) la facultad para (i) aprobar y determinar que los CBFIs que existan, de tiempo en tiempo, en la tesorería del Fideicomiso, incluyendo expresamente los CBFIs Adicionales, se encuentren sujetos, total o parcialmente, al ejercicio del Derecho de Adquisición Preferente por parte de los Tenedores, y (ii) determinar las características, términos y condiciones conforme a las cuales Tenedores podrán adquirir los CBFIs en ejercicio de su Derecho de Adquisición Preferente, incluyendo, sin limitación, la facultad para determinar (1) el número de CBFIs que serán objeto de cada proceso de Derecho de Adquisición Preferente, (2) el precio de adquisición por CBFI, mismo que podrá determinarse conforme a esquemas de compensación con base en el valor de adquisición de cada CBFI y el valor actualizado del Patrimonio del Fideicomiso a cierta fecha o de cualquier otra manera que determine el propio Comité Técnico, y (3) los periodos y/o fechas en que los Tenedores podrán ejercer su Derecho de Adquisición Preferente y, en su caso, deberán pagar el precio de adquisición; y (C) determinar y negociar los términos y condiciones de una o más potenciales Inversiones cuya contraprestación pueda ser pagada con CBFIs, previa aprobación de la Inversión por parte de los órganos correspondientes del Fideicomiso, de conformidad con los términos del mismo.

DÉCIMO SEGUNDO. Se aprueba e instruye que, una vez que los CBFIs existentes en la tesorería del Fideicomiso (incluyendo expresamente los CBFIs Adicionales) sean puestos en circulación, de tiempo en tiempo, y según se apruebe para cada caso en términos del Fideicomiso, el Comité Técnico, notifique por escrito al Fiduciario dicha circunstancia a efecto de que este último lo haga del conocimiento del público inversionista a través del Sistema de Divulgación (a cargo de la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V.) denominado "DIV".

DÉCIMO TERCERO. Se resuelve, aprueba y autoriza que los CBFIs existentes, de tiempo en tiempo, en la tesorería del Fideicomiso, incluyendo expresamente los CBFIs Adicionales, podrán estar sujetos, total o parcialmente, a Derechos de Suscripción Preferente y/o Derechos de Adquisición Preferente, según se determine por el Comité Técnico, observando las disposiciones que, para cada caso, se establecen en la Cláusula 3.3 del Fideicomiso, los cuales, en cualquier caso, podrán ser ejercidos por todos los Tenedores en igualdad de circunstancias. Se resuelve y toma nota de que, en caso de que cualquier Tenedor o tercero que pretenda suscribir, adquirir o recibir CBFIs, sea en ejercicio de cualquiera de los Derechos de Preferencia o como pago de precio en el contexto de la realización de una Inversión por parte del Fideicomiso, en términos del Fideicomiso requiera la previa aprobación del Comité Técnico, previo a dicha suscripción, adquisición o recepción, deberá obtener la autorización que corresponda conforme a lo establecido en el Fideicomiso.

DÉCIMO CUARTO. Se autoriza e instruye al Fiduciario y al Representante Común, en la medida que corresponda a cada uno dentro del ámbito de sus respectivas facultades, para que lleven a cabo cualesquier actos, trámites y/o gestiones que resulten necesarios y/o convenientes con motivo de las resoluciones adoptadas en la presente Asamblea, incluyendo sin limitar, gestionar las solicitudes de autorización y/o notificaciones necesarias para llevar a cabo la actualización de la inscripción de los CBFIs emitidos por el Fideicomiso en el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV y, en su caso, en el listado para cotizar de la Bolsa, la emisión de nuevos títulos o certificados provisionales, la cancelación de títulos o certificados provisionales existentes, el canje de títulos, la comparecencia ante notario público para ajustar el número de CBFIs que lo representan, en caso de así requerirse, las publicaciones del o los avisos de ejercicio, los avisos de preferencia, y demás avisos y gestiones frente a cualesquier autoridades, así como la realización de los demás actos y/o trámites que sean necesarios y/o convenientes (incluyendo, sin limitación, frente a la CNBV, la Bolsa, el Indeval y/o cualquier tercero) a efecto de (i) permitir, realizar y consumir la Emisión Adicional aprobada, gestionar ante cualquier autoridad o cualquier tercero la obtención de las autorizaciones y/o consentimientos que se requieran, (ii) difundir información sobre la suscripción, adquisición o recepción de CBFIs (sea en ejercicio de cualquiera de los Derechos de Preferencia o como pago de precio en el contexto de la realización de una Inversión por parte del Fideicomiso), (iii) suscribir documentos en representación del Fideicomiso y entregar la información que deba o sea conveniente entregar y difundir conforme a la legislación y regulación aplicable, y (iv) la firma de cualesquiera solicitudes, avisos, certificaciones o documentación, de cualquier naturaleza, que sean necesarias o convenientes en relación con lo anterior, en su caso.

La Asamblea, por unanimidad de votos de los Tenedores presentes, adoptó el siguiente acuerdo:

DÉCIMO QUINTO. Se aprueba el establecimiento del Fondo de Recompra y se establece que, hasta en tanto el Comité Técnico no emita las políticas correspondientes para la operación del Fondo de Recompra su operación y funcionamiento, se ajustará a las reglas de operación y condiciones para su ejercicio establecidas en la Cláusula 3.11 del Fideicomiso.

DÉCIMO SEXTO. Para efectos de lo anterior y de conformidad con lo establecido en la Cláusula 3.11 del Contrato de Fideicomiso y demás aplicables, se aprueba y autoriza expresamente que el monto máximo de recursos que podrá destinarse a la compra de Certificados propios o títulos de crédito que los representen, durante el ejercicio fiscal de 2023, será la cantidad de \$200,000,000.00 (doscientos millones de pesos 00/100 moneda nacional), en el entendido que dicho monto máximo se mantendrá vigente hasta en tanto la Asamblea de Tenedores no determine un nuevo monto.

DÉCIMO SÉPTIMO. Se aprueba y reconoce que la adquisición de CBFIs por el propio Fideicomiso podrá realizarse (1) con recursos propios del Fideicomiso reservados para su utilización en el Fondo de Recompra; o (2) con recursos obtenidos mediante Endeudamiento. Mientras que los CBFIs que sean adquiridos por el Fiduciario podrán ser (i) mantenidos en tenencia propia del Fideicomiso para su posterior colocación en el mercado, en cuyo caso, en tanto los Certificados pertenezcan al Fideicomiso, no podrán ser representados ni

votados en las Asambleas de Tenedores, ni ejercitarse derechos corporativos o económicos de tipo alguno, o (ii) convertidos en CBFIs no suscritos que se conservarán en la tesorería del Fideicomiso, sin necesidad de acuerdo de la Asamblea de Tenedores. Lo anterior, en el entendido que los CBFIs que se mantengan en tenencia propia o en la tesorería del Fideicomiso podrán, según lo determine la Asamblea o el Comité Técnico, según sea el caso, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Fideicomiso y la Regulación aplicable, (a) ser colocados en el mercado secundario; (b) ser ofrecidos para su colocación; (c) ser ofrecidos para suscripción, adquisición y pago por la vía del ejercicio de Derechos de Preferencia por parte de los Tenedores; (d) ser entregados como contraprestación por la adquisición de Activos Inmobiliarios o la realización de una Inversión; (e) ser destinados a planes de compensación para funcionarios y empleados del Administrador y/o a cualquier otro fondo con fines semejantes; (f) ser destinados a cualquier otro fin lícito en relación con los Fines del Fideicomiso; y/o (g) ser cancelados, en este caso, por resolución de la Asamblea de Tenedores, a propuesta del Comité Técnico.

DÉCIMO OCTAVO. Se resuelve facultar al Comité Técnico o a las personas nombradas por el mismo para operar el Fondo de Recompra del Fideicomiso de conformidad con las directrices que al efecto sean establecidas por el Comité Técnico y la Regulación.

La Asamblea, por unanimidad de votos de los Tenedores presentes, adoptó el siguiente acuerdo:

DÉCIMO NOVENO. Se designan como delegados especiales de la presente asamblea a Fernando José Vizcaya Ramos, Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Elena Rodríguez Moreno, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, Lucila Adriana Arredondo Gastélum, José Daniel Hernández Torres, José Antonio Guerrero Luna, Mariel Martínez Chávez, José Roberto Flores Coutiño, Yunnuel Montiel Flores, Ricardo Ramírez Gutiérrez, Jazmín Leyva Chacón 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, en su caso, 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, para protocolizar el acta de la Asamblea en sus totalidad o en lo conducente, presentar los avisos y notificaciones que resulten aplicables, así como realizar los trámites que en su caso se requieran ante la CNBV, la Bolsa, Indeval y cualesquiera autoridades correspondientes.

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

En virtud de la estructura de administración, el Administrador no cobra una comisión por la prestación de sus servicios.

Por lo que respecta a las comisiones a ser cobradas por el administrador o los Prestadores de Servicios de cada uno de los Activos Inmobiliarios, según corresponda, se solicita consultar las Secciones “Contrato de Administración” y “Contratos de Administración de Propiedades” del presente Reporte Anual.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

Estamos expuestos a conflictos de interés derivados de nuestra relación con el Fideicomitente, SOMA y sus Afiliadas. A pesar de que el Fideicomiso cuenta con mecanismos para la solución de conflictos de interés, no se puede asegurar que el conflicto se elimine en su totalidad o se limite de forma satisfactoria para los Tenedores. SOMA, Grupo SOMA o sus funcionarios no serán responsables por los actos que realicen de conformidad con las decisiones de la Asamblea de Tenedores con respecto a un posible conflicto de interés. Los posibles inversionistas deben estar conscientes de que, en algunas ocasiones, el Fideicomitente, SOMA y sus Afiliadas podrán tener conflictos de interés en relación con el Fideicomiso.

A continuación, se enlistan aquellas operaciones o créditos relevantes, celebrados con Personas Relacionadas, que se hayan llevado a cabo con posterioridad a la Emisión Inicial y hasta la fecha de presentación del presente Reporte Anual:

Durante el año, el Fideicomiso realizó las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas que no son miembros del Fideicomiso:

Adquisición de servicios:

Administración Pedregal Picacho, S. A. P. I. de C. V. ⁽¹⁾	\$ 163,630	\$ 167,837	\$ 144,255
Compañía Integradora Inmobiliaria, S. C. ⁽²⁾	20,000	8,274	131,508
Compañía Integradora Inmobiliaria, S. C. ⁽³⁾	110,583	114,508	114,490
Compañía Integradora Inmobiliaria, S. C. ⁽⁴⁾	37,659	-	87,045
Plasu Desarrollos, S.A.P.I de C.V. ⁽⁴⁾	59,944	-	-
Sordo Madaleno y Asociados, S.C. ⁽⁴⁾	64,150	-	-
Operanda, S.A. de C.V. ⁽⁵⁾	61,676	52,282	44,811

(1) Corresponden a servicios administrativos del centro comercial “Artz”

(2) Corresponden a comisiones por operación del centro comercial devengadas en el año principalmente por “Artz”, “Andamar I” y “Andamar II”.

(3) Corresponden por gastos administrativos devengados en el año de Pangea Administración, S.C.

(4) Corresponden a servicios por administración, planeación, dirección y control recibidos.

(5) Corresponden a gastos administrativos devengados en el año de “Andamar I” y “Andamar II”.

Los saldos por cobrar con partes relacionadas son los siguientes:

a. Cuentas por cobrar:

	2023	2022	2021
Administración Pedregal Picacho, S. A. P. I. de C. V. ⁽⁶⁾	\$ 24,711	\$ 28,966	\$ 35,657
Compañía Integradora Inmobiliaria, S. C.	42,421	-	-
CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/2762 ⁽⁷⁾	-	16,956	16,956
CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3421 ⁽⁷⁾	21,754	21,754	-
Operanda, S.A. de C.V. ⁽⁸⁾	-	512	60
	<u>\$ 88,886</u>	<u>\$ 68,188</u>	<u>\$ 52,673</u>

(6) Corresponden al cobro pendiente por la renta de los espacios de estacionamiento en el centro comercial “Artz”.

(7) Corresponden a gastos pagados a favor del Fideicomiso.

(8) Corresponden al cobro pendiente por la renta de los espacios de estacionamiento en el centro comercial “Andamar I y Andamar II”.

Los saldos por pagar a partes relacionadas son los siguientes:

b. Saldos por pagar:

	2023	2022	2021
Compañía Integradora			
Inmobiliaria, S. C. ⁽⁹⁾	\$ 177,859	\$ 185,911	\$ 189,450
Administración Pedregal Picacho, S. A. P. I. de C. V. ⁽¹¹⁾	8,397	4,749	19,344
SM Querétaro, S A P I de C.V. ⁽¹²⁾	12,340	10,986	9,888
Operanda, S.A. de C.V. ⁽¹³⁾	8,711	6,394	6,110
CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3421	1,956	-	-
SOMA,, S.C.	-	1,527	-
CF Mexico Rec I, Inc ⁽¹⁰⁾	-	-	75,087
Compañía Integradora Inmobiliaria, S. C. ⁽¹⁴⁾	-	-	48,089
OSM Construcciones S.A.P.I. de C.V. ⁽¹⁵⁾	-	-	3,169
Desarrollo Turístico del Golfo ⁽¹⁶⁾	-	-	1,160
	<u>\$ 209,263</u>	<u>\$ 209,567</u>	<u>\$ 352,297</u>

⁽⁹⁾ Corresponden a servicios por administración, planeación, dirección y control recibidos.

⁽¹⁰⁾ Corresponden a distribuciones subsecuentes por pagar a "CF REC I".

⁽¹¹⁾ El Fideicomiso paga por servicios de administración por "Artz"

⁽¹²⁾ El Fideicomiso paga por servicios de administración por "Luxury Hall"

⁽¹³⁾ El Fideicomiso paga por servicios de administración de "Andamar I y Andamar II"

⁽¹⁴⁾ El Fideicomiso paga un honorario mensual equivalente al 3.5% de las rentas cobradas de sus inmuebles, a cambio de servicios administrativos.

⁽¹⁵⁾ El Fideicomiso paga por servicios de ampliación del "Andamar I"

⁽¹⁶⁾ El Fideicomiso paga por servicios de ampliación del "Andamar I"

Audidores externos del fideicomiso:

Los Auditores Externos del Fideicomiso son Galaz, Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:

No existen otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores, distintos a los descritos en el presente Reporte Anual.

Estructura del fideicomiso y principales tenedores:

El Fideicomiso se especializa en la adquisición, construcción, desarrollo y/o remodelación de bienes inmuebles ubicados en México, ya sea directamente por el Fideicomiso o indirectamente a través de Fideicomisos de Inversión, que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para los fines anteriores conforme a lo dispuesto en las Disposiciones Fiscales en Materia de Fibra, por lo que para efectos fiscales al menos el 70% del Patrimonio del Fideicomiso esta invertido en Activos Inmobiliarios y el remanente es invertido en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el RNV o en acciones de sociedades de inversión de instrumentos de deuda.

El Fideicomiso es administrado de manera internalizada y cuenta con un equipo local de administración con experiencia significativa en el sector inmobiliario en México y con acceso al conocimiento, enfoque en inversiones y administración de activos altamente especializado del Administrador y sus Afiliadas, quienes se encuentran dentro de los propietarios y operadores de bienes inmuebles de *retail* más grandes en México.

Conforme al Contrato de Administración tendrá a su cargo, entre otras, la detección de oportunidades de inversión, administración de los Fideicomisos de Inversión y la definición de las estrategias de inversión del Fideicomiso, así como su desarrollo e implementación. Asimismo, el Administrador, ya sea directamente o a través de una Afiliada, actúa como administrador de los Activos Inmobiliarios. En términos del Contrato de Administración, nuestro Administrador no recibirá comisiones por la prestación de sus servicios. Para mayor información, véase la Sección “El Fideicomiso –Resumen del Contrato de Administración” del presente Reporte Anual.

El Fideicomiso no cuenta con empleados directos. El personal y los servicios que requiere el Fideicomiso serán proporcionados por el Administrador. A través del Administrador, el Fideicomiso tendrá los recursos humanos necesarios para cumplir con su objeto.

El Fideicomiso cuenta con un Comité Técnico, el cual está integrado y tendrá las funciones y facultades que se establecen en el Contrato de Fideicomiso y en la regulación aplicable. La mayoría de los miembros del Comité Técnico han sido nombrados por el Fideicomitente. Para mayor información, véase la Sección “El Fideicomiso –Resumen del Contrato de Fideicomiso” y la Sección “El Fideicomiso – Descripción del Negocio – Estructura Corporativa” del presente Reporte Anual.

Salvo por Francisco Javier Sordo Madaleno Bringas ninguno de los miembros del Comité Técnico será beneficiarios de más del 10% de los CBFIs en circulación.

Principales Tenedores

De conformidad con la información proporcionada por cada uno de los tenedores en términos de lo establecido en la Legislación Aplicable, los principales tenedores del Fideicomiso son Francisco Javier Sordo Madaleno Bringas y demás miembros de la familia Sordo Madaleno.

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

Considerando la fecha de la Oferta Pública Inicial del Fideicomiso, a continuación, se muestra el desempeño del precio y volumen operado en el total del periodo, así como el volumen promedio diario de los CBFIs:

Período	Máximo	Mínimo
2do trimestre de 2022	\$50.00	\$50.00
3er trimestre de 2022	\$50.00	\$50.00
4to trimestre de 2022	\$50.00	\$50.00
1er trimestre de 2023	\$50.00	\$50.00
2do trimestre de 2023	\$50.00	\$50.00
3er trimestre de 2023	\$50.00	\$50.00
4to trimestre de 2023	\$50.00	\$50.00

Denominación del formador de mercado

A la fecha, el Fiduciario no ha contratado a algún formador de mercado.

Duración del contrato con el formador de mercado

No Aplica

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

No Aplica

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

No Aplica

[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso

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

El Administrador es una subsidiaria del Fideicomiso, constituida mediante escritura pública número 89,825 de fecha 21 de febrero de 2020, otorgada ante la fe del Lic. Roberto Nuñez y Bandera, notario público número 1 de la Ciudad de México. El nombre comercial del Administrador es "Pangea Administración" y su duración es indefinida.

La dirección del Administrador es Av. Ejército Nacional 843 B, Granada, Miguel Hidalgo, 11520 Ciudad de México, CDMX, y el teléfono de sus oficinas es el +52 55 5251 8104.

Actividad Principal:

El Administrador presta servicios únicamente al Fideicomiso, por lo que no puede contratar la prestación de servicios en favor de cualquier otra persona. El Administrador causará que sus funcionarios dediquen el tiempo necesario para que el Administrador desempeñe todas sus obligaciones en términos del Contrato de Administración.

Recursos Humanos del administrador del patrimonio:

Los funcionarios clave del Administrador son los que se describen a continuación, los cuales serán

compensados por la Fibra. En adición a los funcionarios clave, el Administrador contará con los empleados que dichos funcionarios clave consideren necesarios para el adecuado desempeño de sus funciones, los cuales, estarán enfocados primordialmente en las labores de administración del Fideicomiso.

Al 31 de diciembre de 2023, los funcionarios clave del Administrador son:

Nombre	Posición	Sexo	Edad
Francisco Javier Sordo Madaleno Bringas	Presidente	Masculino	67
José Juan Sordo Madaleno de Haro	Director General	Masculino	37
Rafael Albino Rodriguez	Director de Administración y Finanzas	Masculino	48
Joris Houben	Director de Inversiones	Masculino	43
Paola Patricia Valencia Hidalgo	Director Jurídico	Femenino	44

Paola Valencia –Cursó la Licenciatura en Derecho en la Universidad Anáhuac del Sur, obteniendo el título en el 2002. Posteriormente realizó una maestría en Comercio Exterior en la Universidad Carlos III de Madrid en Madrid, España recibiendo como Maestra en el año 2004. Paola ingresó a Grupo Sordo Madaleno en el año 2012 en el departamento de Dirección Jurídica, donde actualmente ocupa el puesto de Director Jurídico y cuenta con más de doce años de experiencia en el sector inmobiliario.

Joris Houben –Cursó una maestría de Ingeniería en Ciencias de Materiales por la Universidad Católica de Lovaina, Bélgica, en 2003 y tiene una maestría en administración de negocios (MBA) por INSEAD en el año 2013. Joris ingresó a Grupo Sordo Madaleno en el año 2018 como Director de Inversiones. Previo a Grupo Sordo Madaleno, trabajó en Boston Consulting Group liderando proyectos en América Latina, EUA y Europa.

Rafael Albino Rodriguez - Es Contador Público egresado de la Pontificia Universidad Católica Argentina en el año 2000. Rafael tiene un Postgrado en Normas Contables Nacionales e Internacionales dictado en la Universidad de Buenos Aires en 2004, también ha completado el CFO Executive Program en la escuela de negocios de la Universidad de Chicago, Chicago Booth School of Business, en el año 2014. Rafael cuenta con experiencia en finanzas corporativas, normatividad financiera y contable, SOX adquirida en México, EUA y Sudamérica. Posee una trayectoria de más de 20 años en empresas multinacionales con presencia en la región latinoamericana. Se ha desempeñado como Director de Administración y Finanzas de Grupo Sordo Madaleno desde su ingreso en 2018 a la actualidad.

Para mayor información acerca de las biografías de los directivos relevantes del Administrador no descritos en esta sección, ver Sección “Estructura de Administración” del presente Reporte Anual.

Actualmente el 20% de los funcionarios clave del Administrador son mujeres y el 80% son hombres. El Administrador no cuenta con una política para impulsar la inclusión laboral sin distinción de sexo en la composición de sus órganos de gobierno y entre sus empleados.

Igualmente, al día de hoy, el Administrador no cuenta con una política de transparencia, integridad y confidencialidad de la información, sin embargo, el Administrador en sus procesos internos observa las normas y limitaciones establecidas en la legislación aplicable en relación con el uso de la información que tiene en su poder.

Los directivos relevantes fueron designados con base en su experiencia. Actualmente el Administrador no cuenta con una política para la designación y remoción, así como una relativa a las remuneraciones y finiquito, de sus directivos relevantes.

No existen conflictos de interés potenciales importantes entre los deberes de los directivos relevantes y sus intereses privados y salvo por Francisco Javier Sordo Madaleno Bringas y José Juan Sordo Madaleno de Haro, no existe ningún parentesco por consanguinidad o afinidad hasta cuarto grado o civil entre ellos.

Por otro lado, no existe un importe previsto o acumulado para planes de pensiones, retiro o similares, de los empleados del Administrador. De igual forma, actualmente el Administrador no forma parte de convenios o programas en beneficios de los empleados del Administrador que les permitan participar en su capital social.

Estructura corporativa:

El Administrador es una subsidiaria del Fideicomiso y no cuenta con Subsidiarias. El Fideicomiso cuenta con una participación del 99.99% del capital del Administrador y el 0.01% es propiedad del Fideicomitente.

Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:

Al 31 de diciembre del 2023no hay ningún Procedimiento en contra del Administrador. Asimismo, el Administrador no se encuentra en alguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles ni han sido declarados en concurso mercantil.

Administradores y tenedores de los certificados:

Administradores

El 21 de febrero de 2020 se nombró a Pangea Administración, S.C. como administrador del Administrador por tiempo indefinido.

Pangea Administración, S.C., en su carácter de administrador del Administrador es una sociedad constituida mediante escritura pública número 89,825 de fecha 21 de febrero de 2020, otorgada ante la fe del Lic. Roberto Nuñez y Bandera, notario público número 1 de la Ciudad de México. Mediante escritura pública de fecha 12 de enero de 2023 pasada ante la fe del licenciado Roberto Núñez y Bandera titular de la notaría 1 de la Ciudad de México, se formaliza la modificación de estatutos, por lo que hace a la cláusula segunda de estos.

El capital social de PANGEA ADMINISTRACIÓN, S.C. está integrado de la siguiente manera:

Accionista	Partes Sociales	Total de Capital Social	Porcentaje
CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple, única y exclusivamente como fiduciario del Fideicomiso de Administración número CIB/3332	1	\$19,998.00	99.99%
SOMA Management, S.A.P.I. de C.V.	1	\$2.00	00.01%
Total	2	\$20,000.00	100.00

La dirección del Administrador es Av. Ejército Nacional 843 B, Granada, Miguel Hidalgo, 11520 Ciudad de México, CDMX, y el teléfono de sus oficinas es el +52 55 5251 8104.

Al día de hoy, el Administrador cuenta con medidas de autorregulación que rijan sus prácticas a través del Código de Conducta..

Consejeros de la empresa [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Aznar López José María		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre	Propietario	
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2023-04-20		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
1 año	Miembro Propietario Independiente	3 años
Información adicional		

González Luna González Rubio Ramiro		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2023-04-20		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
1 año	Miembro Propietario Independiente	3 años
Información adicional		

Cosio Pando Antonio		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2023-04-20		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
1 año	Miembro Propietario Independiente	2 año
Información adicional		

No Independientes [Miembro]

Vannuci Vaz Guimaraes Cinthia	
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre	Propietario
Designación [Sinopsis]	

Fecha de designación		
2023-04-20		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
1 año	Miembro Propietario No Independiente	3 años
Información adicional		

del Valle Ruiz Adolfo		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2023-04-20		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
1 año	Miembro Propietario No Independiente	3 años
Información adicional		

Chico Pardo Fernado Gerardo		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2023-04-20		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
1 año	Miembro Propietario No Independiente	3 años
Información adicional		

Sordo Madaleno Bringas Francisco Javier		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2023-04-20		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
1 año	Miembro Propietario No Independiente	3 años
Información adicional		

Sordo Madaleno de Haro Jose Juan		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2023-04-20		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
1 año	Miembro Propietario No Independiente	3 años
Información adicional		

Sordo Madaleno de Haro Javier		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2023-04-20		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
1 año	Miembro Propietario No Independiente	3 años
Información adicional		

Sordo Madaleno de Haro Fernando		
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	

Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2023-04-20		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
1 año	Miembro Propietario No Independiente	3 años
Información adicional		

Sordo Bringas Magdalena		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Mujer		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2023-04-20		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
1 año	Miembro Propietario No Independiente	3 años
Información adicional		

Gilmour Patrick David		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación		
2023-04-20		
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
1 año	Miembro Propietario No Independiente	2 años
Información adicional		

Directivos relevantes del administrador [Miembro]

Sordo Madaleno Bringas Francisco Javier		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2023-04-20	Designación	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
1 año	Presidente	3 años
Información adicional		

Sordo Madaleno de Haro Jose Juan		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2023-04-20	Designación	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
1 año	Director General	3 años
Información adicional		

Rodríguez Rafael Albino		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2023-04-20	Designación	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)

1 año	Director de Administración y Finanzas	3 años
Información adicional		

Houben Joris		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Hombre		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2023-04-20	Designación	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
1 año	Director de Inversiones	3 años
Información adicional		

Valencia Hidalgo Paola Patricia		
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)
Mujer		Propietario
Designación [Sinopsis]		
Fecha de designación	Tipo de asamblea	
2023-04-20	Designación	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)
1 año	Director Jurídico	3 años
Información adicional		

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes:

0

Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes:

0

Porcentaje total de hombres miembros de Comité Técnico:

0

Porcentaje total de mujeres miembros de Comité Técnico:

0

Cuenta con programa o política de inclusión laboral:

No

Tenedores [Sinopsis]

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

CF MEX REFORMA, S. DE R.L. DE C.V.	
Tenencia (en %)	0.1024
Información adicional	

Desarrollo Picacho, S.A.P.I. de C.V.	
Tenencia (en %)	0.1354
Información adicional	

Subcomités [Sinopsis]

Independientes [Miembro]

Ramiro González Luna González Rubio	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Auditoria y Prácticas Societarias
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2023-04-20	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Hombre
Información adicional	

No Independientes [Miembro]

Jose Juan Sordo Madaleno de Haro	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Auditoria y Prácticas Societarias
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2023-04-20	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Hombre
Información adicional	

Cintia Vannuci Vaz Guimaraes	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Auditoria y Prácticas Societarias
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2023-04-20	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Hombre
Información adicional	

Jose Juan Sordo Madaleno de Haro	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Inversiones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2023-04-20	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Hombre
Información adicional	

Javier Sordo Madaleno de Haro	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Inversiones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2023-04-20	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Hombre
Información adicional	

Patrick David Gilmour	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Inversiones

Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2023-04-20	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Hombre
Información adicional	

Cintia Vannuci Vaz Guimaraes	
Tipo de Subcomité al que pertenece	Comité de Inversiones
Designación [Sinopsis]	
Fecha de designación	Tipo de Asamblea (En su caso)
2023-04-20	Ordinaria
Periodo por el cual fueron electos	Sexo (Hombre /Mujer)
1 año	Mujer
Información adicional	

[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

Esta información deberá ser revisada en conjunto con la sección “Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación” de este Reporte Anual. La información financiera incluida en el presente Reporte Anual, excepto que se indique de otra forma, está especificada en Pesos.

La siguiente tabla contiene los estados de resultados integrales de los activos inmobiliarios del Portafolio por los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021:

Nombre del negocio en conjunto	Localización	% de participación	2023	2022	2021
			\$	\$	\$
			863,58	807,68	803,82
Outlet Querétaro	Querétaro	50.00%	6	5	6
Outlet Punta Norte	Estado de México	50.00%	1,784,259	1,731,770	1,585,132
Plaza Satélite	Estado de México	46.87%	6,193,271	5,763,196	5,102,405
Plaza Universidad	Ciudad de México	39.00%	1,008,807	997,074	976,327
Angelópolis	Puebla	35.00%	2,117,916	1,971,746	1,924,477
Antea Lifestyle Center	Querétaro	20.004%	1,573,766	1,401,437	1,364,631
Expansión Antara	Ciudad de México	84.7%	8,919,999	3,833,678	3,005,376
León	Guanajuato	70.00%	139,951	127,635	138,240
Los Cabos (hasta diciembre 2022) ⁽¹⁾	Baja California Sur	80.24%	-	-	189,092
PHMC Hotel	Ciudad de México	50.00%	619,687	280,612	381,447
			<u>621,98</u>	<u>412,87</u>	
SOHO CDMX	Ciudad de México	33.33%	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>-</u>
			\$	\$	\$
			<u>23,843,</u>	<u>17,327,</u>	<u>15,470,</u>
			<u>224</u>	<u>706</u>	<u>953</u>

- 1) Durante 2023, la Fibra llevo a cabo la adquisición del remanente de los derechos Fideicomisarios del Fideicomiso CIB/3434 el cual mantiene el proyecto Soho House Los Cabos
- 2) Durante 2023, la Fibra llevo a cabo la adquisición de un 15.29% adicional de los derechos Fideicomisarios del Fideicomiso CIB/2191, el cual mantiene el proyecto Expansión Antara, manteniendo aun su inversión en negocio conjunto.

A continuación, se adjuntan los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales de los activos inmobiliarios del Portafolio por los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021:

	2023	2022	2021
Ingresos por:			
Arrendamientos	\$ 1,282,034	\$ 1,203,624	\$ 852,398
Mantenimiento, operación, publicidad y otros	150,395	139,595	121,402
Estacionamiento	<u>96,434</u>	<u>89,306</u>	<u>55,732</u>
	1,528,863	1,432,525	1,029,532
Gastos por:			
Operación, mantenimiento, publicidad, honorarios y otros	(424,185)	(391,129)	(302,883)
Honorarios de administración	(223,179)	(199,460)	(148,593)
Impuesto predial y otros			
derechos	(76,161)	(71,751)	(54,226)
Seguro de la propiedad	(5,666)	(5,214)	(4,411)
Ganancia por recompra del bono	-	1,122,224	-
Gastos por intereses	(1,175,937)	(1,023,802)	(745,877)
Ingresos por intereses	108,579	146,484	91,760
Ganancia (pérdida) cambiaria, Neta	(67,281)	100,793	(90,539)
Otros gastos	-	-	(1,607)
Comisiones bancarias	(28,461)	(15,926)	(29,683)
Efectos de valuación en instrumentos financieros			
derivados	(115,504)	10,998	23,101
Utilidad en participación de negocios conjuntos	4,494,720	1,853,952	771,459
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	<u>2,234,711</u>	<u>(580,655)</u>	<u>13,026</u>
Utilidad neta consolidada del año	<u>6,250,499</u>	<u>2,379,039</u>	<u>551,059</u>
Otros resultados integrales:			
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados-			
Pérdida en valuación de instrumentos financieros	<u>(343,041)</u>	<u>(250,439)</u>	<u>(254,882)</u>
Utilidad integral consolidada del año	\$ <u>5,907,458</u>	\$ <u>2,128,600</u>	\$ <u>296,177</u>

Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

Créditos Relevantes del Fideicomiso

A la fecha de este Reporte Anual, los créditos a cargo del Fideicomiso que representan el 10% o más del pasivo total de sus Estados Financieros Consolidados al 31 diciembre de 2023, son los descritos a continuación.

1. Contrato de Crédito Revolvente Sindicado	
Partes:	<u>Acreditado:</u> Fideicomiso. <u>Agente:</u> BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México. <u>Agentes Estructuradores:</u> (i) Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México; y (ii) Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank. <u>Acreditantes:</u> (i) BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México; (ii) Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México; y (iii) Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank.
Fecha de Celebración:	De fecha 26 de octubre de 2021.
Monto:	MXN\$ 4,000,000,000.00
Fecha de Vencimiento:	26 de octubre de 2024.
Tasa de Interés Ordinaria:	TIIE a un plazo de 28 días <u>más</u> un margen equivalente al (i) 2.20%, si el índice de apalancamiento del acreditado es igual o mayor a 30% o (ii) 2.05% si el índice de apalancamiento del acreditado es igual o menor a 30%.
Garantías y/o Prelación:	Crédito quirografario, con prelación igual en relación con las obligaciones de pago presentes o futuras, directas y no subordinadas, del Fideicomiso (con excepción de aquellas obligaciones de pago que tengan preferencia conforme a la ley).

Destino de los Propósitos corporativos generales.

Recursos:

Obligaciones de Hacer y No Hacer: Cambio de Control: En caso de que ocurra un Cambio de Control (i.e., (1) si el Grupo de Control deja de tener control directo o indirecto de la administración del Fideicomiso o la habilidad de designar a la mayoría de los miembros del Comité Técnico; (2) la adopción de cualquier plan o propuesta para dar por terminado el Fideicomiso; o (3) la venta, traspaso, cesión, transmisión, arrendamiento u otra enajenación, de todos o sustancialmente todos los activos del Fideicomiso, determinados de manera consolidada, a cualquier persona o grupo de personas, distinto a cualquier miembro del Grupo de Control, el Fideicomiso o cualquiera de sus Fideicomisos de Inversión o Subsidiarias), el Fideicomiso deberá amortizar anticipadamente el monto total de principal del crédito y cualquier otra cantidad adeudada conforme a los documentos del crédito.

Venta de Activos: No vender, ceder, transferir o de cualquiera otra manera enajenar los Activos Inmobiliarios, si dicha venta, cesión, transferencia o enajenación provoca un incumplimiento de las Obligaciones Financieras al amparo de dicho crédito (según se describen a continuación).

Gravámenes: No crear o constituir o permitir la existencia de cualquier gravamen sobre sus propiedades, bienes y activos que provoque un incumplimiento en las Obligaciones Financieras al amparo de dicho crédito (según se describen a continuación).

Obligaciones Financieras:

(a) **Índice de Apalancamiento.** El Fideicomiso deberá mantener un Índice de Apalancamiento (el resultado de dividir (i) el saldo insoluto de principal de la deuda del Fideicomiso, y sus Fideicomisos de Inversión o Subsidiarias, entre (ii) los Activos Inmobiliarios totales consolidados del Fideicomiso y Fideicomisos de Inversión o Subsidiarias) no mayor de 40%.

(b) **Capital Contable Mínimo.** El Fideicomiso deberá mantener un capital contable no menor a MXN\$ 35,000,000,000.00.

(c) **Razón de Cobertura de Servicio de Intereses.** El Fideicomiso deberá mantener una Razón de Cobertura de Servicio de Intereses (el resultado de dividir (i) el NOI consolidado para servicio de deuda del Fideicomiso y sus Fideicomisos de Inversión o Subsidiarias correspondiente al periodo de los últimos 12 meses, entre (ii) la suma de intereses devengados bajo cualquier deuda del Fideicomiso y sus Fideicomisos de Inversión o Subsidiarias para el mismo periodo) no menor de 1.50x.

(d) **Índice de Deuda Garantizada.** El Fideicomiso deberá mantener un Índice de Deuda Garantizada (el resultado de dividir (i) el saldo insoluto de principal de la deuda garantizada del Fideicomiso y

	sus Subsidiarias, <u>entre</u> (ii) los activos totales consolidados del Fideicomiso y sus S Fideicomisos de Inversión o Subsidiarias) no mayor de 30%. (e)Índice de Activos Totales No Gravados. El Fideicomiso deberá mantener un Índice de Activos Totales No Gravados (resultado de <u>dividir</u> (i) el valor de los activos totales del Fideicomiso, y sus Fideicomisos de Inversión o Subsidiarias, que no estén sujetos a un gravamen en dicha fecha, según se establezca en los estados financieros más recientes, <u>entre</u> (ii) el saldo insoluto de principal de la deuda no garantizada del Fideicomiso, y sus Fideicomisos de Inversión o Subsidiarias) no menor a 1.50x.
Legislación Aplicable:	México.

2. Contrato de Crédito Simple Sindicado		
Partes: <u>Acreditado:</u> Fideicomiso. <u>Agente Administrativo:</u> BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México <u>Agentes Estructuradores:</u> (i) BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México; y (ii) The Bank of Nova Scotia. <u>Acreditantes:</u> (i) BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México; (ii) The Bank of Nova Scotia; (iii) Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo; (iv) Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple; y (v) Mega International Commercial Bank Co.		
Fecha de Celebración:	30 de noviembre de 2022.	
Monto:	USD\$ 170,000,000.00	
Fecha de Vencimiento:	El día en el que se cumpla el quinto aniversario de la efectividad del contrato de crédito.	
Tasa de Interés Ordinaria:	SOFR para un plazo comparable a 3 meses calendario u otra tasa variable de referencia aplicable, <u>más</u> el margen correspondiente, con base en el índice de apalancamiento del Fideicomiso:	
	<i>Índice de Apalancamiento</i>	<i>SOFR</i>
		<i>Otra tasa variable de referencia aplicable conforme a los términos del crédito</i>

<30%	2.50%	1.50%
>30%	2.75%	1.75%

Garantías y/o Prelación: Crédito quirografario, con prelación igual en relación con obligaciones de pago presentes o futuras, directas y no subordinadas, del Fideicomiso (con excepción de aquellas obligaciones de pago que tengan preferencia conforme a la ley).

Destino de los Recursos: Recompra de notas *senior* del Bono Internacional (descrito en el numeral 3 inmediato siguiente de la presente sección) y costos asociados a la misma.

Obligaciones de Hacer y No Hacer: Cambio de Control: En caso de que ocurra un Cambio de Control (i.e., (1) si el Grupo de Control deja de tener control directo o indirecto de la administración del Fideicomiso o la habilidad de designar a la mayoría de los miembros del Comité Técnico; (2) la adopción de cualquier plan o propuesta para dar por terminado el Fideicomiso; o (3) la venta, traspaso, cesión, transmisión, arrendamiento u otra enajenación, de todos o sustancialmente todos los activos del Fideicomiso, determinados de manera consolidada, a cualquier persona o grupo de personas, distinto a cualquier miembro del Grupo de Control, el Fideicomiso, o cualquiera de sus Fideicomisos de Inversión o Subsidiarias), el Fideicomiso deberá amortizar anticipadamente el monto total de principal del crédito y cualquier otra cantidad adeudada conforme a los documentos del crédito.

Venta de Activos: No vender, arrendar, transferir o de cualquiera otra manera enajenar u otorgar un derecho u opción respecto de la compra, arrendamiento o adquisición de los Activos Inmobiliarios, salvo por aquellas transferencias de Activos Inmobiliarios que tengan un valor de libro que no exceda al 10% de los activos totales consolidados del Fideicomiso para el último ejercicio fiscal y se realicen conforme a los términos previstos en el contrato de rédito.

Gravámenes: No crear o constituir o permitir la existencia de cualquier gravamen bajo cualquier jurisdicción, sobre sus propiedades, bienes y activo, salvo por ciertos gravámenes exceptuados, descritos en el contrato de crédito (incluyendo aquellos que garanticen obligaciones con un valor individual o conjunto menor a USD\$20,000,000.00).

Obligaciones Financieras:

(a) **Índice de Apalancamiento.** El Fideicomiso deberá mantener un Índice de Apalancamiento (el resultado de dividir (i) el saldo insoluto de principal de la deuda del Fideicomiso y sus Fideicomisos de Inversión o Subsidiarias, entre (ii) los Activos Inmobiliarios totales consolidados del Fideicomiso, y sus Fideicomisos de Inversión o Subsidiarias) no mayor de 40%.

(b) **Capital Contable Mínimo.** El Fideicomiso deberá mantener un capital contable no menor a MXN\$ 35,000,000,000.00.

- (c) **Razón de Cobertura de Servicio de Intereses.** El Fideicomiso deberá mantener una Razón de Cobertura de Servicio de Intereses (el resultado de dividir (i) el NOI consolidado para servicio de deuda del Fideicomiso y sus Fideicomisos de Inversión o Subsidiarias correspondiente al periodo de los últimos 12 meses, entre (ii) la suma de intereses devengados bajo cualquier deuda del Fideicomiso, y sus Fideicomisos de Inversión o Subsidiarias, para el mismo periodo) mayor a 1.50: 1.00.
- (d) **Índice de Deuda Garantizada.** El Fideicomiso deberá mantener un Índice de Deuda Garantizada (el resultado de dividir (i) el saldo insoluto de principal de la deuda garantizada del Fideicomiso y sus Fideicomisos de Inversión o Subsidiarias, entre (ii) activos totales consolidados del Fideicomiso y sus Fideicomisos de Inversión o Subsidiarias) no mayor de 30%.
- (e) **Índice de Activos Totales No Gravados.** El Fideicomiso deberá mantener un Índice de Activos Totales No Gravados (resultado de dividir (i) el valor de los activos totales del Fideicomiso y sus Fideicomisos de Inversión o Subsidiarias que no estén sujetos a un gravamen en dicha fecha, según se establezca en los estados financieros más recientes, entre (ii) el saldo insoluto de principal de la deuda no garantizada del Fideicomiso y sus Fideicomisos de Inversión o Subsidiarias) igual o mayor a 150%.

Legislación Nueva York, Estados Unidos de América.
Aplicable:

3. Emisión de Bono Internacional 144-A y la Regulación S de la Ley de Valores de los Estados Unidos de América de 1933.

Partes: **Emisor:** Fideicomiso.
Intermediarios Colocadores: (i) BBVA Securities Inc.; (ii) Goldman Sachs & Co. LLC; (iii) J.P. Morgan Securities LLC; y (iv) Santander Investment Securities Inc.

Fecha de Emisión: 22 de julio de 2021.

Monto: USD\$ 600,000,000.00

Fecha de Vencimiento: 22 de julio de 2031

Tasa de Interés Ordinaria: 4.375% anual.

Garantías y/o Prelación:	Notas <i>senior</i> , quirografarias, con prelación igual en relación con las obligaciones de pago presentes directas y no subordinadas del Fideicomiso (con excepción de aquellas obligaciones de pago que tengan preferencia conforme a la ley).
Destino de los Recursos:	(i) Refinanciar el endeudamiento del Fideicomiso a través del prepago de ciertos financiamientos existentes a su cargo; y (ii) llevar a cabo ciertos pagos corporativos.
Ciertas Obligaciones de Hacer y No Hacer:	El Acta de Emisión que rige las notas contiene obligaciones que, entre otras cosas, limitan nuestra capacidad de endeudarnos o crear gravámenes y que nos permiten consolidar o fusionar con otra persona, o transferirle todos o casi todos nuestros activos, sólo si dicha transacción cumple con ciertos requisitos. <i>Ver Artículo 3 del Acta de Emisión correspondiente.</i>
Causas de Vencimiento Anticipado:	<i>Ver Artículo 6 del Acta de Emisión correspondiente.</i> Las notas no otorgan beneficios o causas de vencimiento anticipado, adicionales o distintos de los establecidos en los CBFIs.
Legislación Aplicable:	Nueva York, Estados Unidos de América.
Sistemas de Negociación donde se listan:	<i>Global Exchange Market of Euronext Dublin.</i>

Créditos Relevantes de los Fideicomisos de Inversión y/o Activos Inmobiliarios.

A la fecha de este Reporte Anual, los créditos a cargo de los Fideicomisos de Inversión que representan el 10% o más del pasivo total de los Estados Financieros Consolidados del Fideicomiso al 31 diciembre de 2023, son los descritos a continuación.

1. Crédito Expansión Antara.	
Partes:	<u>Acreditado:</u> Fideicomiso CIB/3598. <u>Agente:</u> Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte. <u>Acreditantes:</u> (i) Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte; (ii) Banco del Bajío, S.A., Institución de

Fecha de Celebración:	Banca Múltiple, y (iii) Banco Sabadell, S.A., Institución de Banca Múltiple. De fecha 26 de febrero de 2021.
Monto:	MXN\$ 3,125,000,000.00
Fecha de Vencimiento:	20 de febrero de 2028 (prorrogable conforme a los términos del contrato de crédito).
Tasa de Interés Ordinaria:	TIE a un plazo de 28 días, <u>más</u> un margen aplicable equivalente al (i) 3.25%, desde la fecha del contrato de crédito y hasta que ocurra el tercer aniversario del mismo; y (ii) 3.75% a partir del tercer aniversario del contrato de crédito y hasta la fecha de vencimiento correspondiente.
Garantías y/o Prelación:	(i) La hipoteca en primer lugar y grado de prelación constituida sobre la porción del proyecto inmobiliario Expansión Antara de la que es dueño el Fideicomiso CIB/2191; (ii) prenda sobre derechos fideicomitentes-fideicomisarios del Fideicomiso CIB/3598, (iii) la prenda sobre los derechos fideicomitentes-fideicomisarios del Fideicomiso CIB/2191; (iv) el convenio de aportación de efectivo celebrado por el Fideicomiso CIB/477, el Fideicomiso CIB/2191 y Grupo Integral de Desarrollo Inmobiliario, S.A.P.I. de C.V., y (v) el patrimonio del Fideicomiso CIB/3598, el cual incluye, entre otras cosas, los derechos de cobro relacionados con la porción del proyecto inmobiliario Expansión Antara de la que es dueño el Fideicomiso CIB/2191.
Destino de los Recursos:	<u>Tramo A:</u> Para el financiamiento del costo directo e indirecto del centro comercial del proyecto inmobiliario Expansión Antara. <u>Tramo B:</u> Para el financiamiento del costo directo e indirecto de la porción de oficinas de la torre de múltiples propósitos que se construirá como parte del proyecto inmobiliario Expansión Antara.
Obligaciones de Hacer y No Hacer:	<u>Gravámenes:</u> No constituir o permitir la existencia de hipotecas, prendas, fideicomisos de garantía o cualquier gravamen sobre los activos que formen parte del Fideicomiso CIB/3598 y el inmueble del proyecto inmobiliario Expansión Antara. <u>Reservas y Obligaciones Financieras:</u> (a) Reserva para el Servicio de la Deuda. El Fideicomiso CIB/3598 deber tener una cuenta abierta en Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, en la que se encuentre depositada una cantidad que sea por lo menos igual al monto del servicio de la deuda según se prevé en los términos del contrato de crédito. (b) Reserva para Gastos de Capital. El Fideicomiso CIB/3598 debe tener una cuenta abierta en Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple en la que se encuentre depositada

una cantidad que sea por lo menos igual al 25% de los gastos de capital de la porción del proyecto inmobiliario Expansión Antara de la que es dueño el Fideicomiso CIB/2191.

(c) **Índice de Cobertura Base NOI.** El Fideicomiso CIB/3598 debe mantener un Índice de Cobertura Base NOI (el resultado de dividir (i) el servicio de la deuda de los 12 meses inmediatos siguientes a la fecha en la que se haga el cálculo respectivo, menos (ii) los ingresos derivados de los instrumentos de cobertura correspondientes, recibidos durante el mismo periodo, más (iii) los pagos erogados y derivados de los instrumentos de cobertura) por lo menos igual al 1.25.

Legislación

México.

Aplicable:

A la fecha de este Reporte Anual, el Fideicomiso y los Fideicomisos de Inversión se encuentran al corriente de pago, de principal e intereses, al amparo de los créditos relevantes identificados en esta sección. Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, El Fideicomiso pagó intereses sobre la deuda por un monto de MXN\$2,092,264 miles.

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, el Fideicomiso y los Fideicomisos de Inversión no contaba con otros créditos o adeudos fiscales relevantes.

Instrumentos financieros derivados del Fideicomiso.

Los instrumentos financieros derivados contratados por el Fideicomiso tienen fines de cobertura y de negociación. Los cambios en el valor razonable de dichos instrumentos financieros derivados, clasificados como coberturas de valor razonable, se reconocen en el estado de resultados integrales y como utilidades o pérdidas cambiarias.

El 22 de julio de 2021, el Fideicomiso realizó la emisión exitosa de un Bono Internacional (*ver el numeral 3 del apartado sobre los “Créditos Relevantes del Fideicomiso” en esta sección*), por consiguiente, se realizó la ejecución de un *Cross-Currency Swap* para cubrir un monto de US\$450,000,000, tanto para capital como para intereses. Los ingresos dolarizados del portafolio permiten cubrir el servicio de deuda para el monto remanente con una cobertura natural. Al completar este proceso, se elimina el riesgo cambiario que pudiera afectar al Fideicomiso.

Las características de los *Cross-Currency Swap*, al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, se mencionan a continuación:

Contraparte	Notional USD (miles)	Notional MXN (miles)	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Tipo de cambio de cobertura	Valor razonable – Pasivo		
						2023	2022	2021
Morgan Stanley	100,000	\$ 2,200,000	22/07/2022	22/07/2031	22.00	\$ (600,465)	\$ (210,652)	\$ (27,443)
Goldman Sachs	200,000	4,400,000	22/07/2022	22/07/2031	22.00	(1,210,123)	(430,951)	(73,380)
J.P. Morgan	50,000	1,100,000	22/07/2022	22/07/2031	22.00	(311,724)	(113,957)	(20,392)
Banco Santander	35,000	770,000	22/07/2022	22/07/2031	22.00	(224,704)	(87,611)	(37,056)
Banco Santander	65,000	1,430,000	22/07/2022	22/07/2031	22.00	(442,138)	(186,872)	(92,829)
						\$ (2,789,154)	\$ (1,030,044)	\$ (251,100)

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, el valor razonable de los instrumentos financieros derivados contratados por el Fideicomiso fue un pasivo de \$2,789,154, \$1,030,044 y \$251,100, respectivamente.

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

Los comentarios y análisis de la administración sobre la situación financiera y los resultados de operación deben leerse en conjunto con los Estados Financieros contenidos en este Reporte Anual. La información financiera incluida en el siguiente análisis está preparada de conformidad con IFRS. Dichas políticas están de conformidad con IFRS emitidas por el IASB. Los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, por los años terminados en esas fechas, adjuntos han sido preparados de conformidad con las IFRS. Además del resto de la información contenida en este Reporte Anual, los inversionistas deben evaluar cuidadosamente el siguiente análisis y la información incluida en la sección “Factores de riesgo”, antes de evaluar nuestro Fideicomiso y nuestro negocio.

A continuación, se adjunta un breve resumen sobre los principales rubros de los Estados Financieros del Portafolio.

Información General

La tabla siguiente muestra el listado de los Activos Inmobiliarios que conforman el Portafolio:

	Activo inmobiliario	Nombre	Ubicación	Aportación a la FIBRA	% Aportado a la FIBRA	Estatus

1	Andamar I	Andamar I	Veracruz	Control CIB/1447	100.00%	En operación
2	Andamar II	Andamar II	Veracruz	Control CIB/535	100.00%	En operación
3	ARTZ	Artz Pedregal	Ciudad de México	Control	100.00%	En operación
4	Luxury Hall	Luxury Hall	Puebla	Control (Luxury Hall)	100.00%	En operación
5	Outlet Querétaro	Outlet Querétaro	Querétaro	Derechos fideicomisarios F/2762	50.00%	En operación
6	Punta Norte	Outlet Punta Norte	Estado de México	Derechos fideicomisarios F/315-5	50.00%	En operación
7	Satélite	Plaza Satélite	Estado de México	Derechos fideicomisarios F/7278, también identificado como F/7278-5	46.875%	En operación
8	Universidad	Plaza Universidad	Ciudad de México	Derechos fideicomisarios F/ 4551-7	39.00%	En operación
9	Angelópolis	Angelópolis	Puebla	Derechos fideicomisarios F/ 24773-4	35.00%	En operación
10	Antea	Antea Lifestyle Center	Querétaro	Derechos fideicomisarios F/1446	20.00%	En operación
11	Expansión Antara	Expansión Antara	Ciudad de México	Derechos fideicomisarios CIB/2191	84.71%	En Desarrollo
12	Reforma	Reforma Colón	Ciudad de México	Control CIB/2032	100.00%	En Desarrollo
13	PHMC Oficinas	PHMC Oficinas	Ciudad de México	Derechos fideicomisarios CIB/3421	100.00%	En Desarrollo
14	PHMC Hotel	PHMC Hotel	Ciudad de México	Derechos fideicomisarios CIB/3420	50.00%	En Desarrollo
15	SHLC	Soho House Los Cabos	Baja California	Control CIB/3434 Derechos de Copropiedad	100.00% 70%	En Desarrollo
16	León	León	Guanajuato	Derechos fideicomisarios CIB/2194	70.00%	En Desarrollo
17	Soho House CDMX	Soho House CDMX	Ciudad de México	Derechos fideicomisarios CIB/3354	33.33%	Desarrollo
18	Abraham Gonzalez 45	Abraham Gonzalez 45	Ciudad de México	Derechos fideicomisarios CIB/3342	50.00%	Desarrollo
19	Retail Los Cabos	Retail Los Cabos	Los Cabos	Control CIB/2065	100.00%	Desarrollo

Factores

Existen diversos factores que pueden influir en futuros resultados de las operaciones del Fideicomiso, para lo que recomendamos referirse a la Sección “Factores de Riesgo” del presente Reporte Anual. No obstante,

lo anterior, a continuación, presentaremos algunos factores que influirán en nuestros resultados que facilitarán la comprensión de la situación del Fideicomiso:

Factores Macroeconómicos

El negocio de la Fibra y su condición financiera, el valor de los CBFIs y el crecimiento potencial de la Fibra se encuentran relacionados a las condiciones macroeconómicas en México, así como a condiciones macroeconómicas globales. En caso de una desaceleración económica, particularmente si impacta las regiones en donde se ubican los Activos Inmobiliarios que integran el Portafolio o los principales mercados de los arrendatarios, pudiera afectar la capacidad de la Fibra para renovar los contratos de arrendamiento existentes, arrendar la superficie rentable disponible, mantener o incrementar las rentas y cobrar las rentas en tiempo. La volatilidad en los mercados financieros pudiera afectar la disponibilidad de financiamientos, tasas de interés, inflación en los tipos de cambios, lo que podría afectar la capacidad de la Fibra para adquirir nuevos activos o los precios a los cuales pudiera vender sus activos. Sin embargo, la Fibra cree que la calidad de sus activos y arrendatarios, la diversificación de su cartera en términos de geografía, tamaño de los bienes inmuebles y arrendatarios, puede mitigar alguno de los factores macroeconómicos.

Ingresos por arrendamiento.

Nuestros ingresos proceden principalmente de las rentas que recibimos de nuestros arrendatarios conforme a los contratos de arrendamiento. El importe de los ingresos generados por el arrendamiento de las propiedades que constituyen nuestra cartera depende principalmente de nuestra capacidad de mantener las tasas de ocupación del espacio actualmente arrendado; arrendar el espacio actualmente disponible; arrendar el espacio que se tenga disponible al vencimiento de los contratos de arrendamiento; y a través de la expansión o construcción de propiedades. El importe de los ingresos por arrendamiento también depende de nuestra capacidad para cobrar las rentas a nuestros arrendatarios de conformidad con sus contratos de arrendamiento, así como de nuestra capacidad para mantener o aumentar las rentas. Las tendencias positivas o negativas en los negocios de nuestros arrendatarios o en las áreas geográficas en las que están ubicados nuestros activos podrían afectar también nuestros ingresos por renta en ejercicios futuros. Además, el aumento de los ingresos por rentas también dependerá en parte de nuestra capacidad para adquirir activos adicionales que cumplan con los criterios de elegibilidad, así como nuestra habilidad para expandir el GLA de nuestras Propiedades.

Vencimiento del arrendamiento.

Nuestra capacidad para volver a arrendar el espacio sujeto a arrendamiento que expire afectará los resultados de nuestras operaciones y se verá afectada por las condiciones económicas y de competencia en nuestros mercados, así como el atractivo de nuestras propiedades individuales.

Condiciones de Mercado.

Tenemos la intención de buscar oportunidades de inversión en todo México. Los cambios positivos o negativos en las condiciones de estos mercados afectarán nuestro rendimiento global. Si se registra en el futuro una desaceleración económica o recesión regional que afecte a nuestros mercados objetivo o a la industria inmobiliaria, se perjudicará nuestra capacidad para renovar o volver a arrendar el espacio, así como la capacidad de nuestros arrendatarios para cumplir sus compromisos bajo los contratos de arrendamiento, como en el caso de quiebras o morosidad del arrendatario correspondiente, afectándose adversamente nuestra capacidad para mantener o aumentar las rentas. Consideramos que nuestros objetivos de mercado se caracterizan por lo atractivo de la demografía y las características fundamentales de la propiedad.

Entorno competitivo.

Competimos con otros propietarios, desarrolladores y operadores de inmuebles industriales, comerciales y de oficina en México, muchos de los cuales tienen propiedades con características similares a las nuestras en los mismos mercados en los que se encuentran nuestros Activos Inmobiliarios. En el futuro, la competencia puede causar una disminución de nuestras posibilidades para adquirir una propiedad bajo condiciones favorables o el no poder adquirirla en lo absoluto. Además, la competencia puede afectar la ocupación y tarifas de nuestros Activos Inmobiliarios, y por ende nuestros resultados financieros, y es posible que estemos presionados a reducir nuestras rentas por debajo de lo que actualmente cobramos u ofrecer reducciones sustanciales en las mismas, mejoras del arrendamiento, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables al arrendatario a fin de mantenerlos en la medida en que vayan venciendo los contratos de arrendamiento.

Gastos de Operación, Administración, Predial y Seguros.

Nuestros gastos de operación, administración, predial y seguros generalmente consisten en gastos de administración, mantenimiento y reparaciones, predial, seguros, electricidad y otros gastos operativos. La mayoría de los gastos de mantenimiento y reparación son cubiertos por los arrendatarios a través de cuotas periódicas de mantenimiento. También incurrimos en gastos relacionados con la administración corporativa, la información pública y el cumplimiento de las diversas disposiciones de la ley aplicable. El aumento o disminución de tales gastos operativos tendrán un impacto en nuestro rendimiento global.

Ajustes de valor de mercado en propiedades de inversión e inversión en derechos fideicomisarios.

Las propiedades de inversión adquiridas y las mejoras a locales arrendados se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de CBFIs se valúan a su valor razonable. Bajo IFRS, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable, y estos son determinados por valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos: (i) cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y (ii) al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión. Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran en la cuenta de "ajustes al valor razonable de propiedades de inversión – netos" en los resultados en el período en que se incurren".

Tipo de Cambio

Aproximadamente 39% de los contratos de arrendamiento de los inmuebles relacionados con los activos que integran el Portafolio, en términos de superficie rentable, se denominan en Dólares de los Estados Unidos de América (EU), el ingreso por rentas en pesos se encuentra sujeto a las fluctuaciones en el valor del Dólar EU respecto al peso.

Resultados de la operación del fideicomiso:

Los resultados de las operaciones descritos a continuación se refieren a los resultados de los Activos Inmobiliarios que conforman el Portafolio y se derivan de los estados financieros por los años terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021:

Ingresos, costos y gastos. El total de ingresos consolidados incluyendo los ingresos por la participación en resultados de negocios conjuntos al 31 de diciembre de 2023 fue de \$2,608 millones, al 31 de diciembre de 2022 fue de \$2,441 millones y al 31 de diciembre de 2021 fue de \$1,823, durante 2021 son 25.4% menores debido a que la oferta pública inicio el 22 de febrero de 2021.

Los costos y gastos consolidados totales por el año que terminó el 31 de diciembre de 2023 ascendieron a \$673 millones, el 31 de diciembre de 2022 ascendieron a \$668 millones y al 31 de diciembre de 2021 ascendieron a \$510 millones, durante 2021 son 23.7% menores debido a que la oferta pública inicio el 22 de febrero de 2021.

Participación en los resultados de negocios conjuntos. Al 31 de diciembre de 2023, la participación en los negocios conjuntos fue de \$4,495 millones, al 31 de diciembre de 2022, fue de \$1,853 millones y al 31 de diciembre de 2021 ascendieron a \$771 millones.

Gastos financieros netos. Al 31 de diciembre de 2023, los gastos financieros netos fueron de \$1,278 millones, al 31 de diciembre de 2022 fue de \$781 millones, y al 31 de diciembre de 2021 ascendieron a \$752 millones.

Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión. Al 31 de diciembre de 2023, el incremento al valor razonable asciende a \$2,234 millones, al 31 de diciembre de 2022 fue de \$(580) millones y al 31 de diciembre de 2021 ascendieron a \$13 millones, lo cual refleja el cambio en el entorno económico de las propiedades

Utilidad o pérdida neta combinada. Al 31 de diciembre de 2023, la utilidad combinada del año fue de \$6,250 millones, al 31 de diciembre 2022 fue de \$2,379 millones y al 31 de diciembre de 2021 ascendieron a \$551 millones, durante 2021 es menor debido a que la oferta pública inicio el 22 de febrero de 2021.

Participación no controladora consolidada. Al 31 de diciembre de 2023, la participación no controladora es de cero al no tener participación no controladora, al 31 de diciembre de 2022 fue de \$151 millones y al 31 de diciembre de 2021 ascendieron a \$94 millones, durante 2021 es menor debido a que la oferta pública inicio el 22 de febrero de 2021.

Participación de la controladora consolidada. Al 31 de diciembre de 2023, la participación controladora fue de \$6,250 millones, al 31 de diciembre de 2022, la participación de la controladora fue de \$2,228 millones y al 31 de diciembre de 2021 ascendieron a \$456 millones, durante 2021 es menor debido a que la oferta pública inicio el 22 de febrero de 2021.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

Los requisitos de liquidez a corto plazo consisten primordialmente en fondos para pagar los gastos operativos y otros gastos relacionados con el Portafolio, incluyendo: (i) gastos de capital para mejoras de los Activos Inmobiliarios y comisiones por arrendamientos, (ii) honorarios por manejo y administración de propiedades, (iii) gastos generales y de administración, y (iv) pago de impuestos. Adicionalmente, se requieren de fondos para realizar Distribuciones que se esperan realizar a los Tenedores de CBFIs. La intención de la FIBRA es satisfacer sus requerimientos de liquidez a corto plazo mediante el flujo de efectivo de las operaciones.

Las necesidades de liquidez a largo plazo consisten principalmente en los fondos necesarios para pagar por las adquisiciones y gastos de capital no recurrentes. La intención de la FIBRA es satisfacer nuestra necesidad de liquidez a largo plazo con el flujo de efectivo de las operaciones, así como a través de participación adicional en el capital y financiamiento de deuda.

Sin embargo, existe un número de factores que pueden tener un efecto material adverso en la capacidad de la FIBRA para acceder al mercado de capitales, incluyendo el estado actual general de las rentas y el acceso a créditos, grado de apalancamiento, nuestros activos base libre de gravamen y restricciones impuestas por los acreditantes, condiciones generales del mercado de FIBRAS, desempeño de nuestras operaciones y

liquidez y nuestra percepción en el mercado. El éxito de nuestra estrategia de negocio dependerá en parte en nuestra capacidad para acceder a estas fuentes de capital.

Los Activos Inmobiliarios requerirán de gastos de capital y renovación periódicos para ser competitivos. Además, las adquisiciones, remodelaciones o expansiones de los Activos Inmobiliarios relacionados con nuestros inmuebles requerirán desembolsos de capital significativos. A este respecto, la FIBRA debe distribuir anualmente al menos el 95% del resultado fiscal para calificar y mantener el estatus de FIBRA. En caso de que nuestro el neto derivado de las operaciones no sea suficiente para pagar por dichos gastos de capital, necesitaremos aumentar la deuda o el capital para estos propósitos. Si la FIBRA no fuera capaz de obtener el capital necesario en términos favorables, o no lo obtuviera, su condición financiera, liquidez, resultados de las operaciones podrán verse materialmente afectados.

Por lo que respecta a las fuentes externas de liquidez del Fideicomiso, el detalle el perfil de deuda contraída y las líneas de crédito disponibles, se encuentra en *el apartado “Informe de Créditos Relevantes”*.

El Fideicomiso está al corriente en el pago de principal e intereses de todos nuestros financiamientos. Asimismo, al 31 de diciembre de 2023, 2022, y 2021, el Fideicomiso no contaba con crédito o adeudos fiscales relevantes. A la fecha del presente Reporte Anual, el Fideicomiso no tenía inversiones relevantes de capital comprometidas.

Gastos y fondos de reserva

Se mantendrán cada Activo Inmobiliario del Portafolio en buen estado y de conformidad con las leyes y regulaciones aplicables. El costo de todas las mejoras de rutina y alteraciones serán distribuidos entre mobiliario, instalaciones y equipo, que será creado y administrado por nosotros y financiado de los ingresos de las rentas derivadas de cada propiedad. Los gastos rutinarios de capital serán administrados por nuestros operadores. Sin embargo, hemos incluido términos sobre los gastos de capital como parte del presupuesto procesado anual por cada Activo Inmobiliario que comprende el Portafolio.

En ocasiones, algunos de los Activos Inmobiliarios que integran el Portafolio podrán sufrir renovaciones como resultado de nuestra decisión de actualizar parte de ellos, como locales, áreas comunes y/o restaurantes con el fin de competir mejor con otros establecimientos mercantiles de nuestro mercado. Además, cuando adquiramos un nuevo Activos Inmobiliario, podremos requerir completar un plan de mejora para la propiedad. El financiamiento para una renovación deberá venir primeramente de las reservas establecidas por nosotros. En la medida en que las reservas no estén disponibles o no sean suficientes para cubrir los costos de la renovación, financiaremos la totalidad o la parte restante de la renovación con el efectivo y equivalentes de efectivo y otras fuentes de liquidez disponibles.

Política de Distribución

Conforme a lo previsto en el oficio emitido por el Servicio de Administración Tributaria, al Fideicomiso le es aplicable el régimen fiscal de una FIBRA conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR comenzando con el año fiscal que termina el 31 de diciembre de 2023.

La LISR requiere que una FIBRA distribuya anualmente, a más tardar el 15 de marzo, al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de su resultado fiscal. Para satisfacer este requisito, el Fideicomiso anualmente distribuirá el 95% de su resultado fiscal. Estas distribuciones podrán ser realizadas de manera anual o de manera trimestral, dependiendo del nivel de efectivo distribuible en el Patrimonio del Fideicomiso.

Inflación

Se confía plenamente en el desempeño de los Activos Inmobiliarios y en su capacidad de incrementar las ganancias para mantener el mismo ritmo que la inflación. Incrementos en los costos de operación de los Activos Inmobiliarios relacionados con nuestros inmuebles debido a la inflación puede afectar negativamente el desempeño operativo de nuestros arrendatarios, los cuales, a su vez, podría inhibir la capacidad de nuestros arrendatarios para pagar las rentas requeridas.

Estacionalidad

No se considera que el negocio de la FIBRA esté sujeto a fluctuaciones estacionales sustanciales.

Divulgación Cuantitativa y Cualitativa Sobre el Riesgo de Mercado

Nuestras ganancias futuras, flujos de efectivo y los valores justos de mercado correspondientes a los instrumentos financieros dependen de la cotización de las tasas de interés prevalecientes en el mercado. El riesgo de mercado es la exposición a la pérdida resultante de los cambios en las tasas de interés, tipos de cambio y precio de mercancías. Aunque no se tendrán deudas pendientes al finalizar las Operaciones de Formación, el riesgo del mercado primario al cual creemos que podríamos estar expuestos si incurrimos en alguna deuda significativa en el futuro es el riesgo de la tasa de interés. Muchos factores incluyendo las políticas monetarias gubernamentales y política fiscal, consideraciones políticas internas y externas y otros factores que están fuera de nuestro control contribuyen al riesgo de la tasa de interés. Es posible que en un futuro participemos en un evento de cobertura en el que podríamos incurrir en deuda.

Control Interno del fideicomiso:

Adicionalmente a las prácticas de control interno que recomienda el Auditor Externo, la FIBRA 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.

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:

Políticas contables significativas

Las políticas contables significativas seguidas son las siguientes:

a. ***Juicios críticos al aplicar las políticas contables***

A continuación, se presentan los juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones realizadas por la administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

-Combinaciones de negocios

La Administración usa su juicio profesional para determinar si los activos que formaban parte de Fibra SOMA no constituyen un negocio, esto derivado del análisis realizado con base en la prueba voluntaria dispuesta por la *NIIF 3 - Combinaciones de Negocios* para poder analizar si un grupo de activos califica o no como un negocio.

Esta determinación puede tener un impacto significativo en la forma de contabilizar los activos y pasivos adquiridos, tanto al inicio como posteriormente. Las transacciones que ocurrieron durante el período presentado en estos estados financieros consolidados se contabilizaron como adquisiciones de activos como se menciona en la Nota 1bi.

b. ***Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones***

A continuación, se explican los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

-Estimación del deterioro de rentas por cobrar

Cuando se mide la PCE, el Fideicomiso usa información razonable, que se basa en los supuestos de los futuros movimientos de los diferentes indicadores económicos y como estos indicadores económicos afectarán a otros.

La pérdida esperada es una estimación de la pérdida esperada por impago. Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales y aquellos que los prestadores esperan recibir, tomando en consideración los flujos de efectivo de las mejoras crediticias.

La probabilidad de impago se constituye en una clave para medir la PCE. La probabilidad de impago es un estimado de la probabilidad dado un horizonte de tiempo, el cálculo del cual incluye datos históricos y supuestos esperados de las condiciones del futuro.

-Procesos de medidas y valuación del Valor Razonable

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, la Administración con la ayuda de un perito independiente, elige las técnicas de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención entre otros, de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios transacciones recientes, así como costo de reposición. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

La Administración de Fibra SOMA considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

a. ***Reconocimiento de ingresos***

El Fideicomiso reconoce ingresos de las siguientes fuentes:

- a. Arrendamiento de inmuebles (rentas mensuales fijas, variables) - Estos ingresos son reconocidos cuando el control del bien arrendado ha sido transferido al arrendatario y los ingresos se reconocen bajo el método de línea recta y divididos en rentas fijas, las cuales se establecen bajo términos contractuales, de acuerdo con los metros cuadrados ocupados por los arrendatarios, y las rentas variables, que corresponden a un porcentaje de las ventas mensuales de los arrendatarios. Una vez que transcurrieron los meses del periodo de gracia, se genera una cuenta por cobrar por el Fideicomiso ya que representa el punto en el tiempo en el que el derecho de consideración se convierte en incondicional, ya que solo el paso del tiempo es requerido para que venza el pago.

Los ingresos relacionados con arrendamiento, generados en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso, se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por cobrar. Los montos revelados como ingresos son netos de descuentos comerciales, reembolsos e importes cobrados en nombre de terceros.

Los ingresos de arrendamiento operativo se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Cuando el Fideicomiso proporciona incentivos a sus inquilinos, el costo de los incentivos se reconoce en el plazo del arrendamiento, de forma lineal, como una reducción de los ingresos por arrendamiento.

- b. Ingresos relacionados con la prestación de servicios por arrendamiento de inmuebles (ingresos por mantenimiento, publicidad y estacionamiento, espacios publicitarios y otros) - Estos ingresos son devengados conforme el arrendatario ocupa el bien inmueble y las contraprestaciones del mantenimiento y publicidad son establecidas conforme al contrato, normalmente un porcentaje fijo de la renta, y es devengado conforme se presta el servicio. En el caso de los ingresos por estacionamiento se encuentra arrendado bajo contrato con una operadora por una renta fija mensual.
- c. Ingresos por derechos de arrendamiento y otras cantidades cobradas por anticipado - Son derechos establecidos mediante el contrato por el uso y goce del inmueble arrendado. Estos ingresos son devengados conforme a la vigencia del contrato.

El Fideicomiso reconoce los ingresos cuando el monto de los ingresos puede medirse con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros fluyan al Fideicomiso y se hayan cumplido criterios específicos para cada una de las actividades del Fideicomiso. El Fideicomiso basa sus estimaciones en los resultados históricos, tomando en consideración el tipo de cliente, el tipo de transacción y los detalles de cada contrato.

Los cargos por servicios y administración se reconocen en el período contable en el que se prestan los servicios.

Gastos de operación

- ***Operación y mantenimiento.*** Los gastos relativos a los servicios del centro comercial se reconocen en resultados conforme se devengan y estos se integran principalmente por: (i) pago de servicios

administrativos y de operaciones, (ii) servicios de consultoría de negocios y administración corporativa, y (iii) limpieza y vigilancia.

- *Comisiones por comercialización. Las comisiones por comercialización representan erogaciones los servicios de promoción, con el fin de conseguir arrendatarios para los espacios comerciales y de oficina. Las comisiones por comercialización se registran a su costo histórico en los resultados del periodo conforme a la vida de los contratos de arrendamiento, en un plazo mayor de un año.*
 - *Publicidad. Los gastos relativos por publicidad se reconocen a resultados conformen se generan en el periodo.*
 - *Asesorías y gastos legales. Los gastos correspondientes a las asesorías y gastos legales se reconocen en resultados conformen se devenguen y se generan por los siguientes servicios: (i) asesorías legales, (ii) asesorías fiscales, (iii) honorarios por servicios de auditoría externa, (iv) avalúos y estudios de mercado y (v) asesorías por impacto ambiental.*
 - *Impuesto predial y otros derechos. Los gastos relativos al impuesto predial se reconocen en los resultados a lo largo del período.*
 - *Energía eléctrica, consumo de agua y otros servicios. Los gastos relativos por consumo de energía eléctrica y agua se reconocen a resultados conformen se generan en el periodo.*
 - *Seguros. Los pagos por concepto de seguros son reconocidos inicialmente como un pago anticipado y se registran en gastos durante la vigencia de la póliza respectiva.*
-

[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna

Información financiera seleccionada de la administración interna:

A continuación, se presentan los Estados Financieros de Pangea Administración S.C al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Pangea Administración S.C.**Estados de Posición Financiera**

(En Pesos Mexicanos)

	Al 31 de diciembre de 2023 (No auditado)	Al 31 de diciembre de 2022 (Auditado)
Activo		
Activo circulante:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 10,147,778	\$ 5,987,450
Cuentas por cobrar a clientes	8,202,009	45,432,976
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	-	-
Otras cuentas por cobrar	40,860	-
Impuesto a favor (Pagos provisionales ISR)	2,172,235	959,008
IVA pendiente de acreditar, neto	24	5,810,617
Pagos anticipados	197,400	182,204
Total activo circulante:	20,760,306	58,372,255
Activo no circulante:		
Equipo de Transporte	560,591	
Mobiliario y equipo de oficina	26,485	29,663
Mobiliario y equipo de computo	654,727	141,807
Total activo no circulante:	1,241,803	171,470
Total activo	\$ 22,002,109	\$ 58,543,725
Pasivo y patrimonio		
Pasivo a corto plazo:		
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 4,905,414	\$ 42,126,975
Acreedores Diversos	158,936	139,988
Impuestos por pagar	5,099,580	9,936,982
Total pasivo a corto plazo	10,163,930	52,203,945
Total pasivo	10,163,930	52,203,945
Patrimonio		
Aportaciones al patrimonio del Fideicomiso	20,000	20,000
Otro resultado integral	28,216	2,117
Resultados acumulados	11,789,963	6,317,663
Total patrimonio	11,838,179	6,339,780
Total pasivo y patrimonio	\$ 22,002,109	\$ 58,543,725

Pangea Administración S.C.

Estados de Resultados

(En Pesos Mexicanos)

Nota	Por el periodo de doce meses terminados el 31 de diciembre de	
	2023 (No auditado)	2022 (Auditado)
Ingresos:		
Honorarios de Administracion	\$ 200,263,847	185,554,643
Total	200,263,847	185,554,643
Gastos de operación:		
Sueldos y salarios	38,692,169	33,076,319
Comision por servicios de operación	9,113,905	18,668,752
Honorarios profesionales	145,300,896	126,653,095
Beneficio definido laboral	49,548	142,105
Capacitaciones de empleados	162,350	460,349
Papelería y artículos de oficina	11,173	194,486
Depreciaciones y amortizaciones	1,049,329	264,308
Gastos de viaje	8,980	8,410
Implementación, licencias y dominios IT	13,043	152,838
Mantenimiento equipo de computo	5,374	-
Seguros y fianzas	5,611	-
Donativos	300,000	-
Otros gastos	79,169	57,560
Total gastos de operación	194,791,547	179,678,222
Utilidad de operación	5,472,300	5,876,421
Utilidad (pérdida) operativa del periodo	5,472,300	5,876,421
ISR del ejercicio	-	1,779,497
PTU del ejercicio	-	593,164
Utilidad (pérdida) neta del periodo después de impues \$	5,472,300	3,503,760

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

Pangea Administración se encargará de las operaciones diarias del Fideicomiso y de los Fideicomisos de Inversión y, en general, de llevar su administración y operación, incluyendo (i) la recepción y el manejo de recursos y operación de las Cuentas del Fideicomiso y de las cuentas bancarias abiertas por los Fideicomisos de Inversión, y (ii) la preparación de reportes, notificaciones, avisos y demás información y documentación que deba prepararse y/o presentarse ante cualquier Autoridad Gubernamental (incluyendo la CNBV, la Bolsa, la Comisión Federal de Competencia Económica, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, el Servicio de Administración Tributaria, entre otros) o divulgarse al público inversionista conforme al Contrato de Administración, al Contrato de Fideicomiso y la Ley Aplicable. Para estos efectos, el Fiduciario y cada fiduciario de los Fideicomisos de Inversión autorizará expresamente al Administrador como persona o firmante autorizado y llevará a cabo los demás actos que fueren necesarios para que el Administrador esté en posibilidades de operar las Cuentas del Fideicomiso.

Pangea Administración será el encargado de realizar y/o coordinar cualquier actividad relacionada con la preparación y envío a los Tenedores, el Fiduciario, el Representante Común, la Bolsa de Valores y a terceros (según sea el caso), incluyendo cualesquier notificaciones, registros, estados financieros y otros materiales según se requiera por cualquier órgano regulatorio, la Bolsa de Valores, consejos o Autoridades Gubernamentales que tengan jurisdicción sobre el Fideicomiso, cualquier Fideicomiso de Inversión y/o Activo Inmobiliario, o bien, según sea solicitado razonablemente por el Fiduciario o el Representante Común, y para ayudar según se requiera con la preparación de los mismos.

Resultados de la operación de la administración interna:

En nombre, por cuenta y para beneficio del Fideicomiso, el Administrador podrá contratar a cualquier Persona Relacionada respecto del Fideicomitente para la prestación de Servicios de Administración de Propiedades, obteniendo, en todo caso, las autorizaciones que sean necesarias en términos de lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. El Administrador podrá contratar Servicios de Administración de Propiedades con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente con el alcance que, de manera enunciativa, se previa aprobación del Comité Técnico.

Los montos máximos que, en concepto de honorarios, comisiones y/o contraprestaciones, el Fideicomiso, directa o indirectamente a través de los Fideicomisos de Inversión, estará autorizado a pagar (sobre una base pro rata conforme a la participación del Fideicomiso en el Activo Inmobiliario respectivo) a cualquier Persona

Relacionada respecto del Fideicomitente o del Administrador, que sea contratada para la prestación de cualquier Servicio de Administración de Propiedades no podrán exceder, en su conjunto, respecto a cada uno los Activos Inmobiliarios en los que se hubiere realizado una Inversión, de los siguientes porcentajes (las “Contraprestaciones Autorizadas”):

(i) Servicios de Arquitectura: Por la prestación de Servicios de Arquitectura en relación con cada Activo Inmobiliario respecto del cual se hubiere realizado una Inversión, un monto equivalente al 3.0% (tres por ciento) sobre los Costos Directos de cada Proyecto Inmobiliario.

(ii) Servicios de Operación: Por la prestación de Servicios de Operación en relación con cada Activo Inmobiliario respecto del cual se hubiere realizado una Inversión, un monto equivalente al 3.5% (tres puntos cinco por ciento) sobre los Ingresos Brutos derivados de cada Proyecto Inmobiliario.

Las Partes aceptan, reconocen y convienen que (i) la forma y cálculos para determinar los montos que deban pagarse por la prestación de Servicios de Administración de Propiedades, la periodicidad en que deban realizarse los pagos y demás términos y condiciones relacionados con la prestación de Servicios de Administración de Propiedades, son los que se establecen en los Contratos Existentes y serán a aquellos que se establezcan en cada uno de los contratos o convenios modificatorios correspondientes que se celebren con el o los Prestadores de Servicios de que se trate, y (ii) todos los pagos que deban realizarse a los prestadores de Servicios de Administración de Propiedades se llevarán a cabo sobre una base pro rata conforme a la participación del Fideicomiso en el Activo Inmobiliario respecto del cual se hubiere realizado una Inversión.

Las Partes aceptan, reconocen y convienen que el Fiduciario estará obligado a depositar las cantidades que el Administrador le instruya por escrito para cubrir los Gastos del Administrador o, en su caso, reembolsarle al Administrador los Gastos del Administrador en los que haya incurrido conforme a lo establecido en el Contrato de Fideicomiso. Los pagos o reembolsos de los Gastos del Administrador se llevarán cabo de manera mensual, dentro de los primeros 10 (diez) Días Hábiles de cada mes calendario. Para tales efectos, el Administrador deberá enviar al Fiduciario una notificación con, al menos, 1 (un) Día Hábil de anticipación a la fecha de depósito, señalando el monto requerido, y las especificaciones de la cuenta bancaria en la que deba depositarse la cantidad solicitada.

Cuando por cualquier razón el Administrador sea quien cubra cualquier Gasto del Fideicomiso, el Fiduciario, con cargo a la Cuenta Principal, deberá reembolsar al Administrador los Gastos del Fideicomiso que el Administrador hubiere pagado y que deban ser cubiertos por el Fideicomiso conforme a las instrucciones que por escrito el Administrador le entregue al Fiduciario, de acuerdo a lo establecido en la presente Cláusula y de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Fideicomiso.

Para efectos de claridad, (i) conforme al Contrato de Fideicomiso, los “Gastos del Administrador” significan los costos y gastos en los que incurra el Administrador en el desempeño normal de su encargo (incluyendo, sin limitación, aquellos relacionados con la compensación de los consejeros, directivos relevantes,

funcionarios y empleados del Administrador, la renta de sus oficinas corporativas, servicios (luz, internet, teléfono, etc.) y otros gastos en los que incurra en la operación y mantenimiento de sus oficinas y la administración de sus asuntos corporativos), (ii) salvo por los Servicios que deban prestar los miembros del Equipo de Administración conforme a lo establecido en este Contrato y el Fideicomiso, los bienes y/o servicios que den lugar al pago de Gastos del Administrador podrán ser contratados y/o subcontratados por el Administrador con terceros (incluyendo, con Personas Relacionadas respecto del Fideicomitente, siempre que, en este caso, las contraprestaciones pagaderas a favor de las Personas Relacionadas se incluyan dentro del Presupuesto Anual), y (iii) los Gastos de Administración se incluirán dentro del Presupuesto Anual, que el Administrador elaborará para su inclusión en el Plan de Negocios Autorizado del Fideicomiso, el cual deberá ser aprobado por el Comité de Inversiones.

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

Los resultados de operación están conformados principalmente por la prestación de Servicios de Administración, así como la nómina e impuestos referentes a los empleados que prestan servicios a la Fibra.

Los requisitos de liquidez a corto plazo consisten primordialmente en fondos para pagar los gastos del administrador de manera mensual.

[432000-NBIS3] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):



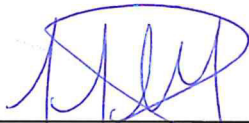
Información adicional:



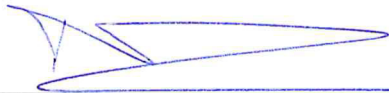
Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

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.

Pangea Administración, S.C.



Por: José Juan Sordo Madaleno de Haro
Cargo: Director General



Por: Rafael Albino Rodriguez
Cargo: Director de Administración y Finanzas



Por: Paola Patricia Valencia Hidalgo
Cargo: Director Jurídico

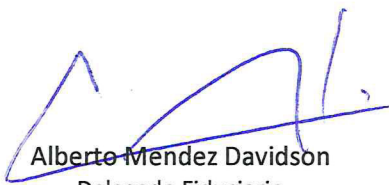
Personas responsables

El representante legal del fiduciario, al calce de la leyenda siguiente:

"El suscrito manifiesta 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 fideicomitados 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."

CIBanco S.A. Institución de Banca Múltiple,
Reporte Anual al 31 de Diciembre de 2023 como Fiduciario del Fideicomiso CIB/3332

SOMA21



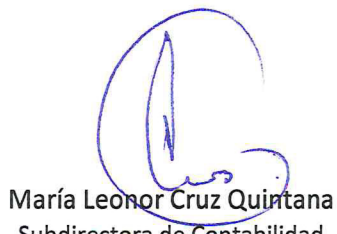
Alberto Mendez Davidson
Delegado Fiduciario



Norma Serrano Ruiz
Delegada Fiduciario



Marisol Barrios Retureta
Directora de operaciones



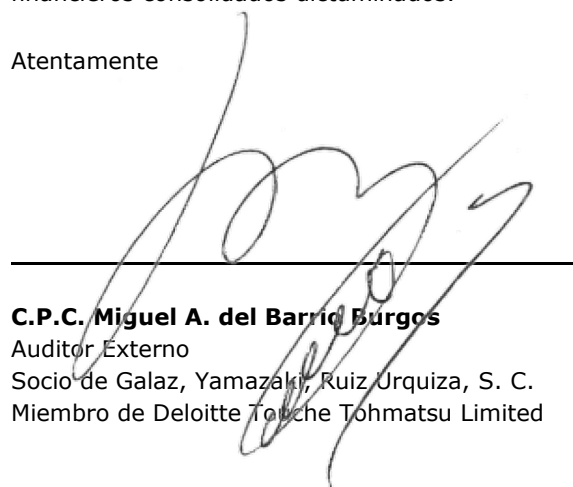
María Leonor Cruz Quintana
Subdirectora de Contabilidad

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados que contiene el presente Reporte Anual por los ejercicios al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, y por los años que terminaron en esas fechas, fueron dictaminados con fecha 11 de abril de 2024, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

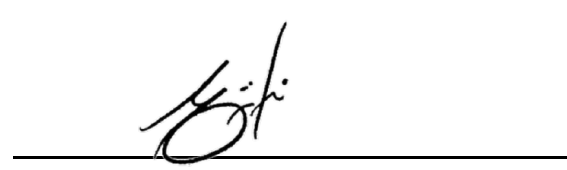
Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados 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, el suscrito no fue contratado, y no realizó 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 consolidados dictaminados.

Atentamente



C.P.C. Miguel A. del Barrio Burgos
Auditor Externo
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Erik Padilla Curiel
Representante Legal
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

* * * * *



EL REPRESENTANTE COMÚN

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero

El suscrito manifiesta 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.

Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero en su carácter de representante común de los tenedores de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con clave de pizarra:

SOMA 21 CIB/3332



Jesús Abraham Cantú Orozco
Apoderado

Estados Financieros (Dictaminados)

**Fideicomiso Irrevocable
No. 3332 (CIBanco, S.A.,
Institución de Banca Múltiple)
y Subsidiarias**

Estados financieros consolidados
por los años que terminaron el
31 de diciembre de 2023, 2022
2021 e Informe de los auditores
independientes del 11 de abril de
2024



Fideicomiso Irrevocable No. 3332
(CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiarias

Informe de los auditores independientes y
estados financieros consolidados 2023, 2022
y 2021

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	5
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	7
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	9
Estados consolidados de flujos de efectivo	10
Notas a los estados financieros consolidados	12



Informe de los auditores independientes al Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable No. 3332 (CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. 3332 (CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiarias ("Fibra SOMA"), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera consolidada de Fibra SOMA al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2021 y 2021, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), 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 Consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de Fibra SOMA 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, A.C. (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.

Cuestiones 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 consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.



i. *Valuación de Propiedades de Inversión, ver Notas 3p y 8*

Para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, la Administración, con la ayuda de peritos independientes, elige las técnicas de valuación que considera más apropiadas, dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos para determinar los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención entre otros, del importe de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que deben reflejar las incertidumbres del mercado, las tasas de capitalización y los precios de transacciones recientes, así como costos de reposición.

Aunque la firma de valuadores independientes seleccionada por Fibra SOMA cuenta con experiencia en el mercado inmobiliario mexicano, pudiera existir el riesgo de que, derivado del número de variables para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, las hipótesis y juicios establecidos por los valuadores independientes, aceptadas por la Administración de Fibra SOMA, no fuesen las adecuadas.

Cómo nuestra auditoría abordó la Cuestión Clave de Auditoría:

Nuestros procedimientos efectuados fueron los siguientes, entre otros:

- a) Evaluamos las capacidades y competencias de la firma externa valuatora, verificamos su independencia; verificamos que las metodologías seleccionadas de valuación fuesen acordes a las NIIF; obtuvimos avalúos (valor razonable) de la totalidad de las propiedades de inversión.
- b) Obtuvimos los reportes de valuación de todas las propiedades de inversión y los comparamos contra lo registrado en contabilidad. Con base en una muestra selectiva, nos apoyamos en nuestros especialistas de valuación para, evaluar la metodología y técnicas de valuación aplicadas por el valuator, en cumplimiento con lo establecido en la NIC 40 "Propiedades de Inversión" y NIIF 13 "Valor Razonable". Así mismo, involucramos a nuestros especialistas de valuación para evaluar la razonabilidad, evaluar la metodología para la estimación de tasas (de descuento y de capitalización directa). Comparamos las valuaciones de las propiedades de inversión seleccionadas en la muestra contra nuestra expectativa de valor de mercado. Para nuestra expectativa realizamos un análisis referencial.
- c) De una muestra de propiedades de inversión seleccionada, probamos la información contenida para la valuación de la propiedad de inversión, incluyendo los ingresos por arrendamiento, adquisiciones y los gastos de capital, comparándolos contra lo registrado por Fibra SOMA.

Los resultados de nuestros procedimientos fueron razonables.

Información distinta de los Estados Financieros Consolidados y el Informe del Auditor

La Administración de Fibra SOMA es responsable por la información adicional. La información adicional comprende: i) el Informe Anual, ii) la información que será incorporada en el Reporte Anual que Fibra SOMA 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). El Informe Anual y el Reporte Anual se espera que estén disponibles para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.



Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la otra información y nosotros no expresaremos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer la información adicional, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que no parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del mismo, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones o si basado en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay error material en la otra información tendríamos que reportar este hecho.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del Gobierno de Fibra SOMA en relación con los estados financieros consolidados

La Administración de Fibra SOMA es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de Fibra SOMA de 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 de Fibra SOMA tiene intención de liquidar Fibra SOMA o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los miembros del Comité de Auditoría y del Comité Técnico de Fibra SOMA son responsables de la supervisión del proceso de información financiera consolidada de Fibra SOMA.

Responsabilidades de Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel 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 influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.

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 de los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos, y obtuvimos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación de un control interno.
- Obtenemos un 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 el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Fibra SOMA.
- 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 de Fibra SOMA 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 consolidados 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 Fibra SOMA deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados presentan las transacciones y eventos relevantes, de forma que logran una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro de Fibra SOMA para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión, realización de la auditoría de Fibra SOMA. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de la auditoría.

Comunicamos a los responsables del gobierno de Fibra SOMA en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de 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 corporativo de Fibra SOMA una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y les hemos comunicado acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente, que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables del gobierno corporativo de Fibra SOMA, determinamos que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.

Afiliada de una Firma Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C. P. C. Miguel A. del Barrio Burgos
Ciudad de México, México
11 de abril de 2024



Fideicomiso Irrevocable No. 3332
(CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiarias

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021
(En miles de pesos mexicanos)

Activo	Notas	2023	2022	2021
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 1,248,710	\$ 2,342,513	\$ 6,278,094
Rentas por cobrar a clientes, neto	6	393,049	481,525	512,423
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	7	88,886	68,188	52,673
Impuestos por recuperar, principalmente el impuesto al valor agregado (IVA)		1,387,260	1,146,614	399,891
Remanentes por cobrar		42,501	146,786	-
IVA pendiente de acreditar, neto		84,935	64,757	17,098
Deudores diversos		-	-	4,671
Pagos anticipados		<u>31,595</u>	<u>2,098</u>	<u>2,261</u>
Total activo circulante		3,276,936	4,252,481	7,267,111
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	8	34,221,684	31,134,184	30,559,344
Inversiones en negocios conjuntos	9	23,843,224	17,327,706	15,470,953
Pagos anticipados		275,364	190,413	25,799
Mobiliario y equipo de transporte, neto		-	10,481	10,204
Gastos para proyectos futuros		54,579	19,272	-
Depósitos en garantía recuperables		<u>58,460</u>	<u>1,488</u>	<u>1,232</u>
Total activo no circulante		<u>58,453,311</u>	<u>48,683,544</u>	<u>46,067,532</u>
Total activo		<u>\$ 61,730,247</u>	<u>\$ 52,936,025</u>	<u>\$ 53,334,643</u>

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios

Pasivo a corto plazo:				
Porción circulante de los préstamos	12	\$ 2,786,045	\$ 1,175,834	\$ 40,485
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	10	248,223	209,301	229,239
Intereses por pagar		173,822	181,155	237,021
Cuentas por pagar a partes relacionadas	7	209,263	209,567	352,297
Derechos de arrendamiento	11	37,258	51,800	74,528
Depósitos en garantía reembolsables		71,665	58,343	10,604
Impuestos por pagar		30,144	29,941	14,525
Anticipo de clientes		<u>5,009</u>	<u>8,065</u>	<u>7,799</u>
Total pasivo a corto plazo		3,561,429	1,924,006	966,498
Pasivo a largo plazo:				
Préstamos	12	9,796,258	11,126,320	12,480,563
Derechos de arrendamiento	11	30,524	72,347	87,660
Rentas anticipadas		11,361	12,030	5,796
Fondo de garantía		23,858	-	-
Depósitos en garantía reembolsables		70,348	76,742	108,120
Instrumentos financieros derivados	14	<u>2,789,154</u>	<u>1,030,044</u>	<u>251,100</u>
Total pasivo a largo plazo		<u>12,721,503</u>	<u>12,317,483</u>	<u>12,933,239</u>
Total pasivo		<u>16,282,932</u>	<u>14,241,489</u>	<u>13,899,737</u>



	Notas	2023	2022	2021
Compromisos y contingencias	18			
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:	15			
Aportaciones de los fideicomitentes		37,360,514	36,515,193	35,060,266
Utilidades retenidas		8,935,163	2,684,664	456,700
Valuación de instrumentos financieros derivados en coberturas de flujo de efectivo		<u>(848,362)</u>	<u>(505,321)</u>	<u>(254,882)</u>
Total de participación controladora		<u>45,447,315</u>	<u>38,694,536</u>	<u>35,262,084</u>
Participación no controladora		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,172,822</u>
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		<u>45,447,315</u>	<u>38,694,536</u>	<u>39,434,906</u>
Total pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		<u>\$ 61,730,247</u>	<u>\$ 52,936,025</u>	<u>\$ 53,334,643</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Fideicomiso Irrevocable No. 3332
(CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiarias

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021

(En miles de pesos mexicanos, excepto por la información de utilidad por CBTI)

	Notas	2023	2022	2021
Ingresos por:				
Arrendamientos	17	\$ 1,282,034	\$ 1,203,624	\$ 852,398
Mantenimiento, operación, publicidad y otros		150,395	139,595	121,402
Estacionamiento		<u>96,434</u>	<u>89,306</u>	<u>55,732</u>
		1,528,863	1,432,525	1,029,532
Gastos por:				
Operación, mantenimiento, publicidad, honorarios y otros		(424,185)	(391,129)	(302,883)
Honorarios de administración		(223,179)	(199,460)	(148,593)
Impuesto predial y otros derechos		(76,161)	(71,751)	(54,226)
Seguro de la propiedad		(5,666)	(5,214)	(4,411)
Ganancia por recompra del bono		-	1,122,224	-
Gastos por intereses		(1,175,937)	(1,023,802)	(745,877)
Ingresos por intereses		108,579	146,484	91,760
Ganancia (pérdida) cambiaria, Neta		(67,281)	100,793	(90,539)
Otros gastos		-	-	(1,607)
Comisiones bancarias		(28,461)	(15,926)	(29,683)
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados		(115,504)	10,998	23,101
Utilidad en participación de negocios conjuntos	9	4,494,720	1,853,952	771,459
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	8	<u>2,234,711</u>	<u>(580,655)</u>	<u>13,026</u>
Utilidad neta consolidada del año		<u>6,250,499</u>	<u>2,379,039</u>	<u>551,059</u>
Otros resultados integrales:				
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados - Pérdida en valuación de instrumentos financieros	14	<u>(343,041)</u>	<u>(250,439)</u>	<u>(254,882)</u>
Utilidad integral consolidada del año		<u>\$ 5,907,458</u>	<u>\$ 2,128,600</u>	<u>\$ 296,177</u>



	Notas	2023	2022	2021
Utilidad neta consolidada del año:				
Participación controladora		\$ 6,250,499	\$ 2,227,964	\$ 456,700
Participación no controladora		<u>-</u>	<u>151,075</u>	<u>94,359</u>
		<u>\$ 6,250,499</u>	<u>\$ 2,379,039</u>	<u>\$ 551,059</u>
Utilidad integral consolidada del año:				
Participación controladora		\$ 5,907,458	\$ 1,977,525	\$ 201,818
Participación no controladora		<u>-</u>	<u>151,075</u>	<u>94,359</u>
		<u>\$ 5,907,458</u>	<u>\$ 2,128,600</u>	<u>\$ 296,177</u>
Utilidad neta por CBFI básica y diluida (en pesos mexicanos)		<u>\$ 7.83</u>	<u>\$ 3.04</u>	<u>\$ 0.77</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Fideicomiso Irrevocable No. 3332 (CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiarias

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021
(En miles de pesos mexicanos)

	Notas	Número de CBFIs	Aportaciones al patrimonio del Fideicomiso	Utilidades retenidas	Otros resultados integrales / Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo	Total de participación controladora	Total de participación no controladora	Total patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2021		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Oferta pública inicial		714,236,948	35,711,847	-	-	35,711,847	2,947,397	38,659,244
Contribuciones de patrimonio		8,668,728	433,436	-	-	433,436	1,131,066	1,564,502
Gastos de la oferta pública inicial		-	(285,957)	-	-	(285,957)	-	(285,957)
Ajuste inicial del valor razonable de las propiedades de inversión		-	(799,060)	-	-	(799,060)	-	(799,060)
Utilidad integral consolidada del año		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>456,700</u>	<u>(254,882)</u>	<u>201,818</u>	<u>94,359</u>	<u>296,177</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2021		722,905,676	35,060,266	456,700	(254,882)	35,262,084	4,172,822	39,434,906
Contribuciones de patrimonio		58,789,133	2,939,457	-	-	2,939,457	-	2,939,457
Adquisición de participación no controladora		-	-	-	-	-	(4,323,897)	(4,323,897)
Rembolso de contribuciones a fideicomitentes		-	(600,000)	-	-	(600,000)	-	(600,000)
Ajuste al valor de las propiedades de inversión		-	(884,530)	-	-	(884,530)	-	(884,530)
Utilidad integral consolidada del año		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,227,964</u>	<u>(250,439)</u>	<u>1,977,525</u>	<u>151,075</u>	<u>2,128,600</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2022		781,694,809	36,515,193	2,684,664	(505,321)	38,694,536	-	38,694,536
Contribuciones de patrimonio		16,906,433	845,321	-	-	845,321	-	845,321
Utilidad integral consolidada del año		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,250,499</u>	<u>(343,041)</u>	<u>5,907,458</u>	<u>-</u>	<u>5,907,458</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023		<u>\$ 798,601,249</u>	<u>\$ 37,360,514</u>	<u>\$ 8,935,163</u>	<u>\$ (848,362)</u>	<u>\$ 45,447,315</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 45,447,315</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Fideicomiso Irrevocable No. 3332
(CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiarias

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021
(En miles de pesos mexicanos)

	2023	2022	2021
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada del año	\$ 6,250,499	\$ 2,379,039	\$ 551,059
Utilidad en participación de inversión en negocios conjuntos	(4,494,720)	(1,853,952)	(771,459)
(Incremento) decremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(2,234,711)	580,655	(13,026)
Amortizaciones	59,503	5,214	4,411
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	1,416,069	528,505	251,100
Fluctuación cambiaria no realizada	(1,299,342)	(575,123)	195,000
Ingreso por intereses	(108,579)	(146,484)	(91,760)
Gastos por intereses	<u>1,175,937</u>	<u>1,023,802</u>	<u>745,877</u>
	764,656	1,941,656	871,202
Cambios en el capital del trabajo:			
(Aumento) disminución en:			
Rentas por cobrar a clientes	88,476	30,898	(84,480)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(20,698)	(15,515)	(52,673)
Impuesto al valor agregado (IVA) por recuperar e IVA pendiente de acreditar, neto	(260,824)	(794,382)	(416,989)
Remanentes por cobrar	104,285	(146,786)	-
Deudores diversos	-	4,671	(4,761)
Pagos anticipados	(58,994)	(169,665)	(2,046)
Depósitos en garantía recuperables	-	(256)	(1,232)
Gastos para futuros proyectos	-	(19,272)	-
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	62,781	(19,938)	(207,962)
Impuestos por pagar	203	15,416	14,525
Intereses por pagar	(416,284)	(74,277)	237,021
Anticipo de clientes	(3,056)	266	7,799
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(304)	(142,730)	163,906
Derechos de arrendamiento	(72,446)	(38,041)	(68,086)
Rentas anticipadas	(669)	6,234	5,796
Depósitos en garantía reembolsables	<u>(50,044)</u>	<u>16,361</u>	<u>19,458</u>
Flujos netos de efectivo generados por actividades operación	137,082	594,640	481,478
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Construcción en proceso y mejoras a las propiedades de inversión	(937,740)	(875,567)	(6,768,503)
Adquisición de derechos fideicomisarios	(804,802)	(2,801)	(379,958)
Aportaciones a negocios conjuntos	(969,261)	-	-
Remanentes de negocios conjuntos	651,300	-	-
Baja de mobiliario y equipo de transporte	11,270	-	-
Gastos para futuros proyectos	(35,307)	-	-
Adquisición de mobiliario y equipo de transporte	(789)	(277)	-
Pagos de Impuesto sobre adquisición de inmuebles	(52,715)	(279,928)	(460,005)
Intereses bancarios cobrados	<u>108,579</u>	<u>146,484</u>	<u>91,760</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(2,029,465)	(1,012,089)	(7,516,706)



	2023	2022	2021
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos recibidos	1,698,015	4,297,372	15,419,100
Pago de préstamos	(132,449)	(4,008,198)	(8,519,098)
Aportaciones al patrimonio	-	2,939,457	-
Rembolso de patrimonio	-	(600,000)	-
Compra de participación no controladora	-	(4,323,897)	-
Otros	-	(884,530)	-
Recursos obtenidos de oferta pública inicial	-	-	6,768,503
Intereses pagados	(766,986)	(938,336)	(534,438)
Gastos de oferta pública inicial pagados	-	-	(285,957)
Flujos netos de efectivo generados por (utilizados en) actividades de financiamiento	<u>798,580</u>	<u>(3,518,132)</u>	<u>12,848,110</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo durante el año	(1,093,803)	(3,935,581)	5,812,882
Efectivo por aportación inicial de propiedades de inversión	-	-	465,212
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	<u>2,342,513</u>	<u>6,278,094</u>	<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	<u>\$ 1,248,710</u>	<u>\$ 2,342,513</u>	<u>\$ 6,278,094</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



Fideicomiso Irrevocable No. 3332
(CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021

(En miles de pesos mexicanos)

1. Información general y eventos relevantes

a) Información general y actividades

Fideicomiso Irrevocable No. 3332 (CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiarias (el “Fideicomiso” o “Fibra SOMA”) se constituyó como Fideicomiso Inmobiliario en la Ciudad de México el 10 de septiembre de 2019, actuando Soma Management, S.A.P.I. de C.V. como Fideicomitente y CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario. El Fideicomiso se dedica principalmente a la adquisición, construcción, desarrollo, arrendamiento y operación de una amplia variedad de propiedades inmobiliarias.

Las siguientes son partes del Fideicomiso:

- a) Fideicomitente: Significa, en forma conjunta, Soma Management, S.A.P.I. de C.V.
- b) Fiduciario: CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.
- e) Fiduciarios: En primer lugar los Tenedores, representados por el Representante Común, en relación con los derechos atribuidos en el Fideicomiso y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”); y en segundo lugar el Fideicomitente.

El Fideicomiso tiene la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines según el Contrato. El Fideicomiso se encuentra ubicado en Av. Ejército Nacional 843-B, Edificio “Corporativo Antara II” Piso 3, Colonia Granada, C. P. 11520, Ciudad de México.

b) Eventos significativos

i. Contribuciones subsecuentes

Durante mayo de 2023 el Fideicomiso llevo a cabo la adquisición adicional del 29.2375% de los derechos fideicomisarios del Fideicomiso de Inversión CIB/2191 del activo inmobiliario Expansión Antara, pagando una contraprestación equivalente a \$1,650,123.

ii. Apertura de SOHO House CDMX

El Fideicomiso de Inversión CIB/3342 clasificado como negocio conjunto, que mantiene el activo inmobiliario SOHO CDMX, celebro un contrato con SHMX OPCO (SOHO House) mismo que comenzó a operar al entregar el inmueble el 29 de agosto de 2023 de manera parcial y tiene una vigencia de 20 años.

2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas

Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas (“NIIF” o “IAS”) que son obligatorias para el año en curso

En el año, el Fideicomiso ha aplicado enmiendas a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (“IASB”, por sus siglas en inglés) que son obligatorias para periodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2023. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros:



Enmiendas a la IAS 1
Presentación de los estados financieros y Documento de Práctica 2 Realizando juicios sobre materialidad – Revelaciones de políticas contables

El Grupo ha adoptado las enmiendas de la IAS 1 por primera vez en este año. La enmienda cambia los requerimientos en IAS 1 con respecto a las revelaciones de políticas contables. La enmienda reemplaza todas las menciones del término “políticas contables significativas” con “información de políticas contables materiales”.

La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera en conjunto con otra información incluida en los estados financieros, puede razonablemente esperarse que sea de influencia en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general hacen, basados en dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en IAS 1 también se enmiendan para aclarar que la información relacionada con políticas contables de transacciones, otros eventos o condiciones inmateriales, no necesita ser revelada.

La información de políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, aún si el monto de los mismos es inmaterial. Sin embargo, no toda la información relacionada con políticas contables de transacciones materiales otros eventos o condiciones es por si misma material.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del proceso de cuatro pasos descrito en la Documento de Práctica 2.

Enmiendas a IAS 8 Cambios en políticas contables, estimados y errores – Definición de estimación contable.

El Grupo ha adoptado las enmiendas a la IAS 8 por primera vez en este año. Las enmiendas reemplazan la definición de un “cambio en estimación contable” con la definición de “estimación contable”. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son montos monetarios en los estados financieros que no están sujetos a una certeza en su medición. La definición de un cambio en estimación contable fue eliminada.

Normas NIIF 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.

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas NIIF nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 (enmiendas)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Enmiendas a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Enmiendas a IAS 1	<i>Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)</i>
Enmiendas a IAS 7	<i>Acuerdos de proveedores de financiamiento</i>
Enmiendas a IFRS 16	<i>Pasivos por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso.</i>

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de Fibra SOMA en períodos futuros.



3. Políticas contables materiales

a. ***Declaración de cumplimiento:***

Los estados financieros consolidados de Fibra SOMA y sus subsidiarias por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por el IASB.

b. ***Bases de preparación:***

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto la propiedad de inversión y los instrumentos financieros derivados, los cuales son medidos a su valor razonable al cierre de cada periodo.

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, el Fideicomiso tiene en cuenta las características del activo o pasivo y 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 consolidados se determina de esta forma, a excepción de las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la IAS 16, *Arrendamientos*, y las valuaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable.

c. ***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.

d. ***Bases de consolidación de estados financieros:***

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros del Fideicomiso y los de las entidades controladas por el Fideicomiso y sus subsidiarias. El control se obtiene cuando el Fideicomiso:

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte

El Fideicomiso reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.



La participación accionaria en su patrimonio y/o capital social se muestra a continuación:

Entidad	Participación			Actividad
	2023	2022	2021	
Andamar I	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Andamar II	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Artz	100%	100%	72.59%	Arrendamiento de un centro comercial
Luxury Hall	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Reforma Colón	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
PHMC Oficinas	100%	100%	100%	Arrendamiento de oficinas
Pangea Administración, S.C.	99.99%	99.99%	99.99%	Prestación de servicios
SOHO Los Cabos	100%	100%	-	Arrendamiento de un hotel
Anima Retail Los Cabos	100%	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial

Cuando el Fideicomiso tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. El Fideicomiso considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto del Fideicomiso en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación del Fideicomiso en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de estos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por el Fideicomiso, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que el Fideicomiso tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de las subsidiarias se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables del Fideicomiso.

Todos los activos, pasivos, capital, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados a transacciones entre partes relacionadas se han eliminado por completo en la consolidación.



Las participaciones no controladoras en subsidiarias se identifican por separado del capital del Fideicomiso en ellas. Los intereses de los accionistas no controladores que son intereses de propiedad actuales que dan derecho a sus tenedores a una parte proporcional de los activos netos al momento de la liquidación pueden medirse inicialmente al valor razonable o a la parte proporcional de las partes no controladoras del valor razonable de la red identificable de la adquirida. La elección de la medida se realiza adquisición por adquisición. Otras participaciones no controladoras se miden inicialmente a su valor razonable. Posterior a la adquisición, el valor en libros de las participaciones no controladoras es la cantidad de esas participaciones en el reconocimiento inicial más la participación de las participaciones no controladoras en los cambios posteriores en el capital. Los resultados integrales totales se atribuyen a las participaciones no controladoras incluso si esto da lugar a que las participaciones no controladoras tengan un saldo negativo.

Los resultados de cada componente de otros resultados integrales son atribuidos a los Fideicomitentes del Fideicomiso y a las participaciones no controladoras. El total de estados de resultados integrales de las subsidiarias se atribuye a los Fideicomitentes del Fideicomiso y a las participaciones no controladoras, aunque esto resulte en que haya un déficit en las participaciones no controladoras

e. ***Instrumentos financieros***

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

f. ***Activos financieros***

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de ORI:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y



- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, el Fideicomiso puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- Puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en ORI si se cumplen ciertos criterios; y
- Podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de ORI si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.

(i) *Costo Amortizado y método de interés efectivo*

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forman parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas (“PCE”), a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de ORI. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito (ver debajo). Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.



Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, la Entidad reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

Los ingresos por interés son reconocidos por resultados (ganancias / pérdidas) y es incluido en el concepto “Ingresos financieros”.

(ii) *Instrumentos de deuda clasificados a valor razonable a través de otros resultados integrales*

Los bonos corporativos mantenidos por el Fideicomiso se clasifican para Valor razonable a través de otros resultados integrales. El valor razonable se determina de la manera descrita en la Nota 13. Los bonos corporativos son inicialmente medidos a valor razonable más costos de transacción. Subsecuentemente, los cambios en el valor en libros de estos bonos corporativos como resultado de ganancias y pérdidas cambiarias (ver debajo), el deterioro de las ganancias o pérdidas (ver debajo), e ingresos por interés calculado a través del método de interés efectivo (ver (i) arriba) son reconocidos en ganancias o pérdidas. Los montos que son reconocidos como resultados son los mismos que los montos que hubieran sido reconocidos como resultados si estos hubieran sido medidos a costo amortizado. Todos los demás cambios en el valor en libros a costo amortizado. Todos los demás cambios en el valor en libros de estos bonos corporativos son reconocidos en otros resultados integrales u acumulado bajo el título de reserva de la revaluación de inversiones. Cuando estos bonos corporativos son desconocidos, las ganancias o pérdidas acumuladas reconocidas previamente en otros resultados integrales son reclasificadas a resultados.

Ganancias y pérdidas cambiarias

El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa.

Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso reconoce una provisión para PCE en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o en valor razonable a través de ORI, cuentas por cobrar por arrendamiento, y cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales. El monto de las PCE se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

El Fideicomiso reconoce PCE de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las PCE en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias del Fideicomiso, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, el Fideicomiso reconoce la PCE de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fideicomiso mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la PCE a 12 meses.



La PCE de por vida representa las PCE que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la PCE a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

(i) *Incremento significativo en el riesgo de crédito*

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fideicomiso compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de inicio. Al realizar esta evaluación, el Fideicomiso considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario.

La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores del Fideicomiso, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales del Fideicomiso.

En particular, la siguiente información se toma en cuenta al evaluar si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa (si existe) o interna del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de incumplimiento crediticio para el deudor, o el periodo de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condiciones regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, el Fideicomiso supone que el riesgo de crédito en un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen un vencimiento de más de 30 días, a menos que el Fideicomiso tenga información razonable y confiable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, el Fideicomiso asume que el riesgo de crédito en un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo en la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo de crédito bajo si:



- (1) El instrumento financiero tiene un riesgo de incumplimiento bajo,
- (2) El deudor tiene una notoria capacidad de cumplir sus obligaciones de flujos contractuales de efectivo en el corto plazo, y
- (3) Cambios adversos en condiciones económicas y de negocios en el largo plazo pueden reducir la habilidad de que el deudor pueda cumplir con sus obligaciones contractuales de efectivo, pero no sucederá necesariamente.

El Fideicomiso considera que un activo financiero tiene bajo riesgo de crédito cuando el activo tiene una calificación crediticia externa de “grado de inversión” de acuerdo con la definición globalmente aceptada, o en caso de que no haya una calificación externa disponible, que el activo tenga una calificación interna “realizable”. Realizable significa que la contraparte tiene una fuerte posición financiera y no hay montos pasados pendientes.

El Fideicomiso monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los revisa según corresponda para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes de que el monto se haya vencido.

(ii) *Definición de incumplimiento*

El Fideicomiso considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros no son recuperables cuando cumplen con cualquiera de los siguientes criterios:

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;
- La información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluido el Fideicomiso, en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga el Fideicomiso).

Independientemente del análisis anterior, el Fideicomiso considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento, a menos que el Fideicomiso tenga información razonable y confiable para demostrar que un criterio de incumplimiento más atrasado es más apropiado.

(iii) *Activos financieros con deterioro crediticio*

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- (a) Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- (b) El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido (ver (ii) arriba);
- (c) Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
- (d) Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
- (e) La extinción de un mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras



(iv) *Política de bajas*

El Fideicomiso da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los montos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes.

(v) *Medición y reconocimiento de PCE*

La medición de las PCE es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte.

Para los activos financieros, la PCE se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben al Fideicomiso de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Fideicomiso espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las PCE son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del arrendamiento por cobrar de acuerdo con IFRS 16 *Arrendamientos*.

Si el Fideicomiso ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en una cantidad igual a la PCE de por vida en el período del informe anterior, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para la PCE de por vida, el Fideicomiso mide el margen de pérdida en una cantidad igual a PCE a 12 meses en la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utilizó el enfoque simplificado.

El Fideicomiso reconoce una pérdida o pérdida por deterioro en el resultado de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para pérdidas, excepto las inversiones en instrumentos de deuda que se miden en valor razonable a través de ORI, para los cuales se reconoce la provisión para pérdidas en ORI y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado consolidado de posición financiera.

(vi) *Baja de activos financieros*

El Fideicomiso da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, el Fideicomiso reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si el Fideicomiso retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, el Fideicomiso continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.



g. **Pasivos financieros y capital**

Clasificación como deuda o capital

Los instrumentos de deuda y de capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital.

Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable a través de resultados.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

Los pasivos financieros se clasifican en valor razonable a través de resultados cuando el pasivo financiero es (i) contraprestación contingente de una adquirente en una combinación de negocios, (ii) se mantiene para negociar o (iii) se designa como valor razonable a través de resultados.

Los pasivos financieros en valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable, y las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable se reconocen en resultados en la medida en que no forman parte de una relación de cobertura designada (consulte la política de contabilidad de cobertura). La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incorpora cualquier interés pagado en el pasivo financiero.

Sin embargo, para los pasivos financieros que se designan en valor razonable a través de resultados, la cantidad de cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconoce en ORI, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en ORI crearían o ampliarían un desajuste contable en resultados. El monto restante del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero que se reconocen en ORI no se reclasifican posteriormente a resultados, en su lugar, se transfieren a ganancias retenidas una vez que se da de baja el pasivo financiero.

El valor razonable se determina de la manera descrita en la Nota 13.

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no son (i) consideración contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Ganancias y pérdidas cambiarias

Para los pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y se miden al costo amortizado al final de cada período de reporte, las ganancias y pérdidas en moneda extranjera se determinan con base en el costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en la partida “Otras ganancias y pérdidas” en resultados para pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada. Para aquellos que están designados como un instrumento de cobertura para una cobertura de riesgo de moneda extranjera, las ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en ORI y se acumulan en un componente separado del patrimonio.



El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final del periodo sobre el que se informa. Para los pasivos financieros que se miden como en valor razonable a través de resultados, el componente de moneda extranjera forma parte de las ganancias o pérdidas del valor razonable y se reconoce en utilidad o pérdida para los pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones del Fideicomiso se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

h. Instrumentos Financieros Derivados

El Fideicomiso tiene contratados *Cross-Currency Swap* para gestionar su exposición a riesgos de tasa de interés y tipo de cambio, incluidos los contratos a plazo de divisas, opciones y swaps de tasas de interés. Los detalles adicionales de los instrumentos financieros derivados se revelan en la Nota 14.

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en que se celebra un contrato de derivados y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable en cada fecha de informe. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en utilidad o pérdida inmediatamente a menos que el derivado se designe y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el momento del reconocimiento en utilidad o pérdida depende de la naturaleza de la relación de cobertura, en cuyo caso el momento del reconocimiento en utilidad o pérdida depende de la naturaleza de la relación de cobertura.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los derivados no se compensan en los estados financieros consolidados a menos que el Fideicomiso tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar. Un derivado se presenta como un activo no circulante o un pasivo a largo plazo si el vencimiento restante del instrumento es más de 12 meses y no se espera realizar o liquidar dentro de los 12 meses. Otros derivados se presentan como activos circulantes o pasivos a corto plazo.

i. Contabilidad de coberturas

El Fideicomiso designa ciertos derivados como instrumentos de cobertura con respecto al riesgo de moneda extranjera y al riesgo de tasa de interés en coberturas de valor razonable, coberturas de flujos de efectivo o coberturas de inversiones netas en operaciones extranjeras. Las coberturas de riesgo de tipo de cambio en compromisos firmes se contabilizan como coberturas de flujos de efectivo.

Al inicio de la relación de cobertura, el Fideicomiso documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, junto con sus objetivos de gestión de riesgos y su estrategia para llevar a cabo diversas transacciones de cobertura. Además, al inicio de la cobertura y de forma continua, el Fideicomiso documenta si el instrumento de cobertura es efectivo para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto, que es cuando las relaciones de cobertura cumplen con todos de los siguientes requisitos de efectividad de cobertura:

- Hay una relación económica entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta;
- El efecto del riesgo de crédito no domina al valor de los cambios que resultan de la relación económica; y
- El índice de cobertura de la relación de cobertura es el mismo que el que resulta de la cantidad de la partida cubierta que el Fideicomiso cubre realmente y la cantidad del instrumento de cobertura que el Fideicomiso realmente utiliza para cubrir esa cantidad de la partida cubierta.



Si una relación de cobertura deja de cumplir el requisito de efectividad de cobertura relacionado con la relación de cobertura, pero el objetivo de gestión de riesgos para esa relación de cobertura designada sigue siendo el mismo, el Fideicomiso ajusta la relación de cobertura de la relación de cobertura (es decir, re-balancea la cobertura) para que cumpla los criterios de calificación de nuevo.

El Fideicomiso designa el cambio completo en el valor razonable de un contrato a plazo (es decir, incluye los elementos a plazo) como el instrumento de cobertura para todas sus relaciones de cobertura que involucran contratos a plazo.

El Fideicomiso designa solo el valor intrínseco de los contratos de opción como un elemento cubierto, es decir, excluyendo el valor de tiempo de la opción. Los cambios en el valor razonable del valor de tiempo alineado de la opción se reconocen en otro resultado integral y se acumulan en el costo de la reserva de cobertura. Si la partida cubierta está relacionada con la transacción, el valor del tiempo se reclasifica a utilidad o pérdida cuando la partida cubierta afecta la utilidad o pérdida. Si la partida cubierta está relacionada con el período de tiempo, entonces el monto acumulado en el costo de la reserva de cobertura se reclasifica a utilidad o pérdida de manera racional: la Entidad aplica la amortización en línea recta. Esos montos reclasificados se reconocen en utilidad o pérdida en la misma línea que la partida cubierta. Si la partida cubierta es una partida no financiera, el monto acumulado en el costo de la reserva de cobertura se elimina directamente del patrimonio y se incluye en el importe en libros inicial de la partida no financiera reconocida. Además, si la Entidad espera que una parte o la totalidad de la pérdida acumulada en el costo de la reserva de cobertura no se recuperará en el futuro, esa cantidad se reclasificará inmediatamente a resultados.

Coberturas de valor razonable

El cambio en el valor razonable de los instrumentos de cobertura calificados se reconoce en resultados, excepto cuando el instrumento de cobertura cubre un instrumento de patrimonio designado a valor razonable a través de otros resultados integrales, en cuyo caso se reconoce en otro resultado integral.

El importe en libros de una partida cubierta que aún no se ha medido al valor razonable se ajusta por el cambio en el valor razonable atribuible al riesgo cubierto con una entrada correspondiente en resultados. Para los instrumentos de deuda medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales, el valor en libros no se ajusta ya que se encuentra a su valor razonable, pero la ganancia o pérdida de cobertura se reconoce en utilidad o pérdida en lugar de otro resultado integral. Cuando la partida cubierta es un instrumento de patrimonio designado a valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida de cobertura permanece en otro resultado integral para que coincida con la del instrumento de cobertura.

Cuando las ganancias o pérdidas de cobertura se reconocen en resultados, se reconocen en la misma línea que la partida cubierta.

El Fideicomiso interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de esta) deja de cumplir los criterios de calificación (después del rebalanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. El ajuste del valor razonable al valor en libros de la partida cubierta que surge del riesgo cubierto se amortiza a resultados a partir de esa fecha.

Coberturas de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados y otros instrumentos de cobertura calificados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el rubro de la reserva de cobertura de flujos de efectivo, limitada al cambio acumulado en el valor razonable del elemento cubierto desde el inicio de la cobertura. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en resultados, y se incluye en el ítem de la línea "otras ganancias y pérdidas".



Las cantidades previamente reconocidas en otros resultados integrales y acumuladas en el patrimonio se reclasifican a utilidad o pérdida en los períodos en que la partida cubierta afecta la utilidad o pérdida, en la misma línea que la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando la transacción prevista cubierta da como resultado el reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente reconocidas en otro resultado integral y acumuladas en el patrimonio se eliminan del patrimonio y se incluyen en la medición inicial del costo del activo no financiero o pasivo no financiero. Esta transferencia no afecta otros ingresos integrales. Además, si el Fideicomiso espera que parte o la totalidad de la pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo no se recuperará en el futuro, esa cantidad se reclasificará inmediatamente a resultados.

El Fideicomiso interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de esta) deja de cumplir los criterios de calificación (después del rebalanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. Cualquier ganancia o pérdida reconocida en otro resultado integral y acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo en ese momento permanece en el patrimonio y se reclasifica a utilidad o pérdida cuando se produce la transacción prevista. Cuando ya no se espera que ocurra una transacción de pronóstico, la ganancia o pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se reclasifica inmediatamente a utilidad o pérdida.

j. ***Efectivo y equivalentes de efectivo***

Para efectos de presentación en el estado consolidado de flujos de efectivo, el efectivo y los equivalentes de efectivo corresponden a depósitos a la vista en instituciones financieras y otras inversiones a corto plazo, de alta liquidez, con vencimientos originales de tres meses o menos, que sean fácilmente convertibles en efectivo y que están sujetas a riesgos insignificantes de cambio de valor.

k. ***Rentas por cobrar a clientes y cuentas por cobrar a partes relacionadas***

Las cuentas por cobrar a clientes se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valúan a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación por deterioro. Debido a la naturaleza de corto plazo de las cuentas por cobrar, su valor en libros se considera igual a su valor razonable.

Las cuentas por cobrar a clientes representan importes adeudados por clientes y son originadas por ingresos relacionados con arrendamiento de inmuebles en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso. Cuando se espera cobrarlas en un periodo de un año o menos desde la fecha de cierre (o en el ciclo normal de operaciones del negocio en el caso que este ciclo exceda este periodo), se reconocen como activo circulante. En caso contrario, se presentan como activos no circulantes.

l. ***Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) por recuperar***

El IVA por recuperar representa derechos de los cuales se esperan beneficios inherentes al mismo impuesto por recuperar, donde se puede acreditar contra el impuesto causado futuro y/o recuperar en efectivo. Los saldos fueron originados principalmente por costos de construcción de los siguientes proyectos:

1. Torres de oficinas del Centro comercial “Artz Pedregal”,
2. Reforma Colón
3. PHMC Oficinas,
4. Ampliación Andamar II



m. ***Impuestos por recuperar y deudores diversos***

Las otras cuentas por cobrar incluyen las retenciones bancarias por Impuesto Sobre la Renta (“ISR”) y deudores diversos, estos activos representan derechos que se espera generen beneficios económicos futuros.

n. ***Depósitos en garantía recuperables***

Los depósitos en garantía representan erogaciones realizadas por el Fideicomiso que aseguran el bien adquirido o servicio prestado en caso de incumplimiento, y se reconocen inicialmente a costo histórico. Se clasifican como activo no circulante ya que se espera que dichas erogaciones queden en garantía a un plazo mayor de un año, debido a que se espera que en un futuro forme parte de un activo no circulante: la propiedad de inversión.

o. ***Pagos anticipados***

Los pagos anticipados representan erogaciones (derechos) efectuados por el Fideicomiso en donde no se han transferido los beneficios y riesgos inherentes a los bienes que está por adquirir o a los servicios que está por recibir. Los pagos anticipados se registran a su costo y se presentan en el estado consolidado de posición financiera como activos circulantes o no circulantes, dependiendo el rubro de la partida destino. Una vez recibidos los bienes y/o servicios, relativos a los pagos anticipados, estos deben reconocerse como un activo o gasto en el estado consolidado de resultados integrales, según sea la naturaleza respectiva.

p. ***Mobiliario y equipo de transporte***

El mobiliario y equipo de transporte se presenta al costo menos la depreciación y cualquier pérdida acumuladas por deterioro.

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo o la valuación de los activos, (distintos a los terrenos y propiedades en construcción) menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta, con base en lo siguiente:

Mobiliario y equipo de transporte	10% anual

La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisa al final de cada periodo de reporte, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Un elemento de mobiliario y equipo de transporte se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de mobiliario y equipo de transporte, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros de activo, y se reconoce en resultados.

q. ***Propiedades de inversión***

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.



Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad es dada de baja.

Las propiedades que se mantienen para rendimientos de arrendamiento a largo plazo o para la revalorización del capital, o ambos, y que no están ocupados por el Fideicomiso, se clasifican como propiedades de inversión. La propiedad de inversión también incluye la propiedad que se está construyendo o desarrollando para uso futuro como propiedad de inversión.

La propiedad de inversión se reconoce inicialmente a su costo histórico, incluyendo los costos de las transacciones relacionadas y, en su caso, los costos de los préstamos. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se reconocen al valor razonable, siempre que se considere que puede ser determinado con fiabilidad.

La propiedad de inversión en construcción se mide a su valor razonable si se considera que el valor razonable es confiablemente determinable.

Las propiedades de inversión en construcción para las que el valor razonable no puede determinarse de manera fiable, pero para las cuales el Fideicomiso espera que el valor razonable del bien será determinable de forma confiable al concluir la construcción, se miden al costo menos el deterioro hasta que el valor razonable sea confiablemente determinable o la construcción se complete, lo que sea primero.

A veces puede ser difícil determinar con fiabilidad el valor razonable de la propiedad de inversión en construcción. Para evaluar si el valor razonable de una propiedad de inversión en construcción se puede determinar de manera fiable, la administración considera entre otros los siguientes factores:

- Las disposiciones del contrato de construcción.
- La etapa de terminación.
- Si el proyecto / propiedad es estándar (típico para el mercado) o no estándar.
- El nivel de fiabilidad de las entradas de efectivo después de la finalización.
- El riesgo de desarrollo específico de la propiedad.
- Experiencia previa con construcciones similares.
- Estado de los permisos de construcción.

El valor razonable se basa en precios de mercado activos, ajustados, si es necesario, por diferencias en la naturaleza, ubicación o condición del activo específico. Si no se dispone de esta información, el Fideicomiso utiliza métodos de valoración alternativos, como precios recientes en mercados menos activos o proyecciones de flujos de efectivo descontados. Las valuaciones se realizan a partir de la fecha de la posición financiera por los valuadores profesionales que poseen cualidades profesionales reconocidas y relevantes y tienen experiencia reciente en la ubicación y categoría de la propiedad de inversión que se está valorando. Estas valuaciones constituyen la base para los valores en libros de los estados financieros consolidados del Fideicomiso.

El valor razonable de la propiedad de inversión refleja, entre otras cosas, los ingresos de alquiler de los arrendamientos proyectados y otros supuestos que los participantes del mercado harían al tasar la propiedad en las condiciones actuales del mercado.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluyan al Fideicomiso y el costo del elemento pueda ser medido con fiabilidad. Todos los demás gastos de reparación y mantenimiento se contabilizan cuando se incurren. Cuando se reemplaza una parte de una propiedad de inversión, el valor en libros de la pieza reemplazada se da de baja.



Si una valuación obtenida para una propiedad mantenida bajo un contrato de arrendamiento es neta de todos los pagos que se espera que se realicen, cualquier pasivo por arrendamiento relacionado reconocido separadamente en el estado consolidado de posición financiera se agrega de nuevo para llegar al valor en libros de la propiedad de inversión con fines contables.

Los cambios en los valores razonables se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales, dentro de la utilidad neta del año. Las propiedades de inversión son dadas de baja en el momento de su venta.

Cuando el Fideicomiso dispone de un bien a valor razonable en una transacción en condiciones de independencia mutua, el valor contable inmediatamente anterior a la venta se ajusta al precio de transacción y el ajuste se registra en la cuenta de ajuste al valor razonable de propiedades de inversión.

r. ***Préstamos***

Los préstamos recibidos se reconocen a su valor razonable, neto de los costos relacionados incurridos, y posteriormente se reconocen a su costo amortizado. Cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos relacionados incurridos) y el valor redimible, se reconoce en el estado consolidado de resultados integrales durante el plazo de vigencia del préstamo, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Los honorarios incurridos para obtener los préstamos se reconocen como costos de la transacción en la medida que sea probable que una parte o todo el préstamo se recibirán. En este caso, los honorarios se difieren hasta que el préstamo se reciba. En la medida que no exista evidencia de que sea probable que una parte o todo el préstamo se reciba, los gastos se capitalizan como pagos anticipados por servicios para obtener liquidez y se amortizan en el período del préstamo con el que se identifican.

Se clasifican como pasivos a corto plazo si la obligación de pago es un año o menos (o en el ciclo normal de operaciones del negocio si este fuera mayor). En caso contrario, se presentan como a largo plazo.

s. ***Inversiones en negocios conjuntos***

Un negocio conjunto es una entidad sobre la cual el Fideicomiso tiene influencia significativa. Influencia significativa es el poder de participar en decisiones sobre políticas financieras y de operación de la entidad en la que se invierte, pero no implica un control o control conjunto sobre esas políticas.

Un negocio conjunto es un acuerdo contractual mediante el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del negocio conjunto. El control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control en un negocio, el cual existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren la aprobación unánime de las partes que comparten el control.

Los resultados y los activos y pasivos de las asociadas o negocios conjuntos se incorporan a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación, excepto si la inversión, o una porción de esta, se clasifica como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la IFRS 5 *Activos No Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas*.

Conforme al método de participación, las inversiones en asociadas o negocios conjuntos inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación del Fideicomiso en la utilidad o pérdida y otros resultados integrales de la asociada o negocio conjunto. Cuando la participación del Fideicomiso en las pérdidas de una entidad asociada o un negocio conjunto del Fideicomiso supera la participación del Fideicomiso en esa asociada o negocio conjunto (que incluye los intereses a largo plazo que, en sustancia, forman parte de la inversión neta del Fideicomiso en la asociada o negocio conjunto) el Fideicomiso deja de reconocer su participación en las pérdidas. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando el Fideicomiso haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada o negocio conjunto.



Una inversión en una asociada o un negocio conjunto se registra utilizando el método de participación desde la fecha en que la participada se convierte en una asociada o un negocio conjunto. En la adquisición de la inversión en una asociada o negocio conjunto, el exceso en el costo de adquisición sobre la participación del Fideicomiso en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en la inversión se reconoce como crédito mercantil, el cual se incluye en el valor en libros de la inversión. Cualquier exceso de participación del Fideicomiso en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en el costo de adquisición de la inversión, después de la reevaluación, luego de su reevaluación, se reconoce inmediatamente en los resultados del periodo en el cual la inversión se adquirió.

Los requerimientos de IAS 36 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión del Fideicomiso en una asociada o un negocio conjunto. Cuando es necesario, se prueba el deterioro del valor en libros total de la inversión (incluyendo el crédito mercantil) de conformidad con IAS 36 *Deterioro de Activos* como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversión de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con IAS 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión incrementa posteriormente.

El Fideicomiso discontinúa el uso del método de participación desde la fecha en que la inversión deja de ser una asociada o un negocio conjunto, o cuando la inversión se clasifica como mantenida para la venta. Cuando el Fideicomiso mantiene la participación en la antes asociada o negocio conjunto la inversión retenida se mide a valor razonable a dicha fecha y se considera como su valor razonable al momento del reconocimiento inicial de conformidad con IFRS 9. La diferencia entre el valor contable de la asociada o negocio conjunto en la fecha en que el método de la participación se discontinúa y el valor razonable atribuible a la participación retenida y la ganancia por la venta de una parte del interés en la asociada o negocio conjunto se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida por disposición de la asociada o negocio conjunto. Adicionalmente, la Entidad contabiliza todos los montos previamente reconocidos en otros resultados integrales con relación a esa asociada o negocio conjunto con la misma base que se requeriría si esa asociada o negocio conjunto hubiese dispuesto directamente los activos o pasivos relativos. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otros resultados integrales por dicha asociada o negocio conjunto se hubiere reclasificado al estado de resultados al disponer de los activos o pasivos relativos, la Entidad reclasifica la ganancia o pérdida del capital al estado de resultados (como un ajuste por reclasificación) cuando la asociada o negocio conjunto se discontinúa.

El Fideicomiso sigue utilizando el método de participación cuando una inversión en una asociada se convierte en una inversión en un negocio conjunto o una inversión en un negocio conjunto se convierte en una inversión en una asociada. No existe una revaluación a valor razonable sobre dichos cambios en la participación.

Cuando el Fideicomiso reduce su participación en una asociada o un negocio conjunto pero el Fideicomiso sigue utilizando el método de la participación, el Fideicomiso reclasifica a resultados la proporción de la ganancia o pérdida que había sido previamente reconocida en otros resultados integrales con relación a la reducción de su participación en la inversión si esa utilidad o pérdida se hubieran reclasificado al estado de resultados en la disposición de los activos o pasivos relativos.

Cuando el Fideicomiso lleva a cabo transacciones con su asociada o negocio conjunto, la utilidad o pérdida resultante de dichas transacciones con la asociada o negocio conjunto se reconocen en los estados financieros consolidados del Fideicomiso sólo en la medida de la participación en la asociada o negocio conjunto que no se relacione con el Fideicomiso.



El Fideicomiso aplica IFRS 9, incluyendo los requerimientos para deterioro, a participaciones de largo plazo en asociadas o en negocios conjuntos a los cuales no les aplica el método de participación y forman parte de la inversión neta de la entidad participada. Además, al aplicar la IFRS 9 a participaciones de largo plazo, la Entidad no toma en cuenta los ajustes a sus valores en libros, como lo requiere la IAS 28.

t. ***Cuentas por pagar, pasivos acumulados y cuentas por pagar a partes relacionadas***

Las cuentas por pagar, pasivos acumulados y partes relacionadas por pagar son obligaciones con proveedores por compra de bienes o servicios adquiridos en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso. Cuando se espera pagarlas en un periodo de un año o menos desde la fecha de cierre (o en el ciclo normal de operaciones del negocio en el caso que este ciclo exceda este periodo), se presentan en el pasivo a corto plazo. En caso de no cumplir con lo anterior se presentan en el pasivo a largo plazo. Las cuentas por pagar, pasivos acumulados y partes relacionadas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y subsecuentemente se miden a su costo amortizado utilizando la tasa de interés efectiva.

u. ***Rentas anticipadas y derechos de arrendamiento (Ingresos diferidos)***

El Fideicomiso recibe pagos por rentas anticipadas, los cuales son aplicados a resultados conforme se devenga el arrendamiento del inmueble. Asimismo, recibe pagos por derechos de arrendamiento, los cuales son aplicados a resultados conforme a la vigencia del contrato.

Los ingresos diferidos se clasifican como pasivo a corto plazo cuando se espera realizarlos en un período de un año o menos desde la fecha de cierre, y son aplicados conforme se realiza la prestación de servicios cubiertos con el mismo. En caso de que las rentas anticipadas y derechos de arrendamiento sean por períodos mayores a un año a la fecha de cierre, estos se presentan en el pasivo a largo plazo. Los ingresos diferidos denominados en moneda extranjera se reconocen al tipo de cambio de la fecha de la transacción, sin modificarse por posteriores fluctuaciones cambiarias entre la moneda funcional y la extranjera al que están denominados los bienes y/o servicios.

v. ***Depósitos en garantía reembolsables***

Los depósitos en garantía representan erogaciones realizadas por los arrendatarios de los proyectos que aseguran la contraprestación pactada en caso de incumplimiento, y se reconocen inicialmente a costo histórico. Se clasifican como pasivo a largo plazo ya que se espera que dichas erogaciones queden en garantía por un plazo mayor de un año. Dichos depósitos serán retornados al cliente en el momento de la terminación del contrato de arrendamiento respectivo, o bien, tomados a cuenta de las últimas rentas devengadas.

w. ***Patrimonio***

El patrimonio está formado por aportaciones acordadas por los Fideicomitentes en la constitución del Fideicomiso y en sesiones de Comité Técnico. El Fideicomiso reconoce las aportaciones en efectivo a costo histórico y las aportaciones en especie (inmuebles), se reconocen con base en el valor razonable a la fecha en que dichos bienes son aportados.

La participación de cada uno de los Fideicomitentes/Fideicomisarios se establece en el contrato de Fideicomiso o en los convenios modificatorios de este mismo contrato.

x. ***Recompra de CBFIs***

En Asamblea de Tenedores celebrada el 20 de abril de 2023 se aprobó la creación de la reserva de recompra de acciones por un importe de \$200,000. Al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso no ha ejecutado recompras de CBFIs



y. **Arrendamientos**

El Fideicomiso como arrendador

El Fideicomiso entra en contratos de arrendamiento como arrendador respecto a algunas de las propiedades de inversión.

Los arrendamientos en los que el Fideicomiso funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. Cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento relevante. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento.

Los montos pendientes de arrendamientos financieros son reconocidos como arrendamientos por cobrar por el monto de la inversión neta en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos financieros se asignan a los periodos contables de manera que refleje una tasa de retorno periódica constante sobre la inversión neta insoluta respecto de los arrendamientos.

Subsecuente al reconocimiento inicial, el Fideicomiso revisa regularmente la estimación de valores residuales no garantizados y aplica los requerimientos de deterioro de IFRS 9, reconociendo una estimación por PCE en las cuentas por cobrar por arrendamientos.

El ingreso por arrendamientos financieros se calcula con referencia al valor en libros bruto de las cuentas por cobrar por arrendamientos, excepto por activos financieros con deterioro de crédito, a los cuales se les calcula un ingreso por interés con referencia al costo amortizado (i.e. después de la deducción de la reserva de pérdidas).

Cuando un contrato incluye componentes de arrendamiento y de no arrendamiento, el Fideicomiso aplica la IFRS 15, *Ingresos*, para asignar la contraprestación correspondiente a cada componente bajo el contrato.

z. **Transacciones en monedas extranjeras**

Al preparar los estados financieros consolidados 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.

Las diferencias en tipo de cambio en partidas monetarias se reconocen en los resultados del periodo, excepto cuando surgen por diferencias en tipo de cambio provenientes de préstamos denominados en monedas extranjeras relacionados con activos en construcción para uso productivo futuro, las cuales se incluyen en el costo de dichos activos cuando se consideran como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos denominados en monedas extranjeras;



Para fines de la presentación de los estados financieros consolidados, los activos y pasivos en moneda extranjera del Fideicomiso se expresan en pesos mexicanos, utilizando los tipos de cambio vigentes al final del periodo. Las partidas de ingresos y gastos se convierten a los tipos de cambio promedio vigentes del periodo, a menos que éstos fluctúen en forma significativa durante el periodo, en cuyo caso se utilizan los tipos de cambio a la fecha en que se efectúan las transacciones

aa. ***Impuestos a la utilidad***

Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como FIBRA para fines del Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, 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 periodo, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de los estados de utilidad integral.

bb. ***Provisiones***

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

cc. ***Reconocimiento de ingresos***

El Fideicomiso reconoce ingresos de las siguientes fuentes:

- a. Arrendamiento de inmuebles (rentas mensuales fijas, variables) - Estos ingresos son reconocidos cuando el control del bien arrendado ha sido transferido al arrendatario y los ingresos se reconocen bajo el método de línea recta y divididos en rentas fijas, las cuales se establecen bajo términos contractuales, de acuerdo con los metros cuadrados ocupados por los arrendatarios, y las rentas variables, que corresponden a un porcentaje de las ventas mensuales de los arrendatarios. Una vez que transcurrieron los meses del periodo de gracia, se genera una cuenta por cobrar por el Fideicomiso ya que representa el punto en el tiempo en el que el derecho de consideración se convierte en incondicional, ya que solo el paso del tiempo es requerido para que venza el pago.

Los ingresos relacionados con arrendamiento, generados en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso, se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por cobrar. Los montos revelados como ingresos son netos de descuentos comerciales, reembolsos e importes cobrados en nombre de terceros.

Los ingresos de arrendamiento operativo se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Cuando el Fideicomiso proporciona incentivos a sus inquilinos, el costo de los incentivos se reconoce en el plazo del arrendamiento, de forma lineal, como una reducción de los ingresos por arrendamiento.



- b. Ingresos relacionados con la prestación de servicios por arrendamiento de inmuebles (ingresos por mantenimiento, publicidad y estacionamiento, espacios publicitarios y otros) - Estos ingresos son devengados conforme el arrendatario ocupa el bien inmueble y las contraprestaciones del mantenimiento y publicidad son establecidas conforme al contrato, normalmente un porcentaje fijo de la renta, y es devengado conforme se presta el servicio. En el caso de los ingresos por estacionamiento se encuentra arrendado bajo contrato con una operadora por una renta fija mensual. Los ingresos por arrendamiento de inmuebles (ingresos por mantenimiento se reconocen a través del tiempo mientras que los ingresos publicidad estacionamiento, espacios publicitarios y otros se reconocen en un punto en el tiempo.
- c. Ingresos por derechos de arrendamiento y otras cantidades cobradas por anticipado - Son derechos establecidos mediante el contrato por el uso y goce del inmueble arrendado. Estos ingresos son devengados conforme a la vigencia del contrato.

El Fideicomiso reconoce los ingresos cuando el monto de los ingresos puede medirse con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros fluyan al Fideicomiso y se hayan cumplido criterios específicos para cada una de las actividades del Fideicomiso. El Fideicomiso basa sus estimaciones en los resultados históricos, tomando en consideración el tipo de cliente, el tipo de transacción y los detalles de cada contrato.

Los cargos por servicios y administración se reconocen en el período contable en el que se prestan los servicios.

dd. ***Estados de flujos de efectivo***

El Fideicomiso presenta sus estados consolidados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses a favor se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses a cargo se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.

4. Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

En la aplicación de las políticas contables, la Administración del Fideicomiso realiza juicios, estimaciones y supuestos sobre algunos importes de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en un análisis cualitativo y cuantitativo con base en el conocimiento de los diversos negocios que conforman el Fideicomiso. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

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

a. ***Juicios críticos al aplicar las políticas contables***

A continuación, se presentan los juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones (ver Nota e.b), realizados por la administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

- ***Combinaciones de negocios***

La Administración usa su juicio profesional para determinar si los activos que formaban parte de Fibra SOMA no constituyen un negocio, esto derivado del análisis realizado con base en la prueba voluntaria dispuesta por la NIIF 3 - *Combinaciones de Negocios* para poder analizar si un grupo de activos califica o no como un negocio.



Esta determinación puede tener un impacto significativo en la forma de contabilizar los activos y pasivos adquiridos, tanto al inicio como posteriormente. Las transacciones que ocurrieron durante el período presentado en estos estados financieros consolidados se contabilizaron como adquisiciones de activos como se menciona en la Nota 1bi.

b. **Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones**

A continuación, se explican los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

- **Estimación del deterioro de rentas por cobrar**

Quando se mide la PCE, el Fideicomiso usa información razonable, que se basa en los supuestos de los futuros movimientos de los diferentes indicadores económicos y como estos indicadores económicos afectarán a otros.

La pérdida esperada es una estimación de la pérdida esperada por impago. Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales y aquellos que los prestadores esperan recibir, tomando en consideración los flujos de efectivo de las mejoras crediticias.

La probabilidad de impago se constituye en una clave para medir la PCE. La probabilidad de impago es un estimado de la probabilidad dado un horizonte de tiempo, el cálculo del cual incluye datos históricos y supuestos esperados de las condiciones del futuro.

- **Procesos de medidas y valuación del Valor Razonable**

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, la Administración con la ayuda de un perito independiente, elige las técnicas de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención entre otros, de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios transacciones recientes, así como costo de reposición. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

La Administración de Fibra SOMA considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

5. **Efectivo y equivalentes de efectivo**

Para propósitos de los estados consolidados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluyen efectivo y bancos e inversiones en instrumentos en el mercado de dinero, netos de sobregiros bancarios. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo como se muestra en el estado consolidado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado consolidado de posición financiera como sigue:

	2023	2022	2021
Efectivo en bancos	\$ 132,752	\$ 1,280,312	\$ 1,903,026
Efectivo restringido (2)	867,663	-	-
Inversiones a corto plazo (1)	<u>248,295</u>	<u>1,062,201</u>	<u>4,375,068</u>
	<u>\$ 1,248,710</u>	<u>\$ 2,342,513</u>	<u>\$ 6,278,094</u>



- (1) Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 las inversiones bancarias a corto plazo consisten en depósitos diarios en moneda nacional y moneda extranjera denominados en dólares estadounidenses (“USD”).
- (2) Al 31 de diciembre de 2023, el efectivo restringido corresponde a llamadas de margen solicitadas como colateral por los bancos con los que se mantienen instrumentos financieros derivados, con cambio de valor diario.

6. Rentas por cobrar a clientes

	2023	2022	2021
Rentas por cobrar a clientes	\$ 124,409	\$ 173,238	\$ 182,867
Rentas en línea recta	<u>273,341</u>	<u>349,315</u>	<u>406,255</u>
	397,750	522,553	589,122
Estimación para PCE	<u>(4,701)</u>	<u>(41,028)</u>	<u>(76,699)</u>
Total	<u>\$ 393,049</u>	<u>\$ 481,525</u>	<u>\$ 512,423</u>

a. Rentas por cobrar y administración del riesgo de crédito

Al inicio de los contratos, el Fideicomiso requiere un depósito en garantía reembolsable a sus clientes, para garantizar el pago a tiempo de las rentas de los arrendamientos comerciales, el cual generalmente es en pesos y consiste en dos meses de renta, los cuales son presentados en el rubro Depósitos de los arrendatarios en los estados consolidados de posición financiera. En adición, dependiendo de las características de las propiedades comerciales, el Fideicomiso puede requerir un depósito no reembolsable. Alternativamente, el Fideicomiso requiere fianzas y otras garantías de sus clientes. Para los clientes ancla y otros clientes de alta calidad crediticia, las garantías anteriores pueden no requerirse.

En una base consolidada y considerando las cifras al mes de diciembre de 2023, los ingresos de las propiedades “Artz”, “Andamar II”, “Andamar I” y “Luxury Hall” representaron el 73%, 7%, 9% y 9%, al 31 de diciembre de 2023, 75%, 6%, 10% y 8%, al 31 de diciembre de 2022 y 74%, 8%, 8% y 10%, al 31 de diciembre de 2021, respectivamente, de los ingresos.

Adicionalmente, las propiedades individuales que comprenden las propiedades consolidadas pueden ser individualmente objeto de concentraciones de riesgo de crédito.

El Fideicomiso estima una provisión de deterioro bajo la metodología de pérdidas esperadas descrita en IFRS 9 Instrumentos financieros para las cuentas por cobrar no recuperables esperadas. La estimación consiste en 100% de las cuentas vencidas que rebasan los 360 días de antigüedad y un porcentaje de pérdida esperada calculado por la Administración, para todas las cuentas por cobrar con antigüedad menor a 360 días. La estimación para cuentas de cobro dudoso es revisada periódicamente.

b. Antigüedad de las cuentas por cobrar

Actualmente, el Fideicomiso mantiene niveles de cobranza mensual prácticamente iguales a su periodo de facturación mensual; las prácticas comerciales y de negociación permiten que el Fideicomiso mantenga sus cuentas por cobrar con antigüedad de cobro de aproximadamente 60 y 90 días al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.



7. Partes relacionadas

Los saldos y transacciones entre el Fideicomiso y sus subsidiarias, las cuales son partes relacionadas, han sido eliminados en la consolidación y no se revelan en esta nota.

Transacciones con partes relacionadas

Durante el año, el Fideicomiso realizó las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas que no son miembros del Fideicomiso:

Adquisición de servicios:

	2023	2022	2021
Administración Pedregal Picacho, S. A. P. I. de C. V. ⁽¹⁾	\$ 163,630	\$ 167,837	\$ 144,255
Compañía Integradora Inmobiliaria, S. C. ⁽²⁾	20,000	8,274	131,508
Compañía Integradora Inmobiliaria, S. C. ⁽³⁾	110,583	114,508	114,490
Compañía Integradora Inmobiliaria, S. C. ⁽⁴⁾	37,659	-	87,045
Plasu Desarrollos, S.A.P.I de C.V. ⁽⁴⁾	59,944	-	-
Sordo Madaleno y Asociados, S.C. ⁽⁴⁾	64,150	-	-
Operanda, S.A. de C.V. ⁽⁵⁾	61,676	52,282	44,811

⁽¹⁾ Corresponden a servicios administrativos del centro comercial “Artz”

⁽²⁾ Corresponden a comisiones por operación del centro comercial devengadas en el año principalmente por “Artz”, “Andamar I” y “Andamar II”.

⁽³⁾ Corresponden por gastos administrativos devengados en el año de Pangea Administración, S.C.

⁽⁴⁾ Corresponden a servicios por administración, planeación, dirección y control recibidos.

⁽⁵⁾ Corresponden a gastos administrativos devengados en el año de “Andamar I” y “Andamar II”.

Saldos con partes relacionadas

a. Cuentas por cobrar:

	2023	2022	2021
Administración Pedregal Picacho, S. A. P. I. de C. V. ⁽⁶⁾	\$ 24,711	\$ 28,966	\$ 35,657
Compañía Integradora Inmobiliaria, S. C.	42,421	-	-
CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/2762 ⁽⁷⁾	-	16,956	16,956
CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3421 ⁽⁷⁾	21,754	21,754	-
Operanda, S.A. de C.V. ⁽⁸⁾	-	512	60
	<u>\$ 88,886</u>	<u>\$ 68,188</u>	<u>\$ 52,673</u>

⁽⁶⁾ Corresponden al cobro pendiente por la renta de los espacios de estacionamiento en el centro comercial “Artz”.



- (7) Corresponden a gastos pagados a favor del Fideicomiso.
 (8) Corresponden al cobro pendiente por la renta de los espacios de estacionamiento en el centro comercial “Andamar I y Andamar II”.

b. Saldos por pagar:

	2023	2022	2021
Compañía Integradora Inmobiliaria, S. C. ⁽⁹⁾	\$ 177,859	\$ 185,911	\$ 189,450
Administración Pedregal Picacho, S. A. P. I. de C. V. ⁽¹¹⁾	8,397	4,749	19,344
SM Querétaro, S A P I de C.V. ⁽¹²⁾	12,340	10,986	9,888
Operanda, S.A. de C.V. ⁽¹³⁾	8,711	6,394	6,110
CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3421	1,956		
SOMA, S.C.	-	1,527	-
CF Mexico Rec I, Inc ⁽¹⁰⁾	-	-	75,087
Compañía Integradora Inmobiliaria, S. C. ⁽¹⁴⁾	-	-	48,089
OSM Construcciones S.A.P.I. de C.V. ⁽¹⁵⁾	-	-	3,169
Desarrollo Turístico del Golfo ⁽¹⁶⁾	-	-	1,160
	<u>\$ 209,263</u>	<u>\$ 209,567</u>	<u>\$ 352,297</u>

- (9) Corresponden a servicios por administración, planeación, dirección y control recibidos.
 (10) Corresponden a distribuciones subsecuentes por pagar a “CF REC I”.
 (11) El Fideicomiso paga por servicios de administración por “Artz”
 (12) El Fideicomiso paga por servicios de administración por “Luxury Hall”
 (13) El Fideicomiso paga por servicios de administración de “Andamar I y Andamar II”
 (14) El Fideicomiso paga un honorario mensual equivalente al 3.5% de las rentas cobradas de sus inmuebles, a cambio de servicios administrativos.
 (15) El Fideicomiso paga por servicios de ampliación del “Andamar I”
 (16) El Fideicomiso paga por servicios de ampliación del “Andamar I”

8. Propiedades de inversión

El movimiento de la propiedad de inversión se muestra a continuación:

Valor razonable	2023	2022	2021
Propiedades de inversión destinadas al arrendamiento ⁽¹⁾	\$ 18,873,185	\$ 18,683,860	\$ 18,786,088
Propiedades de inversión en proceso de construcción ⁽²⁾	<u>15,348,499</u>	<u>12,450,324</u>	<u>11,773,256</u>
Total	<u>\$ 34,221,684</u>	<u>\$ 31,134,184</u>	<u>\$ 30,559,344</u>

- (1) Se integra por el Portafolio en Operación del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021.
 (2) Se integra por el Portafolio en Desarrollo del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2023, incluye principalmente el desarrollo de Torre IV de oficinas en el centro comercial “ARTZ”, PHMC oficinas y hotel, SOHO Los Cabos, Anima Retail y el proyecto “Reforma Colón”, al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y 2021.



	2023	2022	2021
Saldos al inicio del período	\$ 31,134,184	\$ 30,559,344	\$ -
Contribución de Oferta pública inicial de propiedades de inversión (Ver Nota 1)	-	-	29,775,866
Pagos de Impuesto sobre adquisición de inmuebles	-	279,928	375,643
Adquisiciones:			
PHMC Oficinas	-	-	524,872
SOHO Los Cabos	-	317,777	-
Anima Retail	-	420,622	-
Replay	-	137,168	-
Construcción en proceso y mejoras a las propiedades de inversión	852,789	-	-
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión inicial	-	-	(130,063)
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión a través de resultados	<u>2,234,711</u>	<u>(580,655)</u>	<u>13,026</u>
Saldos al final del período	<u>\$ 34,221,684</u>	<u>\$ 31,134,184</u>	<u>\$ 30,559,344</u>

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 se llevó a cabo bajo las bases de una valuación la cual se efectuó en la fecha respectiva por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso. Los cuales son miembros del Instituto de Valuadores de México, y cuentan con todos los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes. El avalúo, se realizó de conformidad con las NIC 40 “Propiedades de Inversión” y NIIF 13 “Valor Razonable, y considera distintas técnicas de valuación bajo enfoques de ingresos, mercado y costos para estimar el valor razonable de sus propiedades de inversión y elige la que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de la propiedad y la disponibilidad de la información, buscando maximizar el uso de datos observables. Primero considera si puede utilizar precios actuales en un mercado activo para una propiedad similar en la misma ubicación y condiciones, y que está sujeta a arrendamientos y otros contratos similares.

La medición del valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2023 , 2022 y 2021 se llevó a cabo bajo la medición de una valuación independiente la cual se efectuó en las fechas respectivas por valuadores no relacionados con el Fideicomiso, y cuentan con todas las credenciales y experiencia en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes. El valor razonable está basado en el procedimiento convencional de valorar todo lo que se requiere en el ejercicio de un juicio subjetivo. Los tres procedimientos son: 1) costo real de reproducir el bien inmueble menos el deterioro y la obsolescencia funcional y económica; 2) flujos descontados a una tasa específica o por capitalización directa de estimación de ingresos anuales de un ejercicio por factor apropiado, y 3) valor indirecto de transacciones recientes de bienes raíces comparables en el mercado. La información de entrada clave y las suposiciones incluyen montos por ingreso de renta y gastos, tasas de crecimiento de ingresos de renta relacionados y gastos, tasas de descuento y capitalización. En la conciliación de estos tres métodos el valuador independiente usa uno o una combinación de estos para obtener el valor aproximado para el bien inmueble en el mercado.



Al estimar el valor razonable de las propiedades, el mejor uso de las propiedades es su uso actual.

No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el año.

El valor razonable de las propiedades fue obtenido, principalmente, mediante la aplicación de la metodología de Flujos de Caja Descontados.

El método de Flujos de Caja Descontados. Para la aplicación de dicha metodología el Fideicomiso utilizó diferentes supuestos tomando en consideración la ocupación, ubicación, tipo de inmueble, segmento, término de arrendamiento restante, calidad de los inquilinos, precios de mercado abiertos y competitivos con inmuebles similares en términos de uso y tipo, ingresos en dólares o pesos (o una combinación de ambos), riesgo país, inflación, entre otros.

Cabe mencionar que la tasa descuento utilizada debe de reflejar no sólo el valor del dinero en el tiempo, sino también, el riesgo asociado con el inmueble en particular.

Las valuaciones de propiedades de inversión califican como valuación Nivel 3 conforme a la jerarquía del valor razonable.

La siguiente información es relevante para las propiedades de inversión clasificadas con jerarquía de Nivel 3:

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativas	Valor / Rango	Relación estimación no observables con el valor razonable
Centros Comerciales y Oficinas	Nivel 3	Flujos descontados	Tasa de descuento	9% - 9.5%	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable
			Tasas de crecimiento	México: 4.5%	A mayor tasa de inflación, mayor valor razonable.
			Porcentaje de ocupación	Promedio 97%, dependiendo de la ubicación.	A mayor porcentaje de ocupación mayor valor razonable

No hubo transferencias entre los niveles de la jerarquía de valor razonable durante el año.

9. Inversiones en negocios conjuntos

Los negocios conjuntos que se presenta a continuación tienen una inversión en patrimonio que consiste únicamente en aportaciones realizadas en efectivo, la cual posee el Fideicomiso de manera directa en cada Fideicomiso.

El detalle de los negocios conjuntos del Fideicomiso al 31 de diciembre es el siguiente:

Nombre del negocio en conjunto	Localización	% de participación	2023	2022	2021
Outlet Querétaro	Querétaro	50.00%	\$ 863,586	\$ 807,685	\$ 803,826
Outlet Punta Norte	Estado de México	50.00%	1,784,259	1,731,770	1,585,132
Plaza Satélite	Estado de México	46.87%	6,193,271	5,763,196	5,102,405
Plaza Universidad	Ciudad de México	39.00%	1,008,807	997,074	976,327
Angelópolis	Puebla	35.00%	2,117,916	1,971,746	1,924,477
Antea Lifestyle Center	Querétaro	20.004%	1,573,766	1,401,437	1,364,631
Expansión Antara	Ciudad de México	84.7%	8,919,999	3,833,678	3,005,376
León	Guanajuato	70.00%	139,951	127,635	138,240



Nombre del negocio en conjunto	Localización	% de participación	2023	2022	2021
Los Cabos (hasta diciembre 2022)(¹)	Baja California Sur	80.24%	-	-	189,092
PHMC Hotel	Ciudad de México	50.00%	619,687	280,612	381,447
SOHO CDMX	Ciudad de México	33.33%	<u>621,982</u>	<u>412,873</u>	<u>-</u>
			<u>\$ 23,843,224</u>	<u>\$ 17,327,706</u>	<u>\$ 15,470,953</u>

Durante 2022, la Fibra llevo a cabo la adquisición del remanente de los derechos Fideicomisarios del Fideicomiso CIB/3434 el cual mantiene el proyecto Soho House Los Cabos

- 1) Durante 2023, la Fibra llevo aumento a 84.7% los derechos Fideicomisarios del Fideicomiso CIB/2191, el cual mantiene el proyecto Expansión Antara, manteniendo aun su inversión en negocio conjunto, dado que se toman decisiones conjuntas

Fibra SOMA decidió registrar estas inversiones bajo el método de participación, según lo establecido por las NIIF, dada su naturaleza. Fibra SOMA toma decisiones respecto al control de la operación y su administración de manera unánime con el resto de sus accionistas, por lo que estos Fideicomisos se consideran negocios conjuntos con base en los acuerdos contractuales de los mismos.

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, la inversión en asociadas se integra como sigue:

	2023	2022	2021
Saldo inicial	\$ 17,327,706	\$ 15,470,953	\$ -
Contribución de Oferta pública inicial de derechos fiduciarios de negocios conjuntos	-	-	14,175,421
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión inicial e ISAI pagado	-	-	56,366
ISAI pagado	52,715	-	-
Consolidación de derechos fideicomisarios (Los Cabos CIB/3434)	-	(209,182)	-
Aportaciones realizadas a los negocios conjuntos	969,261	211,983	467,707
Adquisición de derechos fideicomisarios de negocios conjuntos	1,650,122		
Remanentes	(651,300)		
Participación en el resultado del año	<u>4,494,720</u>	<u>1,853,952</u>	<u>771,459</u>
Al 31 de diciembre de	<u>\$ 23,843,224</u>	<u>\$ 17,327,706</u>	<u>\$ 15,470,953</u>

Información financiera resumida de los negocios conjuntos al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021:

	31 de diciembre 2023								
	Outlet Querétaro	Outlet Punta Norte	Plaza Satélite	Plaza Universidad	Angelópolis	Antea Lifestyle	Expansión Antara	Otros	Combinado
Ingresos por arrendamiento	\$ 139,258	\$ 318,075	\$ 1,010,492	\$ 227,819	\$ 456,943	\$ 541,545	\$ 19,794	\$ 150	\$ 2,714,076
Gastos de operación	<u>69,708</u>	<u>110,220</u>	<u>218,617</u>	<u>59,701</u>	<u>90,485</u>	<u>97,178</u>	<u>8,706</u>	<u>-</u>	<u>654,615</u>
	69,550	207,855	791,875	168,118	366,458	444,367	11,088	150	2,059,461



	31 de diciembre 2023								
	Outlet Querétaro	Outlet Punta Norte	Plaza Satélite	Plaza Universidad	Angelópolis	Antea Lifestyle	Expansión Antara	Otros	Combinado
Resultado integral de financiamiento y otros gastos	-	-	2,209	-	-	-	-	10,735	12,944
Ajuste al valora razonable de propiedades de inversión	<u>42,254</u>	<u>72,261</u>	<u>912,035</u>	<u>50,325</u>	<u>346,756</u>	<u>417,105</u>	<u>3,110,461</u>	<u>861,235</u>	<u>5,812,432</u>
Utilidad neta	111,804	280,116	1,706,119	218,443	713,214	861,472	3,121,549	872,120	7,884,837
Porcentaje de participación	50%	50%	47%	39%	35%	20%	84.71%	Varios	
Participación en el resultado del negocio conjunto	<u>\$ 55,902</u>	<u>\$ 140,058</u>	<u>\$ 799,743</u>	<u>\$ 85,193</u>	<u>\$ 249,625</u>	<u>\$ 172,329</u>	<u>\$ 2,644,264</u>	<u>\$ 350,108</u>	<u>\$ 4,497,222</u>
	Outlet Querétaro	Outlet Punta Norte	Plaza Satélite	Plaza Universidad	Angelópolis	Antea Lifestyle	Expansión Antara	Otros	Combinado
Activos circulantes	<u>\$ 65,760</u>	<u>\$ 190,426</u>	<u>\$ 181,729</u>	<u>\$ 6,455</u>	<u>\$ 27,080</u>	<u>\$ 472,906</u>	<u>\$ 373,526</u>	<u>\$ 200,871</u>	<u>\$ 1,518,753</u>
Activos a largo plazo	<u>\$ 1,223,109</u>	<u>\$ 168,275</u>	<u>\$ 7,997,333</u>	<u>\$ 2,150,345</u>	<u>\$ 4,068,544</u>	<u>\$ 2,040,946</u>	<u>\$ 8,129,518</u>	<u>\$ 1,688,441</u>	<u>\$ 27,466,511</u>
Pasivo circulante	<u>\$ 152,464</u>	<u>\$ 186,939</u>	<u>\$ 134,760</u>	<u>\$ 605,415</u>	<u>\$ 87,185</u>	<u>\$ 438,910</u>	<u>\$ 160,299</u>	<u>\$ 1,177,152</u>	<u>\$ 2,943,124</u>
Pasivos a largo plazo	<u>\$ 439,695</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,073,156</u>	<u>\$ 17,666</u>	<u>\$ 40,551</u>	<u>\$ 256,297</u>	<u>\$ 1,368,163</u>	<u>\$ 13,332</u>	<u>\$ 4,208,860</u>
Patrimonio	<u>\$ 696,710</u>	<u>\$ 171,762</u>	<u>\$ 5,971,146</u>	<u>\$ 1,533,719</u>	<u>\$ 3,967,888</u>	<u>\$ 1,818,645</u>	<u>\$ 6,974,582</u>	<u>\$ 698,828</u>	<u>\$ 21,833,280</u>
	31 de diciembre 2022								
	Outlet Querétaro	Outlet Punta Norte	Plaza Satélite	Plaza Universidad	Angelópolis	Antea Lifestyle	Expansión Antara	Otros	Combinado
Ingresos por arrendamiento	\$ 125,760	\$ 293,070	\$ 1,015,742	\$ 200,859	\$ 400,191	\$ 494,728	\$ 10,536	\$ -	\$ 2,540,886
Gastos de operación	<u>68,378</u>	<u>109,329</u>	<u>197,632</u>	<u>72,732</u>	<u>77,157</u>	<u>100,164</u>	<u>28,005</u>	<u>904</u>	<u>654,301</u>
	57,382	183,741	818,110	128,127	323,034	394,564	(17,469)	(904)	1,886,585
Resultado integral de financiamiento y otros gastos	-	-	1,929	-	-	-	-	(694)	1,235
Ajuste al valora razonable de propiedades de inversión	<u>(49,664)</u>	<u>109,536</u>	<u>589,645</u>	<u>(74,929)</u>	<u>(187,979)</u>	<u>(210,575)</u>	<u>1,674,073</u>	<u>378,197</u>	<u>2,228,304</u>
Utilidad neta	7,718	293,277	1,409,684	53,198	135,055	183,989	1,656,604	376,599	4,116,124
Porcentaje de participación	50%	50%	47%	39%	35%	20%	50%	Varios	
Participación en el resultado del negocio conjunto	<u>\$ 3,859</u>	<u>\$ 146,639</u>	<u>\$ 660,789</u>	<u>\$ 20,747</u>	<u>\$ 47,269</u>	<u>\$ 36,805</u>	<u>\$ 828,302</u>	<u>\$ 109,542</u>	<u>\$ 1,853,952</u>
	Outlet Querétaro	Outlet Punta Norte	Plaza Satélite	Plaza Universidad	Angelópolis	Antea Lifestyle	Expansión Antara	Otros	Combinado
Activos circulantes	<u>\$ 106,279</u>	<u>\$ 177,919</u>	<u>\$ 173,333</u>	<u>\$ 22,254</u>	<u>\$ 21,736</u>	<u>\$ 294,710</u>	<u>\$ 372,409</u>	<u>\$ 135,623</u>	<u>\$ 1,304,263</u>
Activos a largo plazo	<u>\$ 1,553,797</u>	<u>\$ 3,152,783</u>	<u>\$ 11,023,855</u>	<u>\$ 2,346,853</u>	<u>\$ 5,059,486</u>	<u>\$ 6,394,214</u>	<u>\$ 8,388,404</u>	<u>\$ 2,410,084</u>	<u>\$ 40,329,476</u>
Pasivo circulante	<u>\$ 118,526</u>	<u>\$ 199,968</u>	<u>\$ 143,379</u>	<u>\$ 580,799</u>	<u>\$ 33,735</u>	<u>\$ 218,388</u>	<u>\$ 227,700</u>	<u>\$ 175,485</u>	<u>\$ 1,697,980</u>
Pasivos a largo plazo	<u>\$ 491,132</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,014,996</u>	<u>\$ 17,091</u>	<u>\$ 66,834</u>	<u>\$ 367,525</u>	<u>\$ 701,073</u>	<u>\$ 6,103</u>	<u>\$ 3,664,754</u>
Patrimonio	<u>\$ 1,050,418</u>	<u>\$ 3,130,734</u>	<u>\$ 9,038,813</u>	<u>\$ 1,771,217</u>	<u>\$ 4,980,653</u>	<u>\$ 6,103,011</u>	<u>\$ 7,832,040</u>	<u>\$ 2,364,119</u>	<u>\$ 36,271,005</u>



	Outlet Querétaro	Outlet Punta Norte	Plaza Satélite	Plaza Universidad	31 de diciembre 2021 Angelopolis	Antea Lifestyle	Expansión Antara	Otros	Combinado
Ingresos por arrendamiento	\$ 95,648	\$ 221,019	\$ 818,123	\$ 141,117	\$ 336,271	\$ 382,101	\$ 3,521	\$ 1,035	\$ 1,998,835
Gastos de operación	<u>58,335</u>	<u>95,200</u>	<u>104,972</u>	<u>57,253</u>	<u>77,058</u>	<u>93,267</u>	<u>8,550</u>	<u>415</u>	<u>495,050</u>
	37,313	125,819	713,151	83,864	259,213	288,834	(5,029)	620	1,503,785
Resultado integral de financiamiento y otros gastos	(19,295)	1,198	(2,567)	221	2,345	(35,773)	5,094	822	(47,955)
Ajuste al valora razonable de propiedades de inversión	<u>40,143</u>	<u>41,805</u>	<u>317,091</u>	<u>(29,018)</u>	<u>10,195</u>	<u>207,699</u>	<u>(69,268)</u>	<u>1,506</u>	<u>520,153</u>
Utilidad neta	58,161	168,822	1,027,675	55,067	271,753	460,760	(69,203)	2,948	1,975,983
Porcentaje de participación	50%	50%	47%	39%	35%	20%	50%	Varios	
Participación en el resultado del negocio conjunto	<u>\$ 29,081</u>	<u>\$ 84,411</u>	<u>\$ 481,774</u>	<u>\$ 21,476</u>	<u>\$ 95,114</u>	<u>\$ 92,152</u>	<u>\$ (34,601)</u>	<u>\$ 2,052</u>	<u>\$ 771,459</u>
	Outlet Querétaro	Outlet Punta Norte	Plaza Satélite	Plaza Universidad	Angelopolis	Antea Lifestyle	Expansión Antara	Otros	
Activos circulantes	\$ 109,989	\$ 93,833	\$ 202,095	\$ 37,233	\$ 15,818	\$ 235,241	\$ 202,781	\$ 109,521	
Activos a largo plazo	<u>\$ 1,565,462</u>	<u>\$ 3,043,246</u>	<u>\$ 10,440,534</u>	<u>\$ 2,422,867</u>	<u>\$ 5,240,267</u>	<u>\$ 6,641,707</u>	<u>\$ 6,011,543</u>	<u>\$ 6,501,271</u>	
Pasivo circulante	<u>\$ 67,743</u>	<u>\$ 16,160</u>	<u>\$ 168,611</u>	<u>\$ 573,717</u>	<u>\$ 53,140</u>	<u>\$ 225,144</u>	<u>\$ 145,087</u>	<u>\$ 194,633</u>	
Pasivos a largo plazo	<u>\$ 526,031</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,934,736</u>	<u>\$ 17,167</u>	<u>\$ 50,566</u>	<u>\$ 457,050</u>	<u>\$ 301,156</u>	<u>\$ 54,687</u>	
Patrimonio	<u>\$ 1,081,677</u>	<u>\$ 3,120,919</u>	<u>\$ 8,539,282</u>	<u>\$ 1,869,216</u>	<u>\$ 5,152,379</u>	<u>\$ 6,194,754</u>	<u>\$ 5,768,081</u>	<u>\$ 6,361,472</u>	

10. Cuentas por pagar y pasivos acumulados

Las cuentas por pagar y pasivos acumulados se integran como sigue:

	2023	2022	2021
Proveedores y otras cuentas pagar ⁽¹⁾	\$ 206,667	\$ 151,876	\$ 81,520
GUCCI México, S. A. de C. V. ⁽²⁾	40,733	44,037	49,326
Derechos Fideicomisarios por pagar ⁽³⁾	-	-	50,156
Acreedores diversos	765	11,164	46,627
Impuestos retenidos	<u>58</u>	<u>2,224</u>	<u>1,610</u>
	<u>\$ 248,223</u>	<u>\$ 209,301</u>	<u>\$ 229,239</u>

- (1) Los proveedores y otras cuentas por pagar comprenden principalmente montos pendientes por compras comerciales y costos continuos. El periodo de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 30 días. No se cargan intereses sobre las cuentas por pagar a proveedores. El Fideicomiso tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.
- (2) Este saldo por pagar en el Fideicomiso pertenece al centro comercial “Artz” por el contrato de arrendamiento con GUCCI México, S. A. de C. V. (“GUCCI”), donde se considera que el propietario, es decir Artz, deberá pagar a GUCCI, “la cuota de participación en el centro comercial”. Este gasto fue capitalizado a la propiedad de inversión de Artz y se irá liquidando al inquilino de acuerdo con las fechas del contrato.
- (3) Este saldo por pagar corresponde a los Derechos Fideicomisarios por la adquisición de PHMC Oficinas, mismo que se liquidó durante 2022.



11. Derechos de arrendamiento

Los derechos de arrendamiento se integran como sigue:

	2023	2022	2021
Derechos de arrendamiento	\$ 603,691	\$ 597,270	\$ 558,518
Amortización	<u>(535,909)</u>	<u>(473,123)</u>	<u>(396,330)</u>
	<u>67,782</u>	<u>124,147</u>	<u>162,188</u>
Corto plazo ⁽¹⁾	\$ <u>37,258</u>	\$ <u>51,800</u>	\$ <u>74,528</u>
Largo plazo	\$ <u>30,524</u>	\$ <u>72,347</u>	\$ <u>87,660</u>

El Fideicomiso recibe pagos de los clientes por el concepto de suscripción del contrato de arrendamiento (contraprestación única) a fin de ser considerada como arrendataria de los centros comerciales, conocidos como “derechos de arrendamiento”, los cuales son aplicados a resultados conforme a la vigencia del contrato, los derechos de arrendamiento corresponden a los centros comerciales “Artz” y “Andamar I”.

⁽¹⁾ La porción circulante se determina con base en los contratos que poseen menos de 12 meses de amortización con base la vigencia del contrato.

12. Préstamos

Tipo	Institución	Moneda	Tasa	Vencimiento	2023	2022	2021
Hipotecario	Banco del Bajío, S.A. (“Banbajío”)	MN	TIIE+2.7%	Dic 2033	\$ 199,796	\$ 208,043	\$ 216,607
Prendario	Banbajío	MN	TIIE+2.7%	Jun 2023	13,607	25,834	28,666
Prendario	Banbajío	MN	TIIE+2.9%	Sept 2025	18,755	26,906	34,375
Prendario	BBVA Bancomer, S.A.	MN	TIIE+2.9%	Sept 2025	18,755	26,924	34,397
Prendario	Banco Santander México, S.A.	MN	TIIE+2.9%	Sept 2025	18,755	26,396	34,376
	Banco Mercantil del Norte, S.A						
Hipotecario	(“Banorte”)	MN	TIIE%	Feb 2028	300,000	300,000	122,810
Hipotecario	Banco Actinver, S.A.	MN	TIIE +4.25%	Septiembre 2023	550,000	150,000	-
Revolvente	BBVA Bancomer, S.A.	MN	TIIE +2.90%	Septiembre 2025	2,210,000	1,000,000	-
Credito Simple	BBVA Bancomer, S.A.	USD	SOFR +2.50%	Noviembre 2027	2,672,905	3,059,117	-
Bono ⁽¹⁾⁽²⁾	Internacional	USD	4.375%	Julio 2031	<u>6,734,070</u>	<u>7,717,862</u>	<u>12,309,420</u>
	CIB/2191, Expansión Antara, porción no consolidada, Negocio Conjunto ⁽³⁾						
Hipotecario	Banco Mercantil del Norte, S.A (“Banorte”)	MN	TIIE%	Feb 2028	639,420	-	-
	CIB/3342, SOHO CDMX, porción no consolidada, Negocio Conjunto ⁽³⁾						
Hipotecario	BBVA Bancomer, S.A.	USD	SOFR +3.20%	Jun 2030	<u>144,037</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	Deuda total al 31 de diciembre de 2023				<u>\$ 13,520,100</u>	<u>\$ 12,541,082</u>	<u>\$ 12,780,651</u>
	Porción no consolidada ⁽³⁾				783,456	-	-
	Deuda consolidada al 31 de diciembre de 2023				<u>\$ 12,736,644</u>	<u>\$ 12,541,082</u>	<u>\$ 12,780,651</u>



Tipo	Institución	Moneda	Tasa	Vencimiento	2023	2022	2021
		Préstamos a corto plazo			<u>(2,786,045)</u>	<u>(1,175,834)</u>	<u>(40,485)</u>
		Total préstamos a largo plazo			9,950,599	11,365,248	12,740,166
		Costos de emisión			<u>(154,341)</u>	<u>(238,928)</u>	<u>(259,603)</u>
		Porción a largo plazo			<u>\$ 9,796,258</u>	<u>\$ 11,126,320</u>	<u>\$ 12,480,563</u>

(1) Fibra SOMA obtuvo un bono internacional, a través de la firma de un contrato con fecha 22 de julio de 2021, por un monto de USD 600,000,000. El 29 de noviembre de 2022, Fibra SOMA celebró la recompra de USD 201,381,000 del bono.

(2) La deuda financiera establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, incluyendo limitación de deuda total, garantizada, servicio de deuda, mantenimiento de activos, mismas que han sido cumplidas a la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados.

(3) De conformidad con la NIIF 10 e IAS 28, los negocios conjuntos son valuados a su método de participación, por lo que la porción de la deuda que tiene el Fideicomiso de inversión no forma parte de los estados financieros consolidados del Fideicomiso.

A continuación conciliación de las obligaciones derivadas de las actividades de financiamiento

	Saldo al inicio de 2023	Deuda asumida por IPO	Adquisiciones	Pagos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Préstamos bancarios	<u>\$ 12,541,082</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,698,016</u>	<u>\$ (132,449)</u>	<u>\$ (1,370,005)</u>	<u>\$ 12,736,644</u>
	Saldo al inicio de 2022	Deuda asumida por IPO	Adquisiciones	Pagos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Préstamos bancarios	<u>\$ 12,780,651</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,297,372</u>	<u>\$ (4,008,198)</u>	<u>\$ (528,743)</u>	<u>\$ 12,541,082</u>
	Saldo al inicio de 2021	Deuda asumida por IPO	Adquisiciones	Pagos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2021
Préstamos bancarios	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,685,649</u>	<u>\$ 15,419,100</u>	<u>\$ (8,519,098)</u>	<u>\$ 195,000</u>	<u>\$ 12,780,651</u>

13. Instrumentos financieros

a. Clases y categorías de instrumentos financieros y sus valores razonables.

La siguiente tabla combina información sobre:

- Clases de instrumentos financieros basados en su naturaleza y características
- Los valores en libros de los instrumentos financieros;
- Valores razonables de los instrumentos financieros (excepto los instrumentos financieros cuando el valor en libros se aproxima a su valor razonable); y
- Niveles de jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos financieros para los cuales se reveló el valor razonable.



Los niveles de jerarquía de valor razonable 1 a 3 se basan en el grado en que el valor razonable es observable:

- Nivel 1: Las mediciones del valor razonable son aquellas derivadas de precios cotizados (no ajustados) en mercados activos, para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2: Las mediciones del valor razonable de Nivel 2 son aquellas derivadas de insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios); y
- Nivel 3: Las mediciones del valor razonable de Nivel 3 son aquellas derivadas de técnicas de valuación que incluyen entradas para el activo o pasivo que no se basan en datos observables del mercado (entradas no observables).

Categorías de instrumentos financieros

	2023	2022	2021
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,248,710	\$ 2,342,513	\$ 6,278,094
Rentas por cobrar a clientes	393,049	481,525	512,423
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	88,886	68,188	52,673
Deudores diversos	-	-	4,671
Pagos anticipados	306,959	192,511	28,060
Pasivos financieros:			
Costo amortizado:			
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 248,223	\$ 209,301	\$ 229,239
Intereses por pagar	173,822	181,155	237,021
Cuentas por pagar a partes relacionadas	209,263	209,567	352,297
Préstamos	12,582,303	12,302,154	12,521,048
Depósitos en garantía reembolsables	142,013	135,085	118,724
Instrumentos financieros derivados	2,789,154	1,030,044	251,100

b. **Objetivos de la administración del riesgo financiero**

El objetivo de la administración del riesgo financiero es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que maximicen el precio de cotización de los CBFIs, también para asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico de Fibra SOMA es, entre otros, y coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, supervisa y administra los riesgos financieros relacionados con las operaciones del Fideicomiso a través de los informes internos de riesgo, los cuales analizan las exposiciones por grado y la magnitud de los riesgos, que incluyen el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo cambiario y riesgo en las tasas de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Fibra SOMA busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados para cubrir las exposiciones de riesgo. El uso de los derivados financieros se rige por las políticas del Fideicomiso aprobadas por el Comité Técnico, las cuales proveen principios escritos sobre el riesgo cambiario, riesgo de las tasas de interés, riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de exceso de liquidez. El Fideicomiso no suscribe o negocia instrumentos financieros, entre los que se incluyen los instrumentos financieros derivados, para fines especulativos.



c. **Riesgo de mercado**

Las actividades de Fibra SOMA, lo exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de interés y moneda extranjera. Los financiamientos negociados en dólares exponen a Fibra SOMA a fluctuaciones en el tipo de cambio entre dicha moneda y su moneda funcional; el peso mexicano. No obstante, Fibra SOMA tiene una cobertura natural de los financiamientos en dólares derivado de los contratos de arrendamiento de oficinas principalmente también estipulados en dólares estadounidenses, flujos con los que parcialmente sirve las deudas contratadas en dicha moneda.

Fibra SOMA subscribe instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo cambiario, incluyendo:

- Contratos Swap de Moneda Extranjera para cubrir el riesgo cambiario que surge de la emisión de deuda en moneda extranjera, dólares estadounidenses.

Las exposiciones al riesgo del mercado se evalúan por medio de análisis de sensibilidad. Aun cuando ha habido cambios en la exposición de Fibra SOMA a los riesgos del mercado, la administración considera que no afectan la forma como se administran y valúan estos riesgos.

d. **Administración del riesgo cambiario**

Fibra SOMA realiza transacciones denominadas en moneda extranjera; en consecuencia, se generan exposiciones a fluctuaciones en el tipo de cambio. Las exposiciones en el tipo de cambio son manejadas dentro de los parámetros de las políticas aprobadas.

Los valores en libros de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera al final del periodo sobre el que se informa son los siguientes:

	Activos			Pasivos		
	2023	2022	2021	2023	2022	2021
Dólar estadounidense	USD 51,509	USD 50,546	USD 85,726	USD 556,619	USD 556,619	USD 611,553
	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021			
Pesos por dólar estadounidense	\$ 16.9190	\$ 19.4715	\$ 20.5157			

(i) **Análisis de sensibilidad de moneda extranjera**

Fibra SOMA está expuesto al riesgo cambiario derivado de las transacciones en moneda extranjera, principalmente respecto al dólar estadounidense. El riesgo cambiario surge de transacciones comerciales futuras, así como de activos y pasivos reconocidos denominados en una moneda que no es la moneda funcional de Fibra SOMA. En la opinión de la Administración, no existe un riesgo cambiario real en función de que el servicio de la deuda de los préstamos en dólares, se cubre parcialmente con ingresos denominados en esa moneda.

Si los tipos de cambio tuvieran un cambio de 1 peso por U.S. dólar arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año de Fibra SOMA por el período terminado al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, tendría un incremento o decremento, para sus pasivos en moneda extranjera, de aproximadamente \$608 y \$(608), \$506 y (506), 525.8 y (525.8) millones de pesos mexicanos respectivamente.



(ii) ***Administración del riesgo de tasas de interés***

Las exposiciones de la Fibra SOMA por riesgo de tasas de interés se encuentran principalmente en la TIIIE sobre los pasivos financieros. El análisis de sensibilidad que determina la Fibra SOMA se prepara con base en la exposición 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 pendiente al final del periodo de reporte ha sido el pasivo pendiente para todo el año. El Fideicomiso informa internamente al Comité Técnico sobre el riesgo en las tasas de interés.

e. ***Administración del riesgo de crédito***

El Riesgo de Crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para Fibra SOMA. Prácticamente todos los ingresos de Fibra SOMA se derivan de los ingresos por alquiler de propiedades comerciales. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar el alquiler a los inquilinos y la capacidad de los inquilinos para hacer pagos de alquiler. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los inquilinos, o cualquiera de los arrendatarios principales no realiza los pagos de alquiler a su vencimiento o cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.

Con el propósito de minimizar el riesgo de crédito, Fibra SOMA ha adoptado una política de solo tratar con contrapartes solventes y obtener garantías suficientes, cuando corresponda, como un medio para mitigar el riesgo de pérdida financiera por incumplimiento. Fibra SOMA utiliza otra información financiera disponible públicamente y sus propios registros comerciales para calificar a sus principales clientes. La exposición de Fibra SOMA y las calificaciones crediticias de sus contrapartes se monitorean continuamente y el valor agregado de las transacciones concluidas se distribuye entre las contrapartes aprobadas.

Fibra SOMA es responsable de administrar y analizar el riesgo crediticio de cada uno de sus nuevos clientes, antes de definir los términos de crédito conforme a contrato.

La administración de las propiedades comerciales de Fibra SOMA estiman la calidad crediticia de los clientes, tomando en cuenta su situación financiera, la experiencia pasada y otros factores. Los límites de crédito individuales se establecen con base en calificaciones internas o externas, de conformidad con las políticas establecidas por la Administración. Las políticas de las propiedades comerciales son las siguientes: cobro anticipado de renta y depósitos en garantía por incumplimiento de pago o colaterales (obligados solidarios), que disminuyen el riesgo de crédito al mínimo.

Las aprobaciones de crédito y otros procedimientos de monitoreo también están vigentes para garantizar que se tomen medidas de seguimiento para recuperar las deudas vencidas. Además, las propiedades comerciales revisan el monto recuperable de cada deuda comercial y la inversión de la deuda de manera individual al final del período de reporte para asegurar que se haga una adecuada provisión para pérdidas por cantidades irrecuperables. En este sentido, la Administración de las propiedades comerciales consideran que el riesgo crediticio se reduce significativamente. Las cuentas por cobrar comerciales se componen de un gran número de clientes. La evaluación crediticia continua se realiza según la condición financiera de las cuentas por cobrar.

Exposición del Fideicomiso al riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, la exposición máxima de Fibra SOMA al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía mantenida u otras mejoras crediticias, que causaría una pérdida financiera a Fibra SOMA debido al incumplimiento de una obligación por parte de las contrapartes y las garantías financieras proporcionadas por el grupo surgen de:



- El valor en libros de los respectivos activos financieros reconocidos como se indica en el estado consolidado de posición financiera; y
- El monto máximo que la entidad tendría que pagar si se solicita la garantía financiera, independientemente de la probabilidad de que la garantía se ejerza.

La exposición del Fideicomiso y las calificaciones de crédito de sus contrapartes se supervisan continuamente y el valor acumulado de las transacciones concluidas se distribuye entre las contrapartes aprobadas. La exposición de crédito es controlada por los límites de la contraparte que son revisadas y aprobadas por la Administración de Fibra SOMA.

Las cuentas por cobrar a clientes están compuestas por un gran número de clientes. Antes de otorgar crédito a cualquier cliente, se realiza una evaluación financiera y se solicitan referencias crediticias, finalmente, la evaluación continua del crédito se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar, cuando sea apropiado. Fibra SOMA considera que su riesgo potencial de crédito está adecuadamente cubierto por su estimación para cuentas de cobro dudoso que representa su estimado de PCE por deterioro respecto a las cuentas por cobrar.

Fibra SOMA no mantiene exposiciones de riesgo de crédito significativas con ninguna de las partes o ningún grupo de contrapartes con características similares.

El riesgo de crédito sobre los fondos líquidos e instrumentos financieros derivados es limitado debido a que las contrapartes son bancos con altas calificaciones de crédito asignadas por reconocidas agencias calificadoras.

El marco de clasificación de riesgo crediticio actual de Fibra SOMA comprende las siguientes categorías:

Categoría	Descripción	Bases para el reconocimiento de PCE
Realizable	La contraparte tiene un bajo riesgo de incumplimiento y no tiene ningún importe vencido a 12 meses	12 meses PCE
Incobrable	La cantidad está vencida a más de 30 días o ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial	PCE de por vida – sin deterioro crediticio
En incumplimiento	El monto está vencido a más de 90 días o hay evidencia que indica que el activo tiene deterioro crediticio	PCE de por vida – deterioro crediticio
Baja	Hay evidencia que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y que el Fideicomiso no tiene una perspectiva realista de recuperación.	La cantidad se da de baja

Las tablas a continuación detallan la calidad crediticia de los activos financieros de Fibra SOMA, así como la máxima exposición de Fibra SOMA al riesgo crediticio por grados de calificación de riesgo crediticio:



Al 31 de diciembre de 2023	Calificación crediticia interna	12 meses o PCE	Valor en libros (i)	Estimación para PCE	Valor en libros neto (i)
Rentas por cobrar a clientes	Realizable	12 meses	\$ 396,075	\$ (3,026)	\$ 393,049
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	Realizable	12 meses	\$ 88,886	\$ -	\$ 88,886
Deudores diversos	Realizable	12 meses	\$ -	\$ -	\$ -
Al 31 de diciembre de 2022	Calificación crediticia interna	12 meses o PCE	Valor en libros (i)	Estimación para PCE	Valor en libros neto (i)
Rentas por cobrar a clientes	Realizable	12 meses	\$ 522,553	\$ (41,028)	\$ 481,525
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	Realizable	12 meses	\$ 68,188	\$ -	\$ 68,188
Deudores diversos	Realizable	12 meses	\$ -	\$ -	\$ -
Al 31 de diciembre de 2021	Calificación crediticia interna	12 meses o PCE	Valor en libros (i)	Estimación para PCE	Valor en libros neto (i)
Rentas por cobrar a clientes	Realizable	12 meses	\$ 589,122	\$ (76,699)	\$ 512,423
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	Realizable	12 meses	\$ 52,673	\$ -	\$ 52,673
Deudores diversos	Realizable	12 meses	\$ 4,671	\$ -	\$ 4,671

- (i) Para las rentas por cobrar a clientes, las propiedades comerciales han aplicado el enfoque simplificado en la IFRS 9 para medir la provisión para pérdidas en la PCE de por vida. Las propiedades comerciales determinan las PCE en estas partidas utilizando una matriz de provisión, estimada en base a la experiencia histórica de pérdidas crediticias basada en el estado vencido de los deudores, ajustada según corresponda para reflejar las condiciones actuales y las estimaciones de las condiciones económicas futuras. En consecuencia, el perfil de riesgo crediticio de estos activos se presenta en función de su estado vencido en términos de la matriz de provisión.

f. **Gestión del riesgo de liquidez**

El Riesgo de Liquidez representa el riesgo de que Fibra SOMA se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la Administración del Riesgo de Liquidez se basa en el Comité Técnico de Fibra SOMA, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del Riesgo de Liquidez para la Administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como de los requerimientos de administración de la liquidez. El Fideicomiso administra el Riesgo de Liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de las rentas, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.



Tablas de riesgo de liquidez e intereses

La siguiente tabla detalla los vencimientos contractuales del Fideicomiso para sus pasivos financieros considerando los periodos de reembolso acordados. La tabla ha sido diseñada con base en los flujos de efectivo proyectados de los pasivos financieros con base en la fecha en la cual el Fideicomiso deberá hacer los pagos. La tabla incluye tanto los flujos de efectivo de intereses proyectados como los desembolsos de capital de la deuda financiera incluidos en los estados consolidados de posición financiera. En la medida en que los intereses sean a tasa variable, el importe no descontado se deriva de las curvas en la tasa de interés al final del periodo de reporte.

El vencimiento contractual se basa en la fecha más temprana en que el Fideicomiso deba pagar.

Al 31 de diciembre de 2023	Menos de un año	Dos y tres años	Más de tres años	Total
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 248,223	\$ -	\$ -	\$ 248,223
Intereses por pagar	173,822	-	-	173,822
Cuentas por pagar a partes relacionadas	209,263	-	-	209,263
Préstamos	<u>2,786,045</u>	<u>1,006,529</u>	<u>8,944,070</u>	<u>12,736,644</u>
Total	<u>\$ 3,417,353</u>	<u>\$ 1,006,529</u>	<u>\$ 8,944,070</u>	<u>\$ 13,367,952</u>
Al 31 de diciembre de 2022	Menos de un año	Dos y tres años	Más de tres años	Total
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 209,301	\$ -	\$ -	\$ 209,301
Intereses por pagar	181,155	-	-	181,155
Cuentas por pagar a partes relacionadas	209,567	-	-	209,567
Préstamos	<u>1,175,834</u>	<u>80,226</u>	<u>11,285,022</u>	<u>12,541,082</u>
Total	<u>\$ 1,775,857</u>	<u>\$ 80,226</u>	<u>\$ 11,285,022</u>	<u>\$ 13,141,105</u>
Al 31 de diciembre de 2021	Menos de un año	Dos y tres años	Más de tres años	Total
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 229,239	\$ -	\$ -	\$ 229,239
Intereses por pagar	237,021	-	-	237,021
Cuentas por pagar a partes relacionadas	352,297	-	-	352,297
Préstamos	<u>40,485</u>	<u>106,295</u>	<u>12,633,871</u>	<u>12,780,651</u>
Total	<u>\$ 859,042</u>	<u>\$ 106,295</u>	<u>\$ 12,633,871</u>	<u>\$ 13,599,208</u>

Valor razonable de instrumentos financieros

Valor razonable de los instrumentos financieros valuados al FVTPL sobre una base recurrente:

Activos financieros/ Pasivos financieros	31/12/23	Valor razonable al 31/12/22	31/12/21	Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entrada principales
1) Inversiones a corto plazo (ver Nota 5)	<u>\$ 1,115,958</u>	<u>\$ 1,062,201</u>	<u>\$ 4,375,068</u>	Nivel 1	Valor de mercado. las inversiones bancarias a corto plazo consisten en depósitos diarios en moneda nacional y moneda extranjera denominados en dólares estadounidenses.



Activos financieros/ Pasivos financieros	31/12/22	Valor razonable al 31/12/21	31/12/20	Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entrada principales
2) Swaps de moneda extranjera (designados de cobertura)	\$ 2,789,154	\$ 1,030,044	\$ 251,100	Nivel 2	Flujo de caja descontado. Los flujos de efectivo futuros se estiman sobre la base de las tasas de interés forward (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa) y tasas de interés contractuales, descontadas a una tasa que refleje el riesgo de crédito de varias contrapartes.

Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

Los valores en libros de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros activos y pasivos financieros (incluyendo cuentas por pagar/cobrar a partes relacionadas y pagos anticipados) son a corto plazo y, en algunos casos, devengan interés con tasas ligadas a indicadores de mercados. Por lo que, Fibra SOMA considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable. Los depósitos de los arrendatarios se aproximan a su valor razonable ya que la tasa de descuento utilizada para estimar su valor razonable al reconocimiento inicial no ha sufrido cambios significativos.

La siguiente tabla presenta los costos amortizados y el valor razonable de los préstamos:

	31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable
Prestamos	\$ 12,582,303	\$ 11,171,722	\$ 12,302,154	\$ 10,518,530	\$ 12,521,048	\$ 12,286,454

14. Instrumentos financieros derivados

Como se menciona en la Nota 12, el Fideicomiso obtuvo un bono internacional, a través de la firma de un contrato con fecha 23 de julio de 2022, por un monto de USD 600,000,000, mismo que como se menciona en la nota 12, se realizó un prepago de USD 201,381,000 teniendo un saldo al 31 de diciembre de 2023 de USD 398,619,000. Por lo anterior, el Fideicomiso se realizó la ejecución de un *Cross-Currency Swap* para cubrir un monto de US\$450,000,000, tanto para capital como para intereses. Los ingresos dolarizados del portafolio permiten cubrir el servicio de deuda para el monto remanente con una cobertura natural. Al completar este proceso, se elimina el riesgo cambiario que pudiera afectar a Fibra SOMA.

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, las características de los *Cross-Currency Swap* se mencionan a continuación:

Contraparte	Nocional USD (miles)	Nocional MXN (miles)	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Tipo de cambio de cobertura	2023	Valor razonable – Pasivo 2022	2021
Morgan Stanley	100,000	\$ 2,200,000	22/07/2022	22/07/2031	22.00	\$ (600,465)	\$ (210,652)	\$ (27,443)
Goldman Sachs	200,000	4,400,000	22/07/2022	22/07/2031	22.00	(1,210,123)	(430,951)	(73,380)
J.P. Morgan	50,000	1,100,000	22/07/2022	22/07/2031	22.00	(311,724)	(113,957)	(20,392)
Banco Santander	35,000	770,000	22/07/2022	22/07/2031	22.00	(224,704)	(87,611)	(37,056)
Banco Santander	65,000	1,430,000	22/07/2022	22/07/2031	22.00	(442,138)	(186,873)	(92,829)
						\$ (2,789,154)	\$ (1,030,044)	\$ (251,100)

Las transacciones con contratos de Swap realizadas en 2023 y 2022 representan una cobertura desde el punto de vista financiero. Para fines contables, estas operaciones se clasificaron como transacciones de cobertura. Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, el valor razonable de estos contratos de Swap fue un pasivo de \$2,789,154, \$1,030,044 y \$251,100, respectivamente. Los cambios en el valor razonable se reconocieron en otros resultados integrales y como utilidades/(pérdidas) cambiarias.



15. Patrimonio

A continuación, se describen las principales características de las cuentas que integran el patrimonio:

a. Aportaciones:

- a. Fibra SOMA se constituyó con un aporte inicial de los fideicomitentes de un peso. A la fecha de la Oferta Pública Inicial, el capital fue aumentado con los recursos obtenidos de la emisión de CBFIs.

Contribuciones	Aportaciones de los Fideicomitentes	Gastos de la Oferta Pública	Ajuste inicial del valor razonable de las propiedades de inversión	Total
Oferta pública inicial	\$ 35,711,847	\$ (281,375)	\$ (1,122,390)	\$ 34,308,082
Contribución de PHMC	433,436	(4,582)	323,330	752,184
Contribución Artz	2,939,457	-	-	2,939,457
Contribución Exp Antara	<u>845,321</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>845,321</u>
Total	<u>\$ 39,930,061</u>	<u>\$ (285,957)</u>	<u>\$ (799,060)</u>	<u>\$ 38,845,044</u>

El 28 de octubre de 2023, el Fideicomiso emitió 16,906,433 de CBFIs para la adquisición adicional del 29.2375% de Derechos Fideicomisarios de CIB/2191, Expansión Antara, equivalente a \$845,321.

El 28 de octubre de 2022, el Fideicomiso emitió 58,789,133 de CBFIs para la adquisición adicional del 27.404% de Artz, equivalente a \$2,939,457.

El 22 de octubre de 2021, el Fideicomiso emitió 8,668,728 de CBFIs por el portafolio de PHMC hotel y oficinas, equivalente a \$433,436.

- b. Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 se encuentran en circulación los siguientes CBFIs:

	2023	2022	2021
CBFIs en circulación	<u>798,601,242</u>	<u>781,694,809</u>	<u>722,905,676</u>
En tesorería	<u>774,882,483</u>	<u>141,788,916</u>	<u>200,578,049</u>

- i. El 20 de diciembre de 2023, el Fideicomiso emitió 650,000,000 millones de CBFIs en tesorería para la adquisición de futuros proyectos.
- c. La utilidad neta por CBFI básica se calculó dividiendo la utilidad neta del período atribuible a la participación controladora entre el número promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos en circulación que asciende a 716,583,971 CBFIs al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021. La utilidad neta diluida por CBFI consideró instrumentos dilutivos, como si los CBFIs hubieran estado en circulación a la fecha de su emisión. El promedio ponderado de CBFIs y CBFIs dilutivos es el mismo debido a que no existen instrumentos potencialmente dilutivos.

16. Impuestos a la utilidad

A fin de cumplir los requisitos del estímulo fiscal del Fideicomiso, en términos de lo previsto en el Congreso de la Unión mediante el SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, el Fideicomiso debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs. Existen diferencias temporales y permanentes entre el resultado contable que se muestra en los estados financieros consolidados adjuntos y el resultado fiscal que sirve de base para realizar las distribuciones a los tenedores de los CBFIs.



17. Ingresos por arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2023, el valor de los cobros mínimos de arrendamiento es documentado con las cuentas por cobrar existentes bajo arrendamiento operativos:

Año	Comercial	Oficinas	Total
Menos de un año	\$ 750,178	\$ 264,200	\$ 1,014,378
De uno a 5 años	1,996,199	657,629	2,653,828
Más de 5 años	<u>454,647</u>	<u>66,998</u>	<u>521,645</u>
	<u>\$ 3,201,024</u>	<u>\$ 988,827</u>	<u>\$ 4,189,851</u>

Los contratos de arrendamiento reflejan términos que van de uno a cinco años en promedio.

Cabe señalar, que el resumen antes mencionado no considera ningún ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales se tiene derecho contractualmente, y que en la mayoría de los casos corresponde al efecto de la inflación. Asimismo, tampoco se considera ninguna renta de carácter variable, ni períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los inquilinos, de conformidad con el concepto antes mencionado de rentas futuras mínimas.

La Administración y gerencia de las Propiedades; considera de acuerdo con el historial y comportamiento de los contratos de arrendamiento, la mayoría de éstos se han renovado al término de estos debido a la alta demanda de permanencia en las Propiedades. De acuerdo con la administración y gerencia de las Propiedades, el porcentaje de ocupación promedio de las Propiedades a la fecha de emisión de este reporte es del 96.00%.

Contratos de arrendamientos operativos

Los arrendamientos operativos en los que el Fideicomiso es arrendador consisten en las propiedades de inversión del Fideicomiso y tienen periodos entre 3 y 5 años, con opción de extensión por 3 años. Todos los contratos de arrendamientos operativos contienen cláusulas de revisión de mercado en el evento en el que el arrendatario ejerza la opción de renovación. El arrendatario no tiene una opción de comprar la propiedad en el vencimiento del periodo de arrendamiento.

Los valores residuales no garantizados no representan un riesgo significativo para el Fideicomiso, ya que se relacionan a propiedades que se localizan en una ubicación que ha presentado una apreciación de valor constante en los últimos 2 años. El Fideicomiso no identifica ningún indicio de que dicha situación cambie.

18. Compromisos y contingencias

- El Fideicomiso tiene compromisos derivados de los contratos de arrendamiento de locales comerciales, relativos al cumplimiento de estos.
- Derivado de las aportaciones de los inmuebles a través de la Oferta Pública Inicial descrita en la Nota 2, el Fideicomiso está expuesto a que dichas aportaciones sean consideradas como enajenaciones/adquisiciones, por las Autoridades Municipales que podrían exigir el pago del “Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles” ISAI. Al 31 de diciembre de 2023, las Autoridades Municipales se encuentran en un proceso de evaluación para concluir si se debe o no pagar dicho impuesto. La Administración del Fideicomiso tomará las medidas legales para protegerse en caso de que dichas autoridades requieran el pago del impuesto por parte del Fideicomiso. La Administración estima que el pago puede ascender a aproximadamente \$1,600,000.
- Otros| asuntos - Además de las contingencias descritas anteriormente, el Fideicomiso enfrenta litigios que se consideran de rutina e incidentales al negocio. El Fideicomiso no espera que los resultados de alguno de estos litigios tengan un efecto material en su negocio, los resultados de sus operaciones, su situación financiera o sus flujos de efectivo.



19. Información por segmentos

El negocio principal del Fideicomiso es la propiedad y operación de propiedades que albergan centros comerciales y oficinas. El Fideicomiso revisa la información operativa y financiera de cada propiedad en forma individual y, en consecuencia, cada propiedad representa un segmento operativo individual. El Fideicomiso evalúa el desempeño financiero utilizando la utilidad neta de operación de la propiedad, la cual se compone de los ingresos por rentas y otras rentas de la propiedad, menos los gastos de operación y los impuestos inmobiliarios. El Fideicomiso no tiene operaciones fuera de México. Por lo tanto, el Fideicomiso ha agregado sus propiedades en un segmento reportable ya que las propiedades comparten características económicas similares a largo plazo y tienen otras similitudes, incluido el hecho de que son operadas utilizando estrategias comerciales consistentes, generalmente están ubicadas en las principales áreas metropolitanas de México y tienen características similares como mezclas de inquilinos.

20. Transacciones que no requieren flujo

Las principales transacciones que no requirieron flujos de efectivo y que fueron reveladas en otras notas, que corresponden al aporte inicial de propiedades de inversión a través de la emisión de CBFIs al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 son:

	2023	2022	2021
Activos			
Aportaciones iniciales de propiedades de inversión inmobiliarias	\$ -	\$ -	\$ (29,775,866)
Derechos fiduciarios por aportaciones iniciales en negocios conjuntos	-	-	(14,392,450)
Arrendamientos asumidos por cobrar y otras cuentas por cobrar por aportaciones iniciales de las propiedades de inversión	-	-	(427,943)
Gastos anticipados asumidos por aportaciones iniciales de inversiones inmobiliarias	-	-	(26,517)
Activos fijos asumidos de las aportaciones iniciales de la inversión propiedades	-	-	(10,204)
Total	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ (44,632,980)</u>
Pasivos y Capital de los Fideicomitentes / Beneficiarios:			
Deuda asumida por aportación inicial de inversiones inmobiliarias	\$ -	\$ -	\$ 5,685,649
Instrumentos financieros derivados asumidos por la aportación inicial de propiedades de inversión	-	-	121,255
Depósito asumido de los arrendatarios y derechos de arrendamiento de la aportación inicial de las propiedades de inversión	-	-	(329,539)
Impuestos asumidos por pagar e intereses por pagar de la contribución inicial de propiedades de inversión	-	-	(38,577)



	2023	2022	2021
Cuentas por pagar comerciales asumidas y gastos devengados por aportación inicial de propiedades de inversión	-	-	(393,987)
Aportaciones iniciales de los fideicomitentes	-	-	28,943,344
Aportaciones iniciales de la participación no controladora			2,947,397
Ajuste inicial del valor razonable de las propiedades de inversión	-	-	(576,401)
Total	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 36,359,141</u>

21. Participación no controladora

La información financiera resumida respecto a la subsidiaria de Fibra SOMA que tienen participaciones no controladoras importantes se detalla a continuación, la cual representa los montos antes de eliminaciones intercompañías:

Durante 2022 el Fideicomiso llevo a cabo la adquisición de los derechos remanentes de Artz, de tal forma que al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no hay participación no controladora.

Artz:		2021
Activos circulantes		\$ 732,987
Activos a largo plazo		\$ 14,169,518
Pasivo circulante		\$ 428,134
Pasivos a largo plazo		\$ 251,008
Patrimonio atribuible a los propietarios de la Entidad		\$ 10,050,541
Participación no controladora		\$ 4,172,822
		2022
Ingresos	\$	776,464
Costos y gastos		433,253
Utilidad del año		343,211
Utilidad atribuible a los propietarios de la Entidad		248,852
Utilidad atribuible a la participación no controladora		94,359
Utilidad del año	\$	343,211
Flujos netos de efectivo generados en las actividades de operación	\$	55,787
Flujo neto de efectivo generado de actividades de inversión	\$	42,474
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	\$	(51,468)
Aumento (disminución) neta de efectivo	\$	46,793



	2023	2022	2021
Saldos al inicio del año	\$ -	\$ -	\$ -
Aportación por oferta pública inicial	-	-	2,947,397
Contribuciones de patrimonio	-	-	1,131,066
Participación en el resultado del año	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>94,359</u>
Saldos al final del año	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,172,822</u>

22. Aprobación de la emisión de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2023 fueron autorizados para su emisión el 11 de abril de 2024, por el Comité de Auditoría del Fideicomiso; consecuentemente, éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios del Fideicomiso, quien puede decidir su modificación a los estados financieros consolidados adjuntos.

* * * * *



Información adicional

**Fideicomiso Irrevocable
No. 3332 (CIBanco, S.A.,
Institución de Banca Múltiple)
y Subsidiarias**

Manifestación de consentimiento para la
inclusión del informe de auditoría
externa en el reporte anual y del
informe de revisión de la información
del informe anual en los términos del
Artículo 39 de las Disposiciones por el
año que terminó el 31 de diciembre de
2023



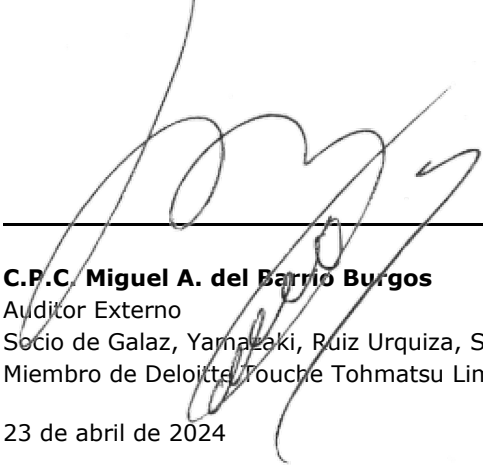
Al presidente del Comité de Auditoría de
Fideicomiso Irrevocable No. 3332 (CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiarias

En los términos del artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos consolidados, publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditor externo independiente de los estados financieros básicos consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 de Fideicomiso Irrevocable No. 3332 (CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiarias (La "Emisora"), manifesté lo siguiente:

- I. Que expresamos nuestro consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.
- II. Lo anterior en el entendido de que previamente me cercioré de que la información contenida en los Estados Financieros básicos consolidados incluidos en el Reporte Anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros básicos consolidados o del Informe de Auditoría Externa que presenté coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente

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



C.P.C. Miguel A. del Barrio Burgos
Auditor Externo
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

23 de abril de 2024



C.P.C. Erik Padilla Curiel
Representante Legal
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

* * * * *

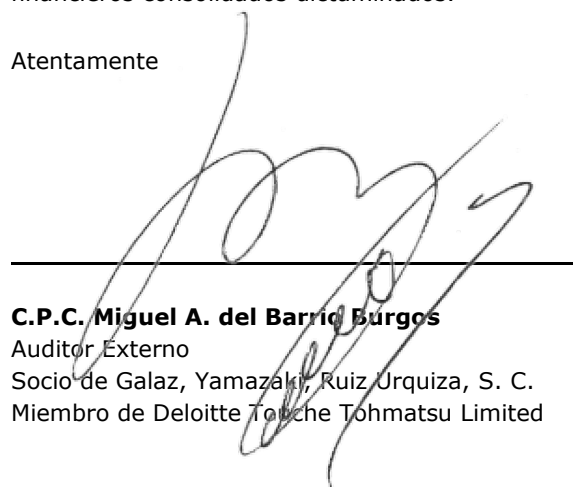


El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados que contiene el presente Reporte Anual por los ejercicios al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, y por los años que terminaron en esas fechas, fueron dictaminados con fecha 11 de abril de 2024, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

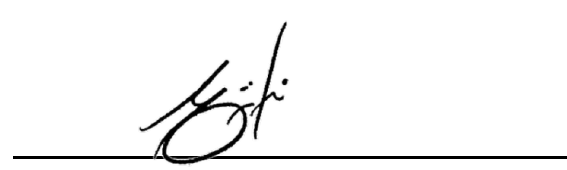
Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Reporte Anual y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados 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, el suscrito no fue contratado, y no realizó 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 consolidados dictaminados.

Atentamente



C.P.C. Miguel A. del Barrio Burgos
Auditor Externo
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Erik Padilla Curiel
Representante Legal
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

* * * * *

