Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración 2
[110000] Información general sobre estados financieros 194
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante 197
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto 199
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos....200
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto....203
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual....206
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior....209
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera....212
[700002] Datos informativos del estado de resultados 213
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses....214
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable....215
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras 220
[800500] Notas - Lista de notas 222
[800600] Notas - Lista de políticas contables 253
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34....280
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos 283
[815101] Anexo AA 286
Notas al pie 288

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración

Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

Estimados inversionistas,

Es un gusto compartir con ustedes el cierre de un año excepcional para Fibra SOMA. Durante 2024, consolidamos nuestra posición como un referente en la industria, reflejando la fortaleza de nuestra estrategia y el compromiso de nuestro equipo por generar valor de manera sostenible.

La ocupación al cierre del cuarto trimestre se mantuvo en niveles elevados, alcanzando 97%. Seguimos enfocados en conservar una tasa de ocupación por encima del promedio del mercado para asegurar una base estable para nuestros ingresos hacia adelante. Esto lo logramos gracias a nuestra experiencia en la operación eficiente de activos y la confianza que nuestros arrendatarios depositan en nosotros.

En términos financieros, reportamos un crecimiento de 38% en el NOI respecto al 4T23, alcanzando MXN$673 millones en el trimestre. Con ello, alcanzamos un NOI de MXN$2,187 millones para el 2024, 20% más que en 2023. Los ingresos del trimestre fueron MXN$921 millones (en comparación con los MXN$698 millones del 4T23), acumulando MXN$3,054 millones en el año (vs. MXN$2,608 millones en 2023). El AFFO trimestral fue de MXN$299 millones, con un incremento de 22% año contra año. Para el año, el AFFO fue de MXN$807 millones.

Además, en línea con lo anunciado el trimestre pasado, el 10 de octubre concretamos la adquisición del Hyatt Regency de la Ciudad de México, que ya se encuentra 100% integrado en nuestro portafolio. Asimismo, hemos dispuesto por completo del Tranche A del crédito a plazo firmado en abril de 2024, utilizado principalmente para el refinanciamiento de esta adquisición.

En cuanto a nuestro *pipeline* de desarrollo, los avances han sido muy positivos. Hemos logrado importantes cierres en los procesos de arrendamiento y la construcción avanza conforme al calendario previsto. Durante este trimestre, iniciamos la entrega de espacios a los arrendatarios en las oficinas de Park Hyatt y en los locales comerciales de Retail Los Cabos. Estas entregas continuarán a lo largo de 2025, asegurando la incorporación gradual de estos activos a nuestra operación.

Como parte de nuestro compromiso con la sostenibilidad y la buena gobernanza, hemos publicado nuestro primer informe de sustentabilidad. Este documento detalla nuestros avances en materia ambiental, social y de gobierno corporativo, así como nuestra visión de largo plazo en estos temas.

Me siento muy orgulloso de cerrar un año más con resultados sobresalientes, impulsados por el esfuerzo de nuestro equipo y el respaldo de todos nuestros grupos de interés. Seguiremos trabajando con disciplina y determinación para mantener este ritmo de crecimiento y continuar generando valor a largo plazo.

2025 se está perfilando para ser un año clave para nuestro portafolio, con el inicio de operaciones de varios proyectos en el *pipeline*. Basándonos en la fuerte actividad de *pre-leasing*, prevemos un crecimiento sustancial en el NOI de los próximos trimestres a medida que estos activos empiecen a funcionar. Como siempre, agradezco su confianza y apoyo. Espero poder compartirles actualizaciones sobre nuestro progreso pronto.

José Juan Sordo Madaleno de Haro
Director General, Pangea Administración,
Administrador Fibra SOMA

Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]

Somos un fideicomiso inmobiliario en su cuarto año de creación enfocado en el desarrollo, adquisición, arrendamiento y administración de bienes inmuebles en México. Fuimos constituidos por una entidad de SOMA, líder en administración de activos, con aproximadamente $85 mil millones de pesos mexicanos en activos bajo administración.

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.

Nuestro Fideicomiso es administrado internamente por un equipo local con importante experiencia en el sector inmobiliario en México.

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 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 aprobados por el Comité Técnico en la Sesión Inicial, así como cualesquier modificaciones aprobadas por la Asamblea Ordinaria de Tenedores (los “Lineamientos de Inversión”) o deberán ser aprobadas por la Asamblea de Tenedores si las mismas no cumplen con los Lineamiento de Inversión.

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.

Nuestro Portafolio está compuesto de 20 propiedades inmobiliarias, de las cuales 12 se encuentran en operación, 7 en desarrollo y 1 en planeación. De las propiedades operativas, 9 son exclusivamente centros comerciales, 1 es exclusivamente hotel, 1 proyecto de usos mixtos, que incluye oficinas y comercio, así como 1 de oficinas y hotel. En términos de ubicación de los activos en operación, 6 se encuentran en el área metropolitana de la Ciudad de México, 2 en la capital de Puebla, 2 en Querétaro y 2 en Veracruz.

Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

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 79 años en el sector inmobiliario y ha desarrollado más de 20 proyectos en las principales ciudades de México, totalizando desarrollos superiores a 836,000 metros cuadrados. El equipo ha trabajado junto por más de 10 años, entre estas personas, tienen más de 119 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 10 años y cuentan con más de 119 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.

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 diminución 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 32.0% y 1.9x respectivamente. Para más 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.

Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

RECURSOS

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró una disminución por $3,059 millones comparado con el trimestre anterior, derivado principalmente al resultado del trimestre.

Los recursos para concluir los proyectos en desarrollo provendrán de financiamientos, del flujo operativo de los propios proyectos y de aportaciones de patrimonio realizadas por los socios del proyecto.

Activos que forman parte del Portafolio

Al 31 de diciembre de 2024, 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	33.00%
12	Hyatt Regency	Ciudad de México	100.00%
13	Expansión Antara	Ciudad de México	100.00%
14	Reforma	Ciudad de México	100.00%
15	PHMC oficinas	Ciudad de México	100.00%
16	PHMC Hotel	Ciudad de México	50.00%
17	SoHo House Los Cabos	Baja California	100.00%
18	Abraham González 45	Ciudad de México	50.00%
19	Retail Los Cabos	Baja California	100.00%
20	Terreno León	Guanajuato	70.00%

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 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:

1. Centros comerciales
2. Oficinas
3. Hoteles
4. Oficinas

- 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); (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. 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.

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.

Nuestra base de arrendatarios es muy diversa. El top 5 de arrendatarios de la Fibra representa el 19.20% de los ingresos por renta y 24.30% en términos de ARB. Se compone principalmente de arrendatarios globales con alta calidad crediticia.

Ningún arrendatario en lo individual representó más del 6.5% de nuestra área total arrendada ni ningún arrendador en lo individual representó más del 10.0% de nuestra renta anualizada total, ambos, al 31 de diciembre de 2024.

Descripción de los Riesgos asociados

Se nombran de manera enunciativa mas no limitativa los principales riesgos relacionados.

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 trimestral 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.

Durante el cuarto trimestre de 2024, el entorno político y económico de México ha sido mixto, enfrentando retos significativos tanto a nivel interno como externo. En el ámbito económico, el país experimenta una desaceleración en su crecimiento. El Fondo Monetario Internacional (FMI) revisó su proyección de crecimiento para México en 2024 a 1.5%, una baja significativa en comparación con estimaciones previas, debido a factores como la política monetaria restrictiva y las limitaciones en la

capacidad productiva, especialmente en sectores clave. La inflación sigue siendo un desafío, con una tasa estimada en 4.5% para este año, lo que mantiene elevadas las tasas de interés para frenar el consumo y el crédito.

En términos políticos, el nuevo gobierno enfrenta el desafío de impulsar reformas para aumentar la recaudación fiscal y disminuir el déficit. Además, el fenómeno del nearshoring, o la reubicación de operaciones hacia México para aprovechar la cercanía con EE. UU., se destaca como una oportunidad económica importante. Sin embargo, la inseguridad y la necesidad de mejoras en infraestructura siguen siendo barreras para que el país atraiga inversiones a gran escala.

En conjunto, el escenario mexicano se caracteriza por una combinación de medidas económicas prudentes y el aprovechamiento de relaciones comerciales estratégicas, aunque el crecimiento moderado y la alta inflación proyectan un ambiente complejo para el cierre del año .

Los eventos políticos en México pueden afectar significativamente la política económica del país y, en consecuencia, nuestras operaciones.

La coalición política liderada por el partido Movimiento de Regeneración Nacional (“Morena”) controla el Congreso y varias legislaturas estatales, lo que le permite implementar reformas significativas, incluidas aquellas a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, con apoyo limitado de otros partidos políticos.

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.

El 15 de septiembre de 2024, se publicó en el Diario Oficial de la Federación una reforma constitucional que introduce cambios significativos en el sistema judicial de México. Entre las modificaciones, destaca que los jueces, magistrados y ministros ahora serán elegidos mediante voto popular. Estas reformas han generado un sentimiento de incertidumbre entre los inversionistas.

Asimismo, México ha experimentado periodos de violencia y criminalidad debido a las actividades del crimen organizado. En respuesta, el gobierno mexicano ha implementado diversas medidas para

fortalecer la seguridad, incrementando la presencia y capacidad de sus fuerzas policiales y militares. No obstante, el crimen organizado, en especial el relacionado con el narcotráfico, sigue presente y operando en el país. Estas actividades, su posible intensificación y la violencia asociada a ellas podrían impactar negativamente la economía mexicana o nuestras operaciones en el futuro. La situación social y política en México podría afectar la estabilidad económica del país. Por su parte, el gobierno de los Estados Unidos ha declarado a ciertas organizaciones criminales como grupos terroristas, lo cual podría generar una injerencia de dicho gobierno en las actividades económicas que se realizan en México.

Las condiciones económicas en México están altamente correlacionadas con las condiciones económicas de los Estados Unidos de Norteamérica (EUA) 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 EUA, 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 2020, el protocolo modificatorio 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.

Las relaciones comerciales entre México y Estados Unidos han sido históricamente estrechas. Sin embargo, en los últimos años, hemos enfrentado episodios de tensiones comerciales entre ambos países. El presidente de los Estados Unidos Donald J. Trump ha anunciado planes para establecer aranceles a la importación en respuesta al problema de la inmigración ilegal y el contrabando de drogas a través de la frontera entre Estados Unidos y México.

Debido a que la economía mexicana está fuertemente influenciada por la economía de los EUA, la implementación del T-MEC y/u otras políticas del gobierno de los EUA que puedan ser adoptadas por la administración de los EUA 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 2024, Banco de México redujo su tasa de referencia en 125 puntos base, de 11.25% en 2023 a 10% en 2024. Sin embargo, 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 4 de noviembre de 2024, tuvieron lugar las elecciones presidenciales de los Estados Unidos. Donald J. Trump, del Partido Republicano, resultó electo como presidente de dicho país. Su presidencia inició el 20 de enero de 2025 y se extenderá hasta el 19 de enero de 2029. A la fecha del presente Reporte Anual, el Partido Republicano tiene mayoría en la Cámara de Representantes y 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 a 7.36% en 2021, 7.82% en 2022, 4.66% en 2023 y 4.21% en 2024, 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 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, también es resultado de otras deficiencias institucionales tales como la estructura de la fuerza policíaca y la corrupción imperante en el sistema. 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 Federal Anticorrupción en Contrataciones Públicas. 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 hagan pagos 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 de este 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 extorción. 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, podíamos 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 incurriere 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 aviar, 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 Fidecomiso 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 Fidecomiso 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 pudiere 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 artículo 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 2025 consolidando su estrategia en los siguientes puntos:

- Atención al Contribuyente.

- Acompañamiento al Contribuyente.
- Fiscalización contra la evasión y el contrabando.

Asimismo, se señalan las acciones que desarrollarán para efectos de realizar la fiscalización durante el 2025, entre las cuales se destacan las siguientes:

- Uso de Herramientas tecnológicas para vigilar y garantizar el cumplimiento de las obligaciones tributarias y la detección de irregularidades principalmente en materia de obligaciones fiscales y patronales, comercialización y distribución de combustibles; identificación de "factureras" y sus usuarios; comportamientos irregulares en empresas importadoras; identificación y seguimiento de las solicitudes de devolución atípicas del IVA, IEPS e ISR, etc.

- Intercambio de información y coordinación con otras autoridades federales como UIF, IMSS, STPS, INFONAVIT, entre otras

- Revisión a sectores económicos que han mostrado alto riesgo de evasión, y fiscalización de los principales conceptos de planeaciones a través de sus esquemas reportables

- Operativos de combate al contrabando y fiscalización profunda de las operaciones y participantes del comercio exterior

- Participar con la fiscalía general de la República en el fortalecimiento de los asuntos relacionados con los delitos de defraudación fiscal, contrabando, emisión y utilización de comprobantes falsos, para conseguir la vinculación a proceso de personas físicas y morales, así como la solicitud de providencias precautorias para garantizar el interés fiscal.

Adicionalmente, la Ley de Ingresos de la Federación para el Ejercicio Fiscal de 2025 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 2025. 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 aquélla 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 servicios especializados, 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 servicios especializados, 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 Secretaria 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 servicios especializados mediante inspecciones y auditorías.

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

Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

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 $ 3,500,000 millones de dólares en activos bajo administración al 31 de diciembre de 2024. 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 2024, el Fideicomiso tuvo ingresos operativos incluyendo los ingresos por la participación de resultados de negocios conjuntos de $921 millones de pesos y NOI de $673 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 al trimestre reportado:

Portafolio

Al 31 de diciembre de 2024, 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	33.00%
12	Hyatt Regency	Ciudad de México	100.00%
13	Expansión Antara	Ciudad de México	100.00%
14	Reforma	Ciudad de México	100.00%
15	PHMC oficinas	Ciudad de México	100.00%

16	PHMC Hotel	Ciudad de México	50.00%
17	SoHo House Los Cabos	Baja California	100.00%
18	Abraham González 45	Ciudad de México	50.00%
19	Retail Los Cabos	Baja California	100.00%
20	Terreno León	Guanajuato	70.00%

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.

Los activos que forman parte del portafolio por la naturaleza de su sector generan ingresos para la Fibra en dólares estadounidenses y pesos mexicanos que ofrecen a la Fibra una cobertura natural ante posibles fluctuaciones en el tipo de cambio para hacer frente tanto a sus costos como a sus obligaciones financieras.

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 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. Se espera que este proyecto entre en operación 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 y aportaciones de capital. 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. Se espera que este proyecto se entregue al operador a finales de 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. Se espera que este proyecto entre en operación durante la primera mitad de 2025.

Soho House Los Cabos

Este proyecto planea desarrollar un hotel de aproximadamente 70 llaves (15 cuartos en la primera fase), 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 construcción El desarrollo se estará completando a finales de 2025 para esta primera etapa.

Retail Los Cabos (Anima Village)

El proyecto de Retail Los Cabos (Anima Village) planea desarrollar +23,000 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 se encuentra en construcción y en entrega de locales. El desarrollo se estará completando en 2025.

Soho House CDMX

Este proyecto planea desarrollar un hotel de aproximadamente 32 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 2025.

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.

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.

Hyatt Regency

Hyatt Regency es un activo recién adquirido, que se encuentra operando en su totalidad. Es un hotel que cual cuenta con 755 habitaciones en operación y está ubicado en Polanco, una de las mejores zonas de la Ciudad de México para el turismo. El hotel tiene alrededor de 41,000 m2.

El desempeño del hotel en 2024 fue excelente, manteniendo un crecimiento constante a través de los últimos años y consolidándose como una de las mejores opciones de hospedaje en la zona.

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.

La persona encargada de relaciones con inversionistas y analistas por parte del Fideicomitente es Raul Gutierrez Gonzalez, 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

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 público 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 prorrata, 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.

(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 144ª 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) Firma de un acuerdo con Hyatt Regency. El 20de 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.

(m)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.

(n) 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.

(o) 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.

(p) Suscripción de contrato de Crédito Sindicado-Term Loan. El 25 de abril de 2024, FIBRA SOMA, en su carácter de acreditada, celebró un contrato de crédito sindicado con BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México ("BBVA"), como agente administrativo, y BBVA, Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, The Bank of Nova Scotia y Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander, como agentes estructuradores, junto con otras instituciones de crédito como acreditantes, mediante el cual se otorgaron 3 líneas de crédito en favor de FIBRA SOMA: una línea de crédito simple hasta por un monto de US$275,000,000; una línea de crédito simple hasta por un monto de MXN$1,712,430,000; y una línea de crédito revolvente hasta por un monto de MXN$4,000,000,000. El Tramo A y el Tramo B serán destinados, en su caso, para el refinanciamiento de deuda existente, así como a otros propósitos corporativos generales y gastos de capital relativos a bienes inmuebles y/o la adquisición de bienes inmuebles. El Tramo Revolvente será destinado a propósitos corporativos generales. Asimismo, mediante la disposición inicial del Contrato de Crédito, se refinanciaron ciertos contratos de crédito revolventes hasta por MXN$4,000,000,000 y MXN$1,000,000,000, ambos celebrados por FIBRA SOMA, en su carácter de acreditada, con fecha 26 de octubre de 2021 y 26 de septiembre de 2023, respectivamente. En virtud de dicho refinanciamiento, la vigencia del crédito revolvente disponible para FIBRA SOMA se extendió efectivamente hasta 2027.

(q) Consolidación Expansión Antara y Otras Posibles Inversiones. El 7 de mayo de 2024 se consumó la adquisición del porcentaje del Proyecto Expansión Antara del que no era propietario FIBRA SOMA, consolidando el 100% de la propiedad de dicho activo. Expansión Antara será un proyecto de usos mixtos.

(r) Aviso del Administrador. El 22 de julio de 2024 Rafael Albino Rodríguez, dejó de fungir como Director de Administración y Finanzas del Administrador.

(s) Suscripción septiembre 2024. El 30 de septiembre de 2024, FIBRA SOMA informó a sus tenedores y al público inversionista que, tal y como es del conocimiento público, conforme a las aprobaciones de la asamblea de tenedores y el Comité Técnico de FIBRA SOMA, así como a los avisos publicados por FIBRA SOMA en el sistema de divulgación de la Bolsa Institucional de Valores, S.A. de C.V. el 10 de enero de 2024, el 19 de enero de 2024 y el 6 de febrero de 2024, (i) el 2 de febrero de 2024 FIBRA SOMA concluyó un proceso de suscripción preferente entre tenedores existentes de hasta 55,860,279 certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios identificados con la clave de pizarra "SOMA 21" a un precio total de $50.00 (cincuenta pesos 00/100 Moneda Nacional) por cada CBFI, y (ii) durante el periodo de suscripción del Derecho de

Suscripción Preferente, ningún tenedor suscribió CBFIs, por lo que la totalidad de los Certificados se mantuvieron en la tesorería del Fideicomiso para ser ofrecidos, para suscripción y pago, conforme a las resoluciones adoptadas por el Comité Técnico de FIBRA SOMA el 30 de noviembre de 2023. En dicho tenor, se informó al público inversionista que, con base en las aprobaciones corporativas de FIBRA SOMA y en el contexto del Derecho de Suscripción Preferente, el 30 de septiembre de 2024, cierto tenedor de FIBRA SOMA llevó a cabo la suscripción y pago de 16 millones de CBFIs al Precio de Suscripción. Como resultado, FIBRA SOMA recibió un total de $800 millones de pesos con motivo de la suscripción mencionada.

(t) Adquisición del hotel Hyatt Regency Mexico City. El 10 de octubre de 2024 se completó la adquisición por parte de FIBRA SOMA del hotel “Hyatt Regency Mexico City” ubicado en Polanco, Ciudad de México, el cual cuenta con 755 habitaciones en operación.

(u) Cierre Suscripción. El 31 de octubre de 2024 FIBRA SOMA concluyó con la entrega de los Certificados en el contexto de la adquisición por parte de FIBRA SOMA del hotel “Hyatt Regency Mexico City” ubicado en Polanco, Ciudad de México, suscribiéndose 39,843,787 Certificados.

A continuación, se describen de forma esquemática, nuestras principales adquisiciones relevantes en 2024:

Concepto	MXN$ 2024	USD$ 2024
Expansión Antara	$1,434,246,550	$83,692,977
Hyatt Regency	$6,764,509,220	$347,997,223

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 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

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 2022); (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 y un hotel recientemente adquirido en 2024. 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.

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, de forma directa o a través de los Fideicomisos de Inversión.

Las marcas cuentan con las siguientes características:

1) Antea Lifestyle Center

Expediente/Registro de Marca	Denominación	Clase	Vigencia
2720222	Antea	36	Pendiente
2720223	Antea	41	05/07/2032
132599	En su Máximo Esplendor	41	24/05/2034

2) Andamar Lifestyle Center

Registro de Marca	Denominación	Clase	Vigencia
1506834	Andamar	36	26/09/2034
1506833	Andamar	41	26/09/2034
151732	Con Vista al Mar	41	En trámite

3) Luxury Hall

Registro de Marca	Denominación	Clase	Vigencia
1220760	Luxury Hall	41	08/10/2030
1319465	Luxury Hall	36	08/10/2030

4) Artz

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	12/04/202/6
1666658	Artz Pedregal	35	12/04/2026
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

Registro de Marca	Denominación	Clase	Vigencia
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) Outlet Querétaro, Premium Outlets 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
1703101	Premium Outlets Punta Norte	35	25/08/2026
1703100	Premium Outlets De Mexico	35	25/08/2026

6) Plaza Satélite

Expediente/Registro de Marca	Denominación	Clase	Vigencia
1278561	Satelukids y Diseño	41	10/11/2031
1278251	Satelukids y Diseño	45	10/11/2031
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 Satélite 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
151733	Desde Siempre	41	En trámite

7) 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

8) 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

9) 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

10) 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

11) Fibra Soma (Canadá)

Expediente 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

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 6.5% de nuestra área total arrendada ni ningún arrendador en lo individual representó más del 10.0% de nuestra renta anualizada total, ambos, al 31 de diciembre de 2024.
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

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.

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 y aplicables al 31 de diciembre de 2024.

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.

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 2024 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 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

Algunos Activos Inmobiliarios que conforman el Patrimonio del Fideicomiso cuentan con certificados o reconocimientos ambientales como LEED. Asimismo, algunos créditos fueron otorgados como créditos sustentables. 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, dentro de los Activos Inmobiliarios de la Fibra se encuentran varios 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 del 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	68
José Juan Sordo Madaleno de Haro	Propietario	Masculino	38
Javier Sordo Madaleno de Haro	Propietario	Masculino	39
Fernando Sordo Madaleno de Haro	Propietario	Masculino	33
Magdalena Sordo Bringas	Propietario	Femenino	80
Patrick David Gilmour	Propietario	Masculino	38
Cíntia Vannucci Vaz Guimaraes	Propietario	Femenino	52
Adolfo del Valle Ruiz	Propietario	Masculino	77
Fernando Gerardo Chico Pardo	Propietario	Masculino	73
José María Aznar López	Propietario Independiente	Masculino	72
Antonio Cosío Pando	Propietario Independiente	Masculino	56
Ramiro González Luna González Rubio	Propietario Independiente	Masculino	62

Actualmente el 17% de los miembros del Comité Técnico son mujeres y el 83% 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, James Kreppner e Ignacio del Valle Ruiz han sido nombrados 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 por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey. En 2009 se incorporó a Grupo Sordo Madaleno en el área inmobiliaria. Bajo su dirección, se han realizado levantamientos de capital y deuda tanto públicos como privados, se han completado distintas adquisiciones de activos inmobiliarios, se han desarrollado diversos proyectos inmobiliarios en México, y se operan activos estabilizados con una valuación cercana a $70,000 millones de pesos. Actualmente funge como Director General de Pangea Administración, S.C., administrador de Fibra SOMA.

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 Mexico, 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 Cadilliac 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 Tepejí

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 Secretaria 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	62
José Juan Sordo Madaleno de Haro	Propietario	Masculino	38
Cíntia Vannucci Vaz Guimaraes	Propietario	Femenino	52

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 más 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.

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	38
Javier Sordo Madaleno de Haro	Propietario	Masculino	39
Patrick David Gilmour	Propietario	Masculino	38
Cíntia Vannucci Vaz Guimaraes	Propietario	Femenino	52

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 más 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.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Salvo por lo mencionado a continuación y hasta donde tenemos conocimiento, al 31 de diciembre de 2024, 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, se 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. 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.

Dentro de dicho procedimiento se dictó sentencia absolviendo al Fideicomiso 477. Las coactoras presentaron recurso de apelación y el Fideicomiso 477 interpuso el recurso de apelación adhesiva, en el que se resolvió que se confirmaba la sentencia recurrida. En contra de dicha resolución de la Sala, las coactoras presentaron demanda de amparo en la que se solicita, entre otros, que deje insubsistente la sentencia reclamada. Se hace una condena parcial a las

prestaciones de OUTLET CORREGIDORA y demás actores, sólo en cuanto a que se liberen las garantías prendarias que se otorgaron, no así las hipotecarias. La Sala dio cumplimiento a la sentencia, y ordenó hacer la entrega de las garantías prendarias. Sin embargo, ello no se nos ha requerido, porque Outlet Corregidora, presentó por segunda vez amparo directo en contra de esa resolución, porque la Sala, no nos condenó a pagar los daños y perjuicios demandados. Esta petición, consideramos que es infundada y se negará el amparo, ya que independientemente de que no se generaron daños y perjuicios, Outlet Corregidora no impugnó la sentencia de primera instancia, en cuya parte se nos absolvía de ello, por lo que se considera que ello es un acto consentido.

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, salvo la entrega de las garantías prendarias que son acciones de Tamayo Desarrollos Turísticos, pero no implica pago alguno.

(2) Con fecha 16 de noviembre de 2021, se notificó al Fideicomiso 477 una demanda promovida en su contra por parte de María del Carmen Alicia de la Madrid Hurtado 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. Dentro de dicho procedimiento el 10 de julio de 2023 se dictó sentencia condenando al Fideicomiso 477 a otorgar la servidumbre de paso a la actora. El Fideicomiso 477 interpuso una apelación a la sentencia, de la cual, se emitió sentencia, confirmando que el inmueble de la contraparte si requiere servidumbre de paso, sin embargo, el lugar por donde la ordenó el Juez, tiene complejidades por existir árboles protegidos por la SEDEMA y máquinas de alto voltaje del Centro Comercial, por lo que la Sala modificó la sentencia con relación a que el lugar por donde debe constituirse la servidumbre, deberá determinarse en incidente de ejecución de sentencia. El Fideicomiso 477 presentó amparo en tiempo y forma, y la Contraparte, también promovió amparo. 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.

(3) El 17 de mayo de 2024, Fideicomiso IXE Banco, S.A. Institución de Banca Múltiple, IXE Grupo Financiero, actuando como fiduciario del fideicomiso número F/315-5 (Punta Norte) promovió demanda de nulidad ante la Sexta Sala Regional del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México en contra del oficio TM/1690/2024, emitido el 9 de abril de 2024 por el Tesorero Municipal de Cuautitlán Izcalli, a través de la cual se resolvió en forma negativa la petición formulada el día 19 de marzo de 2024 para cancelar el embargo de fecha 17 de diciembre de 2021 relacionado con el crédito fiscal determinado en la resolución TM/MM/3922/2021 de fecha 2 de diciembre de 2021. La demanda se registró con el número de expediente 327/2024 y se admitió a trámite mediante acuerdo notificado el día 18 de junio de 2024. A ese juicio se acumuló el diverso que a continuación se señala.

El 10 de junio de 2024, Punta Norte promovió demanda de nulidad ante la Sexta Sala Regional del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México en contra del oficio EF/DII/TD/0003/2024, mediante el cual la Tesorería Municipal de Cuautitlán Izcalli le determinó un crédito fiscal en cantidad total de $121,505,500.20 pesos, por concepto de Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles y Otras Operaciones Traslativas de Dominio de Inmuebles, actualización, recargos y multas. La demanda fue

registrada con el número de expediente 392/2024, el cual se acumuló al diverso 327/2024. Mediante acuerdo de 11 de junio de 2024 se admitió y se concedió la suspensión del procedimiento administrativo de ejecución que pudiere iniciar la Tesorería Municipal de Cuautitlán Izcalli, con objeto de hacer efectivo el cobro del crédito fiscal determinado. No obstante, el día 19 de agosto de 2024 se ofreció garantía del interés fiscal mediante póliza de fianza, la cual fue recibida a resguardo por parte de la Tesorería citada. El día 9 de septiembre de 2024 se celebró la audiencia en los expedientes antes citados, siendo que el día 16 de diciembre de 2024 se notificó la sentencia dictada por la Sexta Sala Regional citada, en la cual, por una parte, anula el oficio TM/1690/2024 impugnado en el juicio 327/2024 y obliga a la autoridad a dar respuesta y, por otra, declara la nulidad total oficio EF/DII/TD/0003/2024 impugnado en el juicio 392/2024 y deja sin efectos el crédito fiscal ahí determinado. En el mes de febrero de 2025, tuvimos conocimiento de que la autoridad interpuso recurso de revisión en contra de esa sentencia. Ese recurso se tramita con el número de expediente R.R 9/2025 ante la Tercera Sección de la Sala Superior del Tribunal de Justicia Administrativa del Estado de México y estamos en espera de que se ha formalmente notificado. El Administrador y sus asesores legales en el proceso consideran y advierten que existen amplias posibilidades de que se confirme la sentencia previamente señalada.

(4) Mediante escrito presentado el 12 de junio de 2024, Desarrollo Turístico del Golfo, S.A. de C.V., presentó una solicitud de medidas cautelares que se turnó al Juzgado Primero en Materia Civil del Primer Circuito, en la Ciudad de México (el “Juzgado de Distrito”). El Juzgado de Distrito, mediante acuerdo de fecha 17 de junio de 2024, desestimó las medidas cautelares solicitadas. La resolución del Juez de Distrito fue objeto de un recurso de apelación que se tramitó y resolvió ante el Tribunal Colegiado de Apelación el 13 de febrero de 2025. La citada resolución del recurso de apelación tuvo por efecto, revocar el auto apelado, sustituirse en la jurisdicción del Juzgado de Distrito y conceder una providencia precautoria, consistente, específicamente en mantener la situación de hecho existente, es decir, que se paralice la ejecución del inciso (o) de la cláusula 2.4 del Segundo Convenio Modificatorio al Contrato de Fideicomiso de Administración CIB/3332 y no se celebren nuevos contratos garantizando obligaciones de terceros con los bienes patrimoniales del aludido fideicomiso, ya sea mediante la constitución de garantías reales o personales o constituyéndose como obligado solidario. El 10 de marzo de 2025, FIBRA SOMA y el Administrador interpusieron un recurso de apelación en contra de los autos emitidos por el Juez de Distrito, que ordenaban acatar las medidas cautelares, mismo que se encuentra en trámite. Paralelamente, el 12 de marzo de 2025, FIBRA SOMA y el Administrador solicitaron a la Juez de Distrito que revocara las medidas cautelares por ser notoriamente infundadas. Dicho incidente se encuentra en trámite. Finalmente, el Administrador, por su lado, promovió demanda de amparo indirecto en contra de la resolución que revocó la negativa de las medidas por parte del Primer Tribunal Colegiado de apelación, el cual se admitió y actualmente se encuentra en trámite ante el Segundo Tribunal Colegiado de apelación. Se negó la suspensión provisional, que busca levantar la medida y la audiencia para la suspensión definitiva es el 11 de abril del 2025.

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

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 aplace 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.

Descripción de los activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso

i)Inmuebles propiedad del Fideicomiso

Al 31 de diciembre de 2024, 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	33.00%
12	Hyatt Regency	Ciudad de México	100.00%
13	Expansión Antara	Ciudad de México	100.00%
14	Reforma	Ciudad de México	100.00%
15	PHMC oficinas	Ciudad de México	100.00%
16	PHMC Hotel	Ciudad de México	50.00%
17	SoHo House Los Cabos	Baja California	100.00%
18	Abraham González 45	Ciudad de México	50.00%
19	Retail Los Cabos	Baja California	100.00%
20	Terreno León	Guanajuato	70.00%

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.

Los activos que forman parte del portafolio por la naturaleza de su sector generan ingresos para la Fibra en dólares estadounidenses y pesos mexicanos que ofrecen a la Fibra un a cobertura natural ante posibles fluctuaciones en el tipo de cambio para hacer frente tanto a sus costos como a sus obligaciones financieras.
El siguiente diagrama ilustra, de manera general, la manera en la que cada uno de los Activos Inmobiliarios son mantenidos por la Fibra:

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 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. Se espera que este proyecto entre en operación 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 y aportaciones de capital. 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. Se espera que este proyecto se entregue al operador a finales de 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. Se espera que este proyecto entre en operación durante la primera mitad de 2025.

Soho House Los Cabos

Este proyecto planea desarrollar un hotel de aproximadamente 70 llaves (15 cuartos en la primera fase), 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 construcción El desarrollo se estará completando a finales de 2025 para esta primera etapa.

Retail Los Cabos (Anima Village)

El proyecto de Retail Los Cabos (Anima Village) planea desarrollar +23,000 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 se encuentra en construcción y en entrega de locales. El desarrollo se estará completando en 2025.

Soho House CDMX

Este proyecto planea desarrollar un hotel de aproximadamente 32 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 2025.

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.

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.

Hyatt Regency

Hyatt Regency es un activo recién adquirido, que se encuentra operando en su totalidad. Es un hotel que cual cuenta con 755 habitaciones en operación y está ubicado en Polanco, una de las mejores zonas de la Ciudad de México para el turismo. El hotel tiene alrededor de 41,000 m2.

El desempeño del hotel en 2024 fue excelente, manteniendo un crecimiento constante a través de los últimos años y consolidándose como una de las mejores opciones de hospedaje en la zona.

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)

FIBRASOMA

Evolución de los activos del Fideicomiso

Al 31 de diciembre de 2024, los activos del Fideicomiso están formados por el portafolio, el cual involucra 20 Activos Inmobiliarios con una edad promedio de 12 años. El Portafolio se compone de 12 activos en operación de los cuales 4 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

FIBRA SOMA

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

Activos	Ubicación	Estatus	Participación %	ARB Total (m^2)
Andamar I	Veracruz	En Operación	100.0%	33,465
Andamar II	Veracruz	En Operación	100.0%	29,667
Angelopólis	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 Querétaro	Querétaro	En Operación	50.0%	25,925
Satélite	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
Hyatt Regency	Ciudad de México	En Operación	100.0%	41,000
Expansión Antara	Ciudad de México	Desarrollo	100.0%	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				**836,520**

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, 17% oficinas y 11% hotel. El portafolio cuenta con oficinas en Artz, Expansión Antara y 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 57% del componente de retail, en un 19% de oficinas y el 25% 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 55% de los ingresos, mientras que el otro 45% 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

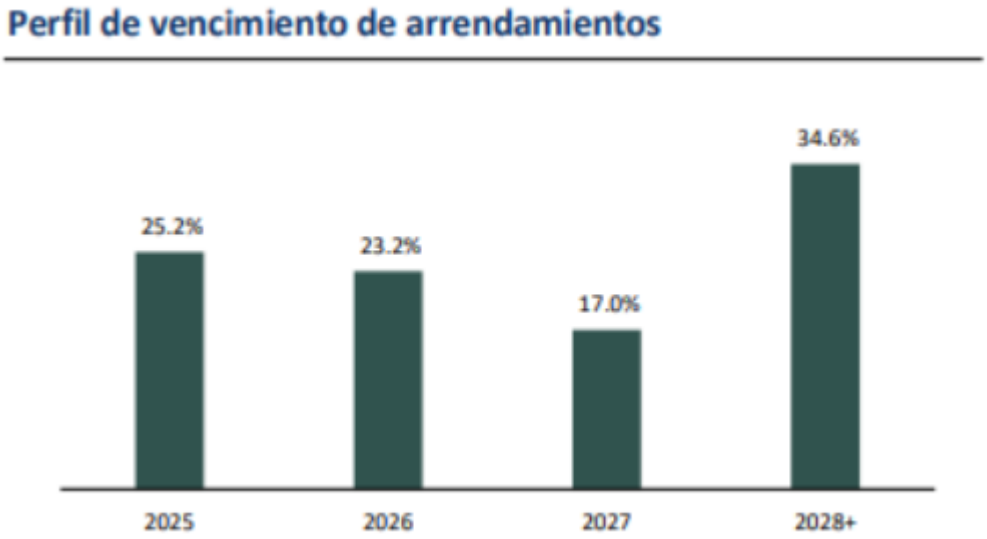
La siguiente tabla muestra un resumen de la concentración de nuestros top tenants:

Concentración por arrendatarios principales

	% Renta	% ARB
Top-5	19.2%	24.3%
Top-10	27.9%	34.1%
Top-15	32.9%	40.8%
Otros	67.1%	59.2%

- Nuestra base de arrendatarios es muy diversa. El top 5 de arrendatarios de la Fibra representa 19.2% de los ingresos por renta y 24.3% 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 4T24 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 4T24.
- Dado que el plazo promedio para los contratos de retail es de tres años. En 2025, el 25.2% de los contratos vigentes estarán sujetos a renovación. En 2026 el nivel de vencimientos será de 23.2% y en 2027 será 17.0%.

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

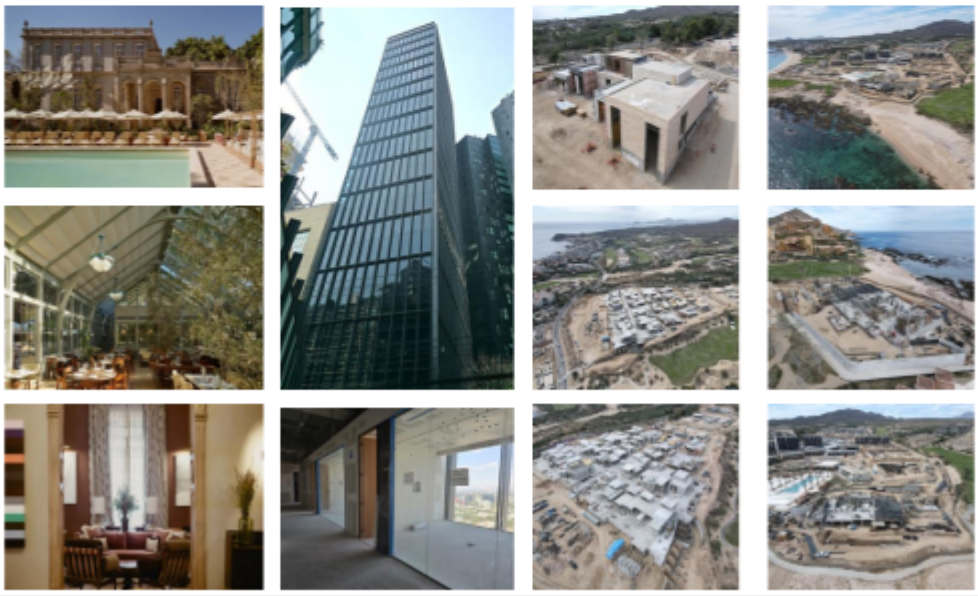


Respecto al progreso de nuestros activos en desarrollo, al 31 de diciembre de 2024, se tenía el siguiente avance para los proyectos en construcción:

Progreso del *pipeline* en desarrollo

FIBRASOMA

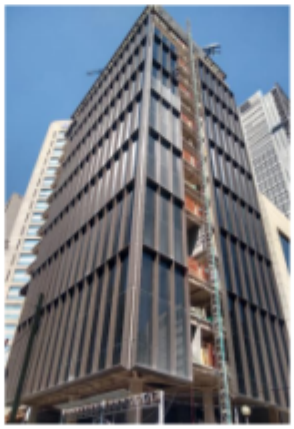
Programa de desarrollo	Soho House CDMX (Fase I) (2023)	Park Hyatt Oficinas CDMX (marzo 2025)	Retail Los Cabos (2T25)	Soho House Los Cabos (4T25)
Avance de construcción	100%	95%	83%	36%
Avance de arrendamiento	100%	69%	98%	100%
Firmado	*100%*	*61%*	*79%*	*100%*
LOI/RFP		*8%*	*19%*	



Progreso del *pipeline* en desarrollo

FIBRA SOMA

Programa de desarrollo	Expansión Antara (4T25)	Park Hyatt Hotel CDMX (4T25)	Soho House CDMX (Fase II) (2T26)	Reforma (2027/2028)
Avance de construcción	58%	68%	0%	
Avance de arrendamiento *Retail* / Hotel	90%	100%	100%	
Firmado	*56%*	*100%*	*100%*	
LOI/RFP	*34%*	*0%*	*0%*	
Avance de arrendamiento oficinas	100%	N/A	N/A	
Firmado	*45%*			
LOI/RFP	*55%*			



Hyatt Regency Ciudad de México

FIBRA SOMA

Resumen de desempeño

El 10 de octubre de 2024, Fibra SOMA completó la adquisición del hotel Hyatt Regency en la Ciudad de México, conforme al aviso publicado el 21 diciembre de 2023.

- Fibra SOMA ahora tiene el 100% del activo, el cual cuenta con 755 habitaciones en operación y está ubicado en Polanco, una de las mejores zonas de la Ciudad de México para el turismo.
  - El hotel cerró el 2024 con una ocupación de promedio de 78%.
  - La tarifa promedio en el año fue de US$217, y el RevPar fue de US$169.
  - El hotel generó un EBITDA de US$32 millones en 2024.
- El desempeño del hotel en 2024 fue excelente, manteniendo un crecimiento constante a través de los últimos años y consolidándose como una de las mejores opciones de hospedaje en la zona

ii) Desempeño de los activos del Fideicomiso

Resumen ejecutivo

FIBRA SOMA

Fibra SOMA (SOMA 21) anuncia sus resultados del cuarto trimestre de 2024, reportando un NOI de MXN$673 millones en el 4T24, comparado con MXN$488 millones reportados en el 4T23. El AFFO del trimestre fue MXN$299 millones, con un margen de 32%.

Resultados del trimestre

- Los **ingresos** fueron MXN$921 millones, que representaron un incremento de 32% comparado con el 4T23.
- El **Ingreso Neto Operativo** (NOI) fue de MXN$673 millones, un incremento de 38% comparado con el 4T23.
- El **margen NOI** fue de 73%, incrementando 310 puntos base en comparación con el 4T23.
- El **EBITDA** alcanzó los MXN$623 millones, incrementando 42% respecto al 4T23.
- El **margen EBITDA** fue de 68%, incrementando 483 puntos base en comparación con el 4T23.
- El **AFFO consolidado** del 4T24 fue de MXN$299 millones, con un margen de 32%.
- La **ocupación promedio** cerró el 4T24 en 97% con 1,462 arrendatarios.

Hechos destacados

- El 10 de octubre de 2024, Fibra SOMA completó la adquisición del hotel Hyatt Regency en la Ciudad de México, conforme al aviso publicado el 21 diciembre de 2023. En un acto simultáneo al cierre de la transacción la deuda del hotel fue refinanciada con el tranche A del Term Loan firmado en abril de 2024, quedando así el activo libre de deuda.
- En enero de 2025 se publicó el primer reporte de información ambiental, social y de gobierno corporativo (ASG) reafirmando nuestro compromiso en estos ámbitos; mismo que buscamos mantener y fortalecer en el futuro.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Indicadores relevantes del trimestre

Operativos

FIBRA SOMA

20
Propiedades en el portafolio

+836,000m²
de ARB

97%
de ocupación promedio

7-8%
de *lease spread* promedio

$673m
de NOI durante el 4T24

1,462
arrendatarios

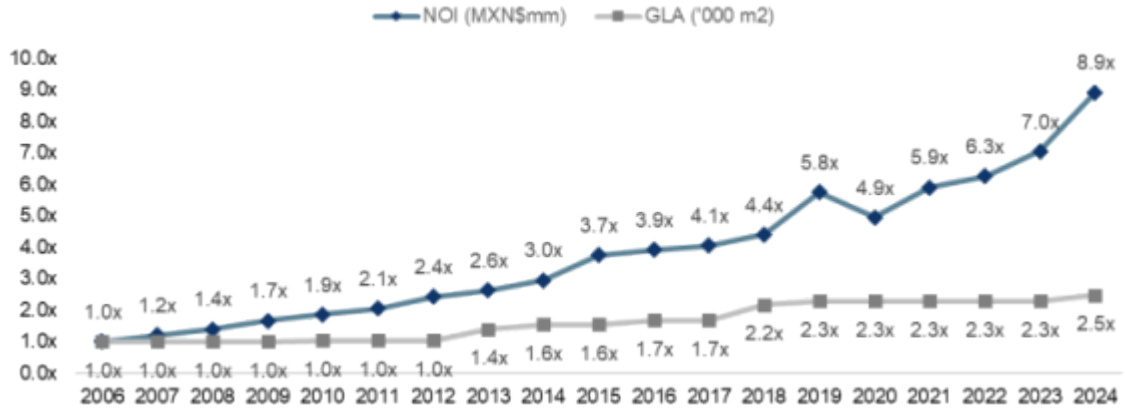
- El portafolio cerró el 4T24 con aproximadamente 836,000 m² representando un aumento de 41,000 m² con respecto al trimestre anterior debido a la incorporación del Hyatt Regency. De los 836,000 m², aproximadamente 518,000 m² conformaban el portafolio operativo y 318,000 m² el portafolio en desarrollo.
- La ocupación durante el 4T24 cerró en 97%.
- La tasa de renovación durante el cuarto trimestre de 2024 se mantuvo por encima de 95% con un *lease spread* de 7-8% en promedio por encima de inflación.
- El Ingreso Neto Operativo (NOI) de Fibra SOMA fue de MXN$673 millones para el 4T24, que representó un aumento de 38% respecto al 4T23.
- Al cierre del trimestre Fibra SOMA contaba con 1,462 arrendatarios.

Nota: Las imágenes corresponden a proyectos de participación de la FIBRA.

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 m^2 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 1,481 contratos de arrendamiento independientes, dichos contratos son a 5 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.

Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones

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 79 años en el sector inmobiliario y ha desarrollado más de 20 proyectos en las principales ciudades de México, totalizando desarrollos superiores a 836,000 metros cuadrados. El equipo ha trabajado junto por más de 10 años, entre estas personas, tienen más de 119 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.

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.

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.

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. 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 diminución 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, sub-numeral 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 32.0% y 1.9x respectivamente. Para más información sobre los créditos favor de consular la sección de “Informe de Créditos Relevantes” del Reporte.

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 estos (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., 3.21.2.13. y 3.12.2.14.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.

(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 fueren 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 deseare 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 desearen 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 sí 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 fueren 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 deseare adquirir CBFIs en una proporción mayor, llevaría 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 desearen 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 al 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 adquirientes, el origen de los recursos que el posible adquiriente 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 *quóra* 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 3.21.2.8 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 Fidecomiso 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 Fidecomiso, 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 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.

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 mimos.

(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) (j)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 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 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 modificatorio 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 Hábiles 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 Hábiles. 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, en 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 perdida, 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 perdida, 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 Perdida 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 de este 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 punto 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 al 31 de diciembre de 2024 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	$516,957.04.00 M.N más IVA (mensuales)	Compañía Integradora Inmobiliaria, S.C.	3 de noviembre de 2014	Indefinida
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

Activo Inmobiliario	Tipo de Servicio	Contraprestación	Monto recibido al último periodo	Prestador de Servicios	Fecha de Firma	Fecha de Terminación
	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	$420,590.39 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 Arrendamiento extendido/renovado, que se pagará al administrador de cada Fideicomiso de Inversión o al Prestador de Servicios correspondiente.	$8,561,936.7 M.N. Más I.V.A.	Compañía Integradora Inmobiliaria, S.C.	30 de junio 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	Servicios Pagados en el (1Q 2024) $ 565,311,323.23 M.N. más I.V.A.	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
		+ una cantidad fija única de MXN$ 91,163,390.65.				
	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.	Servicios Pagados en el (1Q 2024) $133,283,472.0 M.N. más I.V.A	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	$11,354,897 M.N más IVA	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 solamente por la cantidad que rebase dicho umbral.	El contrato ya fue liquidado en periodos anteriores	Compañía Integradora Inmobiliaria, S.C.	28 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.	Servicios Pagados en el (1Q 2024) $10,641,827.05 M.N. más I.V.A	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	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
		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.				
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 contraprestación	Compañía Integradora Inmobiliaria, S.C.	3 de octubre de 2018	Indefinida
	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	Servicios Pagados (1Q 2024)	Consultora de Desarrollo	1 de julio de 2006	31 de enero, 2054

Activo Inmobiliario	Tipo de Servicio	Contraprestación	Monto recibido al último periodo	Prestador de Servicios	Fecha de Firma	Fecha de Terminación
			$3,081,233 M.N. más IVA.	Inmobiliario, S.C.		
	Servicio de Asesoría	5.0% del ingreso por arrendamiento	Servicios Pagados (1Q 2024) $3,081,233 M.N. más IVA.	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	Servicios Pagados (1Q 2024) $1,232,494 M.N. más IVA.	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	Servicios Pagados (1Q 2024) $1,232,494 M.N. más IVA.	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	$ 197,823,585 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	$175,490,778 M.N. más IVA.	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 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.	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
	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: 3. $37,500,000000 más IVA al inicio de obra del proyecto. 4. $212,500,000.00 más IVA pagados en 72 estimaciones mensuales.	$ 55,292,690 M.N. más IVA.	Plasu Desarrollos SAPI de CV	10 de enero de 2023	Al momento de la terminación del proyecto
Satélite F7278-5	Contrato de prestación de servicios	Porcentaje del 2.65% del ingreso operativo neto (NOI), mensual	$5,756,208 M.N. más IVA	Compañía Integradora Inmobiliaria, S.C.	15 de junio de 2023	El 14 de junio de 2024, con renovación automática por períodos de un año.
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 Arrendamiento	5% sobre el monto de los derechos de arrendamiento + 3 meses de la renta acordada en el contrato	Aún no se paga esta contraprestación en el proyecto	Compañía Integradora Inmobiliaria, S.C.	11 de mayo de 2015	Indefinida
PHMC Hotel	Servicios de Desarrollo	Una tarifa base de $88,075,710.88 M.N. más IVA	$48,726,610 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 $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.	$20,000,000 M.N. 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	$113,078,767.7 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 $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	$14,874,078.6 M.N. más IVA	Compañía Integradora Inmobiliaria, S.C.	6 de diciembre de 2023	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.	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: (j) MXN $10,833,994.38 (Diez millones, ochocientos 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.	Servicios Pagados (1Q 2024) $ 48,357,798.1 M.N. más IVA.	Plasu Desarrollos SAPI de CV	Febrero 1, 2022	Al momento de la terminación del proyecto.
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.	$67,773,809M.N. más IVA.	Compañía Integradora Inmobiliaria, S.C.	8 de octubre de 2020	Indefinida
	Servicios de Arquitectura	USD$2,000,000.00 más IVA	USD$2,000,000 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),	MXN$21,243,833.50 más IVA	Compañía Integradora	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
		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.		Inmobiliaria, S.C.		
	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.	$ 31,648,677.5 M.N. 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.	$127,574,661M.N. 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	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
		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.				
	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.	$43,289,033.15 M.N. 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$119,186,955.50 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 sos más IVA, o su equivalente en MXN a la fecha de pago. Mismos que son pagaderos de la siguiente manera:	$950,000 USD. más IVA.	Plasu Desarrollos SAPI de CV	19 de diciembre 2023	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
		(i) Hasta 30% de anticipo (ii) el restante será pagado mediante estimaciones mensuales durante el plazo de construcción.				
Angelopolis	Servicio de Administración	4.3% sobre NOI generado mensualmente	$1,928,408 más IVA	Compañía Integradora Inmobiliaria, S.C.	1de marzo de 2019	Indefinida
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
	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

Nota: Debido a ciertas reorganizaciones de propiedad directa en algunos Activos Inmobiliarios, se está llevando a cabo la terminación de los contratos actuales y la celebración de nuevos contratos para efectos de ajustar los servicios a lo establecido en el Contrato de Administración y considerando los términos aprobados en el mismo. En cualquier caso, los contratos existentes y los nuevos a ser celebrados, se encuentran y encontrarán, según corresponda, dentro del rango de las Contraprestaciones Autorizadas y las compensaciones que, en su caso, fueron acordadas en los documentos de la operación.

Carta Convenio

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.

Incumplimiento a los contratos relevantes

A la fecha del presente Reporte, 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, 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.

Administradores

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.

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 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.

Para más 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.

Comisiones, costos y gastos del Administrador

Contrato Relativo al Administrador:

a) Relativo a servicios de operación

De acuerdo con los términos del contrato del administrador, este tiene derecho a cobrar en cada año natural, como contraprestación por sus servicios relacionados con la operación de cada Activo Inmobiliario respecto del cual se hubiese realizado una inversión, un monto equivalente al 3.5% (tres punto cinco por ciento) sobre los ingresos brutos derivados de cada proyecto mas el impuesto al valor agregado que de este resulte, importe que deberá ser pagada mediante transferencia electrónica en moneda nacional.

La contraprestación es calculada de manera mensual y dicho calculo se tratará de una provisión hasta la determinación anual de los servicios de operación, una vez determinado el importe anual, este se incrementará o disminuirá conforme a las provisiones determinadas previamente. En el caso de que la suma de las provisiones resulte superiores a la determinación anual, el administrador deberá ajustar las diferencias y en su caso reembolsar el importe que resulte a favor al fideicomiso

b) Relativo a gastos del administrador (Honorarios)

El administrador del fideicomiso tiene derecho a recibir honorarios mensuales suficientes para cubrir todo los gastos en que el administrador incurra para poder desempeñar de la manera más eficiente su trabajo como administrador, incluyendo sin limitación, compensación de los consejeros, directivos relevantes, funcionarios y empleados del administrador, la renta de sus oficinas corporativos, servicios (luz, internet, teléfono, etc.), y otros gastos en los que incurra en la operación y mantenimiento de sus oficinas y la administración de los asuntos corporativos.

Los honorarios previamente mencionados, deberán ser cubiertos por el fideicomiso conforme a las instrucciones que por escrito el administrador le entregue al fiduciario 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 solicitud.

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.

Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés

i)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.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y de la mayoría de los Miembros Independientes del mismo antes de formalizar cualquier contrato, transacción o relación con una persona relacionada del Fideicomitente, SOMA y sus Afiliadas o a cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés.

Asimismo, consideramos que nuestra estructura y gobierno corporativo han sido diseñados para alinearse con los intereses de nuestros Tenedores de CBFIs y mitigar potenciales conflictos de interés.

ii)Política de conflictos de interés

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de aprobar nuestra política con respecto a transacciones con personas relacionadas, así como de aprobar las operaciones con personas relacionadas. De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador del Fideicomiso o por las personas relacionadas con éstos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

Estamos sujetos a conflictos de intereses que se originan de nuestra relación con nuestros asesores y sus filiales, y celebraremos transacciones con personas relacionadas. No podemos asegurar que nuestra política podrá eliminar la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosas, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores de CBFIs.

Los saldos por cobrar y por pagar a partes relacionadas son los siguientes:
(Miles de esos)
Cuentas por cobrar

	2024	2023
CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3421	$ 344,682	$ 21,754
Exploitant Hotelier, S. A. P. I. de C. V.	154,031	-
Administración Pedregal Picacho, S. A. P. I. de C. V.	18,540	24,711
Compañía Integradora Inmobiliaria, S.C.	519	42,421
Total	$ 517,772	$ 88,886

Cuentas por pagar:

	2024	2023
Compañía Integradora Inmobiliaria, S.C.	$ 10,931	$ 177,859
Operanda, S.A. de C.V.	10,614	8,711
Administración Pedregal Picacho, S. A. P. I. de C. V.	10,429	8,397

SM Querétaro, S A P I de C.V.	12,340	12,340
Sordo Madaleno y Asociados, S.C.	38,524	-
CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3421	-	1,957
Total	$ 82,838	$ 209,264

Los Auditores Externos del Fideicomiso son Galaz, Yamazaki Ruiz Urquiza, S.C., miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

El Auditor Externo es ratificado por el Comité Técnico de manera anual.

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.

Mercado de capitales

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 más información, véase la Sección “El Fideicomiso –Resumen del Contrato de Administración” del presente Reporte.

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.

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:

Desempeño del precio al cierre de los últimos 4 ejercicios:

Período	Máximo	Mínimo	Volumen operado
Cierre de 2021	$50.00	$50.00	N/A
Cierre de 2022	$50.00	$50.00	N/A
Cierre de 2023	$50.00	$50.00	8,675
Cierre de 2024	$50.00	$40.00	3,409,116

Desempeño en cada trimestre de los últimos 2 ejercicios:

Período	Máximo	Mínimo	Volumen operado
1er trimestre de 2023	$50.00	$50.00	-
2do trimestre de 2023	$50.00	$50.00	-
3er trimestre de 2023	$50.00	$43.00	6,180
4to trimestre de 2023	$50.00	$43.50	2,477
1er trimestre de 2024	$45.58	$40.00	2,331
2do trimestre de 2024	$45.00	$40.00	185,137
3er trimestre de 2024	$45.00	$41.00	471,268
4to trimestre de 2024	$50.00	$44.23	2,750,380

Desempeño mensual por los 6 meses anteriores a la presentación de este reporte:

Período	Máximo	Mínimo	Volumen operado
Cierre de octubre de 2024	$50.00	$44.23	550,135
Cierre de noviembre de 2024	$50.00	$50.00	2,200,000

Cierre de diciembre de 2024	$50.00	$50.00	245
Cierre de enero de 2025	$50.00	$45.00	6,788
Cierre de febrero de 2025	$45.00	$45.00	183
Cierre de marzo de 2025	$45.00	$45.00	196,810,000

Formador de Mercado

A la fecha, el Fiduciario no ha contratado a algún formador de mercado.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022
(En miles de pesos mexicanos)

Activo	Notas	2024	2023	2022
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	$ 402,656	$ 1,248,710	$ 2,342,513
Rentas por cobrar a clientes, neto	6	288,304	393,049	481,525
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	7	517,772	88,886	68,188
Impuestos por recuperar, principalmente el impuesto al valor agregado (IVA)		2,644,065	1,387,260	1,146,614
Remanentes por cobrar		75,665	42,501	146,786
IVA pendiente de acreditar, neto		97,077	84,935	64,757
Pagos anticipados		21,093	31,595	2,098
Total activo circulante		4,046,632	3,276,936	4,252,481
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	8	52,166,822	34,221,684	31,134,184
Inversiones en negocios conjuntos	9	15,452,680	23,843,224	17,327,706
Pagos anticipados		934,827	275,364	190,413
Mobiliario y equipo de transporte, neto		-	-	10,481
Gastos para proyectos futuros		26,480	54,579	19,272
Depósitos en garantía recuperables		115,006	58,460	1,488
Total activo no circulante		68,695,815	58,453,311	48,683,544
Total activo		$ 72,742,447	$ 61,730,247	$ 52,936,025
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios				
Pasivo a corto plazo:				
Porción circulante de los préstamos	12	$ 1,849,625	$ 2,786,045	$ 1,175,834
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	10	326,101	248,223	209,301
Intereses por pagar		268,895	173,822	181,155
Cuentas por pagar a partes relacionadas	7	82,838	209,263	209,567
Derechos de arrendamiento	11	18,490	37,258	51,800
Depósitos en garantía reembolsables		127,892	71,665	58,343
Impuestos por pagar		28,955	30,144	29,941
Anticipo de clientes		91,221	5,009	8,065
Total pasivo a corto plazo		2,794,017	3,561,429	1,924,006
Pasivo a largo plazo:				
Préstamos	12	21,447,394	9,796,258	11,126,320
Derechos de arrendamiento	11	60,055	30,524	72,347
Rentas anticipadas		21,352	11,361	12,030
Fondo de garantía		140,211	23,858	-
Depósitos en garantía reembolsables		44,631	70,348	76,742
Instrumentos financieros derivados	14	1,434,753	2,789,154	1,030,044
Total pasivo a largo plazo		23,148,396	12,721,503	12,317,483
Total pasivo		25,942,413	16,282,932	14,241,489

	Notas	2024	2023	2022
Compromisos y contingencias	18			
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:	15			
Aportaciones de los fideicomitentes		41,921,929	37,360,514	36,515,193
Fondo de recompra		6,904	-	-
Utilidades retenidas		5,927,170	8,935,163	2,684,664
Valuación de instrumentos financieros derivados en coberturas de flujo de efectivo		(1,055,969)	(848,362)	(505,321)
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		46,800,034	45,447,315	38,694,536
Total pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		$ 72,742,447	$ 61,730,247	$ 52,936,025

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022
(En miles de pesos mexicanos, excepto por la información de utilidad por CBFI)

	Notas	2024	2023	2022
Ingresos por:				
Arrendamientos	17	$ 1,620,055	$ 1,282,034	$ 1,203,624
Mantenimiento, operación, publicidad y otros		164,679	150,395	139,595
Estacionamiento		100,516	96,434	89,306
		1,885,250	1,528,863	1,432,525
Gastos por:				
Operación, mantenimiento, publicidad, honorarios y otros		(497,378)	(424,185)	(391,129)
Honorarios de administración		(240,365)	(223,179)	(199,460)
Impuesto predial y otros derechos		(71,466)	(76,161)	(71,751)
Seguro de la propiedad		(8,043)	(5,666)	(5,214)
Ganancia por recompra del bono		-	-	1,122,224
Gastos por intereses		(1,417,151)	(1,175,937)	(1,023,802)
Ingresos por intereses		99,802	108,579	146,484
(Pérdida) ganancia cambiaria, Neta		(503,464)	(67,281)	100,793
Comisiones bancarias		(40,182)	(28,461)	(15,926)
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados		(38,893)	(115,504)	10,998
Utilidad en participación de negocios conjuntos	9	1,235,743	4,494,720	1,853,952
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	8	(3,411,846)	2,234,711	(580,655)
(Pérdida) utilidad neta consolidada del año		(3,007,993)	6,250,499	2,379,039
Otros resultados integrales:				
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados - Pérdida en valuación de instrumentos financieros	14	(207,607)	(343,041)	(250,439)
(Pérdida) utilidad integral consolidada del año		$ (3,215,600)	$ 5,907,458	$ 2,128,600

	Notas	2024	2023	2022
(Pérdida) utilidad neta consolidada del año:				
Participación controladora		$ (3,007,993)	$ 6,250,499	$ 2,227,964
Participación no controladora		-	-	151,075
		$ (3,007,993)	$ 6,250,499	$ 2,379,039
(Pérdida) utilidad integral consolidada del año:				
Participación controladora		$ (3,215,600)	$ 5,907,458	$ 1,977,525
Participación no controladora		-	-	151,075
		$ (3,215,600)	$ 5,907,458	$ 2,128,600
(Pérdida) utilidad neta por CBFI básica y diluida (en pesos mexicanos)		$ (3.38)	$ 7.83	$ 3.04

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022
(En miles de pesos mexicanos)

	2024	2023	2022
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
(Pérdida) utilidad neta consolidada del año	$ (3,007,993)	$ 6,250,499	$ 2,379,039
Utilidad en participación de inversión en negocios conjuntos	(1,235,743)	(4,494,720)	(1,853,952)
(Incremento) decremento en el valor razonable de propiedades de inversión	3,411,846	(2,234,711)	580,655
Amortizaciones	36,824	59,503	5,214
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(1,527,487)	1,416,069	528,505
Fluctuación cambiaria no realizada	2,296,304	(1,299,342)	(575,123)
Ingreso por intereses	(99,802)	(108,579)	(146,484)
Gastos por intereses	1,417,151	1,175,937	1,023,802
	1,291,100	764,656	1,941,656
Cambios en el capital del trabajo:			
(Aumento) disminución en:			
Rentas por cobrar a clientes	(73,819)	88,476	30,898
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	200,176	(20,698)	(15,515)
Impuesto al valor agregado (IVA) por recuperar e IVA pendiente de acreditar, neto	(1,131,659)	(260,824)	(794,382)
Remanentes por cobrar	(33,164)	104,285	(146,786)
Deudores diversos	-	-	4,671
Pagos anticipados	46,235	(58,994)	(169,665)
Depósitos en garantía recuperables	-	-	(256)
Gastos para futuros proyectos	-	-	(19,272)
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	61,427	62,781	(19,938)
Impuestos por pagar	(1,189)	203	15,416
Intereses por pagar	55,595	(416,284)	(74,277)
Anticipo de clientes	(391)	(3,056)	266
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(171,547)	(304)	(142,730)
Derechos de arrendamiento	(161,199)	(72,446)	(38,041)
Rentas anticipadas	8,467	(669)	6,234
Depósitos en garantía reembolsables	(31,291)	(50,044)	16,361
Flujos netos de efectivo generados por actividades operación	58,741	137,082	594,640
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Construcción en proceso y mejoras a las propiedades de inversión	(10,742,544)	(937,740)	(875,567)
Adquisición de derechos fideicomisarios	(166,145)	(804,802)	(2,801)

	2024	2023	2022
Aportaciones a negocios conjuntos	(384,500)	(969,261)	-
Remanentes de negocios conjuntos	730,735	651,300	-
Préstamos otorgados a partes relacionadas	(321,000)	-	-
Baja de mobiliario y equipo de transporte	-	11,270	-
Gastos para futuros proyectos	28,099	(35,307)	-
Adquisición de mobiliario y equipo de transporte	-	(789)	(277)
Pagos de Impuesto sobre adquisición de inmuebles	(58,481)	(52,715)	(279,928)
Intereses bancarios cobrados	99,802	108,579	146,484
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(10,814,034)	(2,029,465)	(1,012,089)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos recibidos	8,878,078	1,698,015	4,297,372
Aportaciones al patrimonio	2,792,190	-	2,939,457
Fondo de Recompra	6,904	-	-
Pago de préstamos	(490,000)	(132,449)	(4,008,198)
Intereses pagados	(1,381,708)	(766,986)	(938,336)
Rembolso de patrimonio	-	-	(600,000)
Compra de participación no controladora	-	-	(4,323,897)
Otros	-	-	(884,530)
Flujos netos de efectivo generados por (utilizados en) actividades de financiamiento	9,805,464	798,580	(3,518,132)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo durante el año	(949,829)	(1,093,803)	(3,935,581)
Efectivo por aportación de propiedades de inversión	103,775	-	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	1,248,710	2,342,513	6,278,094
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	$ 402,656	$ 1,248,710	$ 2,342,513

Control interno [bloque de texto]

Comité de Auditoría y Prácticas Societarias

El Comité Técnico contará con un Comité de Auditoría y Prácticas Societarias el cual estará encargado de analizar ciertas decisiones relacionadas con la operación del Fideicomiso. Para más 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 estará integrado por 3 (tres) miembros. A continuación, se incluye una tabla con los miembros propietarios que formarán 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	62
José Juan Sordo Madaleno de Haro	Propietario	Masculino	37
Cíntia Vannucci Vaz Guimaraes	Propietario	Femenino	52

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.

Comité de Inversiones

El Fideicomiso contará con un Comité de Inversiones, el cual no está constituido como comité auxiliar del Comité Técnico, sino como comité independiente de éste y constituido para beneficio del Fideicomiso, el cual estará encargado de analizar ciertas decisiones relacionadas con la operación del Fideicomiso. Para más 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 estará integrado por un máximo 4 miembros. A continuación, se incluye una tabla con los miembros propietarios que formarán parte del Comité de Inversiones Inicial:

Comité de Inversiones CIB/3332			
Nombre	**Tipo de Miembro**	**Sexo**	**Edad**
Jose Juan Sordo Madaleno de Haro	Propietario	Masculino	38
Javier Sordo Madaleno de Haro	Propietario	Masculino	39
Patrick David Gilmour	Propietario	Masculino	38
Cíntia Vannucci Vaz Guimaraes	Propietario	Femenino	52

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.

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.

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	68
José Juan Sordo Madaleno de Haro	Propietario	Masculino	38
Javier Sordo Madaleno de Haro	Propietario	Masculino	39
Fernando Sordo Madaleno de Haro	Propietario	Masculino	33
Magdalena Sordo Bringas	Propietario	Femenino	80
Patrick David Gilmour	Propietario	Masculino	38
Cíntia Vannucci Vaz Guimaraes	Propietario	Femenino	52
Adolfo del Valle Ruiz	Propietario	Masculino	76
Fernando Gerardo Chico Pardo	Propietario	Masculino	72
José María Aznar López	Propietario Independiente	Masculino	71
Antonio Cosío Pando	Propietario Independiente	Masculino	56
Ramiro González Luna González Rubio	Propietario Independiente	Masculino	62

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.

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 confocon su rmidad 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 cumpliere 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 las Asamblea de Tenedores válidamente instalada y con quorum 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, (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 serían 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.

(q) 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 cumpliere 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 aplace 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 presenta 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. En caso 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.

(c) 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.

(d) 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.

(e) 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.

(f) 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.

(g) 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.

(i) 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.

(ii) 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.

(h) 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.

(i) 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.

(j)Sesiones del Comité Técnico.

(i) 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 contendidas

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:

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.

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.

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.

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).

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.

Operaciones con Personas Relacionadas. Dar su opinión respecto de Operaciones con Personas Relacionadas.

Razonabilidad de Operaciones. Dar su opinión al Comité Técnico sobre la razonabilidad de las operaciones relevantes a realizarse o realizadas por el Fideicomiso.

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.

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.

(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.

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.

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.

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 substitución 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 (ii) 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.

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.

Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

- Los ingresos fueron MXN$921 millones, que representaron un incremento de 32% comparado con el 4T23.

- El Ingreso Neto Operativo (NOI) fue de MXN$673 millones, un incremento de 38% comparado con el 4T23.

- El margen NOI fue de 73%, incrementando 310 puntos base en comparación con el 4T23.

- El EBITDA alcanzó los MXN$623 millones, incrementando 42% respecto al 4T23.

- El margen EBITDA fue de 68%, incrementando 483 puntos base en comparación con el 4T23.
- El AFFO consolidado del 4T24 fue de MXN$299 millones, con un margen de 32%.

- La ocupación promedio cerró el 4T24 en 97% con 1,462 arrendatarios.

Indicadores relevantes del trimestre

Financieros

FIBRASOMA

Miles de Pesos	4T24	4T23	Δ%	2024	2023	Δ%
Total Ingresos (Portafolio propio)	$618,527	$411,662	50.3%	$1,885,251	$1,528,863	23.3%
Ingresos negocios conjuntos	$302,745	$286,540	5.7%	$1,168,502	$1,078,945	8.3%
Ingresos Totales	$921,272	$698,201	31.9%	$3,053,752	$2,607,807	17.1%
Resultado en la participación de negocios conjuntos	$219,797	$207,542	5.9%	$878,189	$805,904	9.0%
Ingreso Neto Operativo incluyendo negocios conjuntos	$672,696	$488,158	37.8%	$2,186,552	$1,828,754	19.6%
Margen NOI	73.0%	69.9%		71.6%	70.1%	
EBITDA	$622,727	$438,236	42.1%	$1,946,187	$1,605,575	21.2%
Margen EBITDA	67.6%	62.8%		63.7%	61.6%	
FFO Consolidado	$268,739	$246,898	8.8%	$649,300	$673,421	(3.6%)
Margen FFO Consolidado	29.2%	35.4%		21.3%	25.8%	
AFFO Consolidado	$298,688	$245,736	21.5%	$806,841	$781,438	3.3%
Margen AFFO Consolidado	32.4%	35.2%		26.4%	30.0%	
Distribución a tenedores de CBFIs	**$0**	**$0**		**$0**	**$0**	
CBFIs con derechos económicos	*889,628,640*	*798,601,243*		*889,628,640*	*798,601,243*	
Distribución por CBFI con derechos económicos	**$0.00**	**$0.00**		**$0.00**	**$0.00**	

- El Ingreso Neto Operativo (NOI) fue de MXN$673 millones, con un margen de 73%. Esto representa un aumento del 38% respecto al 4T23.
- El EBITDA fue de MXN$623 millones en el 4T24, con un margen de 68%. Esto representa un incremento de 42% respecto al 4T23.
- El AFFO del 4T24 fue de MXN$299 millones, con un margen de 32%.
- El número de CBFIs en circulación aumentó a 889,628,640 a cierre del 4T24, debido a que el proceso de suscripción se concretó al 100% durante el trimestre.

[110000] Información general sobre estados financieros

Clave de cotización:	SOMA
Periodo cubierto por los estados financieros:	2024-01-01 al 2024-12-31
Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa :	2024-12-31
Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:	SOMA
Descripción de la moneda de presentación :	MXN
Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:	Miles de pesos
Consolidado:	Sí
Número De Trimestre:	4D
Tipo de emisora:	FIBRAS
Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:	
Descripción de la naturaleza de los estados financieros:	

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Nombre de proveedor de servicios de Auditoria externa [bloque de texto]

Deloitte - Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.

Nombre del socio que firma la opinión [bloque de texto]

C. P. C. Miguel Ángel del Barrio Burgos

Tipo de opinión a los estados financieros [bloque de texto]

La opinión emitida por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C, como auditor externo designado, por los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024 es favorable, en su informe el auditor expresa: " 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 2024, 2023 y 2022, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, 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)".

Fecha de opinión sobre los estados financieros [bloque de texto]

15 de abril de 2025

Fecha de asamblea en que se aprobaron los estados financieros [bloque de texto]

24 de abril de 2025

Seguimiento de análisis [bloque de texto]

[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Estado de situación financiera [sinopsis]		
Activos [sinopsis]		
Activos circulantes[sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo	402,656,000	1,248,710,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	3,643,977,000	2,028,225,000
Impuestos por recuperar	0	0
Otros activos financieros	0	0
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	4,046,633,000	3,276,935,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	4,046,633,000	3,276,935,000
Activos no circulantes [sinopsis]		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	934,827,000	275,364,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	0	0
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	15,452,680,000	23,843,224,000
Propiedades, planta y equipo	0	254,126,000
Propiedades de inversión	52,166,822,000	33,967,559,000
Activos por derechos de uso	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	141,486,000	113,039,000
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	0	0
Total de activos no circulantes	68,695,815,000	58,453,312,000
Total de activos	72,742,448,000	61,730,247,000
Capital Contable y Pasivos [sinopsis]		
Pasivos [sinopsis]		
Pasivos Circulantes [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	448,657,000	493,213,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Otros pasivos financieros a corto plazo	2,114,803,000	2,248,376,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
Provisiones circulantes [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	2,563,460,000	2,741,589,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	2,563,460,000	2,741,589,000
Pasivos a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	489,861,000	248,172,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	22,889,113,000	13,293,170,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
Provisiones a largo plazo [sinopsis]		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	23,378,974,000	13,541,342,000
Total pasivos	25,942,434,000	16,282,931,000
Capital Contable [sinopsis]		
Capital social	43,614,606,000	39,047,425,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	(6,903,000)	0
Utilidades acumuladas	5,927,150,000	8,935,143,000
Otros resultados integrales acumulados	(2,748,645,000)	(2,535,252,000)
Total de la participación controladora	46,800,014,000	45,447,316,000
Participación no controladora	0	0
Total de capital contable	46,800,014,000	45,447,316,000
Total de capital contable y pasivos	72,742,448,000	61,730,247,000

[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31
Resultado de periodo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) [sinopsis]				
Ingresos	3,053,752,000	2,607,807,000	921,272,000	698,201,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	3,053,752,000	2,607,807,000	921,272,000	698,201,000
Gastos de venta	867,200,000	779,053,000	248,576,000	210,042,000
Gastos de administración	240,365,000	223,179,000	49,969,000	49,922,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	1,946,187,000	1,605,575,000	622,727,000	438,237,000
Ingresos financieros	6,764,634,000	9,315,866,000	2,889,867,000	8,011,735,000
Gastos financieros	11,718,814,000	4,670,941,000	6,639,895,000	2,685,805,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	(3,007,993,000)	6,250,500,000	(3,127,301,000)	5,764,167,000
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	(3,007,993,000)	6,250,500,000	(3,127,301,000)	5,764,167,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	(3,007,993,000)	6,250,500,000	(3,127,301,000)	5,764,167,000
Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(3,007,993,000)	6,250,500,000	(3,127,301,000)	5,764,167,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0
Utilidad por acción [bloque de texto]				
Utilidad por acción [sinopsis]				
Utilidad por acción [partidas]				
Utilidad por acción básica [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	(3.38)	7.83	(3.52)	7.22
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	(3.38)	7.83	(3.52)	7.22
Utilidad por acción diluida [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	[3] 0	[4] 0	[1] 0	[2] 0

[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31
Estado del resultado integral [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) neta	(3,007,993,000)	6,250,500,000	(3,127,301,000)	5,764,167,000
Otro resultado integral [sinopsis]				
Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]				
Efecto por conversión [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	(207,608,000)	(343,041,000)	(39,942,000)	151,312,000
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31
mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos				
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	(207,608,000)	(343,041,000)	(39,942,000)	151,312,000
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	(207,608,000)	(343,041,000)	(39,942,000)	151,312,000
Total otro resultado integral	(207,608,000)	(343,041,000)	(39,942,000)	151,312,000
Resultado integral total	(3,215,601,000)	5,907,459,000	(3,167,243,000)	5,915,479,000
Resultado integral atribuible a [sinopsis]				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	(3,215,601,000)	5,907,459,000	(3,167,243,000)	5,915,479,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	0	0	0	0

[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31
Estado de flujos de efectivo [sinopsis]		
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]		
Utilidad (pérdida) neta	(3,007,993,000)	6,250,500,000
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	(1,342,681,000)	1,043,707,000
+ Gastos de depreciación y amortización	8,043,000	(8,259,000)
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	2,296,304,000	(1,373,736,000)
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	3,054,291,000	(5,923,526,000)
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	0	1,759,110,000
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	(878,189,000)	(805,904,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	104,743,000	88,478,000
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(2,067,001,000)	(297,352,000)
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	283,475,000	25,462,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	73,090,000	43,093,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	0	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	(62,638,000)
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	1,532,075,000	(5,511,565,000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	(1,475,918,000)	738,935,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(1,475,918,000)	738,935,000
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	(11,716,000)	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	1,267,880,000	1,650,122,000
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	0	11,270,000
- Compras de propiedades, planta y equipo	0	789,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	10,479,546,000	945,069,000
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	321,000,000	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	0	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	1,381,708,000	0
+ Intereses cobrados	(99,802,000)	108,580,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(186,757,000)	(717,038,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(13,748,409,000)	(3,193,168,000)
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	4,567,181,000	848,641,000
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	(6,903,000)	0
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	8,877,038,000	1,842,051,000
- Reembolsos de préstamos	490,000,000	132,449,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	0	0
- Intereses pagados	(1,417,151,000)	1,152,287,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	(45,526,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	14,378,273,000	1,360,430,000
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	(846,054,000)	(1,093,803,000)
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(846,054,000)	(1,093,803,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	1,248,710,000	2,342,513,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	402,656,000	1,248,710,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	39,047,425,000	0	0	8,935,143,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	(3,007,993,000)	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	(3,007,993,000)	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	4,574,084,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	(6,903,000)	0	(6,903,000)	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Total incremento (disminución) en el capital contable	4,567,181,000	0	(6,903,000)	(3,007,993,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	43,614,606,000	0	(6,903,000)	5,927,150,000	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 2 de 3	**Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]**	**Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]**	**Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]**	**Pagos basados en acciones [miembro]**	**Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]**	**Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital**	**Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]							
Hoja 3 de 3	**Reserva para catástrofes [miembro]**	**Reserva para estabilización [miembro]**	**Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]**	**Otros resultados integrales [miembro]**	**Otros resultados integrales acumulados [miembro]**	**Capital contable de la participación controladora [miembro]**	**Participación no controladora [miembro]**	**Capital contable [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(2,535,252,000)	(2,535,252,000)	45,447,316,000	0	45,447,316,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	(3,007,993,000)	0	(3,007,993,000)
Otro resultado integral	0	0	0	(207,608,000)	(207,608,000)	(207,608,000)	0	(207,608,000)
Resultado integral total	0	0	0	(207,608,000)	(207,608,000)	(3,215,601,000)	0	(3,215,601,000)
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	4,574,084,000	0	4,574,084,000
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	(5,785,000)	(5,785,000)	(5,785,000)	0	(5,785,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(213,393,000)	(213,393,000)	1,352,698,000	0	1,352,698,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(2,748,645,000)	(2,748,645,000)	46,800,014,000	0	46,800,014,000

[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	38,198,784,000	0	0	2,684,643,000	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	6,250,500,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	6,250,500,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	848,641,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Total incremento (disminución) en el capital contable	848,641,000	0	0	6,250,500,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	39,047,425,000	0	0	8,935,143,000	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]								
Hoja 2 de 3	**Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]**	**Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]**	**Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]**	**Pagos basados en acciones [miembro]**	**Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]**	**Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]**	**Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital**	**Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cambios en el capital contable [sinopsis]									
Resultado integral [sinopsis]									
Utilidad (pérdida) neta	0	0		0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0		0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0		0	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	0	0		0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0		0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0

Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0		0	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0

	Componentes del capital contable [eje]							
Hoja 3 de 3	**Reserva para catástrofes [miembro]**	**Reserva para estabilización [miembro]**	**Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]**	**Otros resultados integrales [miembro]**	**Otros resultados integrales acumulados [miembro]**	**Capital contable de la participación controladora [miembro]**	**Participación no controladora [miembro]**	**Capital contable [miembro]**
Estado de cambios en el capital contable [partidas]								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(2,188,891,000)	(2,188,891,000)	38,694,536,000	0	38,694,536,000
Cambios en el capital contable [sinopsis]								
Resultado integral [sinopsis]								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	6,250,500,000	0	6,250,500,000
Otro resultado integral	0	0	0	(343,041,000)	(343,041,000)	(343,041,000)	0	(343,041,000)
Resultado integral total	0	0	0	(343,041,000)	(343,041,000)	5,907,459,000	0	5,907,459,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	848,641,000	0	848,641,000
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	(3,320,000)	(3,320,000)	(3,320,000)	0	(3,320,000)
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(346,361,000)	(346,361,000)	6,752,780,000	0	6,752,780,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(2,535,252,000)	(2,535,252,000)	45,447,316,000	0	45,447,316,000

[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]		
Capital social nominal	43,614,606,000	39,047,425,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	0	0
Numero de empleados	0	0
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	889,628,640	798,601,243
Numero de acciones recompradas	0	0
Efectivo restringido	0	0
Deuda de asociadas garantizada	0	0

[700002] Datos informativos del estado de resultados

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31
Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]				
Depreciación y amortización operativa	0	0	0	0

[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses

Concepto	Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31
Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]		
Ingresos	3,053,752,000	2,607,807,000
Utilidad (pérdida) de operación	1,946,187,000	1,605,575,000
Utilidad (pérdida) neta	(3,007,993,000)	6,250,500,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	(3,007,993,000)	6,250,500,000
Depreciación y amortización operativa	0	0

[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]		
Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Efectivo [sinopsis]		
Efectivo en caja	37,495,000	0
Saldos en bancos	130,692,000	132,752,000
Total efectivo	168,187,000	132,752,000
Equivalentes de efectivo [sinopsis]		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	51,487,000	248,295,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	51,487,000	248,295,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	182,982,000	867,663,000
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	402,656,000	1,248,710,000
Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]		
Clientes	288,304,000	393,047,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	517,772,000	88,886,000
Anticipos circulantes [sinopsis]		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	21,093,000	31,595,000
Total anticipos circulantes	21,093,000	31,595,000
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	2,644,066,000	1,387,260,000
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	172,742,000	127,437,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	3,643,977,000	2,028,225,000
Clases de inventarios circulantes [sinopsis]		
Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
Activos mantenidos para la venta [sinopsis]		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	934,827,000	275,364,000
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	0	0
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	934,827,000	275,364,000
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	15,452,680,000	23,843,224,000
Inversiones en asociadas	0	0
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	15,452,680,000	23,843,224,000
Propiedades, planta y equipo [sinopsis]		
Terrenos y construcciones [sinopsis]		
Terrenos	0	254,126,000
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	254,126,000
Maquinaria	0	0
Vehículos [sinopsis]		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	0	254,126,000
Propiedades de inversión [sinopsis]		
Propiedades de inversión	52,166,822,000	33,967,559,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	52,166,822,000	33,967,559,000
Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]		
Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	141,486,000	113,039,000
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	141,486,000	113,039,000
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	141,486,000	113,039,000
Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]		
Proveedores circulantes	336,863,000	253,804,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	82,839,000	209,264,000
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	0	0
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	0	0
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	28,955,000	30,145,000
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	0	0
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	448,657,000	493,213,000
Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a corto plazo	1,845,908,000	2,074,554,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	268,895,000	173,822,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	2,114,803,000	2,248,376,000
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]		
Proveedores no circulantes	238,793,000	38,377,000
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	78,545,000	67,783,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	78,545,000	67,783,000
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	78,545,000	67,783,000
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	172,523,000	142,012,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	489,861,000	248,172,000
Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]		
Créditos Bancarios a largo plazo	13,549,672,000	3,980,995,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	8,175,797,000	6,734,070,000
Otros créditos con costo a largo plazo	(282,829,000)	(211,049,000)
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	1,446,473,000	2,789,154,000
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	22,889,113,000	13,293,170,000
Otras provisiones [sinopsis]		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2024-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2023-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	(2,748,645,000)	(2,535,252,000)
Total otros resultados integrales acumulados	(2,748,645,000)	(2,535,252,000)
Activos (pasivos) netos [sinopsis]		
Activos	72,742,448,000	61,730,247,000
Pasivos	25,942,434,000	16,282,931,000
Activos (pasivos) netos	46,800,014,000	45,447,316,000
Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]		
Activos circulantes	4,046,633,000	3,276,935,000
Pasivos circulantes	2,563,460,000	2,741,589,000
Activos (pasivos) circulantes netos	1,483,173,000	535,346,000

[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31
Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]				
Ingresos [sinopsis]				
Ingresos por renta fija	1,240,474,000	1,109,730,000	423,424,000	282,837,000
Ingresos por renta variable	353,880,000	109,666,000	123,096,000	42,413,000
Ingresos por renta de habitación	0	0	0	0
Ingresos por alimentos y bebidas	0	0	0	0
Ingresos por contraprestación única	25,702,000	62,638,000	56,000	15,699,000
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	0	0	0	0
Ingresos por estacionamientos	100,516,000	96,731,000	32,839,000	27,395,000
Intereses	0	0	0	0
Ingresos por mantenimiento	164,679,000	150,097,000	39,112,000	43,317,000
Ingresos por publicidad	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	1,168,501,000	1,078,945,000	302,745,000	286,540,000
Total de ingresos	3,053,752,000	2,607,807,000	921,272,000	698,201,000
Costo de Venta [sinopsis]				
Costo por habitación	0	0	0	0
Alimentos y bebidas	0	0	0	0
Costo por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros costos	0	0	0	0
Total de costos de venta	0	0	0	0
Gastos de venta [sinopsis]				
Gastos de mantenimiento	423,363,000	352,069,000	115,619,000	97,991,000
Gastos por administración	74,015,000	72,116,000	26,259,000	15,655,000
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0	0	0
Energéticos	0	0	0	0
Venta y Publicidad	0	0	0	0
Seguros	8,043,000	5,666,000	3,638,000	1,276,000
Predial	71,467,000	76,161,000	20,112,000	16,122,000
Otros Gastos de operación	290,312,000	273,041,000	82,948,000	78,998,000
Total de gastos de venta	867,200,000	779,053,000	248,576,000	210,042,000
Gastos Administrativos [sinopsis]				
Comisión por asesoría	0	0	0	0
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Honorarios legales	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2024-01-01 - 2024-12-31	Acumulado Año Anterior 2023-01-01 - 2023-12-31	Trimestre Año Actual 2024-10-01 - 2024-12-31	Trimestre Año Anterior 2023-10-01 - 2023-12-31
Honorarios administrativos	56,441,000	38,897,000	9,371,000	2,344,000
Honorarios profesionales	0	0	0	0
Sueldos	0	0	0	0
Depreciación y amortización	0	0	0	0
Otros gastos administrativos	183,924,000	184,282,000	40,598,000	47,578,000
Total de gastos administrativos	240,365,000	223,179,000	49,969,000	49,922,000
Ingresos financieros [sinopsis]				
Intereses ganados	99,802,000	108,580,000	19,356,000	24,966,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	6,698,943,000	3,283,760,000	2,875,407,000	2,063,243,000
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Utilidad por venta de activo fijo	0	0	0	0
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	5,923,526,000	0	5,923,526,000
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	(34,111,000)	0	(4,896,000)	0
Total de ingresos financieros	6,764,634,000	9,315,866,000	2,889,867,000	8,011,735,000
Gastos financieros [sinopsis]				
Intereses devengados a cargo	1,386,816,000	1,152,287,000	363,604,000	342,900,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	7,217,556,000	3,379,500,000	3,212,592,000	2,210,926,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	0
Pérdida por venta de activo fijo	0	0	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	3,054,291,000	0	3,054,291,000	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros gastos financieros	60,151,000	139,154,000	9,408,000	131,979,000
Total de gastos financieros	11,718,814,000	4,670,941,000	6,639,895,000	2,685,805,000
Impuestos a la utilidad [sinopsis]				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	0	0

Bolsa Institucional de Valores BIVA

[800500] Notas - Lista de notas

Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

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 2024, 2023 y 2022, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, de conformidad con las Normas Internaciones de Información Financiera (IFRS), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Información a revelar sobre juicios y estimaciones contables [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos acumulados (o devengados) y otros pasivos [bloque de texto]

Información a revelar sobre correcciones de valor por pérdidas crediticias [bloque de texto]

Información a revelar sobre asociadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre remuneración de los auditores [bloque de texto]

Información a revelar sobre la autorización de los estados financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos disponibles para la venta [bloque de texto]

Información a revelar sobre criterios de consolidación [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre criterios de elaboración de los estados financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos biológicos, productos agrícolas en el punto de la cosecha o recolección y subvenciones gubernamentales relacionadas con activos biológicos [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos [bloque de texto]

Información a revelar sobre combinaciones de negocios [bloque de texto]

Información a revelar sobre saldos bancarios y de efectivo en bancos centrales [bloque de texto]

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Información a revelar sobre el estado de flujos de efectivo [bloque de texto]

Información a revelar sobre cambios en las políticas contables [bloque de texto]

Información a revelar sobre cambios en políticas contables, estimaciones contables y errores [bloque de texto]

Información a revelar sobre garantías colaterales [bloque de texto]

Información a revelar sobre reclamaciones y beneficios pagados [bloque de texto]

Información a revelar sobre compromisos [bloque de texto]

Información a revelar sobre compromisos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos contingentes [bloque de texto]

Información a revelar sobre costos de ventas [bloque de texto]

Información a revelar sobre riesgo de crédito [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos de deuda [bloque de texto]

Información a revelar sobre costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos diferidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre impuestos diferidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre depósitos de bancos [bloque de texto]

Información a revelar sobre depósitos de clientes [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por depreciación y amortización [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Información a revelar sobre operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre dividendos [bloque de texto]

Información a revelar sobre ganancias por acción [bloque de texto]

Información a revelar sobre el efecto de las variaciones en las tasas de cambio de la moneda extranjera [bloque de texto]

Información a revelar sobre beneficios a los empleados [bloque de texto]

Información a revelar sobre los segmentos de operación de la entidad [bloque de texto]

Información a revelar sobre hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por naturaleza [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos para exploración y evaluación [bloque de texto]

Información a revelar sobre medición del valor razonable [bloque de texto]

Información a revelar sobre el valor razonable de instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por primas y comisiones [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros designados como a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Información a revelar sobre instrumentos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos financieros mantenidos para negociar [bloque de texto]

Información a revelar sobre gestión del riesgo financiero [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre la adopción por primera vez de las NIIF [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos generales y administrativos [bloque de texto]

Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre la hipótesis de negocio en marcha [bloque de texto]

Información a revelar sobre el crédito mercantil [bloque de texto]

Información a revelar sobre subvenciones del gobierno [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre deterioro de valor de activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Información a revelar sobre empleados [bloque de texto]

Información a revelar sobre personal clave de la gerencia [bloque de texto]

Información a revelar de contratos de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos ordinarios por primas de seguro [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos intangibles [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) por intereses [bloque de texto]

Información a revelar sobre inventarios [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre pasivos por contratos de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre propiedades de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Información a revelar sobre inversiones distintas de las contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Información a revelar sobre capital social [bloque de texto]

Información a revelar sobre negocios conjuntos [bloque de texto]

Información a revelar anticipos por arrendamientos [bloque de texto]

Información a revelar sobre arrendamientos [bloque de texto]

Información a revelar sobre riesgo de liquidez [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a bancos [bloque de texto]

Información a revelar sobre préstamos y anticipos a clientes [bloque de texto]

Información a revelar sobre riesgo de mercado [bloque de texto]

Información a revelar sobre el valor de los activos netos atribuibles a los tenedores de las unidades de inversión [bloque de texto]

Información a revelar sobre participaciones no controladoras [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos no circulantes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

Información a revelar sobre objetivos, políticas y procesos para la gestión del capital [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros activos no circulantes [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros pasivos no circulantes [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Información a revelar sobre otros gastos de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros ingresos (gastos) de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre otros resultados de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre anticipos y otros activos [bloque de texto]

Información a revelar sobre ganancias (pérdidas) por actividades de operación [bloque de texto]

Información a revelar sobre propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Información a revelar sobre provisiones [bloque de texto]

Información a revelar sobre la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias reconocidos procedentes de contratos de construcción [bloque de texto]

Información a revelar sobre reaseguros [bloque de texto]

Información a revelar sobre partes relacionadas [bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

Información a revelar sobre gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

Información a revelar sobre reservas dentro de capital [bloque de texto]

Información a revelar sobre efectivo y equivalentes de efectivo restringidos [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

Información a revelar sobre capital en acciones, reservas y otras participaciones en el capital contable [bloque de texto]

Información a revelar sobre acuerdos con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Información a revelar sobre pasivos subordinados [bloque de texto]

Información a revelar sobre subsidiarias [bloque de texto]

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Resumen de las principales políticas contables

a. Declaración de cumplimiento:

Los estados financieros consolidados de Fibra SOMA y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2024 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés").

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.

Empresa en funcionamiento

Los estados financieros consolidados han sido preparados por la Administración asumiendo que el Fideicomiso continuará operando como una empresa en funcionamiento.

c. Principales políticas contables:

a. 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 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.

b. 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. 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 pérdidas y ganancias.

c. 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.

d. 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 Mantenidos 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 descontinua 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 descontinuo 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 descontinua.

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.

e. 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.

f. 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.

g. Transacciones en monedas extranjeras

Al preparar los estados financieros consolidados del Fidecomiso, 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

h. 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 período, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de los estados de

utilidad integral.

i. 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.

Información a revelar sobre cuentas por cobrar y por pagar por impuestos [bloque de texto]

Información a revelar sobre proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Información a revelar sobre clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Información a revelar sobre ingresos (gastos) comerciales [bloque de texto]

Información a revelar sobre acciones propias [bloque de texto]

[800600] Notas - Lista de políticas contables

Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

Resumen de las principales políticas contables

a. Declaración de cumplimiento:

Los estados financieros consolidados de Fibra SOMA y sus subsidiarias al 31 de diciembre de 2024 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF") emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB" por sus siglas en inglés").

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.

Empresa en funcionamiento

Los estados financieros consolidados han sido preparados por la Administración asumiendo que el Fideicomiso continuará operando como una empresa en funcionamiento.

c. Principales políticas contables:

a. 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 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.

b. 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. 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 pérdidas y ganancias.

c. 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.

d. 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 Mantenidos 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 descontinua 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 descontinuo 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 descontinua.

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.

e. 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.

f. 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.

g. Transacciones en monedas extranjeras

Al preparar los estados financieros consolidados del Fidecomiso, 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

h. 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 período, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de los estados de utilidad integral.

i. 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.

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable de activos financieros disponibles para la venta [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos biológicos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para costos de préstamos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para préstamos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios [bloque de texto]

Descripción de la política contable para combinaciones de negocios y crédito mercantil [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para flujos de efectivo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para garantías colaterales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para construcciones en proceso [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos y pasivos contingentes [bloque de texto]

Descripción de la política contable de los costos de adquisición [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los programas de lealtad a los consumidores [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para provisiones para retiro del servicio, restauración y rehabilitación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para costos de adquisición diferidos que surgen de contratos de seguro [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el impuesto sobre la renta diferido [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos por depreciación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para baja en cuentas de instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para instrumentos financieros derivados y coberturas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la determinación de los componentes del efectivo y equivalentes de efectivo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para descuentos y reembolsos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para dividendos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para las ganancias por acción [bloque de texto]

Descripción de la política contable de los derechos de emisiones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para beneficios a los empleados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos relacionados con el medioambiente [bloque de texto]

Descripción de la política contable para partidas excepcionales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de las políticas contables para desembolsos de exploración y evaluación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para mediciones al valor razonable [bloque de texto]

Descripción de la política contable para primas e ingresos y gastos por comisiones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para ingresos y gastos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos financieros [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para garantías financieras [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para instrumentos financieros a valor razonable con cambios en resultados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para pasivos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para conversión de moneda extranjera [bloque de texto]

Descripción de la política contable para las cuotas de franquicia [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la moneda funcional [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para subvenciones gubernamentales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para coberturas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para inversiones mantenidas hasta el vencimiento [bloque de texto]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para deterioro del valor de activos no financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para impuestos a las ganancias [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables de contratos de seguro y de los activos, pasivos, ingresos y gastos relacionados [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos intangibles y crédito mercantil [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para activos intangibles distintos al crédito mercantil [bloque de texto]

Descripción de la política contable para ingresos y gastos por intereses [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para inversiones en asociadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para inversiones en asociadas y negocios conjuntos [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para inversiones en negocios conjuntos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para propiedades de inversión [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para inversiones distintas de las inversiones contabilizadas utilizando el método de la participación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el capital social [bloque de texto]

Descripción de la política contable para arrendamientos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para préstamos y cuentas por cobrar [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para la medición de inventarios [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos de minería [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para derechos de minería [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la compensación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para activos de petróleo y gas [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para los activos de programación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para propiedades, planta y equipo [bloque de texto]

Descripción de la política contable para provisiones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la reclasificación de instrumentos financieros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para el reconocimiento en el resultado del periodo de la diferencia entre el valor razonable en el reconocimiento inicial y el precio de transacción [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para el reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de las políticas contables para las cuentas diferidas de actividades reguladas [bloque de texto]

Descripción de la política contable para reaseguros [bloque de texto]

Descripción de la política contable para reparación y mantenimiento [bloque de texto]

Descripción de la política contable para acuerdos de recompra y de recompra inversa [bloque de texto]

Descripción de la política contable para gastos de investigación y desarrollo [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para el efectivo y equivalentes de efectivo restringido [bloque de texto]

Descripción de la política contable para la información financiera por segmentos [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los acuerdos de concesión de servicios [bloque de texto]

Descripción de la política contable para las transacciones con pagos basados en acciones [bloque de texto]

Descripción de la política contable para costos de desmonte [bloque de texto]

Descripción de la política contable para subsidiarias [bloque de texto]

Bolsa Institucional de Valores BIVA

Descripción de la política contable para los impuestos distintos del impuesto sobre la renta [bloque de texto]

Descripción de las políticas contables para los beneficios por terminación [bloque de texto]

Descripción de la política contable para proveedores y otras cuentas por pagar [bloque de texto]

Descripción de la política contable para clientes y otras cuentas por cobrar [bloque de texto]

Descripción de la política contable para ingresos y gastos comerciales [bloque de texto]

Descripción de la política contable para transacciones con participaciones no controladoras [bloque de texto]

Descripción de la política contable para transacciones con partes relacionadas [bloque de texto]

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.

Descripción de la política contable para acciones propias [bloque de texto]

Descripción de la política contable para los títulos opcionales [bloque de texto]

Descripción de otras políticas contables relevantes para comprender los estados financieros [bloque de texto]

[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

Los estados financieros consolidados condensados intermedios han sido preparados de acuerdo con la NIC 34 “Reportes financieros intermedios”.

La Administración de Fibra SOMA considera que todos los ajustes ordinarios y recurrentes necesarios para una adecuada presentación de los estados financieros consolidados condensados intermedios fueron incluidos.

Cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros anuales preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés), pudieron ser condensadas u omitidas, de acuerdo con la norma “reportes financieros intermedios”.

Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

Descripción de sucesos y transacciones significativas

Descripción de las políticas contables y métodos de cálculo seguidos en los estados financieros intermedios [bloque de texto]

Explicación de la estacionalidad o carácter cíclico de operaciones intermedias

Explicación de la naturaleza e importe de las partidas, que afecten a los activos, pasivos, capital contable, ganancia neta o flujos de efectivo, que sean no usuales por su naturaleza, importe o incidencia

Explicación de la naturaleza e importe de cambios en las estimaciones de importes presentados en periodos intermedios anteriores o ejercicios contables anteriores

Explicación de cuestiones, recompras y reembolsos de títulos representativos de deuda y capital

Dividendos pagados, acciones ordinarias:	0
Dividendos pagados, otras acciones:	0
Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:	0
Dividendos pagados, otras acciones por acción:	0

Explicación de sucesos ocurridos después del periodo intermedio sobre el que se informa que no han sido reflejados

Explicación del efecto de cambios en la composición de la entidad durante periodos intermedios

Descripción del cumplimiento con las NIIF si se aplican a la información financiera intermedia

Descripción de la naturaleza e importe del cambio en estimaciones durante el periodo intermedio final

[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple. - A	CIB 2191 - 1	Crédtito sindicado	MN	SI	Flujos de propiedades en garantía.	2021-02-26	2028-02-20	TIIE28 + 3.75%	0	Hipotecario	3,125,000,000	1,180,811,000	0	0	7,680,000	30,575,000	1,142,556,000	5,297,000	0	0
Banco Actinver, S.A.	12584504 / CIB 3420 - 1	CRÉDITO SIMPLE	MN	SI	Flujos de propiedades en garantía.	2024-06-24	2024-12-31	TIIE28 + 4.00%	0	Quirografario	550,000,000	519,901,000	0	0	10,076,000	36,721,000	473,104,000	4,356,000	0	0
Banco Monex, S.A.	3557923 / CIB 3420 - 2	CRÉDITO SIMPLE	USD	SI	Flujos de propiedades en garantía.	2024-06-24	2024-12-31	SOFR + 4.15%	0	Quirografario	413,063,000	390,583,000	0	0	7,645,000	27,897,000	355,041,000	2,054,000	0	0
Bancrea	CIB 3420 - 3	CRÉDITO SIMPLE	MN	SI	Flujos de propiedades en garantía.	2024-06-24	2024-12-31	TIIE28 + 4.00%	0	Quirografario	200,000,000	187,154,000	0	0	3,701,000	13,489,000	169,964,000	1,604,000	0	0
BBVA México S.A. Banco Santander México S.A. Scotiabank Inverlat Banco Multiva Banco Sabadell Nacional Financiera Bancoppel CIBanco Intercam Banco	Facility B - CIB - 3332 - A	Senior Unsecured Credit Facility	MN	SI		2024-09-30	2024-09-30	TIIE28 + 2.375%	0	Estará disponible para (i) refinanciar el Endeudamiento existente, (ii) financiar otros fines corporativos generales del Prestatario, incluidas obras de expansión y otros gastos de capital con respecto a propiedades inmobiliarias y la adquisición de propiedades inmobiliarias; y (iii) pagar cualquier honorarios y gastos relacionados con las instalaciones y las transacciones contempladas en ellas, incluido el endeudamiento asumido o relacionado con la adquisición de la propiedad Hyatt Regency	1,712,430,000	1,712,430,000	0	0	0	136,994,000	1,575,436,000	1,125,000	0	0
BBVA México S.A. Banco Santander México S.A. Scotiabank Inverlat Banco Multiva Nacional Financiera Bancoppel	Facility Revolving - "C" CIB 332	Revolvente	MN	SI		2024-09-30	2024-09-30	TIIE (28) + 2.15%	0	Estará disponible para financiar fines corporativos generales del Prestatario.	4,000,000,000	1,720,000,000	1,720,000,000	0	0	0	0	0	0	0

CIBanco Intercam Banco																			
BBVA México S.A.Banco Santander México S.A. The Bank of Nova ScotiaBanco Sabadell Nacional Financiera Bancoppel CIBanco Intercam Banco JPMorgan Chase Bank, N.A.	Facility A - CIB 3332	Senior Unsecured Credit Facility	USD	SI		2024-04-25	2017-01-01	SOFR + 2.6250%	0	Estará disponible para (i) refinanciar la deuda existente, (ii) financiar otros propósitos corporativos generales del Prestatario, incluidas las obras de expansión y otros gastos de capital con respecto a propiedades inmobiliarias y la adquisición de propiedades inmobiliarias; y (iii) pagar cualquier tarifa y gasto en relación con las Instalaciones y las transacciones contempladas en las mismas, incluida la deuda asumida o relacionada con la adquisición de la propiedad Hyatt Regency.	5,640,333,000	5,640,333,000	0	0	0	451,227,000	5,189,106,000	60,892,000	0	0
BBVA Bancomer, S.A. - C	CIB 3332 2	Pago a vencimiento	USD	SI	Pari-passu	2022-11-30	2027-11-29	SOFR+2.50%	0	Sindicado	3,240,627,000	3,243,877,000	0	125,908,000	0	0	3,117,969,000	17,611,000	0	0
BBVA Bancomer, S.A. - C	0088844774 CIB 2065 - 1	Crédito simple	USD	SI	Saldo principal insoluto más intereses devengados.	2023-09-29	2028-09-29	SOFR + 3.25%	0	Hipotecario	1,027,749,000	646,081,000	0	0	0	29,730,000	616,351,000	1,572,000	0	0
Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero	3509478 - CIB 3434	Crédito simple	USD	SI	Pagos a vencimiento	2023-07-12	2030-07-12	SOFR + 3.20%	0	Crédito simple	518,336,000	154,410,000	0	0	886,000	6,500,000	147,024,000	0	0	0
Total Bancarios [Miembro]											20,427,538,000	15,395,580,000	1,720,000,000	125,908,000	29,988,000	733,133,000	12,786,551,000	94,511,000		

ISIN y/o clave de pizarra	Listadas (México/Extranjero)	Esquema de amortización	Moneda	¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento?	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Monto inicial de la emisión	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
USP26064AA66	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2021-07-22	2031-07-22	Tasa fija	0.044	Baa3 por Moody's BBB- por Fitch	12,298,620,000	9,339,441,000	0	0	0	0	9,339,441,000	174,384,000	0	0
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]											12,298,620,000	9,339,441,000	0	0	0	0	9,339,441,000	174,384,000		

Acreedor	Concepto	Esquema de pago	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			

Total otros pasivos circulantes y no circulantes con costo [Miembro]											0	0	0	0	0	0	0	0		
Total general [Miembro]											32,726,158,000	24,735,021,000	1,720,000,000	125,908,000	29,988,000	733,133,000	22,125,992,000	268,895,000		

[815101] Anexo AA

Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre

0.34

Total de financiamientos:	15,395,580,000
Total de deuda bursátil:	9,339,441,000

Total de intereses devengados no pagados

268,895,000

Activos:	72,742,448,000

Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes

0

Nivel de apalancamiento:	1.55
Activos:	72,742,448,000
Títulos de capital:	46,803,262,000

Índice de cobertura de servicio de la deuda

2.01

Activos líquidos:	402,656,000
IVA por recuperar:	2,644,066,000
Utilidad operativa estimada:	4,940,962,000
Líneas de crédito revolventes:	2,300,000,000

Amortización estimadas intereses:	3,398,085,000
Amortización programadas capital:	0
Gastos de capital recurrentes estimados:	74,114,000

Gastos de desarrollo no discrecional estimados

1,654,489,000

Notas al pie

[1]

-

No se determina utilidad diluida debido a que no hay parte minoritaria.

[2]

-

No se determina utilidad diluida debido a que no hay parte minoritaria.

[3]

-

No se determina utilidad diluida debido a que no hay parte minoritaria.

[4]

-

No se determina utilidad diluida debido a que no hay parte minoritaria.