

**Fideicomiso Irrevocable  
No. 6185 (Banco Actinver, S.A.,  
Institución de Banca Múltiple,  
Grupo Financiero Actinver,  
División Fiduciaria) y  
Subsidiarias  
(Antes Fideicomiso Irrevocable  
No. 3332 CIBanco, S.A., Institución  
de Banca Múltiple)**

Estados financieros consolidados  
por los años que terminaron el  
31 de diciembre de 2025, 2024 2023  
e Informe de los auditores  
independientes del 14 de abril de  
2026



**Fideicomiso Irrevocable No. 6185**  
**(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo**  
**Financiero Actinver, División Fiduciaria) y Subsidiarias**  
**(Antes Fideicomiso Irrevocable No. 3332**  
**CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple)**

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

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	5
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	7
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	8
Estados consolidados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros consolidados	11



## **Informe de los auditores independientes al Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable No. 6185 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) y Subsidiarias (Antes Fideicomiso Irrevocable No. 3332 (CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple))**

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros consolidados del Fideicomiso Irrevocable No. 6185 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) y Subsidiarias (antes Fideicomiso Irrevocable No. 3332 (CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple)) ("Fibra SOMA o la Entidad"), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera consolidada de Fibra SOMA al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, así como su desempeño financiero consolidado y flujos de efectivo consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, de conformidad con las Normas NIIF de Contabilidad (NIIF, NIC o IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

### **Fundamento de la opinión**

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



## **Cuestiones clave de la auditoría**

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

i. *Valuación de propiedades de inversión, ver Notas 3p y 8*

Para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, la Administración de la Entidad, 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, 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.

*Cómo nuestra auditoría abordó la Cuestión Clave de Auditoría:*

Nuestros procedimientos efectuados fueron los siguientes:

- a) Evaluamos las capacidades y competencias de la firma externa valuadora, verificando sus certificaciones como valuadores, así como 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 internos 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 (de descuento y de capitalización directa). Comparamos las valuaciones de las propiedades de inversión seleccionadas en la muestra contra nuestra expectativa de valor de mercado. Para nuestra expectativa realizamos un análisis referencial.
- c) De una muestra de propiedades de inversión seleccionadas, 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 otra información. La otra información comprende la información incluida en el reporte anual (pero no comprende los estados financieros consolidados ni nuestro informe de auditoría). Se espera que esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría. Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubrirá la otra información y nosotros no expresamos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer la otra información, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Si con base en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay error material en la otra información, tendríamos que reportar este hecho. No tenemos nada que reportar sobre este asunto.



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

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

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

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

## **Responsabilidades de Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados**

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

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

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



- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados presentan las transacciones y eventos relevantes, de forma que logran una presentación razonable.
- Planeamos y realizamos la auditoría de Grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro del Grupo como base para formarse una opinión sobre los estados financieros del Grupo. Somos responsables de la dirección, supervisión, realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

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

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

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

C. P. C. Miguel Ángel del Barrio Burgos  
Ciudad de México, México  
14 de abril de 2026



## Fideicomiso Irrevocable No. 6185

(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) y Subsidiarias

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

## Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023

(En miles de pesos mexicanos)

<b>Activo</b>	<b>Notas</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Activo circulante:				
Efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo	5	\$ 6,934,002	\$ 402,656	\$ 1,248,710
Rentas por cobrar a clientes, neto	6	348,489	288,304	393,049
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	7	370,047	517,772	88,886
Impuestos por recuperar, principalmente el impuesto al valor agregado (IVA)		2,164,949	2,644,065	1,387,260
Remanentes por cobrar		138,184	75,665	42,501
IVA pendiente de acreditar, neto		129,245	97,077	84,935
Pagos anticipados		<u>58,847</u>	<u>21,093</u>	<u>31,595</u>
Total activo circulante		<u>10,143,763</u>	<u>4,046,632</u>	<u>3,276,936</u>
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	8	58,364,124	52,166,822	34,221,684
Inversiones en negocios conjuntos	9	13,555,847	15,452,680	23,843,224
Pagos anticipados		1,101,452	934,827	275,364
Gastos para proyectos futuros		35,366	26,480	54,579
Depósitos en garantía recuperables		<u>3,851</u>	<u>115,006</u>	<u>58,460</u>
Total activo no circulante		<u>73,060,640</u>	<u>68,695,815</u>	<u>58,453,311</u>
Total activo		<u>\$ 83,204,403</u>	<u>\$ 72,742,447</u>	<u>\$ 61,730,247</u>

## Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios

Pasivo a corto plazo:				
Porción circulante de los préstamos	12	\$ 414,176	\$ 1,849,625	\$ 2,786,045
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	10	376,030	326,101	248,223
Intereses por pagar		260,417	268,895	173,822
Cuentas por pagar a partes relacionadas	7	93,170	82,838	209,263
Derechos de arrendamiento	11	31,728	18,490	37,258
Depósitos en garantía reembolsables		8,708	127,892	71,665
Impuestos por pagar		77,537	28,955	30,144
Suscripción preferente		660,759	-	-
Anticipo de clientes		<u>95,912</u>	<u>91,221</u>	<u>5,009</u>
Total pasivo a corto plazo		<u>2,018,437</u>	<u>2,794,017</u>	<u>3,561,429</u>
Pasivo a largo plazo:				
Préstamos	12	19,989,523	21,447,394	9,796,258
Derechos de arrendamiento	11	89,249	60,055	30,524
Rentas anticipadas		39,303	21,352	11,361
Fondo de garantía		230,949	140,211	23,858
Depósitos en garantía reembolsables		215,448	44,631	70,348
Suscripción preferente	1b	1,012,210	-	-
Instrumentos financieros derivados	14	<u>2,761,765</u>	<u>1,434,753</u>	<u>2,789,154</u>
Total pasivo a largo plazo		<u>24,338,447</u>	<u>23,148,396</u>	<u>12,721,503</u>
Total pasivo		<u>26,356,884</u>	<u>25,942,413</u>	<u>16,282,932</u>



	Notas	2025	2024	2023
Compromisos y contingencias	18			
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:	15			
Aportaciones de los fideicomitentes		49,846,543	41,921,929	37,360,514
Fondo de recompra		6,904	6,904	-
Utilidades retenidas		8,248,783	5,927,170	8,935,163
Valuación de instrumentos financieros derivados en coberturas de flujo de efectivo		<u>(1,254,711)</u>	<u>(1,055,969)</u>	<u>(848,362)</u>
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		<u>56,847,519</u>	<u>46,800,034</u>	<u>45,447,315</u>
Total pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		<u>\$ 83,204,403</u>	<u>\$ 72,742,447</u>	<u>\$ 61,730,247</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



## Fideicomiso Irrevocable No. 6185

(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) y Subsidiarias

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

# Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

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

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

	Notas	2025	2024	2023
Ingresos por:				
Arrendamientos	17	\$ 2,237,163	\$ 1,620,055	\$ 1,282,034
Mantenimiento, operación, publicidad y otros		331,254	164,679	150,395
Estacionamiento		<u>110,659</u>	<u>100,516</u>	<u>96,434</u>
		2,679,076	1,885,250	1,528,863
Gastos por:				
Operación, mantenimiento, publicidad, honorarios y otros		(522,034)	(497,378)	(424,185)
Honorarios de administración		(263,885)	(240,365)	(223,179)
Costo neto por venta de terreno		(2,249)	-	-
Impuesto predial y otros derechos		(103,001)	(71,466)	(76,161)
Seguro de la propiedad		(12,047)	(8,043)	(5,666)
Gastos por intereses		(1,940,944)	(1,417,151)	(1,175,937)
Rendimientos a cargo por suscripción de CBFI	1b	(154,654)	-	-
Ingresos por intereses		174,946	99,802	108,579
Ganancia (pérdida) cambiaria, Neta		962,541	(503,464)	(67,281)
Comisiones bancarias		(72,192)	(40,182)	(28,461)
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados		(4,042)	(38,893)	(115,504)
Participación de negocios conjuntos	9	1,369,152	1,235,743	4,494,720
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	8	<u>210,946</u>	<u>(3,411,846)</u>	<u>2,234,711</u>
Utilidad (pérdida) neta consolidada del año		<u>2,321,613</u>	<u>(3,007,993)</u>	<u>6,250,499</u>
Otros resultados integrales:				
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados - Pérdida en valuación de instrumentos financieros	14	<u>(198,742)</u>	<u>(207,607)</u>	<u>(343,041)</u>
Utilidad (pérdida) integral consolidada del año		<u>\$ 2,122,871</u>	<u>\$ (3,215,600)</u>	<u>\$ 5,907,458</u>
Utilidad (pérdida) neta por CBFI básica (en pesos mexicanos)		<u>\$ 2.53</u>	<u>\$ (3.38)</u>	<u>\$ 7.83</u>
Utilidad (pérdida) neta por CBFI y diluida (en pesos mexicanos)		<u>\$ 2.42</u>	<u>\$ (3.38)</u>	<u>\$ 7.83</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



**Fideicomiso Irrevocable No. 6185 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) y Subsidiarias  
(Antes Fideicomiso Irrevocable No. 3332 CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple)**

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

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

(En miles de pesos mexicanos)

	Notas	Número de CBFIs	Aportaciones al patrimonio del Fideicomiso	Fondo de recompra	Utilidades retenidas	Otros resultados integrales / Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo	Total patrimonio
Saldos al 1 de enero de 2023		781,694,816	\$ 36,515,193	\$ -	\$ 2,684,664	\$ (505,321)	\$ 38,694,536
Contribuciones de patrimonio		16,906,433	845,321	-	-	-	845,321
Utilidad integral consolidada del año		-	-	-	6,250,499	(343,041)	5,907,458
Saldos al 31 de diciembre de 2023		798,601,249	37,360,514	-	8,935,163	(848,362)	45,447,315
Contribuciones de patrimonio		91,228,304	4,561,415	-	-	-	4,561,415
Recompra de CBFIs		(200,907)	-	6,904	-	-	6,904
Pérdida integral consolidada del año		-	-	-	(3,007,993)	(207,607)	(3,215,600)
Saldos al 31 de diciembre de 2024		889,628,646	41,921,929	6,904	5,927,170	(1,055,969)	46,800,034
Contribuciones de patrimonio							
Suscripción de CBFIs		100,028,081	3,983,229	-	-	-	3,983,229
Emisión de obligaciones convertibles		-	5,423,200	-	-	-	5,423,200
Reclasificación de inversión en negocios conjuntos		-	(1,351,459)	-	-	-	(1,351,459)
Gastos de emisión		-	(130,356)	-	-	-	(130,356)
Pérdida integral consolidada del año		-	-	-	2,321,613	(198,742)	2,122,871
Saldos al 31 de diciembre de 2025		<u>989,656,727</u>	<u>\$ 49,846,543</u>	<u>\$ 6,904</u>	<u>\$ 8,248,783</u>	<u>\$ (1,254,711)</u>	<u>\$ 56,847,519</u>

Las notas adjuntas son parte de los estados financieros consolidados.



## Fideicomiso Irrevocable No. 6185

(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) y Subsidiarias

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

## Estados consolidados de flujos de efectivo

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

(En miles de pesos mexicanos)

	2025	2024	2023
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>			
(Pérdida) utilidad neta consolidada del año	\$ 2,321,613	\$ (3,007,993)	\$ 6,250,499
Utilidad en participación de inversión en negocios conjuntos	(1,369,152)	(1,235,743)	(4,494,720)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(210,946)	3,411,846	(2,234,711)
Amortizaciones	120,976	36,824	59,503
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	1,128,270	(1,527,487)	1,416,069
Fluctuación cambiaria no realizada	(2,139,293)	2,296,304	(1,299,342)
Costo neto por venta del terreno	2,249	-	-
Ingreso por intereses	(174,946)	(99,802)	(108,579)
Gastos por intereses	<u>1,940,944</u>	<u>1,417,151</u>	<u>1,175,937</u>
	1,619,715	1,291,100	764,656
<b>Cambios en el capital del trabajo:</b>			
(Aumento) disminución en:			
Rentas por cobrar a clientes	(48,310)	(73,819)	88,476
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	24,040	200,176	(20,698)
Impuesto al valor agregado (IVA) por recuperar e IVA pendiente de acreditar, neto	701,280	(1,131,659)	(260,824)
Remanentes por cobrar	(62,519)	(33,164)	104,285
Pagos anticipados	(67,824)	46,235	(58,994)
Aumento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	205,157	61,427	62,781
Impuestos por pagar	48,570	(1,189)	203
Intereses por pagar	45,580	55,595	(416,284)
Anticipo de clientes	4,691	(391)	(3,056)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(11,637)	(171,547)	(304)
Derechos de arrendamiento	13,177	(161,199)	(72,446)
Rentas anticipadas	17,951	8,467	(669)
Depósitos en garantía reembolsables	<u>140,486</u>	<u>(31,291)</u>	<u>(50,044)</u>
Flujos netos de efectivo generados por actividades operación	2,630,357	58,741	137,082
<b>Flujos de efectivo por actividades de inversión:</b>			
Construcción en proceso y mejoras a las propiedades de inversión	(4,801,131)	(10,742,544)	(937,740)
Adquisición de derechos fideicomisarios	(304,916)	(166,145)	(804,802)



	2025	2024	2023
Aportaciones a negocios conjuntos	(22,026)	(384,500)	(969,261)
Remanentes de negocios conjuntos	774,837	730,735	651,300
Préstamos otorgados a partes relacionadas	-	(321,000)	-
Venta de terreno	137,620	-	-
Baja de mobiliario y equipo de transporte	-	-	11,270
Gastos para futuros proyectos	(8,886)	28,099	(35,307)
Adquisición de mobiliario y equipo de transporte	-	-	(789)
Pagos de Impuesto sobre adquisición de inmuebles	(25,088)	(58,481)	(52,715)
Intereses bancarios cobrados	<u>174,946</u>	<u>99,802</u>	<u>108,579</u>
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(4,074,644)	(10,814,034)	(2,029,465)
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:</b>			
Préstamos recibidos	3,860,148	8,878,078	1,698,015
Aportaciones al patrimonio y suscripción preferente	10,924,744	2,792,190	-
Costos de préstamos y gastos de emisión	(156,522)	-	-
Fondo de recompra	-	6,904	-
Pago de préstamos	(4,641,976)	(490,000)	(132,449)
Intereses pagados	<u>(2,028,446)</u>	<u>(1,381,708)</u>	<u>(766,986)</u>
Flujos netos de efectivo generados por actividades de financiamiento	<u>7,957,948</u>	<u>9,805,464</u>	<u>798,580</u>
Aumento (disminución) neta de efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo durante el año	6,513,662	(949,829)	(1,093,803)
Efectivo por aportación de propiedades de inversión	17,684	103,775	-
Efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo al principio del año	<u>402,656</u>	<u>1,248,710</u>	<u>2,342,513</u>
Efectivo, efectivo restringido y equivalentes de efectivo al fin del año	<u>\$ 6,934,002</u>	<u>\$ 402,656</u>	<u>\$ 1,248,710</u>



## **Fideicomiso Irrevocable No. 6185**

**(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) y Subsidiarias**

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

# **Notas a los estados financieros consolidados**

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

**(En miles de pesos mexicanos)**

### **1. Información general y eventos relevantes**

#### **a) Información general y actividades**

Fideicomiso Irrevocable No. 6185 (Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División Fiduciaria) y Subsidiarias (antes Fideicomiso Irrevocable No. 3332 (CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple) (el “Fideicomiso”, “la Entidad” 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: Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple (antes CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple)
- e) Fiduciarios: En primer lugar, los Tenedores, representados por el Representante Común, en relación con los derechos atribuidos en el Fideicomiso y los Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“CBFIs”); y en segundo lugar el Fideicomitente.

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

#### **b) Eventos significativos**

##### **i. Eventos relevantes**

**Apertura de SOHO House CDMX** - El Fideicomiso de Inversión CIB/3342 clasificado como negocio conjunto, que mantiene el activo inmobiliario SOHO CDMX, celebró un contrato con SHMX OPCO (SOHO House) mismo que comenzó a operar al entregar el inmueble el 29 de agosto de 2023 de manera parcial y tiene una vigencia de 20 años.

**SOMA Chapultepec** – Durante el mes de junio de 2025, el Fideicomiso de inversión CIB/3420 que mantiene un edificio de oficinas en Ciudad de México, comenzó su operación. Este hito refuerza el compromiso del Fideicomiso con el cumplimiento del calendario de aperturas de los proyectos en desarrollo y la expansión del NOI por medio de la incorporación de estos activos.

**Anima Village** – Durante el mes de diciembre de 2025, el Fideicomiso de inversión CIB/2065 que mantiene el Centro Comercial denominado Anima Village ubicado en Los Cabos comenzó su operación con una ocupación del 99%.

**Devoluciones de IVA** – Durante noviembre de 2025 el Fideicomiso recibió una devolución de saldo a favor de IVA por un importe de \$746,695, correspondiente a las devoluciones del IVA pagado para completar la adquisición de Artz, esta devolución contenía actualizaciones por \$86,545, mismos que fueron reconocidos en el estado de resultados.



**Venta A3** - El 9 de abril de 2025, el Fideicomiso celebró un contrato de compra-venta para la enajenación de los derechos que mantiene sobre una de sus propiedades de inversión, identificada como "A3" por un monto de \$137 millones, ubicada en Los Cabos, Baja California Sur. Dicha propiedad fue aportada al Fideicomiso como parte de la oferta pública inicial (IPO, por sus siglas en inglés) realizada en febrero de 2021.

En el mes de diciembre de 2025, y sujeto al cumplimiento de diversas condiciones y obligaciones, la Fibra celebró un contrato de promesa respecto de ciertos activos, los cuales conllevan una serie de compromisos futuros. Para tales efectos, se destinaron como garantía recursos por aproximadamente 14 millones de dólares americanos, mismos que se presentan como efectivo restringido en los estados financieros consolidados.

ii. **Adquisiciones**

**Park Hyatt** – El 24 de octubre de 2025, el Fideicomiso completó la adquisición del Fideicomiso CIB/3421 que mantiene el hotel Park Hyatt en la Ciudad de México. A partir de esa fecha se consolidó la propiedad como se menciona en la Nota 3d.

Activos adquiridos y pasivos asumidos a la fecha de adquisición 2025:

Al 31 de diciembre de 2025, el Fideicomiso finalizó la identificación y medición de los activos adquiridos y los pasivos asumidos de su adquisición realizada en 2025, sobre la base de sus valores razonables en la fecha de adquisición. Los importes presentados en esta nota, respecto a la adquisición de 2025, son definitivos y se muestran a continuación:

2025	Fideicomiso CIB/3421
Activos:	
Efectivo	\$ 17,684
Cuentas por cobrar y otros	273,891
Propiedades de inversión	2,523,393
Pasivos:	
Proveedores y otras cuentas por pagar	(167,890)
Préstamo con partes relacionadas	<u>(882,669)</u>
Total de activos netos	<u>\$ 1,764,409</u>

**Cambio de Fiduciario** – El 15 de julio de 2025, el Fideicomiso realizó cambio de Fiduciario derivado de las disposiciones del Departamento del Tesoro de los Estados Unidos (FinCEN), se tomó la decisión de terminar nuestra relación con CIBanco, misma que fue aprobada por la Asamblea de Tenedores. Actualmente, los fideicomisos de Fibra SOMA se encuentran bajo la administración fiduciaria de Actinver y Multiva.

**Hyatt Regency** – El 10 de octubre de 2024, Fibra SOMA completó la adquisición del hotel Hyatt Regency en la Ciudad de México, conforme al aviso publicado el 21 diciembre de 2023. La adquisición comprende el 100% del activo, el cual cuenta con 755 habitaciones en operación y está ubicado en Polanco, una de las mejores zonas de la Ciudad de México. Esta adquisición la llevo a cabo mediante el uso del Tranche A del nuevo crédito obtenido durante 2024 por \$275 millones de USD y así mismo al entregar 53,501,357 millones de CBFIs.

El 2 de febrero de 2024 se constituyó el Fideicomiso CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple CIB / 4275, ("CIB / 4275"), en la cual la Fibra tiene una participación del 100%. CIB/ 4275 tiene como objeto otorgar en arrendamiento el inmueble el cual no significa llevar una operación hotelera.



**Expansión Antara** – El 9 de mayo de 2024, Fibra SOMA completó la adquisición del 15.3% restante del proyecto de Expansión Antara, como parte de la estrategia de consolidación de Fibra SOMA. Con esto, Fibra SOMA ahora tiene un 100% de participación dentro del proyecto. Esta transacción fue principalmente fondeada mediante un intercambio de CBFIs. Contraprestación transferida:

2024	CBFIs
Fideicomiso CIB/2191	<u>\$ 1,086,347</u>

Activos adquiridos y pasivos asumidos a la fecha de adquisición 2024:

Al 31 de diciembre de 2024, el Fideicomiso finalizó la identificación y medición de los activos adquiridos y los pasivos asumidos de su adquisición realizada en 2024, sobre la base de sus valores razonables en la fecha de adquisición. Los importes presentados en esta nota, respecto a la adquisición de 2024, son definitivos y se muestran a continuación:

2024	Fideicomiso CIB/2191
Activos:	
Efectivo	\$ 103,775
Cuentas por cobrar y otros	1,005,668
Propiedades de inversión	7,778,323
Pasivos:	
Proveedores y otras cuentas por pagar	(423,953)
Préstamos bancarios y deuda a largo plazo	<u>(1,182,106)</u>
Total de activos netos	<u>\$ 7,281,707</u>

**Expansión Antara** - Durante mayo de 2023 el Fideicomiso llevo a cabo la adquisición adicional del 29.2375% de los derechos fideicomisarios del Fideicomiso de Inversión CIB/2191 del activo inmobiliario Expansión Antara, pagando una contraprestación equivalente a \$1,650,123.

### iii. *Refinanciamiento*

**Levantamiento de capital**- El Fideicomiso durante el ejercicio realizó el levantamiento de capital. Al 31 de diciembre de 2025, el monto levantado asciende a \$10,925 millones, con participación de inversionistas privados e institucionales. Este avance se compone de dos instrumentos: (i) notas forzosamente convertibles, con un acumulado de \$5,423 millones y (ii) derechos de suscripción, con un acumulado de \$5,502 millones, los derechos de suscripción, de los cuales \$1,518 millones fueron reconocidos en el pasivo como parte de la suscripción y generaron rendimientos por pagar al 31 de diciembre de 2025, por un importe de \$154 millones.

**Línea de crédito** - El 29 de mayo de 2025, el Fideicomiso firmó un contrato de crédito para ampliar su línea revolvente por \$1,500 millones con el objetivo de mantener un nivel de liquidez robusto en todo momento. La línea fue sindicada exitosamente con un alto nivel de sobresuscripción.

El 10 de mayo 2024, el Fideicomiso celebó un nuevo crédito sindicado, senior y quirografario, mediante el cual se otorgaron 3 líneas de crédito:

- i) Tranche A: Línea de crédito simple por un monto de hasta US\$275 millones, sujeto al cierre de la transacción de Hyatt Regency de la Ciudad de México y principalmente para el refinanciamiento de su deuda.



- ii) Tranche B: Línea de crédito simple por un monto de hasta \$1,712 millones, para el refinanciamiento de deuda a nivel Fibra.
- iii) Tranche C: Línea de crédito revolvente por un monto de hasta \$4,000 millones para el refinanciamiento de las líneas existentes

## 2. NIIF de Contabilidad nuevas y modificadas

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

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

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

### *Normas NIIF de Contabilidad emitidas que aún no son efectivas*

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

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

La administración del Fideicomiso no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados del Fideicomiso en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

### *Enmiendas a las NIIF 9 y 7 - enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros*

Las enmiendas introducidas en las Enmiendas a la Clasificación y Medición de Instrumentos Financieros (Enmiendas a las NIIF 9 y 7) son las siguientes:

#### **Baja de un pasivo financiero liquidado mediante transferencia electrónica**

Las enmiendas permiten a una entidad considerar liquidado (y dar de baja en cuentas) un pasivo financiero (o parte de él) que se liquida mediante un sistema de pago electrónico, antes de la fecha de liquidación, si se cumplen ciertos criterios. Si una entidad opta por aplicar esta política contable, deberá hacerlo para todas las liquidaciones realizadas a través del mismo sistema de pago electrónico.



## **Clasificación de activos financieros**

Términos contractuales que son consistentes con un acuerdo de préstamo básico.

Las enmiendas ofrecen orientación sobre cómo una entidad debe evaluar si los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero son compatibles con un acuerdo de préstamo básico. Esto tiene como objetivo ayudar a la entidad a aplicar los requisitos para evaluar las características de los flujos de efectivo contractuales a los activos financieros con características vinculadas a factores ambientales, sociales y de gobernanza (ASG).

Activos con características de “sin recurso”.

Las enmiendas amplían la descripción del término “sin recurso”, en particular, especificando que un activo financiero tiene características de “sin recurso” si el derecho final de una entidad a recibir flujos de efectivo está contractualmente limitado a los flujos de efectivo generados por activos específicos.

Instrumentos vinculados contractualmente.

Las enmiendas aclaran las características de los instrumentos vinculados contractualmente que los distinguen de otras transacciones. En concreto, las enmiendas destacan que, en este tipo de instrumentos una priorización de pagos a los tenedores de activos financieros que utilizan múltiples instrumentos vinculados contractualmente (tramos) es establecida mediante una estructura de pagos en cascada, lo que genera concentraciones de riesgo crediticio y una distribución desproporcionada de las pérdidas entre los tenedores de los diferentes tramos. Las enmiendas también señalan que no todas las transacciones con múltiples instrumentos de deuda cumplen los criterios de transacciones con múltiples instrumentos vinculados contractualmente. Además, las enmiendas aclaran que la referencia a los instrumentos en la cartera subyacente pueden incluir instrumentos financieros que no se encuentran dentro del alcance de los requisitos de clasificación.

## **Información a revelar**

Inversiones en instrumentos de patrimonio designadas a valor razonable con cambio de resultado integral (FVTOCI).

Los requisitos de la NIIF 7 se modifican para exigir que una entidad revele la ganancia o pérdida por valor razonable presentada en otro resultado integral durante el período, mostrando por separado la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones dadas de baja en el período y la ganancia o pérdida por valor razonable relacionada con las inversiones mantenidas al final del período.

Cláusulas contractuales que podrían modificar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales.

Las enmiendas requieren que una entidad revele los términos contractuales que podrían alterar el momento o el importe de los flujos de efectivo contractuales ante la ocurrencia (o no ocurrencia) de un evento contingente que no esté directamente relacionado con cambios en los riesgos y costos básicos de los préstamos. Los requisitos se aplican a cada clase de activo financiero medido a costo amortizado o al valor razonable a través de resultado integral (FVTOCI, por sus siglas en inglés) y a cada clase de pasivo financiero medido al costo amortizado.

Las enmiendas entran en vigor para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar estas enmiendas a un período anterior, deberá:

- Aplicar todas las enmiendas simultáneamente y revelar este hecho; o
- Aplicar únicamente las enmiendas a la clasificación de los activos financieros para dicho período anterior y revelar este hecho.



Las enmiendas deben aplicarse retroactivamente, de conformidad con la NIC 8, con excepciones específicas.

La entidad prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en períodos futuros.

## **Mejoras anuales a las Normas de Contabilidad NIIF — Volumen 11**

El IASB emitió enmiendas a cinco Normas de Contabilidad NIIF como parte de su proceso anual de mejoras.

### **NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - Contabilidad de coberturas por una entidad que es adoptante por primera vez**

Para mantener la consistencia con los requisitos de la NIIF 9, se modificaron los apartados B5 y B6 de la NIIF 1 para referirse a los “criterios de calificación” para la contabilidad de coberturas (en lugar de las “condiciones”) y para añadir referencias cruzadas al apartado 6.4.1 de la NIIF 9, con el fin de mejorar el entendimiento de la NIIF 1.

### **NIIF 7 Instrumentos financieros: Información a revelar - Ganancia o pérdida por baja en cuentas**

Las enmiendas eliminan una referencia cruzada obsoleta en el apartado B38 de la NIIF 7 a un párrafo que se había suprimido con la publicación de la NIIF 13 y armonizan la redacción de dicho párrafo con los términos utilizados en la NIIF 13.

### **Guía para la aplicación de la NIIF 7 - Información a revelar sobre la diferencia diferida entre el valor razonable y el precio de transacción**

Las enmiendas actualizan el apartado IG14 de la NIIF 7 para que la redacción de dicho párrafo sea consistente con el apartado 28 de la NIIF 7 y mejorar la consistencia interna de la redacción del ejemplo en la NIIF 7:IG14.

### **Guía para la implementación de la NIIF 7: Introducción e información a revelar sobre el riesgo de crédito**

Las enmiendas añaden una declaración a la NIIF 7:IG1 que aclara que la guía no necesariamente ilustra todos los requisitos de los párrafos de la NIIF 7 a los que se hace referencia. Asimismo, simplifican la explicación de los aspectos de los requisitos que no se ilustran en la NIIF 7:IG20B.

### **NIIF 9 Instrumentos Financieros: Baja de pasivos por arrendamiento**

Las enmiendas añaden una referencia cruzada a la NIIF 9:3.3.3 en la NIIF 9.2.1(b)(ii) para aclarar que, cuando un arrendatario determina que un pasivo por arrendamiento se ha extinguido de acuerdo con la NIIF 9, debe aplicar la NIIF 9:3.3.3 y, por lo tanto, reconocer cualquier ganancia o pérdida resultante en el estado de resultados.

### **NIIF 9 Instrumentos Financieros - Precio de transacción**

Las enmiendas sustituyen la mención “su precio de transacción (según se define en la NIIF 15)” en la NIIF 9.5.1.3 por “el importe determinado mediante la aplicación de la NIIF 15” para resolver la inconsistencia entre la NIIF 9.5.1.3 y los requisitos de la NIIF 15, que pueden requerir que una cuenta por cobrar se mida por un importe diferente del precio de transacción reconocido como ingreso. Además, se elimina la referencia al “precio de transacción” (según se define en la NIIF 15) del Apéndice A de la NIIF 9.



## **NIIF 10 Estados Financieros Consolidados - Determinación de un “agente de facto”**

Las enmiendas abordan la preocupación de que los requisitos de la NIIF 10:B73-B74 pudieran ser contradictorios en algunos casos. La NIIF 10:B73 se refiere a los “agentes de facto” como partes que actúan en nombre del inversor y establece que la determinación de si otras partes actúan como agentes de facto requiere criterio profesional. Sin embargo, la segunda oración de la NIIF 10:B74 es más concluyente y establece que una parte es un agente de facto cuando quienes dirigen las actividades del inversor tienen la capacidad de instruir a dicha parte para que actúe en nombre del inversor. Las enmiendas actualizan la NIIF 10:B74 para utilizar un lenguaje menos concluyente y aclarar que la relación descrita en la NIIF 10:B74 es solo un ejemplo de una circunstancia en la que se requiere criterio profesional para determinar si una parte actúa como agente de facto.

## **NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo - Método del Costo**

La modificación sustituye el término “método del costo” por “al costo” en la NIC 7:37, en consonancia con la eliminación de la definición de “método del costo” de las Normas de Contabilidad NIIF.

Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Una entidad debe aplicar las enmiendas a la NIIF 9:2.1(b)(ii) a los pasivos por arrendamiento que se extingan a partir del inicio del ejercicio anual en el que la entidad aplique por primera vez dicha modificación. No se establecen disposiciones transitorias específicas para las demás enmiendas.

## **Enmiendas a las NIIF 9 y NIIF 7 - Contratos que hacen referencia a electricidad de origen renovable**

### **Enmiendas a la NIIF 9 Instrumentos Financieros**

Las siguientes enmiendas afectan a los requisitos de la NIIF 9:

- Los requerimientos de uso propio de la NIIF 9 se modifican para incluir los factores que una entidad debe considerar al aplicar el apartado 2.4 de la NIIF 9 a los contratos de compra y recepción de electricidad renovable cuya fuente de producción depende de la naturaleza; y
- Los requisitos de contabilidad de coberturas de la NIIF 9 se modifican para permitir a una entidad que utilice un contrato de electricidad renovable, dependiente de la naturaleza, con características específicas como instrumento de cobertura:

o designar un volumen variable de transacciones de electricidad previstas como la partida cubierta si se cumplen los criterios especificados; y

o medir la partida cubierta utilizando las mismas hipótesis de volumen que las utilizadas para el instrumento de cobertura.

### **Enmiendas a la NIIF 7 Instrumentos Financieros: Información a Revelar y a la NIIF 19 Filiales sin Responsabilidad Pública: Información a Revelar**

Las NIIF 7 y 19 se modificaron para introducir requisitos de información a revelar sobre los contratos de suministro eléctrico dependiente de la naturaleza con características específicas.

Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada. Las enmiendas a la exención de uso propio deben aplicarse retroactivamente de conformidad con la NIC 8, utilizando los hechos y circunstancias existentes en la fecha de la aplicación inicial. Las enmiendas a los requisitos de contabilidad de coberturas se aplicarán prospectivamente a las nuevas relaciones de cobertura designadas a partir de la fecha de la aplicación inicial.

La entidad no prevé que la aplicación de estas enmiendas podría tener un impacto en los estados financieros consolidados del grupo en ejercicios futuros.



### ***NIIF 18 Presentación información a revelar en los estados financieros***

La NIIF 18 sustituye a la IAS 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la IAS 1 y complementándolos con nuevos requisitos. Además, algunos párrafos de la IAS 1 se han trasladado a la NIC 8 y a la NIIF 7. Adicionalmente, el IASB ha realizado modificaciones menores a la IAS 7 y a la IAS 33 Ganancias por Acción.

La NIIF 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias.
- Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
- Mejorar la agregación y desagregación.

Se requiere que una entidad aplique la NIIF 18 para los ejercicios anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 1 de enero de 2027, permitiéndose una aplicación anticipada. Las enmiendas a la NIC 7 y a la NIC 33, así como las enmiendas a la NIC 8 revisada y a la NIIF 7, entran en vigor cuando una entidad aplica la NIIF 18. La NIIF 18 requiere una aplicación retroactiva con disposiciones transitorias específicas.

La administración del Fideicomiso se mantiene evaluando la aplicación de estas modificaciones y considera que puede tener un impacto material en la presentación de los estados financieros consolidados en periodos futuros, considerando que en el futuro el periodo de 2025 será reformulado para cumplir con la presentación requerida por esta norma

### ***NIIF 19 Subsidiarias sin Responsabilidad Pública: Información a revelar***

La NIIF 19 permite a una subsidiaria elegible (definida como una subsidiaria que no tiene responsabilidad pública y tiene una matriz última o intermedia que elabora estados financieros consolidados disponibles para uso público que cumplen con las Normas NIIF de Contabilidad ) proporcionar información reducida al aplicar las Normas NIIF de Contabilidad en sus estados financieros.

La nueva norma es efectiva para los períodos de notificación que comiencen a partir del 1 de enero de 2027 y se permite su aplicación anticipada.

La administración del Fideicomiso no prevé que la NIIF 19 se aplique a efectos de los estados financieros consolidados del grupo.

## **3. Políticas contables materiales**

### ***a. Declaración de cumplimiento:***

Los estados financieros consolidados de Fibra SOMA y sus subsidiarias por el año terminado el 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 han sido preparados de acuerdo con las Normas NIIF de Contabilidad (“NIIF o IFRS por sus siglas en inglés”) emitidas por el IASB.



b. ***Bases de preparación:***

Los estados financieros consolidados han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto la propiedad de inversión y los instrumentos financieros derivados, los cuales son medidos a su valor razonable al cierre de cada periodo. Los estados financieros consolidados se presentan en pesos mexicanos y todos los valores se redondean al millar más cercano (\$000), salvo que se indique lo contrario.

El Fideicomiso ha preparado los estados financieros consolidados sobre la base de que seguirá operando como una empresa en funcionamiento.

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, tal como el valor en uso de la IAS 36 *Deterioro de activos*.

Las principales políticas contables adoptadas, se mencionan a continuación.

c. ***Negocio en marcha***

La administración tiene una expectativa razonable al momento de aprobar los estados financieros de que el Fideicomiso tiene recursos adecuados para continuar en operación por el futuro previsible. Por lo que continuará considerando una base contable de negocio en marcha al preparar sus estados financieros.

d. ***Bases de consolidación de estados financieros:***

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

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

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



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

Entidad	Participación			Actividad
	2025	2024	2023	
Andamar I	100.00%	100.00%	100.00%	Arrendamiento de un centro comercial
Andamar II	100.00%	100.00%	100.00%	Arrendamiento de un centro comercial
Artz	100.00%	100.00%	100.00%	Arrendamiento de un centro comercial
Luxury Hall	100.00%	100.00%	100.00%	Arrendamiento de un centro comercial
Reforma Colón	100.00%	100.00%	100.00%	Arrendamiento de un centro comercial
SOMA Chapultepec (Antes PHMC Oficinas)	100.00%	100.00%	100.00%	Arrendamiento de oficinas
Pangea Administración, S.C.	99.99%	99.99%	99.99%	Prestación de servicios
SoHo House Los Cabos	100.00%	100.00%	100.00%	Arrendamiento de un hotel
Ánima Village Los Cabos	100.00%	100.00%	100.00%	Arrendamiento de un centro comercial
Expansión Antara <sup>(1)</sup>	100.00%	100.00%	84.70%	Arrendamiento de un centro comercial en desarrollo
Hyatt Regency	100.00%	100.00%	-	Arrendamiento de un hotel
PHMC Hotel <sup>(2)</sup>	100.00%	50.00%	50.00%	Arrendamiento de un hotel en desarrollo

<sup>(1)</sup> Expansión Antara era contabilizado como un negocio conjunto en los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022. Ver la Nota 1(b) para mayor información.

<sup>(2)</sup> PHMC Hotel era contabilizado como un negocio conjunto hasta el 24 de octubre de 2025, que se adquirió el 100% del activo, por los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023, fue considerado como negocio conjunto.

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 transfiera 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.

Los cambios en las inversiones en las subsidiarias del Fideicomiso que no den lugar a una pérdida de control se registran como transacciones de capital. El valor en libros de las inversiones y participaciones no controladoras del Fideicomiso se ajusta para reflejar los cambios en las correspondientes inversiones en subsidiarias. Cualquier diferencia entre el importe por el cual se ajustan las participaciones no controladoras y el valor razonable de la contraprestación pagada o recibida se reconoce directamente en el capital contable y se atribuye a los propietarios del Fideicomiso.

Cuando el Fideicomiso pierde el control de una subsidiaria, la ganancia o pérdida en la disposición se calcula como la diferencia entre (i) la suma del valor razonable de la contraprestación recibida y el valor razonable de cualquier participación retenida y (ii) el valor en libros anterior de los activos (incluyendo el crédito mercantil) y pasivos de la subsidiaria y cualquier participación no controladora. Los importes previamente reconocidos en otras partidas del resultado integral relativos a la subsidiaria se registran de la misma manera establecida para el caso de que se disponga de los activos o pasivos relevantes (es decir, se reclasifican a resultados o se transfieren directamente a otras partidas de capital contable según lo especifique/permita la NIIF de Contabilidad aplicable). El valor razonable de cualquier inversión retenida en la subsidiaria a la fecha en que se pierda el control se considera como el valor razonable para el reconocimiento inicial, según la IAS 39 o, en su caso, el costo en el reconocimiento inicial de una inversión en una asociada o negocio conjunto.

e. ***Instrumentos financieros***

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

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



f. *Activos financieros*

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

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

*Clasificación de activos financieros*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

(iii) *Inversiones en capital designado como Valor Razonable a través de otros resultados integrales*

En el reconocimiento inicial, del Fideicomiso puede realizar una elección irrevocable (instrumento por instrumento) para designar inversiones en instrumentos de capital a Valor razonable a través de otros resultados integrales. La designación a valor razonable a través de otros resultados integrales no está permitida si la inversión de capital se mantiene para negociar o si es una contraprestación contingente reconocida por un adquirente en una combinación de negocios.



Las inversiones en instrumentos de capital a valor razonable a través de otros resultados integrales se miden inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, se miden a valor razonable con ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable reconocidos en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones. La ganancia o pérdida acumulada no se puede reclasificar a utilidad o pérdida en la disposición de las inversiones de capital, sino que se transfiere a ganancias retenidas.

Los dividendos de estas inversiones en instrumentos de capital se reconocen en utilidad o pérdida de acuerdo con la NIIF 9, a menos que los dividendos representen claramente una recuperación de parte del costo de la inversión. Los dividendos se incluyen en la partida del 'ingreso financiero' en el resultado del ejercicio.

El Fideicomiso ha designado todas las inversiones en instrumentos de capital que no se mantienen para negociar a valor razonable a través de otros resultados integrales en la aplicación inicial de la NIIF 9.

Un activo financiero es mantenido para negociación si:

- Ha sido obtenido con el objetivo principal de venderse en el corto plazo; o
- En el reconocimiento inicial es parte de un portafolio de instrumentos financieros identificados que la Entidad maneja juntos y tiene evidencia de un patrón reciente de obtención de ganancias en el corto plazo; o
- Es un derivado (excepto por derivados que son garantías financieras contractuales o un instrumento efectivo de cobertura).

(iv) *Activos Financieros a valor razonable a través de resultados*

Los activos financieros que no cumplen con los criterios para ser medidos al costo amortizado o valor razonable a través de otros resultados integrales (ver (i) a (iii) arriba) se miden a valor razonable a través de resultados. Específicamente:

- Las inversiones en instrumentos de capital se clasifican para valor razonable a través de resultados, a menos que el Fideicomiso designe una inversión de capital que no se mantiene para negociar ni una contraprestación contingente que surja de una combinación de negocios a valor razonable a través de otros resultados integrales en el reconocimiento inicial (ver (iii) más arriba).
- Los instrumentos de deuda que no cumplen con los criterios de costo amortizado o con los criterios de valor razonable a través de otros resultados integrales (ver (i) y (ii) más arriba) se clasifican con valor razonable a través de resultados. Además, los instrumentos de deuda que cumplen con los criterios de costo amortizado o los criterios valor razonable a través de otros resultados integrales pueden designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento (denominada "disparidad contable") que surgiría de la medición activos o pasivos o el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre ellos en diferentes bases. El Fideicomiso no ha designado ningún instrumento de deuda con valor razonable a través de resultados.

Los activos financieros a Valor razonable a través de otros resultados integrales se miden a valor razonable al final de cada período de reporte, con cualquier ganancia o pérdida de valor razonable reconocida en utilidad o pérdida en la medida en que no sean parte de una relación de cobertura designada (consulte la política de contabilidad de cobertura). La ganancia o pérdida neta reconocida en utilidad o pérdida incluye cualquier dividendo o interés ganado en el activo financiero y se incluye en la partida de "otras ganancias y pérdidas" (nota \_\_). El valor razonable es determinado de la manera descrita en la nota \_\_



### *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*

Las provisiones para pérdidas crediticias esperadas se realizan en función del riesgo de incumplimiento, teniendo en cuenta la antigüedad, la experiencia previa, las condiciones económicas y los datos prospectivos, los cuales se evalúan trimestralmente.

Las provisiones para cuentas por cobrar de los inquilinos se miden como pérdidas crediticias esperadas a 12 meses.

Las provisiones para cuentas por cobrar de arrendamientos se miden como pérdidas crediticias esperadas de por vida, dependiendo de los cambios en la calidad crediticia de la contraparte, reservándose el 100% de los saldos si la contraparte presenta características de incumplimiento. La definición de incumplimiento se determina considerando si existe un incumplimiento de los convenios financieros o información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas.

### *Baja de activos financieros*

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

## **g. Pasivos financieros y capital**

### *Clasificación como deuda o capital*

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

### *Pasivos financieros*

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

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

### *Instrumentos de patrimonio*

Un instrumento de patrimonio es cualquier contrato que evidencia un interés residual en los activos de una entidad después de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por el grupo se reconocen por los recursos recibidos, netos de los costos directos de emisión.



Una opción de conversión que se liquidará mediante el intercambio de un importe fijo de efectivo u otro activo financiero por un número fijo de instrumentos de patrimonio emitidos por el grupo es un instrumento de patrimonio.

La recompra de instrumentos de patrimonio emitidos por el grupo se reconoce y se deduce directamente en el patrimonio. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en el resultado por la compra, venta, emisión o cancelación de instrumentos de patrimonio emitidos por el grupo.

La Entidad reconoce a los CBFIs y a los notas forzosamente convertibles que ha emitido como instrumentos de patrimonio.

Las notas forzosamente convertibles no contienen una obligación incondicional de entregar efectivo, ni de intercambiar instrumentos financieros de forma desventajosa para la Entidad. Se consideran patrimonio, ya que la Entidad tiene discrecionalidad sobre el pago de intereses en efectivo o en especie en la forma de instrumentos de patrimonio adicionales, manteniendo una razón de conversión fija. Las notas forzosamente convertibles se presentan dentro de “Aportaciones al patrimonio del Fideicomiso” en el estado de situación financiera. Las distribuciones en efectivo o en especie se reconocen como una disminución de utilidades retenidas, de forma similar a un dividendo.

#### *Instrumentos compuestos*

Las partes componentes de las notas de préstamo convertibles emitidas por el grupo se clasifican por separado como pasivos financieros y patrimonio de acuerdo con la sustancia de los acuerdos contractuales y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

En la fecha de emisión, el valor razonable del componente de pasivo se estima utilizando la tasa de interés de mercado vigente para un instrumento similar no convertible. Este importe se reconoce como un pasivo a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo hasta que se extinga en la conversión o en la fecha de vencimiento del instrumento. El componente de pasivo se presenta dentro de Suscripción preferente en el estado de situación financiera. Los intereses devengados de este componente se presentan dentro de “Gasto por intereses” en el estado de resultados y otros resultados integrales.

La opción de conversión clasificada como patrimonio se determina deduciendo el importe del componente de pasivo del valor razonable del instrumento compuesto en su conjunto. Esto se reconoce e incluye en el patrimonio y no se vuelve a medir posteriormente. El componente de patrimonio se presenta dentro de “Aportaciones al patrimonio del Fideicomiso” en el estado de situación financiera, y no está sujeto a reclasificaciones subsecuentes.

Los costos de transacción relacionados con la emisión de las notas de préstamo convertibles se asignan a los componentes de pasivo y patrimonio en proporción de la asignación de los recursos brutos recibidos. Los costos de transacción relacionados con el componente de patrimonio se reconocen directamente en el patrimonio. Los costos de transacción relacionados con el componente de pasivo se incluyen en el importe en libros del componente de pasivo y se amortizan durante la vida de las notas de préstamo convertibles utilizando el método de interés efectivo.

Los derechos de suscripción son clasificados como instrumentos compuestos, debido a que la Entidad tiene una obligación a entregar efectivo o un número variable de CBFIs en relación a las Distribuciones Mínimas.

#### *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.



Un pasivo financiero se clasifica como mantenido para negociar si:

- Se ha adquirido principalmente con el fin de recomprarlo a corto plazo; o
- En el reconocimiento inicial, es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que la Entidad gestiona conjuntamente y tiene un patrón real reciente de toma de ganancias a corto plazo; o
- Es un derivado, a excepción de lo derivado que son un contrato de garantía financiera o un instrumento de cobertura designado y efectivo.

Un pasivo financiero que no se tenga para negociar o la consideración contingente de una adquirente en una combinación de negocios puede designarse como valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si:

- Dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que de otro modo surgiría; o
- El pasivo financiero forma parte de una Entidad de activos o pasivos financieros o ambos, que se gestiona y su desempeño se evalúa sobre la base del valor razonable, de acuerdo con la gestión de riesgos documentada o la estrategia de inversión de la Entidad, y la información sobre la agrupación es proporcionado internamente sobre esa base; o
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más derivados implícitos, y la NIIF 9 permite que todo el contrato combinado se designe como valor razonable a través de resultados.

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

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

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

#### *Pasivos financieros medidos subsecuentemente a costo amortizado*

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

#### *Ganancias y pérdidas cambiarias*

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



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

#### *Baja de pasivos financieros*

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

#### h. ***Instrumentos Financieros Derivados***

El Fideicomiso tiene contratados *Cross-Currency Swaps* 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.

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

#### i. ***Contabilidad de coberturas***

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

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

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



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

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

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

#### *Coberturas de valor razonable*

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

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

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

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

#### *Coberturas de flujo de efectivo*

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



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

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

j. ***Efectivo y equivalentes de efectivo***

En el estado de posición financiera, el efectivo y balances en bancos comprenden el rubro de Efectivo (por ejemplo, efectivo en mano y depósitos a la vista) y equivalentes de efectivo. Los Equivalentes de efectivo son a corto plazo (generalmente con madurez original de tres meses o menos), inversiones altamente líquidas que son fácilmente convertibles a un monto conocido de efectivo y que están sujetas a riesgos no significativos o cambios de valor. Los Equivalentes de efectivo son mantenidos para propósito de cumplir con obligaciones de efectivo de corto plazo en lugar de ser invertidos para otros propósitos.

Los saldos en bancos para los que existen restricciones contractuales para su uso son incluidos en efectivo a menos que dichas restricciones resulten en un saldo de bancos que ya no cumpla con la definición de efectivo. Si las restricciones contractuales para el uso del efectivo se extienden por más de doce meses después de la fecha de cierre del período de reporte, los montos relativos son clasificados como no corrientes en los estados de posición financiera.

Para propósito del estado de flujos de efectivo, el Efectivo y equivalentes de efectivo consiste en efectivo y equivalentes de efectivo como fueron definidos en los párrafos anteriores, netos de sobregiros bancarios que son pagables cuando sean solicitados y forman una parte integral de la administración del efectivo del Fideicomiso. Dichos sobregiros son presentados como préstamos a corto plazo en el estado de posición financiera.

k. ***Rentas por cobrar a clientes y cuentas por cobrar a partes relacionadas***

Las cuentas por cobrar a clientes se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valúan a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, menos la estimación por deterioro. Debido a la naturaleza de corto plazo de las cuentas por cobrar, su valor en libros se considera igual a su valor razonable.

Las cuentas por cobrar a clientes representan importes adeudados por clientes y son originadas por ingresos relacionados con arrendamiento de inmuebles en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso. Cuando se espera cobrarlas en un periodo de un año o menos desde la fecha de cierre (o en el ciclo normal de operaciones del negocio en el caso que este ciclo exceda este periodo), se reconocen como activo circulante. En caso contrario, se presentan como activos no circulantes.



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

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

1. Torres de oficinas del Centro comercial “Artz Pedregal”,
2. Reforma Colón.
3. PHMC Hotel,
4. Expansión Antara.
5. Fideicomiso 6185
6. Anima Village

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

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

n. ***Depósitos en garantía recuperables***

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

o. ***Pagos anticipados***

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

p. ***Propiedades de inversión***

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

Una propiedad de inversión se elimina al momento de la disposición o cuando se retira permanentemente del uso y no se esperan beneficios económicos futuros de la disposición. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos netos por disposición y el valor en libros del activo) se incluye en el estado de resultados en el periodo en que la propiedad es dada de baja.



Las propiedades que se mantienen para rendimientos de arrendamiento a largo plazo o para la revalorización del capital, o ambos, y que no están ocupados por el Fideicomiso, se clasifican como propiedades de inversión. La propiedad de inversión también incluye la propiedad que se está construyendo o desarrollando para uso futuro como propiedad de inversión.

La propiedad de inversión se reconoce inicialmente a su costo histórico, incluyendo los costos de las transacciones relacionadas y, en su caso, los costos de los préstamos. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se reconocen al valor razonable, siempre que se considere que puede ser determinado con fiabilidad.

La propiedad de inversión en construcción se mide a su valor razonable si se considera que el valor razonable es confiablemente determinable.

Las propiedades de inversión en construcción para las que el valor razonable no puede determinarse de manera fiable, pero para las cuales el Fideicomiso espera que el valor razonable del bien será determinable de forma confiable al concluir la construcción, se miden al costo menos el deterioro hasta que el valor razonable sea confiablemente determinable o la construcción se complete, lo que sea primero.

A veces puede ser difícil determinar con fiabilidad el valor razonable de la propiedad de inversión en construcción. Para evaluar si el valor razonable de una propiedad de inversión en construcción se puede determinar de manera fiable, la administración considera entre otros los siguientes factores:

- Las disposiciones del contrato de construcción.
- La etapa de terminación.
- Si el proyecto / propiedad es estándar (típico para el mercado) o no estándar.
- El nivel de fiabilidad de las entradas de efectivo después de la finalización.
- El riesgo de desarrollo específico de la propiedad.
- Experiencia previa con construcciones similares.
- Estado de los permisos de construcción.

El valor razonable se basa en precios de mercado activos, ajustados, si es necesario, por diferencias en la naturaleza, ubicación o condición del activo específico. Si no se dispone de esta información, el Fideicomiso utiliza métodos de valoración alternativos, como precios recientes en mercados menos activos o proyecciones de flujos de efectivo descontados. Las valuaciones se realizan a partir de la fecha de la posición financiera por los valuadores profesionales que poseen cualidades profesionales reconocidas y relevantes y tienen experiencia reciente en la ubicación y categoría de la propiedad de inversión que se está valorando. Estas valuaciones constituyen la base para los valores en libros de los estados financieros consolidados del Fideicomiso.

El valor razonable de la propiedad de inversión refleja, entre otras cosas, los ingresos de alquiler de los arrendamientos proyectados y otros supuestos que los participantes del mercado harían al tasar la propiedad en las condiciones actuales del mercado.

Los gastos posteriores se capitalizan al valor en libros del activo sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con el gasto fluyan al Fideicomiso y el costo del elemento pueda ser medido con fiabilidad. Todos los demás gastos de reparación y mantenimiento se contabilizan cuando se incurren. Cuando se reemplaza una parte de una propiedad de inversión, el valor en libros de la pieza reemplazada se da de baja.

Si una valuación obtenida para una propiedad mantenida bajo un contrato de arrendamiento es neta de todos los pagos que se espera que se realicen, cualquier pasivo por arrendamiento relacionado reconocido separadamente en el estado consolidado de posición financiera se agrega de nuevo para llegar al valor en libros de la propiedad de inversión con fines contables.



Los cambios en los valores razonables se reconocen en el estado consolidado de resultados integrales, dentro de la utilidad neta del año. Las propiedades de inversión son dadas de baja en el momento de su venta.

Cuando el Fideicomiso dispone de un bien a valor razonable en una transacción en condiciones de independencia mutua, el valor contable inmediatamente anterior a la venta se ajusta al precio de transacción y el ajuste se registra en la cuenta de ajuste al valor razonable de propiedades de inversión.

q. ***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 NIIF 5 *Activos No Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas*.

Conforme al método de participación, las inversiones en asociadas o negocios conjuntos inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación del Fideicomiso en la utilidad o pérdida y otros resultados integrales de la asociada o negocio conjunto. Cuando la participación del Fideicomiso en las pérdidas de una entidad asociada o un negocio conjunto del Fideicomiso supera la participación del Fideicomiso en esa asociada o negocio conjunto (que incluye los intereses a largo plazo que, en sustancia, forman parte de la inversión neta del Fideicomiso en la asociada o negocio conjunto) el Fideicomiso deja de reconocer su participación en las pérdidas. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando el Fideicomiso haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada o negocio conjunto.

Una inversión en una asociada o un negocio conjunto se registra utilizando el método de participación desde la fecha en que la participada se convierte en una asociada o un negocio conjunto. En la adquisición de la inversión en una asociada o negocio conjunto, el exceso en el costo de adquisición sobre la participación del Fideicomiso en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en la inversión se reconoce como crédito mercantil, el cual se incluye en el valor en libros de la inversión. Cualquier exceso de participación del Fideicomiso en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en el costo de adquisición de la inversión, después de la reevaluación, luego de su reevaluación, se reconoce inmediatamente en los resultados del periodo en el cual la inversión se adquirió.

Los requerimientos de IAS 36 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión del Fideicomiso en una asociada o un negocio conjunto. Cuando es necesario, se prueba el deterioro del valor en libros total de la inversión (incluyendo el crédito mercantil) de conformidad con IAS 36 *Deterioro de Activos* como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversión de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con IAS 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión incrementa posteriormente.



El Fideicomiso discontinúa el uso del método de participación desde la fecha en que la inversión deja de ser una asociada o un negocio conjunto, o cuando la inversión se clasifica como mantenida para la venta. Cuando el Fideicomiso mantiene la participación en la antes asociada o negocio conjunto la inversión retenida se mide a valor razonable a dicha fecha y se considera como su valor razonable al momento del reconocimiento inicial de conformidad con NIIF 9. La diferencia entre el valor contable de la asociada o negocio conjunto en la fecha en que el método de la participación se discontinuó 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 NIIF 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 NIIF 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.

r. ***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.

s. ***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 diferencian 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.

t. ***Costos por préstamos***

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

En la medida que la tasa variable de préstamos usados para financiar un activo calificado y que son cubiertos en una cobertura efectiva de flujos de efectivo de riesgo de tasa de interés, la porción efectiva del derivado es reconocida en otros resultados integrales y es reclasificada a resultados cuando el activo calificado impacta en resultados. En la medida que la tasa fija de préstamos es usada para financiar los activos calificables y son cubiertos por una cobertura efectiva de riesgo de tasa de interés, los costos capitalizados de préstamos reflejan la cobertura de tasa de interés.

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados.

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en los resultados durante el periodo en que se incurren.

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

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

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

v. ***Depósitos en garantía reembolsables***

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



w. **Patrimonio**

El patrimonio está formado por aportaciones acordadas por los Fideicomitentes en la constitución del Fideicomiso y en sesiones de Comité Técnico. El Fideicomiso reconoce las aportaciones en efectivo a costo histórico y las aportaciones en especie (inmuebles), se reconocen con base en el valor razonable a la fecha en que dichos bienes son aportados.

La participación de cada uno de los Fideicomitentes/Fideicomisarios se establece en el contrato de Fideicomiso o en los convenios modificatorios de este mismo contrato.

x. **Recompra de CBFIs**

En Asamblea de Tenedores celebrada el 20 de abril de 2023 se aprobó la creación de la reserva de recompra de acciones por un importe de \$200,000. Al 31 de diciembre de 2023, el Fideicomiso no ha ejecutado recompras de CBFIs. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 el fondo de reserva asciende a \$6,903.

y. **Arrendamientos**

*El Fideicomiso como arrendador*

El Fideicomiso entra en contratos de arrendamiento como arrendador respecto a algunas de las propiedades de inversión.

Los arrendamientos en los que el Fideicomiso funge como arrendador son clasificados como arrendamientos financieros o arrendamientos operativos. Cuando los términos del contrato transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad al arrendatario, el contrato se clasifica como un arrendamiento financiero. Todos los demás contratos se clasifican como contratos operativos.

El ingreso por rentas proveniente de arrendamientos operativos se reconoce bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento relevante. Los costos iniciales directos incurridos en la negociación y arreglo del arrendamiento operativo son agregados al valor en libros del activo arrendado y son reconocidos bajo línea recta a través del plazo del arrendamiento.

Los montos pendientes de arrendamientos financieros son reconocidos como arrendamientos por cobrar por el monto de la inversión neta en los arrendamientos. Los ingresos por arrendamientos financieros se asignan a los periodos contables de manera que refleje una tasa de retorno periódica constante sobre la inversión neta insoluta respecto de los arrendamientos.

Subsecuente al reconocimiento inicial, el Fideicomiso revisa regularmente la estimación de valores residuales no garantizados y aplica los requerimientos de deterioro de NIIF 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 NIIF 15, *Ingresos*, para asignar la contraprestación correspondiente a cada componente bajo el contrato.



z. ***Transacciones en monedas extranjeras***

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

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

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

aa. ***Impuestos a la utilidad***

Como se menciona en la Nota 1, el Fideicomiso califica y pretende mantener la calificación como FIBRA para fines del Impuesto Sobre la Renta, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad. Las consecuencias fiscales corrientes y diferidas de un cambio en la situación fiscal se reconocen en los resultados del periodo, a menos que estén relacionadas con transacciones que se reconocen en el patrimonio o en otras partidas de los estados de utilidad integral.

bb. ***Provisiones***

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

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

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

cc. ***Reconocimiento de ingresos***

El Fideicomiso reconoce ingresos de las siguientes fuentes:



- a. Arrendamiento de inmuebles (rentas mensuales fijas, variables) - Estos ingresos son reconocidos cuando el control del bien arrendado ha sido transferido al arrendatario y los ingresos se reconocen bajo el método de línea recta y divididos en rentas fijas, las cuales se establecen bajo términos contractuales, de acuerdo con los metros cuadrados ocupados por los arrendatarios, y las rentas variables, que corresponden a un porcentaje de las ventas mensuales de los arrendatarios. Una vez que transcurrieron los meses del periodo de gracia, se genera una cuenta por cobrar por el Fideicomiso ya que representa el punto en el tiempo en el que el derecho de consideración se convierte en incondicional, ya que solo el paso del tiempo es requerido para que venza el pago.

Los ingresos relacionados con arrendamiento, generados en el curso normal de las operaciones del Fideicomiso, se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por cobrar. Los montos revelados como ingresos son netos de descuentos comerciales, reembolsos e importes cobrados en nombre de terceros.

Los ingresos de arrendamiento operativo se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Cuando el Fideicomiso proporciona incentivos a sus inquilinos, el costo de los incentivos se reconoce en el plazo del arrendamiento, de forma lineal, como una reducción de los ingresos por arrendamiento.

- b. Ingresos relacionados con la prestación de servicios por arrendamiento de inmuebles (ingresos por mantenimiento, publicidad y estacionamiento, espacios publicitarios y otros) - Estos ingresos son devengados conforme el arrendatario ocupa el bien inmueble y las contraprestaciones del mantenimiento y publicidad son establecidas conforme al contrato, normalmente un porcentaje fijo de la renta, y es devengado conforme se presta el servicio. En el caso de los ingresos por estacionamiento se encuentra arrendado bajo contrato con una operadora por una renta fija mensual. Los ingresos por arrendamiento de inmuebles (ingresos por mantenimiento se reconocen a través del tiempo mientras que los ingresos publicidad estacionamiento, espacios publicitarios y otros se reconocen en un punto en el tiempo.
- c. Ingresos por derechos de arrendamiento y otras cantidades cobradas por anticipado - Son derechos establecidos mediante el contrato por el uso y goce del inmueble arrendado. Estos ingresos son devengados conforme a la vigencia del contrato.

El Fideicomiso reconoce los ingresos cuando el monto de los ingresos puede medirse con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros fluyan al Fideicomiso y se hayan cumplido criterios específicos para cada una de las actividades del Fideicomiso. El Fideicomiso basa sus estimaciones en los resultados históricos, tomando en consideración el tipo de cliente, el tipo de transacción y los detalles de cada contrato.

Los cargos por servicios y administración se reconocen en el período contable en el que se prestan los servicios.

dd. ***Estados de flujos de efectivo***

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

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

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



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

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

A continuación, se presentan los juicios críticos, aparte de aquellos que involucran las estimaciones (ver Nota 3), 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.

- ***Notas convertibles y suscripción preferente***

La administración ha ejercido juicios significativos en la evaluación y clasificación de determinados instrumentos financieros emitidos por la entidad. En particular:

- **Notas convertibles:** Se concluyó que cumplen con la definición de instrumentos de patrimonio de acuerdo con lo establecido en la *NIC 32 Instrumentos Financieros: Presentación*. Esta conclusión se fundamenta en el análisis de las condiciones contractuales y en la ausencia de una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero, y la posibilidad de entregar un número fijo de CBFIs para su liquidación, a discreción del Fideicomiso.
- **Derechos de suscripción preferente:** Se determinó que constituye un instrumento compuesto, integrado por componentes de pasivo y patrimonio. La separación de dichos componentes se realizó con base en estimaciones utilizadas para la medición del valor razonable del componente de pasivo y en supuestos relacionados con la probabilidad de conversión.

Estos juicios son esenciales para la adecuada presentación de los estados financieros, ya que afectan de manera significativa la clasificación y medición de los instrumentos financieros, y la proporción de los recursos obtenidos de la emisión de estos instrumentos dentro de pasivo o patrimonio, así como la revelación de la información correspondiente.

- ***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:

	2025	2024	2023
Efectivo en bancos	\$ 5,764,240	\$ 158,573	\$ 132,752
Efectivo restringido <sup>(1)</sup>	566,678	51,487	867,663
Inversiones a corto plazo <sup>(2)</sup>	<u>603,084</u>	<u>192,596</u>	<u>248,295</u>
	<u>\$ 6,934,002</u>	<u>\$ 402,656</u>	<u>\$ 1,248,710</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, corresponde a reservas de intereses en cumplimiento con los contratos de crédito del proyecto Andamar II, SOMA Chapultepec, SOHO Los Cabos - CIB/3434 y el Fideicomiso por el año de 2025 y PHMC Oficinas - CIB/3420 y SOHO Los Cabos - CIB/3434 por el año 2024. Al 31 de diciembre de 2023, el efectivo restringido corresponde a llamadas de margen solicitadas como colateral por los bancos con los que se mantienen instrumentos financieros derivados, con cambio de valor diario.

(2) Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 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

	2025	2024	2023
Rentas por cobrar a clientes	\$ 158,926	\$ 56,628	\$ 124,409
Rentas en línea recta	<u>200,434</u>	<u>242,052</u>	<u>273,341</u>
	359,360	298,680	397,750
Estimación para PCE	<u>(10,871)</u>	<u>(10,376)</u>	<u>(4,701)</u>
Total	<u>\$ 348,489</u>	<u>\$ 288,304</u>	<u>\$ 393,049</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 2025, 2024 y 2023 los ingresos de las propiedades son las siguientes:

Entidad	Ingresos		
	2025	2024	2023
Artz	44.00%	63.00%	73.00%
Hyatt Regency	24.00%	9.00%	-%
El Fideicomiso (Fibra) SOMA	8.00%	-%	-%
Andamar I	7.00%	10.00%	10.00%
Luxury Hall	6.00%	8.00%	9.00%
Andamar II	5.00%	6.00%	7.00%
SOMA Chapultepec	4.00%	4.00%	-%
Ánima Village – Los Cabos	2.00%	-%	-%

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 NIIF 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 2025, 2024 y 2023.



## 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:

Arrendamiento – al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, el Fideicomiso ha recibido ingresos por contratos de arrendamiento que ascienden a \$95,885, \$71,793 y \$63,333.

Adquisición de servicios:

	2025	2024	2023
Administración Pedregal Picacho, S. A. P. I. de C. V. <sup>(1)</sup>	\$ 239,280	\$ 214,241	\$ 163,630
Compañía Integradora Inmobiliaria, S. C. <sup>(2)</sup>	61,727	54,331	20,000
Compañía Integradora Inmobiliaria, S. C. <sup>(3)</sup>	162,912	120,855	110,583
Compañía Integradora Inmobiliaria, S. C. <sup>(4)</sup>	162,921	54,331	37,659
Plasu Desarrollos, S.A.P.I de C.V. <sup>(4)</sup>	171,094	158,905	59,944
Sordo Madaleno y Asociados, S.C. <sup>(4)</sup>	97,965	54,258	64,150
Operanda, S.A. de C.V. <sup>(5)</sup>	75,209	72,683	61,676

(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:

	2025	2024	2023
Exploitant Hotelier, S. A. P. I. de C. V. <sup>(6)</sup>	\$ 356,827	\$ 154,031	\$ -
Administración Pedregal Picacho, S. A. P. I. de C. V. <sup>(7)</sup>	11,638	18,540	24,711
Compañía Integradora Inmobiliaria, S. C.	1,582	519	42,421
CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3421 <sup>(8)</sup>	<u>-</u>	<u>344,682</u>	<u>\$ 21,754</u>
Total	<u>\$ 370,047</u>	<u>\$ 517,772</u>	<u>\$ 88,886</u>



- (6) Corresponde a las rentas totales del período de Hyatt Regency, las cuales permanecían pendientes de cobro y fueron cobradas en su totalidad durante enero 2026.
- (7) Corresponden al cobro pendiente por la renta de los espacios de estacionamiento en el centro comercial “Artz”.
- (8) Corresponden a gastos pagados a favor del Fideicomiso. Adicionalmente durante 2024, el Fideicomiso celebró un contrato de crédito con CIB/3421 hasta por un monto equivalente en pesos \$59,000,000 USD, el cual devenga intereses a una tasa de TIEE + 2.8%, al 31 de diciembre de 2025 al consolidar el Fideicomiso CIB/3421, el préstamo forma parte de las eliminaciones de consolidación.

b. Saldos por pagar:

	2025	2024	2023
Compañía Integradora			
Inmobiliaria, S. C. <sup>(9)</sup>	\$ 44,579	\$ 10,931	\$ 177,859
SM Querétaro, S A P I de C.V. <sup>(12)</sup>	15,072	12,340	12,340
Operanda, S.A. de C.V. <sup>(13)</sup>	10,748	10,614	8,711
Sordo Madaleno y Asociados, S.C. <sup>(10)</sup>	7,785	38,524	-
Administración Pedregal Picacho, S. A. P. I. de C. V. <sup>(11)</sup>	7,233	10,429	8,397
Plasu	6,960	-	-
CIBanco, S. A., Institución de Banca Múltiple, Fideicomiso CIB/3421	-	-	1,956
Otros	<u>793</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 93,170</u>	<u>\$ 82,838</u>	<u>\$ 209,263</u>

- (9) Corresponden a servicios por administración, planeación, dirección y control recibidos.
- (10) Se relaciona con los servicios por arquitectura y diseño.
- (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”

## 8. Propiedades de inversión

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

Valor razonable	2025	2024	2023
Propiedades de inversión destinadas al arrendamiento <sup>(1)</sup>	\$ 33,860,123	\$ 27,027,787	\$ 18,873,185
Propiedades de inversión en proceso de construcción <sup>(2)</sup>	<u>24,504,001</u>	<u>25,139,035</u>	<u>15,348,499</u>
Total	<u>\$ 58,364,124</u>	<u>\$ 52,166,822</u>	<u>\$ 34,221,684</u>

- (1) Se integra por el Portafolio en Operación del Fideicomiso al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023.
- (2) Se integra por el Portafolio en Desarrollo del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2025 incluye principalmente el desarrollo de Expansión Antara, Torre IV de oficinas en el centro comercial “ARTZ”, PHMC hotel, SoHo Los Cabos, y el proyecto “Reforma Colón”.



	2025	2024	2023
<b>Saldos al inicio del período</b>	\$ 52,166,822	\$ 34,221,684	\$ 31,134,184
Pagos de Impuesto sobre adquisición de inmuebles	25,088	58,481	-
<b>Adquisiciones:</b>			
PHMC Hotel	1,466,632		
Hyatt Regency (ver Nota 1b)	-	7,499,638	-
Expansión Antara (ver Nota 1b)	-	10,532,543	-
Reforma Colón	-	61,976	-
Replay (Venta de terreno)	(139,869)	-	-
Construcción en proceso y mejoras a las propiedades de inversión	4,634,505	3,204,346	852,789
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión a través de resultados	<u>210,946</u>	<u>(3,411,846)</u>	<u>2,234,711</u>
<b>Saldos al final del período</b>	<u>\$ 58,364,124</u>	<u>\$ 52,166,822</u>	<u>\$ 34,221,684</u>

El valor razonable de las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 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 2025, 2024 y 2023 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, Oficinas y hotel	Nivel 3	Flujos descontados	Tasa de descuento	9.88% Promedio	A mayor tasa de descuento, menor valor razonable
			Tasas de crecimiento	México: 4.5%	A mayor tasa de inflación, mayor valor razonable.
			Porcentaje de ocupación	Promedio 99%, dependiendo de la ubicación.	A mayor porcentaje de ocupación mayor valor razonable

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

## 9. Inversiones en negocios conjuntos

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

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

Nombre del negocio conjunto	Localización	% de participación	2025	2024	2023
Outlet Querétaro	Querétaro	50.00%	\$ 704,611	\$ 913,724	\$ 863,586
Outlet Punta Norte	Estado de México	50.00%	1,733,967	1,833,760	1,784,259
Plaza Satélite	Estado de México	46.87%	5,817,147	6,404,421	6,193,271
Plaza Universidad	Ciudad de México	39.00%	846,448	1,005,239	1,008,807
Angelópolis	Puebla	35.00%	2,023,560	2,194,074	2,117,916
Antea Lifestyle Center	Querétaro	20.004%	1,623,427	1,700,001	1,573,766



Nombre del negocio conjunto	Localización	% de participación	2025	2024	2023
Expansión Antara (hasta mayo 2024) <sup>(2 y 3)</sup>	Ciudad de México	100%, 100% y 84.71%	-	-	8,919,999
León	Guanajuato	70.00%	117,527	164,267	139,951
PHMC Hotel (hasta octubre 2025) <sup>(1)</sup>	Ciudad de México	100%, 50.00% y 50.00%	-	597,818	619,687
SOHO CDMX	Ciudad de México	33.33%	689,161	639,376	621,982
			<u>\$ 13,555,848</u>	<u>\$ 15,452,680</u>	<u>\$ 23,843,224</u>

- 1) El 24 de octubre de 2025, el Fideicomiso completó la adquisición del hotel Park Hyatt en la Ciudad de México por el 50% restante del proyecto.
- 2) El 9 de mayo de 2024, Fibra SOMA completó la adquisición del 15.3% restante del proyecto de Expansión Antara, como parte de la estrategia de consolidación de Fibra SOMA. Con esto, Fibra SOMA ahora tiene un 100% de participación dentro del proyecto.
- 3) Durante 2023, la Fibra llevo aumento a 84.7% los derechos Fideicomisarios del Fideicomiso CIB/2191, el cual mantiene el proyecto Expansión Antara, manteniendo aun su inversión en negocio conjunto, dado que se toman decisiones conjuntas.

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

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, la inversión en asociadas se integra como sigue:

	2025	2024	2023
Saldo inicial	\$ 15,452,680	\$ 23,843,224	\$ 17,327,706
ISAI pagado	-	-	52,715
Consolidación de derechos fideicomisarios de PHMC Hotel	(1,161,716)	-	-
Consolidación de derechos fideicomisarios de Expansión Antara CIB/ 2191 y 2191 y Los Cabos CIB/3434	-	(9,280,052)	-
Reclasificación de valores razonables históricos	(1,351,459)	-	-
Aportaciones realizadas a los negocios conjuntos	22,026	384,500	969,261
Adquisición de derechos fideicomisarios de negocios conjuntos	-	-	1,650,122
Remanentes	(774,837)	(730,735)	(651,300)
Participación en el resultado del año	<u>1,369,152</u>	<u>1,235,743</u>	<u>4,494,720</u>
Al 31 de diciembre de	<u>\$ 13,555,846</u>	<u>\$ 15,452,680</u>	<u>\$ 23,843,224</u>



Información financiera resumida de los negocios conjuntos al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, proveniente de sus registros y políticas contables de origen se presenta a continuación:

	31 de diciembre 2025										
	Outlet Querétaro	Outlet Punta Norte	Plaza Satélite	Plaza Universidad	Angelópolis	Antea Lifestyle	León	PHMC Hotel	SOHO CDMX	Combinado	
Ingresos por arrendamiento	\$ 155,168	\$ 365,959	\$ 1,058,727	\$ 254,527	\$ 545,471	\$ 687,263	\$ -	\$ -	\$ 72,290	\$ 3,139,405	
Gastos de operación	<u>83,079</u>	<u>130,211</u>	<u>268,939</u>	<u>109,432</u>	<u>141,637</u>	<u>130,831</u>	<u>454</u>	<u>3,021</u>	<u>714</u>	<u>868,318</u>	
	72,089	235,748	789,788	145,095	403,834	556,432	(454)	(3,021)	71,576	2,271,087	
Resultado integral de financiamiento y otros gastos	(43,421)	6,229	1,990	3,018	1,277	1,309	9	252	(2,676)	(32,013)	
Ajuste al valora razonable de propiedades de inversión	<u>105,561</u>	<u>205,764</u>	<u>461,338</u>	<u>(106,727)</u>	<u>181,433</u>	<u>662,959</u>	<u>(66,361)</u>	<u>-</u>	<u>151,013</u>	<u>1,594,980</u>	
Utilidad neta	<u>\$ 134,229</u>	<u>\$ 447,741</u>	<u>\$ 1,253,116</u>	<u>\$ 41,386</u>	<u>\$ 586,544</u>	<u>\$ 1,220,700</u>	<u>\$ (66,806)</u>	<u>\$ (2,769)</u>	<u>\$ 219,913</u>	<u>\$ 3,834,054</u>	
Porcentaje de participación	<b>50%</b>	<b>50%</b>	<b>47%</b>	<b>39%</b>	<b>35%</b>	<b>20%</b>	<b>70%</b>	<b>50%</b>	<b>33%</b>	-	
Participación en el resultado del negocio conjunto	<u>\$ 67,115</u>	<u>\$ 223,871</u>	<u>\$ 587,398</u>	<u>\$ 16,141</u>	<u>\$ 205,290</u>	<u>\$ 244,189</u>	<u>\$ (46,764)</u>	<u>\$ (1,385)</u>	<u>\$ 73,297</u>	<u>\$ 1,369,152</u>	
	Outlet Querétaro	Outlet Punta Norte	Plaza Satélite	Plaza Universidad	Angelópolis	Antea Lifestyle	León	SOHO CDMX	Combinado		
Activos circulantes	<u>\$ 89,262</u>	<u>\$ 152,124</u>	<u>\$ 120,140</u>	<u>\$ 11,309</u>	<u>\$ 42,580</u>	<u>\$ 540,991</u>	<u>\$ 30,115</u>	<u>\$ 2,252</u>	<u>\$ 988,772</u>		
Activos a largo plazo	<u>\$ 1,221,091</u>	<u>\$ 172,688</u>	<u>\$ 8,556,732</u>	<u>\$ 2,303,324</u>	<u>\$ 4,299,336</u>	<u>\$ 2,125,750</u>	<u>\$ 509,020</u>	<u>\$ 1,290,365</u>	<u>\$ 20,478,308</u>		
Pasivo circulante	<u>\$ 199,015</u>	<u>\$ 187,688</u>	<u>\$ 126,751</u>	<u>\$ 654,990</u>	<u>\$ 123,374</u>	<u>\$ 384,609</u>	<u>\$ 35,421</u>	<u>\$ 15,499</u>	<u>\$ 1,727,348</u>		
Pasivos a largo plazo	<u>\$ 381,577</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 2,339,441</u>	<u>\$ 22,310</u>	<u>\$ 35,935</u>	<u>\$ 123,622</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 294,013</u>	<u>\$ 3,196,898</u>		
Patrimonio	<u>\$ 729,761</u>	<u>\$ 137,125</u>	<u>\$ 6,210,680</u>	<u>\$ 1,637,333</u>	<u>\$ 4,182,606</u>	<u>\$ 2,158,510</u>	<u>\$ 503,714</u>	<u>\$ 983,105</u>	<u>\$ 16,542,834</u>		
	31 de diciembre 2024										
	Outlet Querétaro	Outlet Punta Norte	Plaza Satélite	Plaza Universidad	Angelópolis	Antea Lifestyle	Expansión Antara	León	PHMC Hotel	SOHO CDMX	Combinado
Ingresos por arrendamiento	\$ 148,735	\$ 348,614	\$ 1,055,080	\$ 238,797	\$ 491,390	\$ 640,986	\$ 2,894	\$ 305	\$ 1,914	\$ 2,151	\$ 2,930,866
Gastos de operación	<u>83,637</u>	<u>126,183</u>	<u>187,452</u>	<u>98,152</u>	<u>93,027</u>	<u>125,385</u>	<u>2,216</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>716,052</u>
	65,098	222,431	867,628	140,645	398,363	515,601	678	305	1,914	2,151	2,214,814
Resultado integral de financiamiento y otros gastos	-	-	1,431	-	-	-	-	-	-	80,734	82,165
Ajuste al valora razonable de propiedades de inversión	<u>35,177</u>	<u>54,571</u>	<u>464,104</u>	<u>11,307</u>	<u>170,617</u>	<u>401,778</u>	<u>-</u>	<u>34,432</u>	<u>(166,652)</u>	<u>29,576</u>	<u>1,034,910</u>
Utilidad neta	<u>\$ 100,275</u>	<u>\$ 277,002</u>	<u>\$ 1,333,163</u>	<u>\$ 151,952</u>	<u>\$ 568,980</u>	<u>\$ 917,379</u>	<u>\$ 678</u>	<u>\$ 34,737</u>	<u>\$ (164,738)</u>	<u>\$ 112,461</u>	<u>\$ 3,331,889</u>
Porcentaje de participación	<b>50.00%</b>	<b>50.00%</b>	<b>46.87%</b>	<b>39.00%</b>	<b>35.00%</b>	<b>20.04%</b>	<b>84.71%</b>	<b>70.00%</b>	<b>50.00%</b>	<b>33.33%</b>	-
Participación en el resultado del negocio conjunto	<u>\$ 50,138</u>	<u>\$ 138,501</u>	<u>\$ 624,853</u>	<u>\$ 59,261</u>	<u>\$ 199,143</u>	<u>\$ 183,843</u>	<u>\$ 574</u>	<u>\$ 24,316</u>	<u>\$ (82,369)</u>	<u>\$ 37,483</u>	<u>\$ 1,235,743</u>



	Outlet Querétaro	Outlet Punta Norte	Plaza Satélite	Plaza Universidad	Angelópolis	Antea Lifestyle	León	PHMC Hotel	SOHO CDMX	Combinado
Activos circulantes	\$ 75,544	\$ 194,084	\$ 123,729	\$ 12,772	\$ 32,448	\$ 300,781	\$ 28,424	\$ 192,381	\$ 2,141	\$ 962,303
Activos a largo plazo	\$ 1,221,357	\$ 158,633	\$ 8,276,078	\$ 2,214,544	\$ 4,288,495	\$ 2,101,074	\$ 408,590	\$ 2,155,072	\$ 1,107,640	\$ 21,931,483
Pasivo circulante	\$ 214,774	\$ 173,684	\$ 85,847	\$ 624,368	\$ 67,522	\$ 354,994	\$ 48,740	\$ 397,818	\$ 65,164	\$ 2,032,911
Pasivos a largo plazo	\$ 375,672	\$ -	\$ 2,194,846	\$ 21,974	\$ 62,008	\$ 81,169	\$ -	\$ 15,694	\$ 340,616	\$ 3,091,979
Patrimonio	\$ 706,455	\$ 179,033	\$ 6,119,114	\$ 1,580,974	\$ 4,191,413	\$ 1,965,691	\$ 388,274	\$ 1,933,941	\$ 704,001	\$ 17,768,897

31 de diciembre 2023

	Outlet Querétaro	Outlet Punta Norte	Plaza Satélite	Plaza Universidad	Angelópolis	Antea Lifestyle	Expansión Antara	Otros	Combinado
Ingresos por arrendamiento	\$ 139,258	\$ 318,075	\$ 1,010,492	\$ 227,819	\$ 456,943	\$ 541,545	\$ 19,794	\$ 150	\$ 2,714,076
Gastos de operación	69,708	110,220	218,617	59,701	90,485	97,178	8,706	-	654,615
	69,550	207,855	791,875	168,118	366,458	444,367	11,088	150	2,059,461
Resultado integral de financiamiento y otros gastos	-	-	2,209	-	-	-	-	10,735	12,944
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	42,254	72,261	912,035	50,325	346,756	417,105	3,110,461	861,235	5,812,432
Utilidad neta	\$ 111,804	\$ 280,116	\$ 1,706,119	\$ 218,443	\$ 713,214	\$ 861,472	\$ 3,121,549	\$ 872,120	\$ 7,884,837
Porcentaje de participación	50%	50%	47%	39%	35%	20%	84.71%	Varios	
Participación en el resultado del negocio conjunto	\$ 55,902	\$ 140,058	\$ 799,743	\$ 85,193	\$ 249,625	\$ 172,329	\$ 2,644,264	\$ 350,108	\$ 4,497,222
	Outlet Querétaro	Outlet Punta Norte	Plaza Satélite	Plaza Universidad	Angelópolis	Antea Lifestyle	Expansión Antara	Otros	Combinado
Activos circulantes	\$ 65,760	\$ 190,426	\$ 181,729	\$ 6,455	\$ 27,080	\$ 472,906	\$ 373,526	\$ 200,871	\$ 1,518,753
Activos a largo plazo	\$ 1,223,109	\$ 168,275	\$ 7,997,333	\$ 2,150,345	\$ 4,068,544	\$ 2,040,946	\$ 8,129,518	\$ 1,688,441	\$ 27,466,511
Pasivo circulante	\$ 152,464	\$ 186,939	\$ 134,760	\$ 605,415	\$ 87,185	\$ 438,910	\$ 160,299	\$ 1,177,152	\$ 2,943,124
Pasivos a largo plazo	\$ 439,695	\$ -	\$ 2,073,156	\$ 17,666	\$ 40,551	\$ 256,297	\$ 1,368,163	\$ 13,332	\$ 4,208,860
Patrimonio	\$ 696,710	\$ 171,762	\$ 5,971,146	\$ 1,533,719	\$ 3,967,888	\$ 1,818,645	\$ 6,974,582	\$ 698,828	\$ 21,833,280

10. Cuentas por pagar y pasivos acumulados

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

	2025	2024	2023
Proveedores y otras cuentas pagar <sup>(1)</sup>	\$ 335,662	\$ 282,085	\$ 206,667
GUCCI México, S. A. de C. V. <sup>(2)</sup>	40,367	40,367	40,733
Acreedores diversos <sup>(1)</sup>	39,642	586	765
Impuestos retenidos	-	3,063	58
	\$ 415,671	\$ 326,101	\$ 248,223

<sup>(1)</sup> 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.

## 11. Derechos de arrendamiento

Los derechos de arrendamiento se integran como sigue:

	2025	2024	2023
Derechos de arrendamiento	\$ 606,448	\$ 633,221	\$ 603,691
Amortización	<u>(485,471)</u>	<u>(554,676)</u>	<u>(535,909)</u>
	<u>120,977</u>	<u>78,545</u>	<u>67,782</u>
Corto plazo <sup>(1)</sup>	\$ <u>31,728</u>	\$ <u>18,490</u>	\$ <u>37,258</u>
Largo plazo	\$ <u>89,249</u>	\$ <u>60,055</u>	\$ <u>30,524</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”, “Luxury Hall”, “Andamar I” y “Anima Village – Los Cabos”.

- (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	2025	2024	2023
Bono <sup>(1)(2)</sup>	Internacional	USD	4.375%	Julio 2031	\$ 7,156,327	\$ 8,175,795	\$ 6,734,070
Sindicado	BBVA Bancomer, S.A. <sup>(4)</sup>	USD	SOFR + 2.875%	Septiembre 2029	4,937,020	5,640,333	-
Revolvente	BBVA Bancomer, S.A. <sup>(4)</sup>	MN	TIIE+2.15%	Junio 2025	-	1,720,000	-
Sindicado	BBVA Bancomer, S.A. <sup>(4)</sup>	MN	TIIE+2.625%	Enero 2029	1,712,431	1,712,431	-
Crédito sindicado	Banco Mercantil del Norte, S.A (“Banorte”)	MN	TIIE+3.75%	Febrero 2028	2,078,902	1,223,000	-
	Banco Actinver, S.A. Bancrea, S.A., Institución de Banca						
Crédito simple	Múltiple	MN	TIIE +4.00%	Junio 2031	-	708,940	-
Crédito simple	Banco Monex, S.A.	USD	SOFR +4.15%	Junio 2031	-	393,903	-
Crédito simple	BBVA Bancomer, S.A.	USD	SOFR +3.25%	Septiembre 2028	844,415	654,837	-
Crédito simple	Banco Monex, S.A.	USD	SOFR +3.25%	Diciembre 2030	136,110	155,501	-
Crédito Simple	BBVA Bancomer, S.A.	USD	SOFR +2.50%	Noviembre 2027	2,723,081	3,240,627	2,672,905
Hipotecario	Banco Actinver, S.A.	MN	TIIE +4.15%	Abril 2031	1,115,960	-	550,000
Revolvente	BBVA Bancomer, S.A.	MN	TIIE +2.90%	Septiembre 2025	-	-	2,210,000
Hipotecario	Banco del Bajío, S.A. (“BanBajío”)	MN	TIIE+2.70%	Diciembre 2033	-	-	199,796
Prendario	BanBajío	MN	TIIE+2.70%	Febrero 2028	-	-	13,607



Tipo	Institución	Moneda	Tasa	Vencimiento	2025	2024	2023
Prendario	BanBajío	MN	TIIE+2.90%	Septiembre 2025	-	-	18,755
Prendario	BBVA Bancomer, S.A.	MN	TIIE+2.90%	Septiembre 2025	-	-	18,755
Prendario	Banco Santander México, S.A.	MN	TIIE+2.90%	Septiembre 2025	-	-	18,755
Hipotecario	Banco Mercantil del Norte, S.A ("Banorte")	MN	TIIE%	Febrero 2028	-	-	300,000
Hipotecario	BanBajío CIB/2762 Outlet Querétaro, porción no consolidada, Negocio Conjunto <sup>(3)</sup>	MN	TIIE+2.70%	Diciembre 2033	180,565	185,446	-
Prendario	BanBajío CIB/2762 Outlet Querétaro, porción no consolidada, Negocio Conjunto <sup>(3)</sup>	MN	TIIE+3.15%	Febrero 2028	-	7,941	-
Prendario	BanBajío F/1446 Antea, porción no consolidada, Negocio Conjunto <sup>(3)</sup>	MN	TIIE+2.90%	Septiembre 2025	-	10,183	-
Prendario	BBVA Bancomer, S.A. F/1446 Antea, porción no consolidada, Negocio Conjunto <sup>(3)</sup>	MN	TIIE+2.90%	Septiembre 2025	-	10,190	-
Prendario	Banco Santander México, S.A. F/1446 Antea, porción no consolidada, Negocio Conjunto <sup>(3)</sup>	MN	TIIE+2.90%	Septiembre 2025	-	10,039	-
Hipotecario	CIB/2191, Expansión Antara, porción no consolidada, Negocio Conjunto <sup>(3)</sup> Banco Mercantil del Norte, S.A ("Banorte")	MN	TIIE%	Febrero 2028	-	-	639,420
Hipotecario	CIB/3342, SOHO CDMX, porción no consolidada, Negocio Conjunto <sup>(3)</sup> BBVA Bancomer, S.A.	USD	SOFR +3.20%	Junio 2030	<u>301,106</u>	<u>199,597</u>	<u>144,037</u>
Deuda total al 31 de diciembre de					21,185,917	24,048,763	13,520,100
Porción no consolidada <sup>(3)</sup>					<u>481,671</u>	<u>423,396</u>	<u>783,456</u>
Deuda consolidada al 31 de diciembre de					<u>\$ 20,704,246</u>	<u>\$ 23,625,367</u>	<u>\$ 12,736,644</u>
Préstamos a corto plazo					<u>(414,176)</u>	<u>(1,849,625)</u>	<u>(2,786,045)</u>
Total préstamos a largo plazo					20,290,070	21,775,742	9,950,599
Costos de emisión					<u>(300,547)</u>	<u>(328,348)</u>	<u>(154,341)</u>
Porción a largo plazo					<u>\$ 19,989,523</u>	<u>\$ 21,447,394</u>	<u>\$ 9,796,258</u>

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

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



- (3) De conformidad con la NIIF 10 e IAS 28, los negocios conjuntos son valuados a su método de participación, por lo que la porción de la deuda que tiene el Fideicomiso de inversión no forma parte de los estados financieros consolidados del Fideicomiso.
- (4) El 10 de mayo 2024, el Fideicomiso celebró un nuevo crédito sindicado, senior y quirografario, mediante el cual se otorgaron 3 líneas de crédito:
- Tranche A: Línea de crédito simple por un monto de hasta US\$275 millones, sujeto al cierre de la transacción de Hyatt Regency de la Ciudad de México y principalmente para el refinanciamiento de su deuda, mismos que fueron dispuestos en su totalidad durante octubre 2024 para la adquisición de la propiedad.
  - Tranche C: Línea de crédito revolvente por un monto de hasta \$4,000 millones para el refinanciamiento de las líneas existentes, durante el ejercicio de 2025 se realizó el pago por un importe de \$1,720,000.
  - Tranche B: Línea de crédito simple por un monto de hasta \$1,712,431, para el refinanciamiento de deuda a nivel Fibra, mismos que fueron dispuestos en su totalidad en mayo 2024.

*A continuación, conciliación de las obligaciones derivadas de las actividades de financiamiento:*

	Saldo al inicio de 2025	Porción no consolidada	Adquisiciones	Pagos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2025
Préstamos bancarios	\$ 23,625,367	\$ -	\$ 3,860,148	\$ (4,641,976)	\$ (2,139,293)	\$ 20,704,246
	Saldo al inicio de 2024	Porción no consolidada	Adquisiciones	Pagos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2024
Préstamos bancarios	\$ 12,736,644	\$ (224,550)	\$ 8,878,078	\$ (490,000)	\$ 2,725,195	\$ 23,625,367
	Saldo al inicio de 2023	Deuda asumida por IPO	Adquisiciones	Pagos	Efecto de conversión	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Préstamos bancarios	\$ 12,541,082	\$ -	\$ 1,698,016	\$ (132,449)	\$ (1,370,005)	\$ 12,736,644

### 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*

	2025	2024	2023
<b>Activos financieros:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 6,934,002	\$ 402,656	\$ 1,248,710
Rentas por cobrar a clientes	359,359	298,680	397,749
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	370,047	517,772	88,886
Pagos anticipados	1,101,452	955,920	306,959
<b>Pasivos financieros:</b>			
Costo amortizado:			
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 376,030	\$ 325,702	\$ 248,223
Intereses por pagar	260,417	268,895	173,822
Rendimientos por pagar por suscripciones	154,654	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	93,170	82,838	209,263
Préstamos	20,403,699	23,297,019	12,582,303
Fondo de garantía	230,949	140,211	23,858
Depósitos en garantía reembolsables	224,156	172,523	142,013
Instrumentos financieros derivados	2,761,765	1,434,753	2,789,154

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		
	2025	2024	2023	2025	2024	2023
Dólar estadounidense	USD\$ 84,310	USD 31,783	USD 51,509	USD\$ 917,595	USD 890,333	USD 556,619
	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023			
Pesos por dólar estadounidense	\$ 17.9528	\$ 20.5103	\$ 16.9190			

(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 2025, 2024 y 2023, tendría un incremento o decremento, para sus pasivos en moneda extranjera, de aproximadamente \$833 y \$(833), \$858 y (858), \$506 y \$(506) 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 TIE 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 periodo de reporte para asegurar que se haga una adecuada provisión para pérdidas por cantidades irre recuperables. 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 2025, 2024 y 2023, 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
Incobrible	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 2025	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	\$ 359,360	\$ (10,871)	\$ 348,489
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	Realizable	12 meses	\$ 370,047	\$ -	\$ 370,047



Al 31 de diciembre de 2024	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	\$ 298,679	\$ (10,375)	\$ 288,304
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	Realizable	12 meses	\$ 517,772	\$ -	\$ 517,772
Al 31 de diciembre de 2023	Calificación crediticia interna	12 meses o PCE	Valor en libros (i)	Estimación para PCE	Valor en libros neto (i)
Rentas por cobrar a clientes	Realizable	12 meses	\$ 396,075	\$ (3,026)	\$ 393,049
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	Realizable	12 meses	\$ 88,886	\$ -	\$ 88,886

- (i) Para las rentas por cobrar a clientes, las propiedades comerciales han aplicado el enfoque simplificado en la NIIF 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 2025	Menos de un año	Dos y tres años	Más de tres años	Total
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 376,030	\$ -	\$ -	\$ 376,030
Intereses por pagar	260,417	-	-	260,417
Cuentas por pagar a partes relacionadas	93,170	-	-	93,170
Rendimientos por pagar por suscripción preferente	154,654	-	-	154,654
Depósitos en garantía reembolsables	8,708	215,448	-	224,156
Préstamos	<u>414,176</u>	<u>6,476,062</u>	<u>13,513,461</u>	<u>20,403,699</u>
<b>Total</b>	<b>\$ <u>1,307,155</u></b>	<b>\$ <u>6,691,510</u></b>	<b>\$ <u>13,513,461</u></b>	<b>\$ <u>21,512,126</u></b>

  

Al 31 de diciembre de 2024	Menos de un año	Dos y tres años	Más de tres años	Total
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 326,101	\$ -	\$ -	\$ 326,101
Intereses por pagar	268,895	-	-	268,895
Cuentas por pagar a partes relacionadas	82,838	-	-	82,838
Depósitos en garantía reembolsables	127,892	44,631	-	172,523
Préstamos	<u>1,849,625</u>	<u>763,121</u>	<u>20,684,273</u>	<u>23,297,019</u>
<b>Total</b>	<b>\$ <u>2,655,351</u></b>	<b>\$ <u>807,752</u></b>	<b>\$ <u>20,684,273</u></b>	<b>\$ <u>24,147,376</u></b>

  

Al 31 de diciembre de 2023	Menos de un año	Dos y tres años	Más de tres años	Total
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	\$ 248,223	\$ -	\$ -	\$ 248,223
Intereses por pagar	173,822	-	-	173,822
Cuentas por pagar a partes relacionadas	209,263	-	-	209,263
Depósitos en garantía reembolsables	71,665	70,348	-	142,013
Préstamos	<u>2,786,045</u>	<u>1,006,529</u>	<u>8,944,070</u>	<u>12,736,644</u>
<b>Total</b>	<b>\$ <u>3,489,018</u></b>	<b>\$ <u>1,076,877</u></b>	<b>\$ <u>8,944,070</u></b>	<b>\$ <u>13,509,965</u></b>

**Valor razonable de instrumentos financieros**

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

Activos financieros/ Pasivos financieros	Valor razonable al			Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entrada principales
	31/12/25	31/12/24	31/12/23		
1) Inversiones a corto plazo (ver Nota 5)	<u>\$ 1,169,762</u>	<u>\$ 244,083</u>	<u>\$ 1,115,958</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	Valor razonable al			Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entrada principales
	31/12/24	31/12/24	31/12/23		
2) Swaps de moneda extranjera (designados de cobertura)	<u>\$ 2,761,765</u>	<u>\$ 1,434,753</u>	<u>\$ 2,789,154</u>	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 2025		31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable
Prestamos	\$ 20,403,699	\$ 15,694,276	\$ 23,297,019	\$ 17,210,387	\$ 12,582,303	\$ 11,171,722

#### 14. Instrumentos financieros derivados

Como se menciona en la Nota 12, el Fideicomiso obtuvo un bono internacional, a través de la firma de un contrato con fecha 23 de julio de 2022, por un monto de USD 600,000,000, mismo que como se menciona en la nota 12, se realizó un prepago de USD 201,381,000 teniendo un saldo al 31 de diciembre de 2023 de USD 398,619,000. Por lo anterior, el Fideicomiso se realizó la ejecución de un *Cross-Currency Swap* para cubrir un monto de US\$450,000,000, tanto para capital como para intereses. Los ingresos dolarizados del portafolio permiten cubrir el servicio de deuda para el monto remanente con una cobertura natural. Al completar este proceso, se elimina el riesgo cambiario que pudiera afectar a Fibra SOMA.

Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023, 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		
						2025	2024	2023
Morgan Stanley	100,000	\$ 2,200,000	22/07/2021	22/07/2031	22.00	\$ (306,594)	\$ (286,042)	\$ (600,465)
Goldman Sachs	200,000	4,400,000	22/07/2021	22/07/2031	22.00	(1,215,614)	(589,834)	(1,210,123)
J.P. Morgan	50,000	1,100,000	22/07/2021	22/07/2031	22.00	(313,152)	(156,375)	(311,724)
Banco Santander	35,000	770,000	22/07/2021	22/07/2031	22.00	(227,313)	(117,037)	(224,704)
Banco Santander	65,000	1,430,000	22/07/2021	22/07/2031	22.00	(449,442)	(242,905)	(442,138)
Banco Scotiabank	50,000	1,100,000	01/22/2025	22/07/2031	22.00	(326,270)	-	-
Goldman Sachs	(51,381)	(1,130,382)	22/07/2024	22/07/2031	22.00	111,301	(54,281)	-
						(2,727,084)	(1,446,474)	(2,789,154)
Otros derivados <sup>(1)</sup>						(34,682)	11,719	-
						\$ (2,761,766)	\$ (1,434,755)	\$ (2,789,154)

1) Al 31 de diciembre incluimos los instrumentos financieros derivados de los proyectos en desarrollo del portafolio de Fibra SOMA, siendo PHMC Oficinas, SOHO Los Cabos, Anima Village, y Expansión Antara. Estos derivados corresponden principalmente a Swaps de intereses para cubrir los créditos contratados en cada vehículo, normalmente se realiza la contratación de un nuevo instrumento financiero derivado a raíz de cada disposición debido a que las condiciones de mercado van ajustándose conforme el paso del tiempo, al 31 de diciembre de 2025 se cuentan con aproximadamente 29 instrumentos financieros derivados contratados dentro de los 4 Fideicomisos de inversión de la Fibra antes mencionados.



Las transacciones con contratos de Swap realizadas en 2025 y 2024 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 2025, 2024 y 2023, el valor razonable de estos contratos de Swap fue un pasivo de \$2,840,513, \$2,789,154 y \$1,030,044, 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	Total
Oferta pública inicial	\$ 35,711,847	\$ (281,375)	\$ 35,430,472
Contribución de PHMC	433,436	(4,582)	428,854
Contribución Artz	2,939,457	-	2,939,457
Contribución Expansión Antara	845,321	-	845,321
Contribución Expansión Antara	1,086,347	-	1,086,347
Hyatt regency	3,475,068	-	3,475,068
Notas convertibles y suscripción preferente con porción pasiva	<u>10,924,544</u>	<u>(130,356)</u>	<u>10,794,188</u>
Total	<u>\$ 55,416,020</u>	<u>\$ (416,313)</u>	<u>\$ 54,999,707</u>

Durante el cuarto trimestre el Fideicomiso realizó un levantamiento de capital con derechos de suscripción, por un importe de \$5,501,544 (incluyendo la porción presentada como pasivo). Así como la emisión de obligaciones forzosamente convertibles por \$5,423,000.

El 9 de mayo de 2024, el Fideicomiso emitió 21,726,947 CBFIs para la adquisición subsecuente del 15.3% de Derechos Fideicomisarios de CIB/2191, Expansión Antara, equivalente a \$1,086,347.

El 28 de octubre de 2023, el Fideicomiso emitió 69,501,357 de CBFIs para la adquisición adicional del 100% de Derechos Fideicomisarios la propiedad Hyatt Regency, equivalente a \$3,475,068.

El 28 de octubre de 2023, el Fideicomiso emitió 16,906,433 de CBFIs para la adquisición adicional del 29.2375% de Derechos Fideicomisarios de CIB/2191, Expansión Antara, equivalente a \$845,321.

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



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

- b) Al 31 de diciembre de 2025, 2024 y 2023 se encuentran en circulación los siguientes CBFIs:

	2025	2024	2023
CBFIs en circulación	<u>989,656,727</u>	<u>889,628,646</u>	<u>798,601,249</u>
En tesorería	<u>583,827,004</u>	<u>683,855,085</u>	<u>774,882,483</u>

- i. El 20 de diciembre de 2023, el Fideicomiso emitió 650,000,000 millones de CBFIs en tesorería para la adquisición de futuros proyectos.
- c) La utilidad neta por CBFI básica se calculó dividiendo la utilidad neta del período atribuible a la participación controladora entre el número promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos en circulación que asciende a 989,656,721 CBFIs al 31 de diciembre de 2025. La utilidad neta diluida por CBFI consideró instrumentos dilutivos, como si los CBFIs hubieran estado en circulación a la fecha de su emisión.

## 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 2025, el valor de los cobros mínimos de arrendamiento es documentado con las cuentas por cobrar existentes bajo arrendamiento operativos:

Año	Comercial	Oficinas	Hotel	Total
Menos de un año	\$ 893,487	\$ 398,167	\$ 526,688	\$ 1,818,342
De uno a 5 años	2,376,640	1,929,311	2,759,591	7,065,542
Más de 5 años	<u>369,019</u>	<u>801,768</u>	<u>1,669,153</u>	<u>2,839,940</u>
	<u>\$ 3,639,146</u>	<u>\$ 3,129,246</u>	<u>\$ 4,955,432</u>	<u>\$ 11,723,824</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 3 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 2024, 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. Otra información**

### **Nota sobre riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad**

Como parte de nuestros procesos de evaluación y gestión de riesgos, y alineado con los estándares S1 y S2 de ISSB, llevamos a cabo una revisión de los riesgos y oportunidades relacionados con la sostenibilidad con el objetivo de identificar aquellos que, de materializarse, pudieran tener efectos materiales sobre nuestra situación financiera, resultados de operación, flujos de efectivo o perspectivas, para efectos de los presentes estados financieros. Con base en esta evaluación, a la fecha de emisión de estos estados financieros, no identificamos riesgos u oportunidades relacionados con la sostenibilidad que deban reconocerse o divulgarse como materiales en los presentes estados financieros, en el sentido de que razonablemente se espere que afecten de manera material nuestra posición financiera, desempeño financiero o flujos de efectivo.



Continuaremos dando seguimiento a la evolución de estos riesgos y oportunidades como parte de nuestros procesos ordinarios de gestión. Para mayor detalle sobre nuestra evaluación de sostenibilidad, así como sobre los supuestos, metodologías, horizontes de tiempo y conclusiones utilizados, deberá consultarse el informe de sostenibilidad que publicaremos de conformidad con los estándares oficiales aplicables de divulgación en materia de sostenibilidad.

### **Nota sobre riesgos físicos relacionados con el cambio climático**

Al 31 de diciembre de 2025, concluimos la primera evaluación de los riesgos físicos relacionados con el cambio climático del portafolio del Fideicomiso, en conjunto con South Pole, consultora especializada en clima, y Miranda ESG, consultora especializada en sostenibilidad. Esta evaluación consideró el portafolio de manera agregada, utilizando la mejor información y metodologías disponibles a la fecha de emisión de los presentes estados financieros, e incluyó la estimación de posibles impactos asociados a distintos escenarios climáticos.

Los resultados del análisis indican que el 92% del portafolio presenta un nivel de riesgo muy alto asociado a precipitaciones extremas hacia 2035, siendo este el principal riesgo físico relacionado con el cambio climático para el Fideicomiso. Hacia 2050, el 100% de los activos alcanza un nivel de riesgo muy alto en este frente. Este riesgo podría traducirse en impactos financieros adversos sobre la valuación de los activos, derivados de posibles daños físicos, mayores costos operativos y requerimientos de inversión adicional. En cuanto a la escasez de agua, se identificó que el 16% del portafolio presenta un nivel de riesgo muy alto tanto hacia 2035 como hacia 2050. No obstante, la baja vulnerabilidad de estos activos, apoyada en estrategias de mitigación ya implementadas, limita su impacto esperado. Finalmente, el 25% de los activos presenta un nivel de riesgo muy alto hacia 2050, bajo un escenario de +4°C, asociado a olas de calor y estrés térmico. Sin embargo, una vulnerabilidad calificada como moderada reduce su impacto potencial en el negocio.

A nivel agregado, estos riesgos aún no representan un impacto significativo que deba ser reconocido o revelado en los estados financieros consolidados y sus notas, dado que la evaluación considera horizontes de mediano y largo plazo que no se han materializado, la diversificación geográfica del portafolio, así como los niveles actuales de resiliencia y las medidas de mitigación implementadas, las cuales en conjunto limitan la magnitud y probabilidad de afectaciones financieras en el corto plazo. Sin embargo, dado que la exposición y el perfil de riesgo pueden variar entre propiedades individuales, presentaremos información complementaria a nivel activo en nuestro próximo informe de sostenibilidad, preparado conforme a los estándares de divulgación aplicables, en el que se detallarán la metodología, los horizontes de análisis y los principales resultados de esta evaluación.

### **21. Evento subsecuente**

Con fecha 7 de abril de 2026, el Fideicomiso lanzó el aviso de una oferta de adquisición voluntaria por hasta 49,281,929 Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs), equivalentes al 4.98% del total de CBFIs en circulación, a un precio de adquisición de \$50 por CBFI, lo que representa un importe total de \$2,464,096,450 pesos. La oferta tiene una vigencia hasta el 5 de mayo de 2026.

### **22. Aprobación de la emisión de los estados financieros consolidados**

Los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2025 fueron autorizados para su emisión el 14 de abril de 2026, 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.

\* \* \* \* \*

