

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

Estados financieros consolidados
por los años que terminaron el
31 de diciembre de 2022, 2021
2020 e Informe de los auditores
independientes del 10 de abril de
2023



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

**Informe de los auditores independientes y
estados financieros consolidados 2022, 2021
y 2020**

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	4
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	6
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	9
Estados consolidados de flujos de efectivo	10
Notas a los estados financieros consolidados	12



Informe de los auditores independientes al Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable No. 3332 (CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiarias

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Irrevocable No. 3332 (CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiarias ("Fibra SOMA"), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, así como las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las principales políticas contables.

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 2022, 2021 y 2020, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamento de la Opinión

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

Cuestiones Clave de Auditoría

Las Cuestiones Clave de Auditoría son aquellas cuestiones que, a nuestro juicio profesional, han sido de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las cuestiones clave de la auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.



i. *Valuación de Propiedades de Inversión, ver Notas 3p y 9*

Para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, la Administración, con la ayuda de peritos independientes, elige las técnicas de valuación que considera más apropiadas, dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos para determinar los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención entre otros, del importe de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que deben reflejar las incertidumbres del mercado, las tasas de capitalización y los precios de transacciones recientes, así como costos de reposición.

Aunque la firma de valuadores independientes seleccionada por Fibra SOMA cuenta con experiencia en el mercado inmobiliario mexicano, pudiera existir el riesgo de que, derivado del número de variables para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, las hipótesis y juicios establecidos por los valuadores independientes, aceptadas por la Administración de Fibra SOMA, no fuesen las adecuadas.

Cómo nuestra auditoría abordó la Cuestión Clave de Auditoría:

Nuestros procedimientos efectuados fueron los siguientes, entre otros:

- a) Evaluamos las capacidades y competencias de la firma externa valuadora, verificamos su independencia; verificamos que las metodologías seleccionadas de valuación fuesen acordes a las NIIF; obtuvimos avalúos (valor razonable) de la totalidad de las propiedades de inversión.
- b) Obtuvimos los reportes de valuación de todas las propiedades de inversión y los comparamos contra lo registrado en contabilidad. Con base en una muestra selectiva, nos apoyamos en nuestros especialistas de valuación para, evaluar la metodología y técnicas de valuación aplicadas por el valuador, en cumplimiento con lo establecido en la NIC 40 "Propiedades de Inversión" y NIIF 13 "Valor Razonable". Así mismo, involucramos a nuestros especialistas de valuación para evaluar la razonabilidad, evaluar la metodología para la estimación de tasas (capitalización directa). Comparamos las valuaciones de las propiedades de inversión seleccionadas en la muestra contra nuestra expectativa de valor de mercado. Para nuestra expectativa realizamos un análisis referencial.
- c) De una muestra de propiedades de inversión seleccionada, probamos la información contenida para la valuación de la propiedad de inversión, incluyendo los ingresos por arrendamiento, adquisiciones y los gastos de capital, comparándolos contra lo registrado por Fibra SOMA.

Los resultados de nuestros procedimientos fueron razonables.

Información distinta de los Estados Financieros Consolidados y del Informe de los Auditores Independientes

La Administración de Fibra SOMA es responsable por la información adicional. La información adicional comprende: i) el Informe Anual, ii) la información que será incorporada en el Reporte Anual que Fibra SOMA está obligada a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las Disposiciones). El Informe Anual y el Reporte Anual se espera que estén disponibles para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

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



En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer la información adicional, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, que no parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la leyenda sobre la lectura del mismo, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones o si concluimos que existe un error material en la otra información tendríamos que informar este hecho.

Responsabilidad de la Administración y de los responsables del Gobierno de Fibra SOMA en relación con los estados financieros consolidados

La Administración de Fibra SOMA es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de Fibra SOMA de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con este concepto y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración de Fibra SOMA tiene intención de liquidar Fibra SOMA o suspender sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los miembros del Comité de Auditoría y del Comité Técnico de Fibra SOMA son responsables de la supervisión del proceso de información financiera.

Responsabilidades de los Auditores Independientes en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

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

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros consolidados, derivados de fraude o error; diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que las que resulten de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación de un control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Fibra SOMA.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la norma contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de Fibra SOMA para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que Fibra SOMA deje de ser una empresa en funcionamiento.



- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados presentan las transacciones y eventos relevantes, de forma que logran una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada referente a la información financiera de las entidades y actividades del negocio dentro de Fibra SOMA para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión, realización de la auditoría de Fibra SOMA. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de la auditoría.

Comunicamos a los encargados del gobierno sobre, entre otros asuntos, la planeación, el alcance y el momento de la realización de la auditoría y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a la Administración y los encargados del gobierno corporativo de Fibra SOMA una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicarles acerca de todas las relaciones y otros asuntos que puedan, de manera razonable, pensarse que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los encargados del gobierno corporativo de Fibra SOMA, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C. P. C. Erick J. Calvillo Rello
Ciudad de México, México
10 de abril de 2023



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

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
(En miles de pesos mexicanos)

Activo	Notas	2022	2021	2020
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 2,342,513	\$ 6,278,094	\$ -
Rentas por cobrar a clientes	6	481,525	512,423	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	7	68,188	52,673	-
Impuestos por recuperar, principalmente el impuesto al valor agregado (IVA)		1,146,614	399,891	-
Remanentes por cobrar		146,786	-	-
IVA pendiente de acreditar, neto		64,757	17,098	-
Deudores diversos		-	4,671	-
Pagos anticipados		2,098	2,261	-
Total activo circulante		4,252,481	7,267,111	-
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	8	31,134,184	30,559,344	-
Inversiones en negocios conjuntos	9	17,327,706	15,470,953	-
Pagos anticipados		190,413	25,799	-
Mobiliario y equipo de transporte		10,481	10,204	-
Gastos para proyectos futuros		19,272	-	-
Depósitos en garantía		1,488	1,232	-
Total activo no circulante		48,683,544	46,067,532	-
Total activo		\$ 52,936,025	\$ 53,334,643	\$ -

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios

Pasivo a corto plazo:				
Porción circulante de los préstamos	12	\$ 1,175,834	\$ 40,485	\$ -
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	10	209,301	229,239	-
Intereses por pagar		181,155	237,021	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	7	209,567	352,297	-
Derechos de arrendamiento	11	51,800	74,528	-
Depósitos en garantía		58,343	10,604	-
Impuestos por pagar		29,941	14,525	-
Anticipo de clientes		8,065	7,799	-
Total pasivo a corto plazo		1,924,006	966,498	-
Pasivo a largo plazo:				
Préstamos	12	11,126,320	12,480,563	-
Derechos de arrendamiento	11	72,347	87,660	-
Rentas anticipadas		12,030	5,796	-
Depósitos en garantía		76,742	108,120	-
Instrumentos financieros derivados	14	1,030,044	251,100	-
Total pasivo a largo plazo		12,317,483	12,933,239	-
Total pasivo		14,241,489	13,899,737	-



	Notas	2022	2021	2020
Compromisos y contingencias	18			
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:	15			
Aportaciones de los fideicomitentes		36,515,193	35,060,266	-
Utilidades retenidas		2,684,664	456,700	-
Valuación de instrumentos financieros derivados en coberturas de flujo de efectivo		<u>(505,321)</u>	<u>(254,882)</u>	<u>-</u>
Total de participación controladora		<u>38,694,536</u>	<u>35,262,084</u>	<u>-</u>
Participación no controladora		<u>-</u>	<u>4,172,822</u>	<u>-</u>
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		<u>38,694,536</u>	<u>39,434,906</u>	<u>-</u>
Total pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		<u>\$ 52,936,025</u>	<u>\$ 53,334,643</u>	<u>\$ -</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
(En miles de pesos mexicanos)

	Notas	2022	2021	2020
Ingresos por:				
Arrendamientos	17	\$ 1,203,624	\$ 852,398	\$ -
Mantenimiento, operación, publicidad y otros		139,595	121,402	-
Estacionamiento		<u>89,306</u>	<u>55,732</u>	<u>-</u>
		1,432,525	1,029,532	-
Gastos por:				
Operación, mantenimiento, publicidad, honorarios y otros		(391,129)	(302,883)	-
Honorarios de administración		(199,460)	(148,593)	-
Impuesto predial y otros derechos		(71,751)	(54,226)	-
Seguro de la propiedad		(5,214)	(4,411)	-
Ganancia por recompra del bono		1,122,224	-	-
Gastos por intereses		(1,023,802)	(745,877)	-
Ingresos por intereses		146,484	91,760	-
Ganancia (pérdida) cambiaria, Neta		100,793	(90,539)	-
Otros gastos		-	(1,607)	-
Comisiones bancarias		(15,926)	(29,683)	-
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados		10,998	23,101	-
Utilidad en participación de negocios conjuntos	9	1,853,952	771,459	-
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	8	<u>(580,655)</u>	<u>13,026</u>	<u>-</u>
Utilidad neta consolidada del año		<u>2,379,039</u>	<u>551,059</u>	<u>-</u>
Otros resultados integrales:				
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados-Pérdida en valuación de instrumentos financieros	14	<u>(250,439)</u>	<u>(254,882)</u>	<u>-</u>
Utilidad integral consolidada del año		<u>\$ 2,128,600</u>	<u>\$ 296,177</u>	<u>\$ -</u>



	Notas	2022	2021	2021
Utilidad neta consolidada del año:				
Participación controladora		\$ 2,227,964	\$ 456,700	\$ -
Participación no controladora		<u>151,075</u>	<u>94,359</u>	<u>-</u>
		<u>\$ 2,379,039</u>	<u>\$ 551,059</u>	<u>\$ -</u>
Utilidad integral consolidada:				
Participación controladora		\$ 1,977,525	\$ 201,818	\$ -
Participación no controladora		<u>151,075</u>	<u>94,359</u>	<u>-</u>
		<u>\$ 2,128,600</u>	<u>\$ 296,177</u>	<u>\$ -</u>
Utilidad neta por CBFi básica y diluida (pesos) de la participación controladora		<u>\$ 3.04</u>	<u>\$ 0.77</u>	<u>\$ -</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
(En miles de pesos mexicanos)

	Notas	Número de CBFIs	Aportaciones al patrimonio del Fideicomiso	Utilidades retenidas	Otros resultados integrales / Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo	Total de participación controladora	Total de participación no controladora	Total patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2021		\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Oferta pública inicial		714,236,948	35,711,847	-	-	35,711,847	2,947,397	38,659,244
Contribuciones de patrimonio		8,668,728	433,436	-	-	433,436	1,131,066	1,564,502
Gastos de la oferta pública inicial		-	(285,957)	-	-	(285,957)	-	(285,957)
Ajuste inicial del valor razonable de las propiedades de inversión		-	(799,060)	-	-	(799,060)	-	(799,060)
Utilidad integral consolidada del año		-	-	456,700	(254,882)	201,818	94,359	296,177
Saldos al 31 de diciembre de 2022		722,905,676	35,060,266	456,700	(254,882)	35,262,084	4,172,822	39,434,906
Contribuciones de patrimonio		58,789,133	2,939,457	-	-	2,939,457		2,939,457
Adquisición de participación no controladora		-	-	-	-	-	(4,323,897)	(4,323,897)
Rembolso de contribuciones a fideicomitentes		-	(600,000)	-	-	(600,000)	-	(600,000)
Ajuste al valor de las propiedades de inversión		-	(884,530)	-	-	(884,530)	-	(884,530)
Utilidad integral consolidada del año		-	-	2,227,964	(250,439)	1,977,525	151,075	2,128,600
Saldos al 31 de diciembre de 2022		781,694,809	\$ 36,515,193	\$ 2,684,664	\$ (505,321)	\$ 38,694,536	\$ -	\$ 38,694,536

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020

(En miles de pesos mexicanos)

	2022	2021	2020
Flujos de efectivo de actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada del año	\$ 2,379,039	\$ 551,059	\$ -
Utilidad en participación de inversión en negocios conjuntos	(1,853,952)	(771,459)	-
Decremento (Incremento) en el valor razonable de propiedades de inversión	580,655	(13,026)	-
Amortizaciones	5,214	4,411	-
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	528,505	251,100	-
Fluctuación cambiaria no realizada	(575,123)	195,000	-
Ingreso por intereses	(146,484)	(91,760)	-
Gastos por intereses	<u>1,023,802</u>	<u>745,877</u>	<u>-</u>
	1,941,656	871,202	-
Cambios en el capital del trabajo:			
(Aumento) disminución en:			
Rentas por cobrar a clientes	30,898	(84,480)	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(15,515)	(52,673)	-
Impuesto al valor agregado (IVA) por recuperar e IVA pendiente de acreditar, neto	(794,382)	(416,989)	-
Remanentes por cobrar	(146,786)	-	-
Deudores diversos	4,671	(4,761)	-
Pagos anticipados	(169,665)	(2,046)	-
Depósitos en garantía	(256)	(1,232)	-
Gastos para futuros proyectos	(19,272)	-	-
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	(19,938)	(207,962)	-
Impuestos por pagar	15,416	14,525	-
Intereses por pagar	(74,277)	237,021	-
Anticipo de clientes	266	7,799	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(142,730)	163,906	-
Derechos de arrendamiento	(38,041)	(68,086)	-
Rentas anticipadas	6,234	5,796	-
Depósitos en garantía, pasivo	<u>16,361</u>	<u>19,458</u>	<u>-</u>
Flujos netos de efectivo generados por actividades operación	594,640	481,478	-
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Adquisición en propiedades de inversión	(875,567)	(6,768,503)	-
Adquisición de derechos fideicomisarios	(2,801)	(379,958)	-
Adquisición de mobiliario y equipo de transporte	(277)	-	-
Pagos de Impuesto sobre adquisición de inmuebles	(279,928)	(460,005)	-
Intereses bancarios cobrados	<u>146,484</u>	<u>91,760</u>	<u>-</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(1,012,089)	(7,516,706)	-



	2022	2021	2020
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:			
Préstamos recibidos	4,297,372	15,419,100	-
Pago de préstamos	(4,008,198)	(8,519,098)	-
Aportaciones al patrimonio	2,939,457	-	-
Rembolso de patrimonio	(600,000)	-	-
Compra de participación no controladora	(4,323,897)	-	-
Otros	(884,530)	-	-
Recursos obtenidos de oferta pública inicial	-	6,768,503	-
Intereses pagados	(938,336)	(534,438)	-
Gastos de oferta pública inicial pagados	-	(285,957)	-
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento	<u>(3,518,132)</u>	<u>12,848,110</u>	<u>-</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(3,935,581)	5,812,882	-
Efectivo por aportación inicial de propiedades de inversión	-	465,212	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	<u>6,278,094</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	<u>\$ 2,342,513</u>	<u>\$ 6,278,094</u>	<u>\$ -</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



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

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020
(En miles de pesos mexicanos)

1. Información general y eventos relevantes

a) *Información general y actividades*

Fideicomiso Irrevocable No. 3332 (CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple) y Subsidiarias (el “Fideicomiso” o “Fibra SOMA”) se constituyó como Fideicomiso Inmobiliario en la Ciudad de México el 10 de septiembre de 2019, actuando Soma Management, S.A.P.I. de C.V. como Fideicomitente y CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, como Fiduciario. El Fideicomiso se dedica principalmente a la adquisición, construcción, desarrollo, arrendamiento y operación de una amplia variedad de propiedades inmobiliarias.

Las siguientes son partes del Fideicomiso:

- a) Fideicomitente: Significa, en forma conjunta, Soma Management, S.A.P.I. de C.V.
- b) Fiduciario: CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple.
- e) Fiduciarios: En primer lugar los Tenedores, representados por el Representante Común, en relación con los derechos atribuidos en el Fideicomiso y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”); y en segundo lugar el Fideicomitente.

El Fideicomiso tiene la duración necesaria para el cumplimiento de sus fines según el Contrato. El Fideicomiso se encuentra ubicado en Av. Ejército Nacional 843-B, Edificio “Corporativo Antara II” Piso 3, Colonia Granada, C. P. 11520, Ciudad de México.

i. *Oferta Pública de CBFIs*

El Fideicomiso cerró su Oferta Pública Inicial de CBFIs en México el 22 de febrero de 2021 (la “Oferta Pública Inicial”). Al cierre de la Oferta Pública Inicial, el Fideicomiso completó una serie de transacciones, referidas en lo sucesivo como las “Operaciones de Formación”.

Como parte de las Operaciones de Formación, el Fideicomiso recibió ciertas propiedades de inversión que fueron aportadas al capital de los fideicomitentes / beneficiarios por los Fideicomitentes Adherentes Iniciales a cambio de CBFIs. El Fideicomiso suscribió Acuerdos de Aportación y Adhesión estableciendo que una vez cumplidas ciertas condiciones específicas, adquiriría los activos que ahora forman parte de su cartera aportada (los “Propiedades”).

El Portafolio Inicial está compuesto de 13 propiedades inmobiliarias, de las cuales 10 se encuentran en operación. De las propiedades operativas, 9 son exclusivamente centros comerciales y 1 proyecto de usos mixtos, que incluye oficinas y comercio. En términos de ubicación de los activos en operación, 4 se encuentran en el área metropolitana de la Ciudad de México, 2 en la capital de Puebla, 2 en Querétaro y 2 en Veracruz.



Fibra SOMA recibió la aportación de 13 Propiedades (la “Portafolio Inicial”) de la siguiente manera:

Activos inmobiliarios	CBFIs	Fideicomiso	Tipo de contribución	Localización	% de contribución	Estatus
Andamar I	\$24,433,853	F/1447	Control	Veracruz	100.00%	Operando
Andamar II	27,091,104	F/535	Control	Veracruz	100.00%	Operando
			Control	Ciudad de		Operando
Artz	155,741,399	F/477		México	72.596%	
Luxury Hall	27,260,138	Luxury Hall	Control	Puebla	100.00%	Operando
Outlet			Derechos			Operando
Querétaro	15,854,863	F/2762	Fideicomisarios	Querétaro	50.00%	
			Derechos	Estado de		Operando
Punta Norte	30,327,921	F/315-5	Fideicomisarios	México	50.00%	
			Derechos	Estado de		Operando
Satélite	79,928,420	F/7278	Fideicomisarios	México	46.875%	
			Derechos	Ciudad de		Operando
Universidad	19,602,570	F/4551-7	Fideicomisarios	México	39.00%	
			Derechos			Operando
Angelópolis	36,127,128	F/24773-4	Fideicomisarios	Puebla	35.00%	
			Derechos			Operando
Antea	22,889,686	F/1446	Fideicomisarios	Querétaro	20.004%	
Expansión			Derechos	Ciudad de		En desarrollo
Antara	61,233,380	F/2191	Fideicomisarios	México	50.00%	
				Ciudad de		En desarrollo
Reforma	211,441,468	F/2032	Control	México	100.00%	
			Derechos			En desarrollo
León	<u>2,305,018</u>	F/2194	Fideicomisarios	Guanajuato	70.00%	
Total de CBFIs	<u>\$714,236,948</u>					

ii. ***Contribuciones subsecuentes a la Oferta Pública Inicial***

En el transcurso del último trimestre del año 2021, Fibra SOMA celebró acuerdos con nuevas Entidades Aportantes, para que, al Portafolio inicial se integren las siguientes Entidades Aportantes de los derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Inversión, de los cuales se encuentran aportados los siguientes activos inmobiliarios:

Activos inmobiliarios	CBFIs	Localización	% de contribución	Estatus
PHMC Hotel y Oficina	8,668,728	Ciudad de México	50% - Hotel 50% - Oficina (1)	En desarrollo

- (1) Para totalizar el 100% de los derechos fideicomisarios correspondiente al proyecto de Oficinas, Fibra SOMA adquirió el 50% restante a HR MC Hotel Company, S. de R.L. de C.V., a un precio de \$373,000.



b) **Eventos significativos**

i. **Proyectos incorporados en 2022**

Durante 2022 la entidad llevo a cabo las siguientes incorporaciones al portafolio de inversiones mediante la adquisición de derechos fideicomisarios de los Fideicomisos de Inversión, de los cuales se encuentran aportados los siguientes activos inmobiliarios:

Activos inmobiliarios	Fideicomiso	Tipo de contribución	Localización	% de contribución	Estatus	Adquisición
Anima Retail Los Cabos	CIB/2065	Control	Baja California	100.00%	Planeación	\$427,550
Replay A3 SOHO CDMX y Abraham Gonzalez 45	CIB/3332	Control	Baja California	100.00%	En desarrollo	\$139,868
	CIB/3342	Derechos Fideicomisarios	Ciudad de México	33.33%	En desarrollo	\$211,983

Adicionalmente durante 2022, la Fibra llevo a cabo la adquisición del remanente de los derechos Fideicomisarios del Fideicomiso CIB/3434 el cual mantiene el proyecto Soho House Los Cabos, el cual hasta 2021 se mantenía reconocido como negocio conjunto pagando una contraprestación por un total acumulado de \$323,158.

ii. **Contribuciones subsecuentes**

El 28 de octubre de 2022, Fibra SOMA llevo a cabo la adquisición adicional del 27.404%, correspondiente al remanente de participación del Fideicomiso F/477 del activo inmobiliario Artz por un total de CBFIs 58,789,133 que equivalen a \$2,939,457.

iii. **Colocación Bono internacional y recompra de Bono**

El 22 de julio de 2021 Fibra SOMA realizó la emisión exitosa de un bono internacional por un monto de US\$600,000,000 a una tasa del 4.375% con vencimiento en 2031. El 29 de noviembre de 2022, Fibra SOMA celebró la recompra de \$201 millones del bono internacional.

Como parte de esta transacción el Fideicomiso adquirió un nuevo contrato de crédito donde participan BBVA y Scotiabank, por un total de US\$158,000,000 en conjunto (US\$79,000,000 c/u), a una tasa de SOFR + 2.50%, con vencimiento en noviembre de 2027, generando una ganancia por recompra del bono la cual fue reconocida al 31 de diciembre de 2022 dentro del estado de resultados como ganancia en la recompra del bono por \$1,122,224.

2. **Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y modificadas**

Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas

En la fecha de autorización de estos estados financieros consolidados, la Entidad no ha aplicado las siguientes Normas IFRS nuevas y modificadas que se han emitido pero que aún no están vigentes:

IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Modificaciones a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Modificaciones a la IAS 1 y a las declaraciones de prácticas 2 de IFRS	<i>Revelación de las políticas contables</i>
Modificaciones a la IAS 8	<i>Definición de las estimaciones contables</i>

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de Fibra SOMA en períodos futuros.



3. Principales políticas contables

a. ***Declaración de cumplimiento:***

Los estados financieros consolidados de Fibra SOMA y sus subsidiarias por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 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. ***Bases de consolidación de estados financieros:***

Los estados financieros consolidados incluyen los estados financieros del Fideicomiso y los de las entidades controladas por el Fideicomiso y sus subsidiarias. El control se obtiene cuando el Fideicomiso:

- Tiene poder sobre la inversión;
- Está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables derivados de su participación con dicha entidad, y
- Tiene la capacidad de afectar tales rendimientos a través de su poder sobre la entidad en la que invierte

El Fideicomiso reevalúa si tiene o no el control en una entidad si los hechos y circunstancias indican que hay cambios a uno o más de los tres elementos de control que se listaron anteriormente.



La participación accionaria en su patrimonio y/o capital social se muestra a continuación:

Entidad	2022	Participación	2020	Actividad
		2021		
Andamar I	100%	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Andamar II	100%	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Artz	100%	72.59%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Luxury Hall	100%	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
Reforma Colón	100%	100%	-	Arrendamiento de un centro comercial
PHMC Oficinas	100%	100%	-	Arrendamiento de oficinas
Pangea Administración, S.C.	99.99%	99.99%	-	Prestación de servicios
Los Cabos	100%	-	-	Arrendamiento de un hotel
Anima Retail Los Cabos	100%	-	-	Arrendamiento de un centro comercial

Cuando el Fideicomiso tiene menos de la mayoría de los derechos de voto de una participada, tiene poder sobre la misma cuando los derechos de voto son suficientes para otorgarle la capacidad práctica de dirigir sus actividades relevantes, de forma unilateral. El Fideicomiso considera todos los hechos y circunstancias relevantes para evaluar si los derechos de voto del Fideicomiso en la participada son suficientes para otorgarle poder, incluyendo:

- El porcentaje de participación del Fideicomiso en los derechos de voto en relación con el porcentaje y la dispersión de los derechos de voto de los otros tenedores de estos;
- Los derechos de voto potenciales mantenidos por el Fideicomiso, por otros accionistas o por terceros;
- Los derechos derivados de otros acuerdos contractuales, y
- Cualquier hecho y circunstancia adicional que indiquen que el Fideicomiso tiene, o no tiene, la capacidad actual de dirigir las actividades relevantes en el momento en que las decisiones deben tomarse, incluidas las tendencias de voto de los accionistas en las asambleas anteriores.

Las subsidiarias se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control a la Entidad, y se dejan de consolidar desde la fecha en la que se pierde el control. Las ganancias y pérdidas de las subsidiarias adquiridas o vendidas durante el año se incluyen en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales desde la fecha que la tenedora obtiene el control o hasta la fecha que se pierde, según sea el caso.

La utilidad y cada componente de los otros resultados integrales se atribuyen a las participaciones controladoras y no controladoras. El resultado integral de las subsidiarias se atribuye a las participaciones controladoras y no controladoras aún si da lugar a un déficit en éstas últimas.

Cuando es necesario, se realizan ajustes a los estados financieros de las subsidiarias para alinear sus políticas contables de conformidad con las políticas contables del Fideicomiso.

Todos los activos, pasivos, capital, ingresos, gastos y flujos de efectivo relacionados a transacciones entre partes relacionadas se han eliminado por completo en la consolidación.

Las participaciones no controladoras en subsidiarias se identifican por separado del capital del Fideicomiso en ellas. Los intereses de los accionistas no controladores que son intereses de propiedad actuales que dan derecho a sus tenedores a una parte proporcional de los activos netos al momento de la liquidación pueden medirse inicialmente al valor razonable o a la parte proporcional de las partes no controladoras del valor razonable de la red identificable de la adquirida. La elección de la medida se realiza adquisición por adquisición. Otras participaciones no controladoras se miden inicialmente a su valor razonable. Posterior a la adquisición, el valor en libros de las participaciones no controladoras es la cantidad de esas participaciones en el reconocimiento inicial más la participación de las participaciones no controladoras en los cambios posteriores en el capital. Los resultados integrales totales se atribuyen a las participaciones no controladoras incluso si esto da lugar a que las participaciones no controladoras tengan un saldo negativo.



Los resultados de cada componente de otros resultados integrales son atribuidos a los Fideicomitentes del Fideicomiso y a las participaciones no controladoras. El total de estados de resultados integrales de las subsidiarias se atribuye a los Fideicomitentes del Fideicomiso y a las participaciones no controladoras, aunque esto resulte en que haya un déficit en las participaciones no controladoras

d. ***Instrumentos financieros***

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando el Fideicomiso se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

e. ***Activos financieros***

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de ORI:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal y del interés sobre el monto pendiente del principal.

Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

A pesar de lo anterior, el Fideicomiso puede hacer la siguiente elección /designación irrevocable en el reconocimiento inicial de un activo financiero:

- Puede elegir irrevocablemente presentar cambios subsecuentes en el valor razonable de una inversión de capital en ORI si se cumplen ciertos criterios; y
- Podrá designar irrevocablemente un instrumento de deuda que cumpla los criterios de costo amortizado o de valor razonable a través de ORI si al hacerlo elimina o reduce significativamente una asimetría contable.



(i) *Costo Amortizado y método de interés efectivo*

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forman parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas (“PCE”), a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de ORI. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito (ver debajo). Para los activos financieros que posteriormente se han deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, la Entidad reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

Los ingresos por interés son reconocidos por resultados (ganancias / pérdidas) y es incluido en el concepto “Ingresos financieros”.

(ii) *Instrumentos de deuda clasificados a valor razonable a través de otros resultados integrales*

Los bonos corporativos mantenidos por el Fideicomiso se clasifican para Valor razonable a través de otros resultados integrales. El valor razonable se determina de la manera descrita en la Nota 13. Los bonos corporativos son inicialmente medidos a valor razonable más costos de transacción. Subsecuentemente, los cambios en el valor en libros de estos bonos corporativos como resultado de ganancias y pérdidas cambiarias (ver debajo), el deterioro de las ganancias o pérdidas (ver debajo), e ingresos por interés calculado a través del método de interés efectivo (ver (i) arriba) son reconocidos en ganancias o pérdidas. Los montos que son reconocidos como resultados son los mismos que los montos que hubieran sido reconocidos como resultados si estos hubieran sido medidos a costo amortizado. Todos los demás cambios en el valor en libros a costo amortizado. Todos los demás cambios en el valor en libros de estos bonos corporativos son reconocidos en otros resultados integrales u acumulado bajo el título de reserva de la revaluación de inversiones. Cuando estos bonos corporativos son desconocidos, las ganancias o pérdidas acumuladas reconocidas previamente en otros resultados integrales son reclasificadas a resultados.



Ganancias y pérdidas cambiarias

El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa.

Deterioro de activos financieros

El Fideicomiso reconoce una provisión para PCE en inversiones en instrumentos de deuda que se miden a costo amortizado o en valor razonable a través de ORI, cuentas por cobrar por arrendamiento, y cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales. El monto de las PCE se actualiza en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial del instrumento financiero respectivo.

El Fideicomiso reconoce PCE de por vida para las cuentas por cobrar comerciales, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las PCE en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias del Fideicomiso, ajustada por factores que son específicos de los deudores, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado.

Para todos los demás instrumentos financieros, el Fideicomiso reconoce la PCE de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fideicomiso mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la PCE a 12 meses.

La PCE de por vida representa las PCE que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la PCE a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

(i) Incremento significativo en el riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, el Fideicomiso compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de inicio. Al realizar esta evaluación, el Fideicomiso considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario.

La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores del Fideicomiso, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales del Fideicomiso.

En particular, la siguiente información se toma en cuenta al evaluar si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa (si existe) o interna del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de incumplimiento crediticio para el deudor, o el periodo de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;



- Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condiciones regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

Independientemente del resultado de la evaluación anterior, el Fideicomiso supone que el riesgo de crédito en un activo financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial cuando los pagos contractuales tienen un vencimiento de más de 30 días, a menos que el Fideicomiso tenga información razonable y confiable que demuestre lo contrario.

A pesar de lo anterior, el Fideicomiso asume que el riesgo de crédito en un instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial si se determina que el instrumento financiero tiene un riesgo crediticio bajo en la fecha de reporte. Se determina que un instrumento financiero tiene un riesgo de crédito bajo si:

- (1) El instrumento financiero tiene un riesgo de incumplimiento bajo,
- (2) El deudor tiene una notoria capacidad de cumplir sus obligaciones de flujos contractuales de efectivo en el corto plazo, y
- (3) Cambios adversos en condiciones económicas y de negocios en el largo plazo pueden reducir la habilidad de que el deudor pueda cumplir con sus obligaciones contractuales de efectivo, pero no sucederá necesariamente.

El Fideicomiso considera que un activo financiero tiene bajo riesgo de crédito cuando el activo tiene una calificación crediticia externa de “grado de inversión” de acuerdo con la definición globalmente aceptada, o en caso de que no haya una calificación externa disponible, que el activo tenga una calificación interna “realizable”. Realizable significa que la contraparte tiene una fuerte posición financiera y no hay montos pasados pendientes.

El Fideicomiso monitorea regularmente la efectividad de los criterios utilizados para identificar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio y los revisa según corresponda para asegurar que los criterios sean capaces de identificar un aumento significativo en el riesgo crediticio antes de que el monto se haya vencido.

(ii) *Definición de incumplimiento*

El Fideicomiso considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros no son recuperables cuando cumplen con cualquiera de los siguientes criterios:

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;
- La información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluido el Fideicomiso, en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga el Fideicomiso).

Independientemente del análisis anterior, el Fideicomiso considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento, a menos que el Fideicomiso tenga información razonable y confiable para demostrar que un criterio de incumplimiento más atrasado es más apropiado.



(iii) *Activos financieros con deterioro crediticio*

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- (a) Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- (b) El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido (ver (ii) arriba);
- (c) Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
- (d) Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
- (e) La extinción de un mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras

(iv) *Política de bajas*

El Fideicomiso da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales, cuando los montos vencen a más de dos años, lo que ocurra antes.

(v) *Medición y reconocimiento de PCE*

La medición de las PCE es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte.

Para los activos financieros, la PCE se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben al Fideicomiso de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que el Fideicomiso espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las PCE son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del arrendamiento por cobrar de acuerdo con IFRS 16 *Arrendamientos*.

Si el Fideicomiso ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en una cantidad igual a la PCE de por vida en el período del informe anterior, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para la PCE de por vida, el Fideicomiso mide el margen de pérdida en una cantidad igual a PCE a 12 meses en la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utilizó el enfoque simplificado.

El Fideicomiso reconoce una pérdida o pérdida por deterioro en el resultado de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para pérdidas, excepto las inversiones en instrumentos de deuda que se miden en valor razonable a través de ORI, para los cuales se reconoce la provisión para pérdidas en ORI y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado consolidado de posición financiera.



(vi) *Baja de activos financieros*

El Fideicomiso da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si el Fideicomiso no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, el Fideicomiso reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si el Fideicomiso retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, el Fideicomiso continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

f. ***Pasivos financieros y capital***

Clasificación como deuda o capital

Los instrumentos de deuda y de capital se clasifican como pasivos financieros o como capital de acuerdo con el contenido de los acuerdos contractuales y las definiciones de un pasivo financiero y un instrumento de capital.

Pasivos financieros

Todos los pasivos financieros se miden subsecuentemente a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo o a valor razonable a través de resultados.

Sin embargo, los pasivos financieros que surgen cuando una transferencia de un activo financiero no califica para la baja o cuando se aplica el enfoque de participación continua, se miden de acuerdo con las políticas contables específicas que se detallan a continuación.

Pasivos financieros a valor razonable a través de resultados

Los pasivos financieros se clasifican en valor razonable a través de resultados cuando el pasivo financiero es (i) contraprestación contingente de una adquirente en una combinación de negocios, (ii) se mantiene para negociar o (iii) se designa como valor razonable a través de resultados.

Los pasivos financieros en valor razonable a través de resultados se miden a valor razonable, y las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable se reconocen en resultados en la medida en que no forman parte de una relación de cobertura designada (consulte la política de contabilidad de cobertura). La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incorpora cualquier interés pagado en el pasivo financiero.

Sin embargo, para los pasivos financieros que se designan en valor razonable a través de resultados, la cantidad de cambio en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo se reconoce en ORI, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en ORI crearían o ampliarían un desajuste contable en resultados. El monto restante del cambio en el valor razonable del pasivo se reconoce en resultados. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito de un pasivo financiero que se reconocen en ORI no se reclasifican posteriormente a resultados, en su lugar, se transfieren a ganancias retenidas una vez que se da de baja el pasivo financiero.

El valor razonable se determina de la manera descrita en la Nota 13.

Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado

Los pasivos financieros que no son (i) consideración contingente de un adquirente en una combinación de negocios, (ii) mantenidos para negociar, o (iii) designados como valor razonable a través de resultados, se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.



Ganancias y pérdidas cambiarias

Para los pasivos financieros que están denominados en una moneda extranjera y se miden al costo amortizado al final de cada período de reporte, las ganancias y pérdidas en moneda extranjera se determinan con base en el costo amortizado de los instrumentos. Estas ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en la partida “Otras ganancias y pérdidas” en resultados para pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada. Para aquellos que están designados como un instrumento de cobertura para una cobertura de riesgo de moneda extranjera, las ganancias y pérdidas en moneda extranjera se reconocen en ORI y se acumulan en un componente separado del patrimonio.

El valor razonable de los pasivos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final del periodo sobre el que se informa. Para los pasivos financieros que se miden como en valor razonable a través de resultados, el componente de moneda extranjera forma parte de las ganancias o pérdidas del valor razonable y se reconoce en utilidad o pérdida para los pasivos financieros que no forman parte de una relación de cobertura designada.

Baja de pasivos financieros

El Fideicomiso da de baja los pasivos financieros si, y solo si, las obligaciones del Fideicomiso se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

g. Instrumentos Financieros Derivados

El Fideicomiso tiene contratados *Cross-Currency Swap* para gestionar su exposición a riesgos de tasa de interés y tipo de cambio, incluidos los contratos a plazo de divisas, opciones y swaps de tasas de interés. Los detalles adicionales de los instrumentos financieros derivados se revelan en la Nota 14.

Los derivados se reconocen inicialmente a su valor razonable en la fecha en que se celebra un contrato de derivados y posteriormente se vuelven a medir a su valor razonable en cada fecha de informe. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en utilidad o pérdida inmediatamente a menos que el derivado se designe y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso el momento del reconocimiento en utilidad o pérdida depende de la naturaleza de la relación de cobertura, en cuyo caso el momento del reconocimiento en utilidad o pérdida depende de la naturaleza de la relación de cobertura.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero. Los derivados no se compensan en los estados financieros consolidados a menos que el Fideicomiso tenga tanto el derecho legal como la intención de compensar. Un derivado se presenta como un activo no circulante o un pasivo a largo plazo si el vencimiento restante del instrumento es más de 12 meses y no se espera realizar o liquidar dentro de los 12 meses. Otros derivados se presentan como activos circulantes o pasivos a corto plazo.

h. Contabilidad de coberturas

El Fideicomiso designa ciertos derivados como instrumentos de cobertura con respecto al riesgo de moneda extranjera y al riesgo de tasa de interés en coberturas de valor razonable, coberturas de flujos de efectivo o coberturas de inversiones netas en operaciones extranjeras. Las coberturas de riesgo de tipo de cambio en compromisos firmes se contabilizan como coberturas de flujos de efectivo.



Al inicio de la relación de cobertura, el Fideicomiso documenta la relación entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta, junto con sus objetivos de gestión de riesgos y su estrategia para llevar a cabo diversas transacciones de cobertura. Además, al inicio de la cobertura y de forma continua, el Fideicomiso documenta si el instrumento de cobertura es efectivo para compensar los cambios en los valores razonables o los flujos de efectivo de la partida cubierta atribuible al riesgo cubierto, que es cuando las relaciones de cobertura cumplen con todos de los siguientes requisitos de efectividad de cobertura:

- Hay una relación económica entre el instrumento de cobertura y la partida cubierta;
- El efecto del riesgo de crédito no domina al valor de los cambios que resultan de la relación económica; y
- El índice de cobertura de la relación de cobertura es el mismo que el que resulta de la cantidad de la partida cubierta que el Fideicomiso cubre realmente y la cantidad del instrumento de cobertura que el Fideicomiso realmente utiliza para cubrir esa cantidad de la partida cubierta.

Si una relación de cobertura deja de cumplir el requisito de efectividad de cobertura relacionado con la relación de cobertura, pero el objetivo de gestión de riesgos para esa relación de cobertura designada sigue siendo el mismo, el Fideicomiso ajusta la relación de cobertura de la relación de cobertura (es decir, re-balancea la cobertura) para que cumpla los criterios de calificación de nuevo.

El Fideicomiso designa el cambio completo en el valor razonable de un contrato a plazo (es decir, incluye los elementos a plazo) como el instrumento de cobertura para todas sus relaciones de cobertura que involucran contratos a plazo.

El Fideicomiso designa solo el valor intrínseco de los contratos de opción como un elemento cubierto, es decir, excluyendo el valor de tiempo de la opción. Los cambios en el valor razonable del valor de tiempo alineado de la opción se reconocen en otro resultado integral y se acumulan en el costo de la reserva de cobertura. Si la partida cubierta está relacionada con la transacción, el valor del tiempo se reclasifica a utilidad o pérdida cuando la partida cubierta afecta la utilidad o pérdida. Si la partida cubierta está relacionada con el período de tiempo, entonces el monto acumulado en el costo de la reserva de cobertura se reclasifica a utilidad o pérdida de manera racional: la Entidad aplica la amortización en línea recta. Esos montos reclasificados se reconocen en utilidad o pérdida en la misma línea que la partida cubierta. Si la partida cubierta es una partida no financiera, el monto acumulado en el costo de la reserva de cobertura se elimina directamente del patrimonio y se incluye en el importe en libros inicial de la partida no financiera reconocida. Además, si la Entidad espera que una parte o la totalidad de la pérdida acumulada en el costo de la reserva de cobertura no se recuperará en el futuro, esa cantidad se reclasificará inmediatamente a resultados.

Coberturas de valor razonable

El cambio en el valor razonable de los instrumentos de cobertura calificados se reconoce en resultados, excepto cuando el instrumento de cobertura cubre un instrumento de patrimonio designado a valor razonable a través de otros resultados integrales, en cuyo caso se reconoce en otro resultado integral.

El importe en libros de una partida cubierta que aún no se ha medido al valor razonable se ajusta por el cambio en el valor razonable atribuible al riesgo cubierto con una entrada correspondiente en resultados. Para los instrumentos de deuda medidos a valor razonable a través de otros resultados integrales, el valor en libros no se ajusta ya que se encuentra a su valor razonable, pero la ganancia o pérdida de cobertura se reconoce en utilidad o pérdida en lugar de otro resultado integral. Cuando la partida cubierta es un instrumento de patrimonio designado a valor razonable a través de otros resultados integrales, la ganancia o pérdida de cobertura permanece en otro resultado integral para que coincida con la del instrumento de cobertura.

Cuando las ganancias o pérdidas de cobertura se reconocen en resultados, se reconocen en la misma línea que la partida cubierta.



El Fideicomiso interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de esta) deja de cumplir los criterios de calificación (después del rebalanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. El ajuste del valor razonable al valor en libros de la partida cubierta que surge del riesgo cubierto se amortiza a resultados a partir de esa fecha.

Coberturas de flujo de efectivo

La parte efectiva de los cambios en el valor razonable de los derivados y otros instrumentos de cobertura calificados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen en otros resultados integrales y se acumulan en el rubro de la reserva de cobertura de flujos de efectivo, limitada al cambio acumulado en el valor razonable del elemento cubierto desde el inicio de la cobertura. La ganancia o pérdida relacionada con la porción inefectiva se reconoce inmediatamente en resultados, y se incluye en el ítem de la línea "otras ganancias y pérdidas".

Las cantidades previamente reconocidas en otros resultados integrales y acumuladas en el patrimonio se reclasifican a utilidad o pérdida en los períodos en que la partida cubierta afecta la utilidad o pérdida, en la misma línea que la partida cubierta reconocida. Sin embargo, cuando la transacción prevista cubierta da como resultado el reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, las ganancias y pérdidas previamente reconocidas en otro resultado integral y acumuladas en el patrimonio se eliminan del patrimonio y se incluyen en la medición inicial del costo del activo no financiero o pasivo no financiero. Esta transferencia no afecta otros ingresos integrales. Además, si el Fideicomiso espera que parte o la totalidad de la pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo no se recuperará en el futuro, esa cantidad se reclasificará inmediatamente a resultados.

El Fideicomiso interrumpe la contabilidad de coberturas solo cuando la relación de cobertura (o una parte de esta) deja de cumplir los criterios de calificación (después del rebalanceo, si corresponde). Esto incluye los casos en que el instrumento de cobertura vence o se vende, se cancela o se ejerce. La suspensión se contabiliza prospectivamente. Cualquier ganancia o pérdida reconocida en otro resultado integral y acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo en ese momento permanece en el patrimonio y se reclasifica a utilidad o pérdida cuando se produce la transacción prevista. Cuando ya no se espera que ocurra una transacción de pronóstico, la ganancia o pérdida acumulada en la reserva de cobertura de flujo de efectivo se reclasifica inmediatamente a utilidad o pérdida.

i. *Efectivo y equivalentes de efectivo*

Para efectos de presentación en el estado consolidado de flujos de efectivo, el efectivo y los equivalentes de efectivo corresponden a depósitos a la vista en instituciones financieras y otras inversiones a corto plazo, de alta liquidez, con vencimientos originales de tres meses o menos, que sean fácilmente convertibles en efectivo y que están sujetas a riesgos insignificantes de cambio de valor.

j. *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.



k. ***Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) por recuperar***

El IVA por recuperar representa derechos de los cuales se esperan beneficios inherentes al mismo impuesto por recuperar, donde se puede acreditar contra el impuesto causado futuro y/o recuperar en efectivo. Los saldos fueron originados principalmente por costos de construcción de los siguientes proyectos:

1. Torres de oficinas del Centro comercial “Artz Pedregal”,
2. Reforma Colón
3. PHMC Oficinas,
4. Ampliación Andamar II

l. ***Impuestos por recuperar y deudores diversos***

Las otras cuentas por cobrar incluyen las retenciones bancarias por Impuesto Sobre la Renta (“ISR”) y deudores diversos, estos activos representan derechos que se espera generen beneficios económicos futuros.

m. ***Depósitos en garantía***

Los depósitos en garantía representan erogaciones realizadas por el Fideicomiso que aseguran el bien adquirido o servicio prestado en caso de incumplimiento, y se reconocen inicialmente a costo histórico. Se clasifican como activo no circulante ya que se espera que dichas erogaciones queden en garantía a un plazo mayor de un año, debido a que se espera que en un futuro forme parte de un activo no circulante: la propiedad de inversión.

n. ***Pagos anticipados***

Los pagos anticipados representan erogaciones (derechos) efectuados por el Fideicomiso en donde no se han transferido los beneficios y riesgos inherentes a los bienes que está por adquirir o a los servicios que está por recibir. Los pagos anticipados se registran a su costo y se presentan en el estado consolidado de posición financiera como activos circulantes o no circulantes, dependiendo el rubro de la partida destino. Una vez recibidos los bienes y/o servicios, relativos a los pagos anticipados, estos deben reconocerse como un activo o gasto en el estado consolidado de resultados integrales, según sea la naturaleza respectiva.

o. ***Mobiliario, equipo de transporte***

El mobiliario y equipos se presentan al costo menos la depreciación y cualquier pérdida acumuladas por deterioro.

La depreciación se reconoce para llevar a resultados el costo o la valuación de los activos, (distintos a los terrenos y propiedades en construcción) menos su valor residual, sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta, con base en lo siguiente:

Mobiliario y equipo	10% anual
---------------------	-----------

La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación se revisa al final de cada periodo de reporte, y el efecto de cualquier cambio en la estimación registrada se reconoce sobre una base prospectiva.

Un elemento de mobiliario y equipo de transporte se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de mobiliario y equipo de transporte, se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros de activo, y se reconoce en resultados.



p. ***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.

q. ***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.

r. ***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 incremente posteriormente.

El Fideicomiso discontinúa el uso del método de participación desde la fecha en que la inversión deja de ser una asociada o un negocio conjunto, o cuando la inversión se clasifica como mantenida para la venta. Cuando el Fideicomiso mantiene la participación en la antes asociada o negocio conjunto la inversión retenida se mide a valor razonable a dicha fecha y se considera como su valor razonable al momento del reconocimiento inicial de conformidad con IFRS 9. La diferencia entre el valor contable de la asociada o negocio conjunto en la fecha en que el método de la participación se discontinúa y el valor razonable atribuible a la participación retenida y la ganancia por la venta de una parte del interés en la asociada o negocio conjunto se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida por disposición de la asociada o negocio conjunto. Adicionalmente, la Entidad contabiliza todos los montos previamente reconocidos en otros resultados integrales con relación a esa asociada o negocio conjunto con la misma base que se requeriría si esa asociada o negocio conjunto hubiese dispuesto directamente los activos o pasivos relativos. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otros resultados integrales por dicha asociada o negocio conjunto se hubiere reclasificado al estado de resultados al disponer de los activos o pasivos relativos, la Entidad reclasifica la ganancia o pérdida del capital al estado de resultados (como un ajuste por reclasificación) cuando la asociada o negocio conjunto se discontinúa.

El Fideicomiso sigue utilizando el método de participación cuando una inversión en una asociada se convierte en una inversión en un negocio conjunto o una inversión en un negocio conjunto se convierte en una inversión en una asociada. No existe una revaluación a valor razonable sobre dichos cambios en la participación.

Cuando el Fideicomiso reduce su participación en una asociada o un negocio conjunto pero el Fideicomiso sigue utilizando el método de la participación, el Fideicomiso reclasifica a resultados la proporción de la ganancia o pérdida que había sido previamente reconocida en otros resultados integrales con relación a la reducción de su participación en la inversión si esa utilidad o pérdida se hubieran reclasificado al estado de resultados en la disposición de los activos o pasivos relativos.



Cuando el Fideicomiso lleva a cabo transacciones con su asociada o negocio conjunto, la utilidad o pérdida resultante de dichas transacciones con la asociada o negocio conjunto se reconocen en los estados financieros consolidados del Fideicomiso sólo en la medida de la participación en la asociada o negocio conjunto que no se relacione con el Fideicomiso.

El Fideicomiso aplica IFRS 9, incluyendo los requerimientos para deterioro, a participaciones de largo plazo en asociadas o en negocios conjuntos a los cuales no les aplica el método de participación y forman parte de la inversión neta de la entidad participada. Además, al aplicar la IFRS 9 a participaciones de largo plazo, la Entidad no toma en cuenta los ajustes a sus valores en libros, como lo requiere la IAS 28.

s. ***Cuentas por pagar, pasivos acumulados y cuentas por pagar a partes relacionadas***

Las cuentas por pagar, pasivos acumulados y partes relacionadas por pagar son obligaciones con proveedores por compra de bienes o servicios adquiridos en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso. Cuando se espera pagarlas en un periodo de un año o menos desde la fecha de cierre (o en el ciclo normal de operaciones del negocio en el caso que este ciclo exceda este periodo), se presentan en el pasivo a corto plazo. En caso de no cumplir con lo anterior se presentan en el pasivo a largo plazo. Las cuentas por pagar, pasivos acumulados y partes relacionadas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y subsecuentemente se miden a su costo amortizado utilizando la tasa de interés efectiva.

t. ***Rentas anticipadas y derechos de arrendamiento (Ingresos diferidos)***

El Fideicomiso recibe pagos por rentas anticipadas, los cuales son aplicados a resultados conforme se devenga el arrendamiento del inmueble. Asimismo, recibe pagos por derechos de arrendamiento, los cuales son aplicados a resultados conforme a la vigencia del contrato.

Los ingresos diferidos se clasifican como pasivo a corto plazo cuando se espera realizarlos en un período de un año o menos desde la fecha de cierre, y son aplicados conforme se realiza la prestación de servicios cubiertos con el mismo. En caso de que las rentas anticipadas y derechos de arrendamiento sean por períodos mayores a un año a la fecha de cierre, estos se presentan en el pasivo a largo plazo. Los ingresos diferidos denominados en moneda extranjera se reconocen al tipo de cambio de la fecha de la transacción, sin modificarse por posteriores fluctuaciones cambiarias entre la moneda funcional y la extranjera al que están denominados los bienes y/o servicios.

u. ***Depósitos en garantía***

Los depósitos en garantía representan erogaciones realizadas por los arrendatarios de los proyectos que aseguran la contraprestación pactada en caso de incumplimiento, y se reconocen inicialmente a costo histórico. Se clasifican como pasivo a largo plazo ya que se espera que dichas erogaciones queden en garantía por un plazo mayor de un año. Dichos depósitos serán retornados al cliente en el momento de la terminación del contrato de arrendamiento respectivo, o bien, tomados a cuenta de las últimas rentas devengadas.

v. ***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.



w. **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.

x. **Transacciones en monedas extranjeras**

Al preparar los estados financieros consolidados del Fideicomiso, las transacciones en moneda distinta a la moneda funcional del Fideicomiso (moneda extranjera) se reconocen utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas en que se efectúan las operaciones. Al final de cada periodo, las partidas monetarias denominadas en moneda extranjera se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a esa fecha. Las partidas no monetarias registradas a valor razonable, denominadas en moneda extranjera, se reconvierten a los tipos de cambio vigentes a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no monetarias que se calculan en términos de costo histórico, en moneda extranjera, no se reconvierten.

Las diferencias en tipo de cambio en partidas monetarias se reconocen en los resultados del periodo, excepto cuando surgen por diferencias en tipo de cambio provenientes de préstamos denominados en monedas extranjeras relacionados con activos en construcción para uso productivo futuro, las cuales se incluyen en el costo de dichos activos cuando se consideran como un ajuste a los costos por intereses sobre dichos préstamos denominados en monedas extranjeras;

Para fines de la presentación de los estados financieros consolidados, los activos y pasivos en moneda extranjera del Fideicomiso se expresan en pesos mexicanos, utilizando los tipos de cambio vigentes al final del periodo. Las partidas de ingresos y gastos se convierten a los tipos de cambio promedio vigentes del periodo, a menos que éstos fluctúen en forma significativa durante el periodo, en cuyo caso se utilizan los tipos de cambio a la fecha en que se efectúan las transacciones



y. ***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.

z. ***Provisiones***

Las provisiones se reconocen cuando el Fideicomiso tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que el Fideicomiso tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

El importe que se reconoce como provisión es la mejor estimación del desembolso necesario para liquidar la obligación presente, al final del periodo sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres que rodean a la obligación. Cuando se valúa una provisión usando los flujos de efectivo estimados para liquidar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o de todos los beneficios económicos requeridos para liquidar una provisión por parte de un tercero, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser valuado confiablemente.

aa. ***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.

bb. ***Estados de flujos de efectivo***

El Fideicomiso presenta sus estados consolidados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses a favor se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses a cargo se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.

4. Juicios contables críticos y fuentes clave para la estimación de incertidumbres

En la aplicación de las políticas contables, la Administración del Fideicomiso realiza juicios, estimaciones y supuestos sobre algunos importes de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en un análisis cualitativo y cuantitativo con base en el conocimiento de los diversos negocios que conforman el Fideicomiso. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

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

a. ***Juicios críticos al aplicar las políticas contables***

A continuación, se presentan los juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones (ver Nota e.b), realizados por la administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables del Fideicomiso y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

- ***Combinaciones de negocios***

La Administración usa su juicio profesional para determinar si los activos que formaban parte de Fibra SOMA no constituyen un negocio, esto derivado del análisis realizado con base en la prueba voluntaria dispuesta por la NIIF 3 - *Combinaciones de Negocios* para poder analizar si un grupo de activos califica o no como un negocio.

Esta determinación puede tener un impacto significativo en la forma de contabilizar los activos y pasivos adquiridos, tanto al inicio como posteriormente. Las transacciones que ocurrieron durante el período presentado en estos estados financieros consolidados se contabilizaron como adquisiciones de activos como se menciona en la Nota 1bi.

b. ***Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones***

A continuación, se explican los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

- ***Estimación del deterioro de rentas por cobrar***

Cuando se mide la PCE, el Fideicomiso usa información razonable, que se basa en los supuestos de los futuros movimientos de los diferentes indicadores económicos y como estos indicadores económicos afectarán a otros.



La pérdida esperada es una estimación de la pérdida esperada por impago. Se basa en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales y aquellos que los prestadores esperan recibir, tomando en consideración los flujos de efectivo de las mejoras crediticias.

La probabilidad de impago se constituye en una clave para medir la PCE. La probabilidad de impago es un estimado de la probabilidad dado un horizonte de tiempo, el cálculo del cual incluye datos históricos y supuestos esperados de las condiciones del futuro.

- ***Procesos de medidas y valuación del Valor Razonable***

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, la Administración con la ayuda de un perito independiente, elige las técnicas de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención entre otros, de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios transacciones recientes, así como costo de reposición. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

La Administración de Fibra SOMA considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos de los estados consolidados de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes de efectivo incluyen efectivo y bancos e inversiones en instrumentos en el mercado de dinero, netos de sobregiros bancarios. El efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo como se muestra en el estado consolidado de flujos de efectivo, puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado consolidado de posición financiera como sigue:

	2022	2021	2020
Efectivo en bancos	\$ 1,280,312	\$ 1,903,026	\$ -
Inversiones a corto plazo (1)	<u>1,062,201</u>	<u>4,375,068</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 2,342,513</u>	<u>\$ 6,278,094</u>	<u>\$ -</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2022 las inversiones bancarias a corto plazo consisten en depósitos diarios en moneda nacional y moneda extranjera denominados en dólares estadounidenses (“USD”).

6. Rentas por cobrar a clientes

	2022	2021	2020
Rentas por cobrar a clientes	\$ 173,238	\$ 182,867	\$ -
Rentas en línea recta	<u>349,315</u>	<u>406,255</u>	<u>-</u>
	522,553	589,122	-
Estimación para PCE	<u>(41,028)</u>	<u>(76,699)</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 481,525</u>	<u>\$ 512,423</u>	<u>\$ -</u>



a. *Rentas por cobrar y administración del riesgo de crédito*

Al inicio de los contratos, el Fideicomiso requiere un depósito en garantía reembolsable a sus clientes, para garantizar el pago a tiempo de las rentas de los arrendamientos comerciales, el cual generalmente es en pesos y consiste en dos meses de renta, los cuales son presentados en el rubro Depósitos de los arrendatarios en los estados consolidados de posición financiera. En adición, dependiendo de las características de las propiedades comerciales, el Fideicomiso puede requerir un depósito no reembolsable. Alternativamente, el Fideicomiso requiere fianzas y otras garantías de sus clientes. Para los clientes ancla y otros clientes de alta calidad crediticia, las garantías anteriores pueden no requerirse.

En una base consolidada y considerando las cifras al mes de diciembre de 2022, los ingresos de las propiedades “Artz” (Centro Comercial) “Andamar II”, “Andamar I” y “Luxury Hall” representaron el 75%, 6%, 10% y 8%, al 31 de diciembre de 2022 y 74%, 8%, 8% y 10%, al 31 de diciembre de 2021, respectivamente, de los ingresos.

Adicionalmente, las propiedades individuales que comprenden las propiedades consolidadas pueden ser individualmente objeto de concentraciones de riesgo de crédito.

El Fideicomiso estima una provisión de deterioro bajo la metodología de pérdidas esperadas descrita en IFRS 9 Instrumentos financieros para las cuentas por cobrar no recuperables esperadas. La estimación consiste en 100% de las cuentas vencidas que rebasan los 360 días de antigüedad y un porcentaje de pérdida esperada calculado por la Administración, para todas las cuentas por cobrar con antigüedad menor a 360 días. La estimación para cuentas de cobro dudoso es revisada periódicamente.

b. *Antigüedad de las cuentas por cobrar*

Actualmente, el Fideicomiso mantiene niveles de cobranza mensual prácticamente iguales a su periodo de facturación mensual; las prácticas comerciales y de negociación permiten que el Fideicomiso mantenga sus cuentas por cobrar con antigüedad de cobro de aproximadamente 60 y 90 días al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

7. Partes relacionadas

Los saldos y transacciones entre el Fideicomiso y sus subsidiarias, las cuales son partes relacionadas, han sido eliminados en la consolidación y no se revelan en esta nota.

Transacciones con partes relacionadas

Durante el año, el Fideicomiso realizó las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas que no son miembros del Fideicomiso:

Adquisición de servicios:

	2022	2021	2020
Administración Pedregal Picacho, S. A. P. I. de C. V. ⁽¹⁾	\$ 167,837	\$ 144,255	\$ -
Compañía Integradora Inmobiliaria, S. C. ⁽²⁾	8,274	131,508	-
Compañía Integradora Inmobiliaria, S. C. ⁽³⁾	114,508	114,490	-
Compañía Integradora Inmobiliaria, S. C. ⁽⁴⁾	-	87,045	-
Operanda, S.A. de C.V. ⁽⁵⁾	52,282	44,811	-

⁽¹⁾ Corresponden a servicios administrativos del centro comercial “Artz”

⁽²⁾ Corresponden a comisiones por operación del centro comercial devengadas en el año principalmente por “Artz”, “Andamar I” y “Andamar II”.



- (3) Corresponden por gastos administrativos devengados en el año de Pangea Administración, S.C.
 (4) Corresponden a servicios por administración, planeación, dirección y control recibidos.
 (5) Corresponden a gastos administrativos devengados en el año de “Andamar I” y “Andamar II”.

Saldos con partes relacionadas

a. Cuentas por cobrar:

	2022	2021	2020
Administración Pedregal Picacho, S. A. P. I. de C. V. ⁽⁶⁾	\$ 28,966	\$ 35,657	\$ -
CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/2762 ⁽⁷⁾	16,956	16,956	-
CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3421 ⁽⁷⁾	21,754	-	-
Operanda, S.A. de C.V. ⁽⁸⁾	<u>512</u>	<u>60</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 68,188</u>	<u>\$ 52,673</u>	<u>\$ -</u>

- (6) Corresponden al cobro pendiente por la renta de los espacios de estacionamiento en el centro comercial “Artz”.
 (7) Corresponden a gastos pagados a favor del Fideicomiso.
 (8) Corresponden al cobro pendiente por la renta de los espacios de estacionamiento en el centro comercial “Andamar I y Andamar II”.

b. Saldos por pagar:

	2022	2021	2020
Compañía Integradora Inmobiliaria, S. C. ⁽⁹⁾	\$ 185,911	\$ 189,450	\$ -
Administración Pedregal Picacho, S. A. P. I. de C. V. ⁽¹¹⁾	4,749	19,344	-
SM Querétaro, S A P I de C.V. ⁽¹²⁾	10,986	9,888	-
Operanda, S.A. de C.V. ⁽¹³⁾	6,394	6,110	-
SOMA,, S.C.	1,527	-	-
CF Mexico Rec I, Inc ⁽¹⁰⁾	-	75,087	-
Compañía Integradora Inmobiliaria, S. C. ⁽¹⁴⁾	-	48,089	-
OSM Construcciones S.A.P.I. de C.V. ⁽¹⁵⁾	-	3,169	-
Desarrollo Turístico del Golfo ⁽¹⁶⁾	<u>-</u>	<u>1,160</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 209,567</u>	<u>\$ 352,297</u>	<u>\$ -</u>

- (9) Corresponden a servicios por administración, planeación, dirección y control recibidos.
 (10) Corresponden a distribuciones subsecuentes por pagar a “CF REC I”.
 (11) El Fideicomiso paga por servicios de administración por “Artz”
 (12) El Fideicomiso paga por servicios de administración por “Luxury Hall”
 (13) El Fideicomiso paga por servicios de administración de “Andamar I y Andamar II”



- (14) El Fideicomiso paga un honorario mensual equivalente al 3.5% de las rentas cobradas de sus inmuebles, a cambio de servicios administrativos.
- (15) El Fideicomiso paga por servicios de ampliación del “Andamar I”
- (16) El Fideicomiso paga por servicios de ampliación del “Andamar I”

8. Propiedades de inversión

El movimiento de la propiedad de inversión se muestra a continuación:

Valor razonable	2022	2021	2020
Propiedades de inversión destinadas al arrendamiento ⁽¹⁾	\$ 18,683,860	\$ 18,786,088	\$ -
Propiedades de inversión en proceso de construcción ⁽²⁾	<u>12,450,324</u>	<u>11,773,256</u>	<u>-</u>
Total	<u>\$ 31,134,184</u>	<u>\$ 30,559,344</u>	<u>\$ -</u>

- (1) Se integra por el Portafolio en Operación del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2022 y 2021.
- (2) Se integra por el Portafolio en Desarrollo del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2022, incluye principalmente el desarrollo de Torre IV de oficinas en el centro comercial “ARTZ”, PHMC oficinas y hotel, SOHO Los Cabos, Anima Retail y el proyecto “Reforma Colón”, al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

	2022	2021	2020
Saldos al inicio del período	\$ 30,559,344	\$ -	\$ -
Contribución de Oferta pública inicial de propiedades de inversión (Ver Nota 1)	-	29,775,866	-
Pagos de Impuesto sobre adquisición de inmuebles	279,928	375,643	-
Adquisiciones:			
PHMC Oficinas	-	524,872	-
SOHO Los Cabos	317,777	-	-
Anima Retail	420,622	-	-
Replay	137,168	-	-
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión inicial	-	(130,063)	-
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión a través de resultados	<u>(580,655)</u>	<u>13,026</u>	<u>-</u>
Saldos al final del período	<u>\$ 31,134,184</u>	<u>\$ 30,559,344</u>	<u>\$ -</u>

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se llevó a cabo bajo las bases de una valuación la cual se efectuó en la fecha respectiva por valuadores independientes no relacionados con el Fideicomiso. Los cuales son miembros del Instituto de Valuadores de México, y cuentan con todos los requisitos necesarios y experiencia reciente en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes. El avalúo, se realizó de conformidad con las NIC 40 “Propiedades de Inversión” y NIIF 13 “Valor Razonable, y considera distintas técnicas de valuación bajo enfoques de ingresos, mercado y costos para estimar el valor razonable de sus propiedades de inversión y elige la que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de la propiedad y la disponibilidad de la información, buscando maximizar el uso de datos observables. Primero considera si puede utilizar precios actuales en un mercado activo para una propiedad similar en la misma ubicación y condiciones, y que está sujeta a arrendamientos y otros contratos similares.



La medición del valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se llevó a cabo bajo la medición de una valuación independiente la cual se efectuó en las fechas respectivas por valuadores no relacionados con el Fideicomiso, y cuentan con todas las credenciales y experiencia en la valuación de propiedades en las ubicaciones pertinentes. El valor razonable está basado en el procedimiento convencional de valorar todo lo que se requiere en el ejercicio de un juicio subjetivo. Los tres procedimientos son: 1) costo real de reproducir el bien inmueble menos el deterioro y la obsolescencia funcional y económica; 2) flujos descontados a una tasa específica o por capitalización directa de estimación de ingresos anuales de un ejercicio por factor apropiado, y 3) valor indirecto de transacciones recientes de bienes raíces comparables en el mercado. La información de entrada clave y las suposiciones incluyen montos por ingreso de renta y gastos, tasas de crecimiento de ingresos de renta relacionados y gastos, tasas de descuento y capitalización. En la conciliación de estos tres métodos el valuador independiente usa uno o una combinación de estos para obtener el valor aproximado para el bien inmueble en el mercado.

Al estimar el valor razonable de las propiedades, el mejor uso de las propiedades es su uso actual.

No ha habido ningún cambio en la técnica de valuación durante el año.

El valor razonable de las propiedades fue obtenido, principalmente, mediante la aplicación de la metodología de Flujos de Caja Descontados.

El método de Flujos de Caja Descontados. Para la aplicación de dicha metodología el Fideicomiso utilizó diferentes supuestos tomando en consideración la ocupación, ubicación, tipo de inmueble, segmento, término de arrendamiento restante, calidad de los inquilinos, precios de mercado abiertos y competitivos con inmuebles similares en términos de uso y tipo, ingresos en dólares o pesos (o una combinación de ambos), riesgo país, inflación, entre otros.

Cabe mencionar que la tasa descuento utilizada debe de reflejar no sólo el valor del dinero en el tiempo, sino también, el riesgo asociado con el inmueble en particular.

Las valuaciones de propiedades de inversión califican como valuación Nivel 3 conforme a la jerarquía del valor razonable.

La siguiente información es relevante para las propiedades de inversión clasificadas con jerarquía de Nivel 3:

Propiedad	Jerarquía de valor razonable	Técnica de valuación	Estimaciones no observables significativas	Valor / Rango	Relación estimación no observables con el valor razonable
Centros Comerciales y Oficinas	Nivel 3	Flujos descontados	Tasa de descuento Tasas de crecimiento Porcentaje de ocupación	9% - 9.5% México: 4.5% Promedio 97%, dependiendo de la ubicación.	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable A mayor tasa de inflación, mayor valor razonable. A mayor porcentaje de ocupación mayor valor razonable

No hubo transferencias entre los niveles de la jerarquía de valor razonable durante el año.

9. Inversiones en negocios conjuntos

Los negocios conjuntos que se presenta a continuación tienen una inversión en patrimonio que consiste únicamente en aportaciones realizadas en efectivo, la cual posee el Fideicomiso de manera directa en cada Fideicomiso.



El detalle de los negocios conjuntos del Fideicomiso al 31 de diciembre es el siguiente:

Nombre del negocio en conjunto	Localización	% de participación	2022	2021	2020
Outlet Querétaro	Querétaro	50.00%	\$ 1,492,547	\$ 813,054	\$ -
Outlet Punta Norte	Estado de México	50.00%	1,734,045	1,583,119	-
Plaza Satélite	Estado de México	46.87%	5,037,195	5,093,553	-
Plaza Universidad	Ciudad de México	39.00%	998,150	975,506	-
Angelópolis	Puebla	35.00%	1,968,949	1,922,779	-
Antea Lifestyle Center	Querétaro	20.004%	1,393,008	1,370,489	-
Expansión Antara	Ciudad de México	50.00%	3,859,408	3,002,885	-
León	Guanajuato	70.00%	126,632	138,464	-
Los Cabos (hasta diciembre 2021) ⁽¹⁾	Baja California Sur	80.24%	-	189,050	-
PHMC Hotel	Ciudad de México	50.00%	280,319	382,054	-
SOHO CDMX	Ciudad de México	33.33%	<u>437,453</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
			<u>\$ 17,327,706</u>	<u>\$ 15,470,953</u>	<u>\$ -</u>

(1) Durante de 2022, la Fibra llevo a cabo la adquisición del remanente de los derechos Fideicomisarios del Fideicomiso CIB/3434 el cual mantiene el proyecto Soho House Los Cabos

Fibra SOMA decidió registrar estas inversiones bajo el método de participación, según lo establecido por las IFRS, dada su naturaleza. Fibra SOMA toma decisiones respecto al control de la operación y su administración de manera unánime con el resto de sus accionistas, por lo que estos Fideicomisos se consideran negocios conjuntos con base en los acuerdos contractuales de los mismos.

Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, la inversión en asociadas se integra como sigue:

	2022	2021	2020
Saldo inicial	\$ 15,470,953	\$ -	\$ -
Contribución de Oferta pública inicial de derechos fiduciarios de negocios conjuntos	-	14,175,421	-
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión inicial e ISAI pagado	-	56,366	-
Consolidación de derechos fideicomisarios (Los Cabos CIB/3434)	(209,182)	-	-
Aportaciones realizadas a los negocios conjuntos	211,983	467,707	-
Participación en el resultado del año	<u>1,853,952</u>	<u>771,459</u>	<u>-</u>
Al 31 de diciembre de	<u>\$ 17,327,706</u>	<u>\$ 15,470,953</u>	<u>\$ -</u>



Información financiera resumida de los negocios conjuntos al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	31 de diciembre 2022								
	Outlet Querétaro	Outlet Punta Norte	Plaza Satélite	Plaza Universidad	Angelópolis	Antea Lifestyle	Expansión Antara	Otros	Combinado
Ingresos por arrendamiento	\$ 125,760	\$ 293,070	\$ 1,015,742	\$ 200,859	\$ 400,191	\$ 494,728	\$ 10,536	\$ -	\$ 2,540,886
Gastos de operación	<u>68,378</u>	<u>109,329</u>	<u>197,632</u>	<u>72,732</u>	<u>77,157</u>	<u>100,164</u>	<u>28,005</u>	<u>904</u>	<u>654,301</u>
	57,382	183,741	818,110	128,127	323,034	394,564	(17,469)	(904)	1,886,585
Resultado integral de financiamiento y otros gastos	-	-	1,929	-	-	-	-	(694)	1,235
Ajuste al valora razonable de propiedades de inversión	<u>(49,664)</u>	<u>109,536</u>	<u>589,645</u>	<u>(74,929)</u>	<u>(187,979)</u>	<u>(210,575)</u>	<u>1,674,073</u>	<u>378,197</u>	<u>2,228,304</u>
Utilidad neta	7,718	293,277	1,409,684	53,198	135,055	183,989	1,656,604	376,599	4,116,124
Porcentaje de participación	50%	50%	47%	39%	35%	20%	50%	Varios	
Participación en el resultado del negocio conjunto	<u>\$ 3,859</u>	<u>\$ 146,639</u>	<u>\$ 660,789</u>	<u>\$ 20,747</u>	<u>\$ 47,269</u>	<u>\$ 36,805</u>	<u>\$ 828,302</u>	<u>\$ 109,542</u>	<u>\$ 1,853,952</u>
	Outlet Querétaro	Outlet Punta Norte	Plaza Satélite	Plaza Universidad	Angelópolis	Antea Lifestyle	Expansión Antara	Otros	Combinado
Activos circulantes	<u>\$ 106,279</u>	<u>\$ 177,919</u>	<u>\$ 173,333</u>	<u>\$ 22,254</u>	<u>\$ 21,736</u>	<u>\$ 294,710</u>	<u>\$ 372,409</u>	<u>\$ 135,623</u>	<u>\$ 1,304,263</u>
Activos a largo plazo	<u>\$ 1,553,797</u>	<u>\$ 3,152,783</u>	<u>\$ 11,023,855</u>	<u>\$ 2,346,853</u>	<u>\$ 5,059,486</u>	<u>\$ 6,394,214</u>	<u>\$ 8,388,404</u>	<u>\$ 2,410,084</u>	<u>\$ 40,329,476</u>
Pasivo circulante	<u>\$ 118,526</u>	<u>\$ 199,968</u>	<u>\$ 143,379</u>	<u>\$ 580,799</u>	<u>\$ 33,735</u>	<u>\$ 218,388</u>	<u>\$ 227,700</u>	<u>\$ 175,485</u>	<u>\$ 1,697,980</u>
Pasivos a largo plazo	<u>\$ 491,132</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,014,996</u>	<u>\$ 17,091</u>	<u>\$ 66,834</u>	<u>\$ 367,525</u>	<u>\$ 701,073</u>	<u>\$ 6,103</u>	<u>\$ 3,664,754</u>
Patrimonio	<u>\$ 1,050,418</u>	<u>\$ 3,130,734</u>	<u>\$ 9,038,813</u>	<u>\$ 1,771,217</u>	<u>\$ 4,980,653</u>	<u>\$ 6,103,011</u>	<u>\$ 7,832,040</u>	<u>\$ 2,364,119</u>	<u>\$ 36,271,005</u>
	31 de diciembre 2021								
	Outlet Querétaro	Outlet Punta Norte	Plaza Satélite	Plaza Universidad	Angelópolis	Antea Lifestyle	Expansión Antara	Otros	Combinado
Ingresos por arrendamiento	\$ 95,648	\$ 221,019	\$ 818,123	\$ 141,117	\$ 336,271	\$ 382,101	\$ 3,521	\$ 1,035	\$ 1,998,835
Gastos de operación	<u>58,335</u>	<u>95,200</u>	<u>104,972</u>	<u>57,253</u>	<u>77,058</u>	<u>93,267</u>	<u>8,550</u>	<u>415</u>	<u>495,050</u>
	37,313	125,819	713,151	83,864	259,213	288,834	(5,029)	620	1,503,785
Resultado integral de financiamiento y otros gastos	(19,295)	1,198	(2,567)	221	2,345	(35,773)	5,094	822	(47,955)
Ajuste al valora razonable de propiedades de inversión	<u>40,143</u>	<u>41,805</u>	<u>317,091</u>	<u>(29,018)</u>	<u>10,195</u>	<u>207,699</u>	<u>(69,268)</u>	<u>1,506</u>	<u>520,153</u>
Utilidad neta	58,161	168,822	1,027,675	55,067	271,753	460,760	(69,203)	2,948	1,975,983
Porcentaje de participación	50%	50%	47%	39%	35%	20%	50%	Varios	
Participación en el resultado del negocio conjunto	<u>\$ 29,081</u>	<u>\$ 84,411</u>	<u>\$ 481,774</u>	<u>\$ 21,476</u>	<u>\$ 95,114</u>	<u>\$ 92,152</u>	<u>\$ (34,601)</u>	<u>\$ 2,052</u>	<u>\$ 771,459</u>
	Outlet Querétaro	Outlet Punta Norte	Plaza Satélite	Plaza Universidad	Angelópolis	Antea Lifestyle	Expansión Antara	Otros	Combinado
Activos circulantes	<u>\$ 109,989</u>	<u>\$ 93,833</u>	<u>\$ 202,095</u>	<u>\$ 37,233</u>	<u>\$ 15,818</u>	<u>\$ 235,241</u>	<u>\$ 202,781</u>	<u>\$ 109,521</u>	
Activos a largo plazo	<u>\$ 1,565,462</u>	<u>\$ 3,043,246</u>	<u>\$ 10,440,534</u>	<u>\$ 2,422,867</u>	<u>\$ 5,240,267</u>	<u>\$ 6,641,707</u>	<u>\$ 6,011,543</u>	<u>\$ 6,501,271</u>	
Pasivo circulante	<u>\$ 67,743</u>	<u>\$ 16,160</u>	<u>\$ 168,611</u>	<u>\$ 573,717</u>	<u>\$ 53,140</u>	<u>\$ 225,144</u>	<u>\$ 145,087</u>	<u>\$ 194,633</u>	
Pasivos a largo plazo	<u>\$ 526,031</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,934,736</u>	<u>\$ 17,167</u>	<u>\$ 50,566</u>	<u>\$ 457,050</u>	<u>\$ 301,156</u>	<u>\$ 54,687</u>	
Patrimonio	<u>\$ 1,081,677</u>	<u>\$ 3,120,919</u>	<u>\$ 8,539,282</u>	<u>\$ 1,869,216</u>	<u>\$ 5,152,379</u>	<u>\$ 6,194,754</u>	<u>\$ 5,768,081</u>	<u>\$ 6,361,472</u>	



10. Cuentas por pagar y pasivos acumulados

Las cuentas por pagar y pasivos acumulados se integran como sigue:

	2022	2021	2020
Proveedores y otras cuentas pagar ⁽¹⁾	\$ 151,876	\$ 81,520	\$ -
GUCCI México, S. A. de C. V. ⁽²⁾	44,037	49,326	-
Derechos Fideicomisarios por pagar ⁽³⁾	-	50,156	-
Acreedores diversos	11,164	46,627	-
Impuestos retenidos	<u>2,224</u>	<u>1,610</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 209,301</u>	<u>\$ 229,239</u>	<u>\$ -</u>

(1) Los proveedores y otras cuentas por pagar comprenden principalmente montos pendientes por compras comerciales y costos continuos. El periodo de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 30 días. No se cargan intereses sobre las cuentas por pagar a proveedores. El Fideicomiso tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

(2) Este saldo por pagar en el Fideicomiso pertenece al centro comercial “Artz” por el contrato de arrendamiento con GUCCI México, S. A. de C. V. (“GUCCI”), donde se considera que el propietario, es decir Artz, deberá pagar a GUCCI, “la cuota de participación en el centro comercial”. Este gasto fue capitalizado a la propiedad de inversión de Artz y se irá liquidando al inquilino de acuerdo con las fechas del contrato.

(3) Este saldo por pagar corresponde a los Derechos Fideicomisarios por la adquisición de PHMC Oficinas.

11. Derechos de arrendamiento

Los derechos de arrendamiento se integran como sigue:

	2022	2021	2020
Derechos de arrendamiento	\$ 597,270	\$ 558,518	\$ -
Amortización	<u>(473,124)</u>	<u>(396,330)</u>	<u>-</u>
	<u>124,146</u>	<u>162,188</u>	<u>-</u>
Corto plazo ⁽¹⁾	<u>\$ 51,800</u>	<u>\$ 74,528</u>	<u>\$ -</u>
Largo plazo	<u>\$ 72,346</u>	<u>\$ 87,660</u>	<u>\$ -</u>

El Fideicomiso recibe pagos de los clientes por el concepto de suscripción del contrato de arrendamiento (contraprestación única) a fin de ser considerada como arrendataria de los centros comerciales, conocidos como “derechos de arrendamiento”, los cuales son aplicados a resultados conforme a la vigencia del contrato, los derechos de arrendamiento corresponden a los centros comerciales “Artz” y “Andamar I”.

(1) La porción circulante se determina con base en los contratos que poseen menos de 12 meses de amortización con base la vigencia del contrato.



12. Préstamos

Tipo	Institución	Moneda	Tasa	Vencimiento	2022	2021	2020
Hipotecario	Banco del Bajío, S.A. (“Banbajío”)	MN	TIIE+2.7%	Dic 2033	\$ 208,043	\$ 216,607	\$ -
Prendario	Banbajío	MN	TIIE+2.7%	Jun 2023	25,834	28,666	-
Prendario	Banbajío	MN	TIIE+2.9%	Sept 2025	26,906	34,375	-
Prendario	BBVA Bancomer, S.A.	MN	TIIE+2.9%	Sept 2025	26,924	34,397	-
Prendario	Banco Santander México, S.A.	MN	TIIE+2.9%	Sept 2025	26,396	34,376	-
	Banco Mercantil del Norte, S.A						
Hipotecario	(“Banorte”)	MN	TIIE%	Feb 2028	300,000	122,810	-
Hipotecario	Banco Actinver, S.A.	MN	TIIE +4.25%	Septiembre 2023	150,000	-	-
Revolvente	BBVA Bancomer, S.A.	MN	TIIE +2.90%	Septiembre 2025	1,000,000	-	-
Recompra	BBVA Bancomer, S.A.	USD	SOFR +2.50%	Noviembre 2027	3,059,117	-	-
Bono ⁽¹⁾⁽²⁾	Internacional	USD	4.375%	Julio 2031	<u>7,717,862</u>	<u>12,309,420</u>	<u>-</u>
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2022					<u>\$ 12,541,082</u>	<u>\$ 12,780,651</u>	<u>\$ -</u>
Préstamos a corto plazo					<u>(1,175,834)</u>	<u>(40,485)</u>	<u>-</u>
Total préstamos a largo plazo					11,365,248	12,740,166	-
Costos de emisión					<u>(238,928)</u>	<u>(259,603)</u>	<u>-</u>
Porción a largo plazo					<u>\$ 11,126,320</u>	<u>\$ 12,480,563</u>	<u>\$ -</u>

(1) Fibra SOMA obtuvo un bono internacional, a través de la firma de un contrato con fecha 22 de julio de 2021, por un monto de USD 600,000,000. El 29 de noviembre de 2022, Fibra SOMA celebró la recompra de USD 201,381,000 del bono.

(2) La deuda financiera establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, incluyendo limitación de deuda total, garantizada, servicio de deuda, mantenimiento de activos, mismas que han sido cumplidas a la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados.

A continuación conciliación de las obligaciones derivadas de las actividades de financiamiento

	Saldo al inicio de 2022	Deuda asumida por IPO	Adquisiciones	Pagos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Préstamos bancarios	<u>\$ 12,780,651</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,297,372</u>	<u>\$ (4,008,198)</u>	<u>\$ (528,743)</u>	<u>\$ 12,541,082</u>
	Saldo al inicio de 2021	Deuda asumida por IPO	Adquisiciones	Pagos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2021
Préstamos bancarios	<u>\$ -</u>	<u>\$5,426,046</u>	<u>\$ 15,419,100</u>	<u>\$ (8,519,098)</u>	<u>\$ 195,000</u>	<u>\$ 12,780,651</u>

13. Instrumentos financieros

a. Clases y categorías de instrumentos financieros y sus valores razonables.

La siguiente tabla combina información sobre:

- Clases de instrumentos financieros basados en su naturaleza y características
- Los valores en libros de los instrumentos financieros;
- Valores razonables de los instrumentos financieros (excepto los instrumentos financieros cuando el valor en libros se aproxima a su valor razonable); y
- Niveles de jerarquía de valor razonable de los activos y pasivos financieros para los cuales se reveló el valor razonable.



Los niveles de jerarquía de valor razonable 1 a 3 se basan en el grado en que el valor razonable es observable:

- Nivel 1: Las mediciones del valor razonable son aquellas derivadas de precios cotizados (no ajustados) en mercados activos, para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2: Las mediciones del valor razonable de Nivel 2 son aquellas derivadas de insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (es decir, como precios) o indirectamente (es decir, derivados de los precios); y
- Nivel 3: Las mediciones del valor razonable de Nivel 3 son aquellas derivadas de técnicas de valuación que incluyen entradas para el activo o pasivo que no se basan en datos observables del mercado (entradas no observables).

Categorías de instrumentos financieros

	2022	2021	2020
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,342,513	\$ 6,278,094	\$ -
Rentas por cobrar a clientes	481,525	512,423	-
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	68,188	52,673	-
Deudores diversos	-	4,671	-
Pagos anticipados	192,511	28,060	-
Pasivos financieros:			
Costo amortizado:			
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 209,301	\$ 229,239	\$ -
Intereses por pagar	181,155	237,021	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	209,567	352,297	-
Préstamos	12,302,154	12,521,048	-
Depósitos en garantía	135,085	118,723	-
Instrumentos financieros derivados	1,030,044	251,100	-

b. **Objetivos de la administración del riesgo financiero**

El objetivo de la administración del riesgo financiero es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que maximicen el precio de cotización de los CBFIs, también para asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico de Fibra SOMA es, entre otros, y coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, supervisa y administra los riesgos financieros relacionados con las operaciones del Fideicomiso a través de los informes internos de riesgo, los cuales analizan las exposiciones por grado y la magnitud de los riesgos, que incluyen el riesgo de mercado (incluyendo el riesgo cambiario y riesgo en las tasas de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Fibra SOMA busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados para cubrir las exposiciones de riesgo. El uso de los derivados financieros se rige por las políticas del Fideicomiso aprobadas por el Comité Técnico, las cuales proveen principios escritos sobre el riesgo cambiario, riesgo de las tasas de interés, riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de exceso de liquidez. El Fideicomiso no suscribe o negocia instrumentos financieros, entre los que se incluyen los instrumentos financieros derivados, para fines especulativos.



c. **Riesgo de mercado**

Las actividades de Fibra SOMA, lo exponen principalmente a riesgos financieros de cambios en las tasas de interés y moneda extranjera. Los financiamientos negociados en dólares exponen a Fibra SOMA a fluctuaciones en el tipo de cambio entre dicha moneda y su moneda funcional; el peso mexicano. No obstante, Fibra SOMA tiene una cobertura natural de los financiamientos en dólares derivado de los contratos de arrendamiento de oficinas principalmente también estipulados en dólares estadounidenses, flujos con los que parcialmente sirve las deudas contratadas en dicha moneda.

Fibra SOMA suscribe instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo cambiario, incluyendo:

- Contratos Swap de Moneda Extranjera para cubrir el riesgo cambiario que surge de la emisión de deuda en moneda extranjera, dólares estadounidenses.

Las exposiciones al riesgo del mercado se evalúan por medio de análisis de sensibilidad. Aun cuando ha habido cambios en la exposición de Fibra SOMA a los riesgos del mercado, la administración considera que no afectan la forma como se administran y valúan estos riesgos.

d. **Administración del riesgo cambiario**

Fibra SOMA realiza transacciones denominadas en moneda extranjera; en consecuencia, se generan exposiciones a fluctuaciones en el tipo de cambio. Las exposiciones en el tipo de cambio son manejadas dentro de los parámetros de las políticas aprobadas.

Los valores en libros de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera al final del periodo sobre el que se informa son los siguientes:

	Activos			Pasivos		
	2022	2021	2020	2022	2021	2020
Dólar estadounidense	USD 50,546	USD 85,726	USD -	USD 556,619	USD 611,553	USD -
	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020			
Pesos por dólar estadounidense	\$ 19,4715	\$ 20,5157	\$ 19,9352			

(i) **Análisis de sensibilidad de moneda extranjera**

Fibra SOMA está expuesto al riesgo cambiario derivado de las transacciones en moneda extranjera, principalmente respecto al dólar estadounidense. El riesgo cambiario surge de transacciones comerciales futuras, así como de activos y pasivos reconocidos denominados en una moneda que no es la moneda funcional de Fibra SOMA. En la opinión de la Administración, no existe un riesgo cambiario real en función de que el servicio de la deuda de los préstamos en dólares, se cubre parcialmente con ingresos denominados en esa moneda.

Si los tipos de cambio tuvieran un cambio de 1 peso por U.S. dólar arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año de Fibra SOMA por el período terminado al 31 de diciembre de 2022 y 2021, tendría un incremento o decremento, para sus pasivos en moneda extranjera, de aproximadamente \$506 y (506), 525.8 y (525.8) millones de pesos mexicanos respectivamente.

(ii) **Administración del riesgo de tasas de interés**

Las exposiciones de la Fibra SOMA por riesgo de tasas de interés se encuentran principalmente en la TIIE sobre los pasivos financieros. El análisis de sensibilidad que determina la Fibra SOMA se prepara con base en la exposición a las tasas de interés de su deuda financiera total no cubierta sostenida en tasas variables. Se prepara un análisis asumiendo que el importe del pasivo pendiente al final del periodo de reporte ha sido el pasivo pendiente para todo el año. El Fideicomiso informa internamente al Comité Técnico sobre el riesgo en las tasas de interés.



e. **Administración del riesgo de crédito**

El Riesgo de Crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para Fibra SOMA. Prácticamente todos los ingresos de Fibra SOMA se derivan de los ingresos por alquiler de propiedades comerciales. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar el alquiler a los inquilinos y la capacidad de los inquilinos para hacer pagos de alquiler. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los inquilinos, o cualquiera de los arrendatarios principales no realiza los pagos de alquiler a su vencimiento o cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.

Con el propósito de minimizar el riesgo de crédito, Fibra SOMA ha adoptado una política de solo tratar con contrapartes solventes y obtener garantías suficientes, cuando corresponda, como un medio para mitigar el riesgo de pérdida financiera por incumplimiento. Fibra SOMA utiliza otra información financiera disponible públicamente y sus propios registros comerciales para calificar a sus principales clientes. La exposición de Fibra SOMA y las calificaciones crediticias de sus contrapartes se monitorean continuamente y el valor agregado de las transacciones concluidas se distribuye entre las contrapartes aprobadas.

Fibra SOMA es responsable de administrar y analizar el riesgo crediticio de cada uno de sus nuevos clientes, antes de definir los términos de crédito conforme a contrato.

La administración de las propiedades comerciales de Fibra SOMA estiman la calidad crediticia de los clientes, tomando en cuenta su situación financiera, la experiencia pasada y otros factores. Los límites de crédito individuales se establecen con base en calificaciones internas o externas, de conformidad con las políticas establecidas por la Administración. Las políticas de las propiedades comerciales son las siguientes: cobro anticipado de renta y depósitos en garantía por incumplimiento de pago o colaterales (obligados solidarios), que disminuyen el riesgo de crédito al mínimo.

Las aprobaciones de crédito y otros procedimientos de monitoreo también están vigentes para garantizar que se tomen medidas de seguimiento para recuperar las deudas vencidas. Además, las propiedades comerciales revisan el monto recuperable de cada deuda comercial y la inversión de la deuda de manera individual al final del período de reporte para asegurar que se haga una adecuada provisión para pérdidas por cantidades irrecuperables. En este sentido, la Administración de las propiedades comerciales consideran que el riesgo crediticio se reduce significativamente. Las cuentas por cobrar comerciales se componen de un gran número de clientes. La evaluación crediticia continua se realiza según la condición financiera de las cuentas por cobrar.

Exposición del Fideicomiso al riesgo de crédito

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la exposición máxima de Fibra SOMA al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía mantenida u otras mejoras crediticias, que causaría una pérdida financiera a Fibra SOMA debido al incumplimiento de una obligación por parte de las contrapartes y las garantías financieras proporcionadas por el grupo surgen de:

- El valor en libros de los respectivos activos financieros reconocidos como se indica en el estado consolidado de posición financiera; y
- El monto máximo que la entidad tendría que pagar si se solicita la garantía financiera, independientemente de la probabilidad de que la garantía se ejerza.

La exposición del Fideicomiso y las calificaciones de crédito de sus contrapartes se supervisan continuamente y el valor acumulado de las transacciones concluidas se distribuye entre las contrapartes aprobadas. La exposición de crédito es controlada por los límites de la contraparte que son revisadas y aprobadas por la Administración de Fibra SOMA.



Las cuentas por cobrar a clientes están compuestas por un gran número de clientes. Antes de otorgar crédito a cualquier cliente, se realiza una evaluación financiera y se solicitan referencias crediticias, finalmente, la evaluación continua del crédito se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar, cuando sea apropiado. Fibra SOMA considera que su riesgo potencial de crédito está adecuadamente cubierto por su estimación para cuentas de cobro dudoso que representa su estimado de PCE por deterioro respecto a las cuentas por cobrar.

Fibra SOMA no mantiene exposiciones de riesgo de crédito significativas con ninguna de las partes o ningún grupo de contrapartes con características similares.

El riesgo de crédito sobre los fondos líquidos e instrumentos financieros derivados es limitado debido a que las contrapartes son bancos con altas calificaciones de crédito asignadas por reconocidas agencias calificadoras.

El marco de clasificación de riesgo crediticio actual de Fibra SOMA comprende las siguientes categorías:

Categoría	Descripción	Bases para el reconocimiento de PCE
Realizable	La contraparte tiene un bajo riesgo de incumplimiento y no tiene ningún importe vencido a 12 meses	12 meses PCE
Incobrable	La cantidad está vencida a más de 30 días o ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial	PCE de por vida – sin deterioro crediticio
En incumplimiento	El monto está vencido a más de 90 días o hay evidencia que indica que el activo tiene deterioro crediticio	PCE de por vida – deterioro crediticio
Baja	Hay evidencia que indica que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y que el Fideicomiso no tiene una perspectiva realista de recuperación.	La cantidad se da de baja

Las tablas a continuación detallan la calidad crediticia de los activos financieros de Fibra SOMA, así como la máxima exposición de Fibra SOMA al riesgo crediticio por grados de calificación de riesgo crediticio:

Al 31 de diciembre de 2022	Calificación crediticia interna	12 meses o PCE	Valor en libros (i)	Estimación para PCE	Valor en libros neto (i)
Rentas por cobrar a clientes	Realizable	12 meses	\$ 522,553	\$ (41,028)	\$ 481,525
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	Realizable	12 meses	\$ 68,188	\$ -	\$ 68,188
Deudores diversos	Realizable	12 meses	\$ -	\$ -	\$ -
Al 31 de diciembre de 2021	Calificación crediticia interna	12 meses o PCE	Valor en libros (i)	Estimación para PCE	Valor en libros neto (i)
Rentas por cobrar a clientes	Realizable	12 meses	\$ 589,122	\$ (76,699)	\$ 512,423
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	Realizable	12 meses	\$ 52,673	\$ -	\$ 52,673
Deudores diversos	Realizable	12 meses	\$ 4,671	\$ -	\$ 4,671

- (i) Para las rentas por cobrar a clientes, las propiedades comerciales han aplicado el enfoque simplificado en la IFRS 9 para medir la provisión para pérdidas en la PCE de por vida. Las propiedades comerciales determinan las PCE en estas partidas utilizando una matriz de provisión, estimada en base a la experiencia histórica de pérdidas crediticias basada en el estado vencido de los deudores, ajustada según corresponda para reflejar las condiciones actuales y las estimaciones de las condiciones económicas futuras. En consecuencia, el perfil de riesgo crediticio de estos activos se presenta en función de su estado vencido en términos de la matriz de provisión.



f. **Gestión del riesgo de liquidez**

El Riesgo de Liquidez representa el riesgo de que Fibra SOMA se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la Administración del Riesgo de Liquidez se basa en el Comité Técnico de Fibra SOMA, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del Riesgo de Liquidez para la Administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como de los requerimientos de administración de la liquidez. El Fideicomiso administra el Riesgo de Liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de las rentas, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

Tablas de riesgo de liquidez e intereses

La siguiente tabla detalla los vencimientos contractuales del Fideicomiso para sus pasivos financieros considerando los periodos de reembolso acordados. La tabla ha sido diseñada con base en los flujos de efectivo proyectados de los pasivos financieros con base en la fecha en la cual el Fideicomiso deberá hacer los pagos. La tabla incluye tanto los flujos de efectivo de intereses proyectados como los desembolsos de capital de la deuda financiera incluidos en los estados consolidados de posición financiera. En la medida en que los intereses sean a tasa variable, el importe no descontado se deriva de las curvas en la tasa de interés al final del periodo de reporte.

El vencimiento contractual se basa en la fecha más temprana en que el Fideicomiso deba pagar.

Al 31 de diciembre de 2022	Menos de un año	Dos y tres años	Más de tres años	Total
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 209,301	\$ -	\$ -	\$ 209,301
Intereses por pagar	181,155	-	-	181,155
Cuentas por pagar a partes relacionadas	209,567	-	-	209,567
Préstamos	<u>1,175,834</u>	<u>80,226</u>	<u>11,285,022</u>	<u>12,541,082</u>
Total	<u>\$ 1,775,857</u>	<u>\$ 80,226</u>	<u>\$ 11,285,022</u>	<u>\$ 13,141,105</u>
Al 31 de diciembre de 2021	Menos de un año	Dos y tres años	Más de tres años	Total
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 229,239	\$ -	\$ -	\$ 229,239
Intereses por pagar	237,021	-	-	237,021
Cuentas por pagar a partes relacionadas	352,297	-	-	352,297
Préstamos	<u>40,485</u>	<u>106,295</u>	<u>12,633,871</u>	<u>12,780,651</u>
Total	<u>\$ 859,042</u>	<u>\$ 106,295</u>	<u>\$ 12,633,871</u>	<u>\$ 13,599,208</u>

Valor razonable de instrumentos financieros

Valor razonable de los instrumentos financieros valuados al FVTPL sobre una base recurrente:

Activos financieros/ Pasivos financieros	31/12/22	Valor razonable al 31/12/21	31/12/20	Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entrada principales
1) Inversiones a corto plazo (ver Nota 5)	<u>\$ 1,062,201</u>	<u>\$ 4,375,068</u>	<u>\$ -</u>	Nivel 1	Valor de mercado. las inversiones bancarias a corto plazo consisten en depósitos diarios en moneda nacional y moneda extranjera denominados en dólares estadounidenses.



Activos financieros/ Pasivos financieros	31/12/22	Valor razonable al 31/12/21	31/12/20	Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entrada principales
2) Swaps de moneda extranjera (designados de cobertura)	\$ 1,030,044	\$ 251,100	\$ -	Nivel 2	Flujo de caja descontado. Los flujos de efectivo futuros se estiman sobre la base de las tasas de interés forward (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa) y tasas de interés contractuales, descontadas a una tasa que refleje el riesgo de crédito de varias contrapartes.

Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

Los valores en libros de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros activos y pasivos financieros (incluyendo cuentas por pagar/cobrar a partes relacionadas y pagos anticipados) son a corto plazo y, en algunos casos, devengan interés con tasas ligadas a indicadores de mercados. Por lo que, Fibra SOMA considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable. Los depósitos de los arrendatarios se aproximan a su valor razonable ya que la tasa de descuento utilizada para estimar su valor razonable al reconocimiento inicial no ha sufrido cambios significativos.

La siguiente tabla presenta los costos amortizados y el valor razonable de los préstamos:

	31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021		31 de diciembre de 2020	
	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable
Prestamos	\$ 12,302,154	\$ 10,518,530	\$ 12,521,048	\$ 12,286,454	\$ -	\$ -

14. Instrumentos financieros derivados

Como se menciona en la Nota 12, el Fideicomiso obtuvo un bono internacional, a través de la firma de un contrato con fecha 23 de julio de 2021, por un monto de USD 600,000,000, mismo que como se menciona en la nota 12, se realizó un prepago de USD 201,381,000 teniendo un saldo al 31 de diciembre de 2022 de USD 398,619,000. Por lo anterior, el Fideicomiso se realizó la ejecución de un *Cross-Currency Swap* para cubrir un monto de US\$450,000,000, tanto para capital como para intereses. Los ingresos dolarizados del portafolio permiten cubrir el servicio de deuda para el monto remanente con una cobertura natural. Al completar este proceso, se elimina el riesgo cambiario que pudiera afectar a Fibra SOMA.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las características de los *Cross-Currency Swap* se mencionan a continuación:

Contraparte	Nocional USD (miles)	Nocional MXN (miles)	Fecha de inicio	Fecha de vencimiento	Tipo de cambio de cobertura	Valor razonable – Pasivo	
						2022	2021
Morgan Stanley	100,000	\$ 2,200,000	22/07/2021	22/07/2031	22.00	\$ (210,652)	\$ (27,443)
Goldman Sachs	200,000	4,400,000	22/07/2021	22/07/2031	22.00	(430,951)	(73,380)
J.P. Morgan	50,000	1,100,000	22/07/2021	22/07/2031	22.00	(113,957)	(20,392)
Banco Santander	35,000	770,000	22/07/2021	22/07/2031	22.00	(87,611)	(37,056)
Banco Santander	65,000	1,430,000	22/07/2021	22/07/2031	22.00	(186,872)	(92,829)
						<u>\$ (1,030,044)</u>	<u>\$ (251,100)</u>

Las transacciones con contratos de Swap realizadas en 2022 y 2021 representan una cobertura desde el punto de vista financiero. Para fines contables, estas operaciones se clasificaron como transacciones de cobertura. Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el valor razonable de estos contratos de Swap fue un pasivo de \$1,030,044 y \$251,100, respectivamente. Los cambios en el valor razonable se reconocieron en otros resultados integrales y como utilidades/(pérdidas) cambiarias.



15. Patrimonio

A continuación, se describen las principales características de las cuentas que integran el patrimonio:

a. *Aportaciones:*

- a. Fibra SOMA se constituyó con un aporte inicial de los fideicomitentes de un peso. A la fecha de la Oferta Pública Inicial, el capital fue aumentado con los recursos obtenidos de la emisión de CBFIs.

Contribuciones	Aportaciones de los Fideicomitentes	Gastos de la Oferta Pública	Ajuste inicial del valor razonable de las propiedades de inversión	Total
Oferta pública inicial	\$ 35,711,847	\$ (281,374)	\$ (1,122,390)	\$ 34,308,082
Contribución de PHMC	433,436	(4,583)	323,330	752,184
Contribución Artz	<u>2,939,457</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,939,457</u>
Total	<u>\$ 39,084,740</u>	<u>\$ (285,957)</u>	<u>\$ (799,060)</u>	<u>\$ 37,999,723</u>

El 28 de octubre de 2022, el Fideicomiso emitió 58,789,133 de CBFIs para la adquisición adicional del 27.404% de Artz, equivalente a \$2,939,457.

El 22 de octubre de 2021, el Fideicomiso emitió 8,668,728 de CBFIs por el portafolio de PHMC hotel y oficinas, equivalente a \$433,436.

- b. Al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 se encuentran en circulación los siguientes CBFIs:

	2022	2021	2020
CBFIs en circulación	<u>781,694,809</u>	<u>722,905,676</u>	<u>-</u>
En tesorería	<u>141,788,916</u>	<u>200,578,049</u>	<u>-</u>

- c. La utilidad neta por CBFI básica se calculó dividiendo la utilidad neta del período atribuible a la participación controladora entre el número promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos en circulación que asciende a 716,583,971 CBFIs al 31 de diciembre de 2022 y 2021. La utilidad neta diluida por CBFI consideró instrumentos dilutivos, como si los CBFIs hubieran estado en circulación a la fecha de su emisión. El promedio ponderado de CBFIs y CBFIs dilutivos es el mismo debido a que no existen instrumentos potencialmente dilutivos.

16. Impuestos a la utilidad

A fin de cumplir los requisitos del estímulo fiscal del Fideicomiso, en términos de lo previsto en el Congreso de la Unión mediante el SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, el Fideicomiso debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs. Existen diferencias temporales y permanentes entre el resultado contable que se muestra en los estados financieros consolidados adjuntos y el resultado fiscal que sirve de base para realizar las distribuciones a los tenedores de los CBFIs.



17. Ingresos por arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2022, el valor de los cobros mínimos de arrendamiento es documentado con las cuentas por cobrar existentes bajo arrendamiento operativos:

Año	Comercial	Oficinas	Total
Menos de un año	\$ 432,877	\$ 284,319	\$ 717,196
De uno a 5 años	909,368	966,870	1,876,238
Más de 5 años	<u>246,061</u>	<u>274,625</u>	<u>520,686</u>
	<u>\$ 1,588,306</u>	<u>\$ 1,525,814</u>	<u>\$ 3,114,120</u>

Los contratos de arrendamiento reflejan términos que van de uno a cinco años en promedio.

Cabe señalar, que el resumen antes mencionado no considera ningún ajuste en el tiempo a los importes de renta, a los cuales se tiene derecho contractualmente, y que en la mayoría de los casos corresponde al efecto de la inflación. Asimismo, tampoco se considera ninguna renta de carácter variable, ni períodos de renovación, sino únicamente los plazos forzosos para los inquilinos, de conformidad con el concepto antes mencionado de rentas futuras mínimas.

La Administración y gerencia de las Propiedades; considera de acuerdo con el historial y comportamiento de los contratos de arrendamiento, la mayoría de éstos se han renovado al término de estos debido a la alta demanda de permanencia en las Propiedades. De acuerdo con la administración y gerencia de las Propiedades, el porcentaje de ocupación promedio de las Propiedades a la fecha de emisión de este reporte es del 96.00%.

Contratos de arrendamientos operativos

Los arrendamientos operativos en los que el Fideicomiso es arrendador consisten en las propiedades de inversión del Fideicomiso y tienen periodos entre 3 y 5 años, con opción de extensión por 3 años. Todos los contratos de arrendamientos operativos contienen cláusulas de revisión de mercado en el evento en el que el arrendatario ejerza la opción de renovación. El arrendatario no tiene una opción de comprar la propiedad en el vencimiento del periodo de arrendamiento.

Los valores residuales no garantizados no representan un riesgo significativo para el Fideicomiso, ya que se relacionan a propiedades que se localizan en una ubicación que ha presentado una apreciación de valor constante en los últimos 2 años. El Fideicomiso no identifica ningún indicio de que dicha situación cambie.

18. Compromisos y contingencias

- a. El Fideicomiso tiene compromisos derivados de los contratos de arrendamiento de locales comerciales, relativos al cumplimiento de estos.
- b. Derivado de las aportaciones de los inmuebles a través de la Oferta Pública Inicial descrita en la Nota 2, el Fideicomiso está expuesto a que dichas aportaciones sean consideradas como enajenaciones/adquisiciones, por las Autoridades Municipales que podrían exigir el pago del “Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles” ISAI. Al 31 de diciembre de 2022, las Autoridades Municipales se encuentran en un proceso de evaluación para concluir si se debe o no pagar dicho impuesto. La Administración del Fideicomiso tomará las medidas legales para protegerse en caso de que dichas autoridades requieran el pago del impuesto por parte del Fideicomiso. La Administración estima que el pago puede ascender a aproximadamente \$1,600,000.
- c. Otros| asuntos - Además de las contingencias descritas anteriormente, el Fideicomiso enfrenta litigios que se consideran de rutina e incidentales al negocio. El Fideicomiso no espera que los resultados de alguno de estos litigios tengan un efecto material en su negocio, los resultados de sus operaciones, su situación financiera o sus flujos de efectivo.



19. Información por segmentos

El negocio principal del Fideicomiso es la propiedad y operación de propiedades que albergan centros comerciales y oficinas. El Fideicomiso revisa la información operativa y financiera de cada propiedad en forma individual y, en consecuencia, cada propiedad representa un segmento operativo individual. El Fideicomiso evalúa el desempeño financiero utilizando la utilidad neta de operación de la propiedad, la cual se compone de los ingresos por rentas y otras rentas de la propiedad, menos los gastos de operación y los impuestos inmobiliarios. El Fideicomiso no tiene operaciones fuera de México. Por lo tanto, el Fideicomiso ha agregado sus propiedades en un segmento reportable ya que las propiedades comparten características económicas similares a largo plazo y tienen otras similitudes, incluido el hecho de que son operadas utilizando estrategias comerciales consistentes, generalmente están ubicadas en las principales áreas metropolitanas de México y tienen características similares como mezclas de inquilinos.

20. Transacciones que no requieren flujo

Las principales transacciones que no requirieron flujos de efectivo y que fueron reveladas en otras notas, que corresponden al aporte inicial de propiedades de inversión a través de la emisión de CBFIs al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020 son:

	2022	2021	2020
Activos			
Aportaciones iniciales de propiedades de inversión inmobiliarias	\$ -	\$ (29,775,866)	\$ -
Derechos fiduciarios por aportaciones iniciales en negocios conjuntos	-	(14,392,450)	-
Arrendamientos asumidos por cobrar y otras cuentas por cobrar por aportaciones iniciales de las propiedades de inversión	-	(427,943)	-
Gastos anticipados asumidos por aportaciones iniciales de inversiones inmobiliarias	-	(26,517)	-
Activos fijos asumidos de las aportaciones iniciales de la inversión propiedades	-	<u>(10,204)</u>	-
Total	<u>\$ -</u>	<u>\$ (44,632,980)</u>	<u>\$ -</u>
Pasivos y Capital de los Fideicomitentes / Beneficiarios:			
Deuda asumida por aportación inicial de inversiones inmobiliarias	\$ -	\$ 5,685,649	\$ -
Instrumentos financieros derivados asumidos por la aportación inicial de propiedades de inversión	-	121,255	-
Depósito asumido de los arrendatarios y derechos de arrendamiento de la aportación inicial de las propiedades de inversión	-	(329,539)	-



	2022	2021	2020
Impuestos asumidos por pagar e intereses por pagar de la contribución inicial de propiedades de inversión	-	(38,577)	-
Cuentas por pagar comerciales asumidas y gastos devengados por aportación inicial de propiedades de inversión	-	(393,987)	-
Aportaciones iniciales de los fideicomitentes	-	28,943,344	-
Aportaciones iniciales de la participación no controladora		2,947,397	
Ajuste inicial del valor razonable de las propiedades de inversión	-	(576,401)	-
Total	\$ -	\$ 36,359,141	\$ -

21. Participación no controladora

La información financiera resumida respecto a la subsidiaria de Fibra SOMA que tienen participaciones no controladoras importantes se detalla a continuación, la cual representa los montos antes de eliminaciones intercompañías:

Durante 2022 el Fideicomiso llevo a cabo la adquisición de los derechos remanentes de Artz, de tal forma que al 31 de diciembre de 2022 no hay participación no controladora.

Artz:	2021
Activos circulantes	\$ 732,987
Activos a largo plazo	\$ 14,169,518
Pasivo circulante	\$ 428,134
Pasivos a largo plazo	\$ 251,008
Patrimonio atribuible a los propietarios de la Entidad	\$ 10,050,541
Participación no controladora	\$ 4,172,822
	2021
Ingresos	\$ 776,464
Costos y gastos	433,253
Utilidad del año	343,211
Utilidad atribuible a los propietarios de la Entidad	248,852
Utilidad atribuible a la participación no controladora	94,359
Utilidad del año	\$ 343,211
Flujos netos de efectivo generados en las actividades de operación	\$ 55,787
Flujo neto de efectivo generado de actividades de inversión	\$ 42,474
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	\$ (51,468)
Aumento (disminución) neta de efectivo	\$ 46,793



	2022	2021
Saldos al inicio del año	\$ -	\$ -
Aportación por oferta pública inicial	-	2,947,397
Contribuciones de patrimonio	-	1,131,066
Participación en el resultado del año	<u>-</u>	<u>94,359</u>
Saldos al final del año	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4,172,822</u>

22. Aprobación de la emisión de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2022 fueron autorizados para su emisión el 10 de abril de 2023, por el Comité de Auditoría del Fideicomiso; consecuentemente, éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios del Fideicomiso, quien puede decidir su modificación a los estados financieros consolidados adjuntos.

* * * * *

