

## **FIBRA Prologis obtiene Opinión Fiscal de Deloitte corroborando lo divulgado en el Folleto Informativo de la OPA, incluyendo que el desliste de Terrafina no generaría consecuencias fiscales**

CIUDAD DE MÉXICO, 9 de junio de 2024 -- FIBRA Prologis (BMV: FIBRAPL 14), propietario y operador de inmuebles logísticos Clase A en México, anuncia que a la luz de los recientes artículos de la prensa sobre las consecuencias fiscales de una oferta pública de adquisición realizada por un fideicomiso de inversión en bienes raíces (FIBRA) de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por otra FIBRA, ha obtenido una opinión fiscal de Deloitte, asesor fiscal reconocido internacionalmente, misma que se adjunta a este evento relevante. La opinión fiscal de Deloitte es consistente con las conclusiones y divulgaciones incluidas en el prospecto y folleto informativo publicado por FIBRA Prologis el 17 de mayo de 2024 (el "Folleto Informativo de la OPA"), incluyendo que el desliste de Terrafina no generaría consecuencias fiscales.

Es importante señalar que, el 31 de mayo de 2024, el comité técnico de Terrafina dio a conocer la opinión de razonabilidad desde el punto de vista financiero (*fairness opinion from a financial point of view*) emitida por Goldman Sachs & Co, LLC, la cual establece expresamente que la contraprestación ofrecida por FIBRA Prologis en la oferta descrita en el Folleto Informativo de la OPA (la "Oferta") es razonable desde el punto de vista financiero (*fair from a financial point of view*). Por otra parte, FIBRA Prologis hace notar que su Oferta ha sido autorizada por los tenedores de CBFIs de FIBRA Prologis.

En consecuencia, con respecto al resumen de las resoluciones adoptadas por la asamblea de tenedores de CBFIs de Terrafina el 5 de junio de 2024, FIBRA Prologis reitera al público inversionista que, de conformidad con el Folleto Informativo de la OPA, su Oferta vencerá el próximo 14 de junio de 2024, y no se puede asegurar que FIBRA Prologis extenderá el período de la Oferta más allá de dicha fecha (a menos que esté legalmente obligada a hacerlo), o que una vez concluida la Oferta, FIBRA Prologis llevará a cabo ofertas públicas subsecuentes en términos tan favorables como los establecidos en la Oferta.

NO ES PARA SU DISTRIBUCIÓN EN O HACIA O A CUALQUIER PERSONA UBICADA O RESIDENTE EN LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, SUS TERRITORIOS Y POSESIONES, CUALQUIER ESTADO DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA O EL DISTRITO DE COLUMBIA O A CUALQUIER PERSONA DE LOS E.U.A. (SEGÚN SE DEFINE EN LA REGULACIÓN S DE LA LEY DE VALORES DE E.U.A. DE 1933, SEGÚN LA MISMA SEA MODIFICADA).

### **ACERCA DE FIBRA PROLOGIS**

FIBRA Prologis es un propietario y operador de inmuebles industriales clase A en México. Al 31 de marzo de 2024, FIBRA Prologis se componía de 236 inmuebles destinados a logística y manufactura ubicados en seis mercados industriales en México, con un Área Rentable Bruta total de 46.9 millones de pies cuadrados (4.4 millones de metros cuadrados).

### **DECLARACIONES SOBRE HECHOS FUTUROS**

Las declaraciones contenidas en este comunicado que no son hechos históricos son declaraciones a futuro. Estas declaraciones a futuro se basan en las expectativas, estimaciones y proyecciones actuales sobre la industria y los mercados en los que opera Fibra Prologis, las creencias de la dirección y las suposiciones hechas por la dirección. Tales declaraciones implican incertidumbre que podría afectar significativamente los resultados actuales. Palabras tales como "expectativa", "anticipa", "pretende", "planea", "cree", "busca", "estima", variaciones de dichas palabras y expresiones similares tienen la intención de identificar dichas

declaraciones a futuro, las cuales generalmente no son de naturaleza histórica. Todas las declaraciones relacionadas con los términos de la Oferta, cualquier consecuencia fiscal relacionada con la Oferta, o acontecimientos o desarrollos que esperamos o anticipamos que se produzcan en el futuro son declaraciones a futuro. Estas declaraciones no son garantía de resultados futuros e implican ciertos riesgos, incertidumbre y suposiciones que son difíciles de predecir. Aunque creemos que las expectativas reflejadas en cualquier declaración a futuro se basan en suposiciones razonables, no podemos garantizar que nuestras expectativas se cumplan y, por lo tanto, los resultados reales pueden diferir materialmente de lo expresado o previsto en dichas declaraciones a futuro. Algunos de los factores que pueden afectar los resultados incluyen, sin limitar: (i) ofertas competitivas para la adquisición de Terrafina, (ii) diversas interpretaciones de las regulaciones de autoridades, (iii) los climas económicos nacionales, internacionales, regionales y locales, (iv) los cambios en los mercados financieros, las tasas de interés y el tipo de cambio de divisa extranjera, (v) el aumento o la imprevisión de la competencia por nuestras propiedades, (vi) los riesgos asociados a las adquisición, disposición y desarrollo de propiedades, (vii) mantenimiento del estatus de fideicomiso de inversión en bienes raíces ("FIBRA") y su estructuración fiscal, (viii) disponibilidad de financiamiento y capital, los niveles de deuda que mantenemos y nuestras calificaciones crediticias, (ix) riesgos relacionados con nuestras inversiones y (x) aquellos factores adicionales discutidos en los reportes presentados ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores y la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., por FIBRA Prologis bajo el título "Factores de Riesgo". FIBRA Prologis no asume obligación alguna de actualizar las declaraciones sobre hechos futuros contenidas en este comunicado.

#### **CONTACTOS RELACIÓN CON INVERSIONISTAS**

Alexandra Violante, Tel: +52 55 1105 2955, [aviolante@prologis.com](mailto:aviolante@prologis.com)  
Montserrat Chavez, Tel: +52 55 1105 2941, [mchavez@prologis.com](mailto:mchavez@prologis.com)

#### **CONTACTO CON LOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN**

Begoña Sordo, Tel: +52 55 1105 2946, [bsordo@prologis.com](mailto:bsordo@prologis.com)

9 de Junio de 2024

Jorge Girault  
Fibra Prologis  
Ciudad de México

Estimado Jorge,

En atención a su amable solicitud, a continuación presentamos nuestros comentarios relativos al tema descrito abajo.

## **I. Antecedentes**

Con base en la información que nos ha sido proporcionada, entendemos lo siguiente:

Fibra Prologis es un fideicomiso que cumple con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la Ley del Impuesto sobre la Renta (en adelante “LISR”), por lo que tributa de acuerdo con las normas establecidas en el artículo 188 de la LISR.

Fibra Prologis ha realizado una oferta pública de adquisición de los certificados (“CBFIs”) emitidos por Fibra Terrafina. Entendemos que Fibra Terrafina es también un fideicomiso que cumple con los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR, por lo que igualmente tributa de acuerdo con las normas establecidas en el artículo 188 de la LISR.

La adquisición de los CBFIs emitidos por Fibra Terrafina se realizaría a través de la entrega a los actuales tenedores de dichos certificados, de CBFIs que emitiría Fibra Prologis. De esta forma, Fibra Prologis sería, en principio, el tenedor de los certificados emitidos por Fibra Terrafina, mientras que los actuales tenedores de los certificados emitidos por Fibra Terrafina, serían tenedores de certificados emitidos por Fibra Prologis.

Los CBFIs emitidos tanto por Fibra Prologis como por Fibra Terrafina, son certificados de participación en los términos establecidos en el artículo 228-A inciso a) de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que otorgan a sus tenedores el derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos de los valores, derechos o bienes de cualquier clase que tenga en fideicomiso irrevocable para ese propósito la sociedad fiduciaria que los emita.

Asimismo, los CBFIs emitidos tanto por Fibra Prologis como por Fibra Terrafina, son certificados bursátiles fiduciarios en los términos establecidos en el artículo 63 de la Ley del Mercado de Valores, que otorgan a sus tenedores el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito en fideicomiso.

En este sentido, se nos ha solicitado nuestra opinión relativa a las implicaciones fiscales asociadas con la operación en comento, y particularmente respecto de los siguientes temas:

- 1) Los posibles efectos en el cumplimiento del requisito establecido en el artículo 187 fracción III de la LISR, para Fibra Prologis.
- 2) Los posibles efectos en la retención de impuesto sobre la renta prevista en el artículo 188 fracción IV de la LISR.
- 3) Los efectos fiscales relativos al posible desliste de los CBFIs emitidos por Fibra Terrafina.

## II. Conclusiones

Con base en el análisis que hemos realizado detallado abajo, podemos concluir lo siguiente:

a) La compra de los CBFIs emitidos por Fibra Terrafina por parte de Fibra Prologis, no afectaría el cumplimiento por parte de Fibra Prologis del requisito establecido en la fracción III del artículo 187 de la LISR, en virtud de que los CBFIs emitidos por Fibra Terrafina representan derechos de los incluidos en el 70% requerido en dicha fracción, es decir, representan derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de los bienes inmuebles que son parte del patrimonio de Fibra Terrafina.

b) Con posterioridad a la compra de los CBFIs emitidos por Fibra Terrafina por parte de Fibra Prologis, la retención del impuesto sobre la renta del 30% sobre el resultado fiscal que distribuya Fibra Terrafina, no debería aplicarse a la institución fiduciaria del fideicomiso Fibra Prologis ni tampoco al fideicomiso denominado Fibra Prologis, sino debería aplicarse a los tenedores de los CBFIs emitidos por Fibra Prologis, que sean contribuyentes del impuesto sobre la renta por los ingresos derivados de los bienes o derechos afectos al patrimonio de Fibra Terrafina. En caso de que dichos tenedores no sean contribuyentes del impuesto sobre la renta, entonces no sería aplicable dicha retención de impuesto sobre la renta.

Asimismo, por el pago que realice Fibra Prologis a los tenedores de sus CBFIs correspondiente a la distribución que efectúe Fibra Terrafina, no se debería realizar ninguna retención de impuesto sobre la renta adicional, en virtud de que dicho pago no representaría una distribución del resultado fiscal de Fibra Prologis, y la retención de impuesto sobre la renta correspondiente a la distribución realizada por Fibra Terrafina ya habría sido realizada conforme lo mencionado en el párrafo anterior.

Esto en virtud de que para efectos fiscales, los tenedores de los CBFIs emitidos por Fibra Terrafina serían los tenedores de los CBFIs emitidos por Fibra Prologis, y no la institución fiduciaria del fideicomiso Fibra Prologis, ni tampoco el fideicomiso denominado Fibra Prologis.

c) En el supuesto de que los CBFIs emitidos por Fibra Terrafina sean deslistados (con posterioridad a la adquisición de dichos certificados por parte de Fibra Prologis), Fibra Terrafina no podría continuar aplicando el tratamiento fiscal establecido en el artículo 188 de la LISR. Esto implicaría lo siguiente:

- La institución fiduciaria de Fibra Prologis sería la encargada de determinar el resultado fiscal correspondiente a los ingresos que generen los patrimonios de Fibra Prologis y Fibra Terrafina, de manera conjunta; así como de realizar la distribución de dicho resultado fiscal a los tenedores de los CBFIs emitidos por Fibra Prologis.

- El intermediario financiero que tenga en depósito los CBFIs emitidos por Fibra Prologis, sería el obligado a retener el impuesto sobre la renta que corresponda a las distribuciones realizadas a los tenedores de dichos certificados.

- Respecto de los activos que integren el patrimonio de Fibra Terrafina, no se generaría ninguna consecuencia fiscal por el desliste en comento, en virtud de que los titulares y contribuyentes para efectos fiscales respecto de dicho patrimonio, ya serían los tenedores de los CBFIs emitidos por Fibra Prologis con anterioridad a dicho desliste, por lo que no se generaría una venta para efectos fiscales de dichos activos.

- En el caso de que se realice el desliste de los CBFIs comento, sería recomendable que también se cancelen dichos certificados de participación, ya que si dichos certificados fueran vendidos con posterioridad al desliste, se podría generar impuesto al valor agregado por dicha venta. Es importante considerar que ya no serían necesario tener dichos certificados de participación, ya que la tenencia para efectos fiscales de los patrimonios de Fibra Terrafina y Fibra Prologis estaría soportada con los CBFIs emitidos por Fibra Prologis.

d) Ni la compra de los CBFIs emitidos por Fibra Terrafina por parte de Fibra Prologis mediante la entrega de CBFIs que emitiría Fibra Prologis, ni la tenencia por parte de Fibra Prologis de los certificados emitidos por Fibra Terrafina, ni el posterior posible desliste de los CBFIs emitidos por Fibra Terrafina, afectarían de manera adversa las exenciones fiscales que son aplicables actualmente a los fondos de pensiones extranjeros y nacionales, incluidas las

sociedades conocidas como “Afores”, los cuales son actualmente tenedores de CBFIs emitidos por Fibra Terrafina y que los intercambiarían por CBFIs emitidos por Fibra Prologis.

### **III. Alcance**

Las conclusiones incluidas en este memorándum no fueron pensadas para ser utilizadas, y no pueden ser utilizadas por el contribuyente o cualquier otra persona, con el fin de evitar las posibles sanciones impuestas por cualquier autoridad fiscal.

La presente opinión está limitada a los hechos descritos anteriormente y no contiene una descripción detallada de los mismos ni un análisis de todas las implicaciones fiscales, distintas de las antes mencionadas. Las conclusiones y recomendaciones contenidas en esta opinión se realizan con base en nuestro entendimiento de los hechos, supuestos, información y documentación a que se hace referencia y a las Leyes Fiscales. Si los hechos y supuestos son incorrectos o cambian, o bien, si las Leyes fiscales son modificadas, las conclusiones y recomendaciones podrían variar. Deloitte Impuestos y Servicios Legales, S.C. (Deloitte México) no asume ninguna obligación de actualizar la presente opinión por cualquier cambio de Leyes, Regulaciones, u otras interpretaciones.

Las conclusiones y opiniones contenidas en el presente documento no son obligatorias para las autoridades fiscales ni para los tribunales y no deben ser consideradas como una garantía de que las autoridades fiscales y los tribunales coincidirán con las mismas. Solamente los aspectos fiscales descritos en la presente son los que se encuentran cubiertos por la misma; por lo que, de no ser mencionado, no se efectuó análisis de cualquier otro impuesto, ya sea federal, estatal o municipal.

### **IV. Análisis**

Como se mencionó anteriormente, como resultado de la adquisición de los CBFIs emitidos por Fibra Terrafina a través del intercambio de CBFIs emitidos por Fibra Prologis, Fibra Prologis sería, en principio, el tenedor de los certificados emitidos por Fibra Terrafina, mientras que los actuales tenedores de los certificados emitidos por Fibra Terrafina, serían tenedores de certificados emitidos por Fibra Prologis.

Sin embargo, es necesario aclarar el significado y alcance que tendría la “tenencia” de los certificados emitidos por Fibra Terrafina, por parte de Fibra Prologis.

Como se mencionó anteriormente, Fibra Prologis es un fideicomiso. En este sentido, es aplicable lo dispuesto en el artículo 381 Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, que establece lo siguiente:

*“Artículo 381. En virtud del fideicomiso, el fideicomitente transmite a una institución fiduciaria la propiedad o la titularidad de uno o más bienes o derechos, según sea el caso, para ser destinados a fines lícitos y determinados, encomendando la realización de dichos fines a la propia institución fiduciaria”.*

Asimismo, debemos considerar lo establecido en el artículo 7 de la LISR, que establece lo que se considera persona moral, para efectos de lo establecido en la LISR, como sigue:

*“Artículo 7. Cuando en esta Ley se haga mención a persona moral, se entienden comprendidas, entre otras, las sociedades mercantiles, los organismos descentralizados que realicen preponderantemente actividades empresariales, las instituciones de crédito, las sociedades y asociaciones civiles y la asociación en participación cuando a través de ella se realicen actividades empresariales en México...”.*

En este sentido, podemos primeramente establecer que el fideicomiso es un contrato y no tiene personalidad jurídica propia, por lo que no representa una persona moral.

Adicionalmente, de lo establecido en el artículo 381 Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito podemos derivar lo siguiente, en relación con el contrato de fideicomiso:

- 1) La institución fiduciaria tiene la propiedad o titularidad de los bienes o derechos que hayan sido transmitidos o aportados por el fideicomitente, para ser destinados a la realización de los fines del fideicomiso.
- 2) La institución fiduciaria es la encargada de la realización de los fines del fideicomiso, utilizando para ellos los bienes o derechos que hayan sido transmitidos o aportados al fideicomiso.

Ahora bien, respecto de la propiedad o titularidad de los bienes o derechos del fideicomiso, debemos considerar lo establecido en el artículo 14 del Código Fiscal de la Federación (en adelante “CFF”), como sigue:

*“Artículo 14. Se entiende por enajenación de bienes:  
[...]*

*V. La que se realiza a través del fideicomiso, en los siguientes casos:*

- a) En el acto en el que el fideicomitente designa o se obliga a designar fideicomisario diverso de él y siempre que no tenga derecho a readquirir del fiduciario los bienes.*
- b) En el acto en el que el fideicomitente pierda el derecho a readquirir los bienes del fiduciario, si se hubiera reservado tal derecho.*

*Cuando el fideicomitente reciba certificados de participación por los bienes que afecte en fideicomiso, se considerarán enajenados esos bienes al momento en que el fideicomitente reciba los certificados, salvo que se trate de acciones.*

*VI. La cesión de los derechos que se tengan sobre los bienes afectos al fideicomiso, en cualquiera de los siguientes momentos:*

- a) En el acto en el que el fideicomisario designado ceda sus derechos o dé instrucciones al fiduciario para que transmita la propiedad de los bienes a un tercero. En estos casos se considerará que el fideicomisario adquiere los bienes en el acto de su designación y que los enajena en el momento de ceder sus derechos o de dar dichas instrucciones.*
- b) En el acto en el que el fideicomitente ceda sus derechos si entre éstos se incluye el de que los bienes se transmitan a su favor.*

*Cuando se emitan certificados de participación por los bienes afectos al fideicomiso y se coloquen entre el gran público inversionista, no se considerarán enajenados dichos bienes al enajenarse esos certificados, salvo que éstos les den a sus tenedores derechos de aprovechamiento directo de esos bienes, o se trate de acciones. La enajenación de los certificados de participación se considerará como una enajenación de títulos de crédito que no representan la propiedad de bienes y tendrán las consecuencias fiscales que establecen las Leyes fiscales para la enajenación de tales títulos.  
[...]*

*Cuando de conformidad con este artículo se entienda que hay enajenación, el adquirente se considerará propietario de los bienes para efectos fiscales.”*

Del artículo 14 del CFF antes mencionado, podemos derivar lo siguiente:

- 1) Para efectos fiscales, la propiedad o titularidad de los bienes o derechos afectos al fideicomiso (es decir, los bienes o derechos que hayan sido transmitidos o aportados para la realización de los fines del fideicomiso), solamente puede corresponder a las personas que tengan el carácter de fideicomitente o fideicomisarios, dependiendo de la situación de que se trate, en los términos de las fracciones V y VI del artículo 14 del CFF antes mencionado.

2) Esto implica que existen dos tipos de “propiedades” o “titularidades” de los bienes o derechos afectos al fideicomiso: i) una para efectos fiscales, en donde la propiedad o titularidad solamente puede corresponder a las personas (físicas o morales) que tengan el carácter de fideicomitente o fideicomisarios y, ii) otra para los demás efectos legales, en donde la propiedad o titularidad corresponde a la institución fiduciaria.

En este sentido, procederemos ahora analizar los siguientes tres temas, para el caso en que Fibra Prologis tenga dentro de su patrimonio los CBFIs emitidos por Fibra Terrafina, derivado de la compra de dichos certificados a través de la entrega de certificados emitidos por Fibra Prologis:

- a) Los posibles efectos en el cumplimiento del requisito establecido en el artículo 187 fracción III de la LISR, para Fibra Prologis.
- b) Los posibles efectos en la retención de impuesto sobre la renta prevista en el artículo 188 fracción IV de la LISR.
- c) Los efectos fiscales relativos al posible desliste de los CBFIs emitidos por Fibra Terrafina.

#### **A) Efectos en el cumplimiento del requisito establecido en el artículo 187 fracción III de la LISR**

El artículo 187 de la LISR establece los requisitos para que los fideicomisos mencionados en dicho artículo, puedan ser sujetos al tratamiento fiscal establecido en el artículo 188 de la misma ley. Los fideicomisos que cumplen los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR son comúnmente conocidos como “Fibras”.

El artículo 187 de la LISR establece en su primer párrafo y primeras tres fracciones lo siguiente:

*“Artículo 187. Con el propósito de fomentar la inversión inmobiliaria en el país, se les dará el tratamiento fiscal establecido en el artículo 188 de esta Ley a los fideicomisos que se dediquen a la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como a otorgar financiamiento para esos fines, cuando se cumplan los requisitos siguientes:*

*I. Que el fideicomiso se haya constituido o se constituya de conformidad con las leyes mexicanas y la fiduciaria sea una institución de crédito o casa de bolsa residente en México autorizada para actuar como tal en el país.*

*II. Que el fin primordial del fideicomiso sea la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía hipotecaria de los bienes arrendados.*

*III. Que al menos el 70% del patrimonio del fideicomiso esté invertido en los bienes inmuebles, los derechos o créditos a los que se refiere la fracción anterior y el remanente se invierta en valores a cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda...”*

Como se puede observar, el requisito establecido en la mencionada fracción III del artículo 187 de la LISR consiste en que el patrimonio del fideicomiso esté invertido, al menos en un 70%, en: i) bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento, ii) en derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de bienes inmuebles, o iii) en créditos relativos a financiamientos otorgados para la adquisición o construcción de bienes inmuebles o para la adquisición de derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de bienes inmuebles, con garantía hipotecaria de los bienes arrendados. El remanente del patrimonio del fideicomiso debe estar invertido en valores a

cargo del Gobierno Federal inscritos en el Registro Nacional de Valores o en acciones de fondos de inversión en instrumentos de deuda.

Para efectos de lo establecido en la fracción III del artículo 187 de la LISR, la regla 3.21.2.4. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2024 establece lo siguiente:

*“Regla 3.21.2.4. Para los efectos del artículo 187, fracción III de la Ley del ISR, para determinar el por ciento de inversión, se deberá considerar el valor promedio anual que tengan los bienes inmuebles, derechos o créditos señalados en la fracción citada.*

*El valor promedio anual a que se refiere el párrafo anterior, se calculará dividiendo entre 12, la suma de los valores que tengan los bienes inmuebles, derechos o créditos del fideicomiso de que se trate, al último día de cada mes.*

*Tratándose de los bienes inmuebles que formen parte del patrimonio del fideicomiso de que se trate, el valor de estos se determinará conforme al procedimiento establecido para actualizar el costo comprobado de adquisición de los bienes inmuebles a que se refiere el artículo 124 de la Ley del ISR, para este efecto el costo de construcción a que se refiere la fracción II de dicho artículo deberá disminuirse a razón del 0.25% mensual por el tiempo transcurrido desde la fecha de su adquisición y hasta el último día del mes por el que se calcula el valor de dicha construcción.*

*Asimismo, la institución fiduciaria deberá considerar el valor que tengan al último día de cada mes, los derechos que den lugar a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de los bienes inmuebles fideicomitidos y el saldo insoluto de los préstamos otorgados por el fideicomiso para la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes.*

*Para los efectos del párrafo anterior, el valor al último día de cada mes de los derechos que den lugar a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de los bienes inmuebles fideicomitidos, se calculará considerando el valor que tenga la cesión de los derechos referidos al último día del mes inmediato anterior al mes de que se trate, actualizado desde el último día del mes inmediato anterior y hasta el último día del mes por el que se realiza el cálculo del valor de los derechos. En el ejercicio en el que se hubiese efectuado la adquisición de los derechos mencionados, el valor de estos al último día del mes de que se trate, será el resultado que se obtenga de actualizar a dicha fecha el costo de la cesión que dé lugar a percibir ingresos por dichos derechos.*

*Para determinar el valor de los derechos a que se refiere el párrafo anterior, se deberá utilizar la tasa de descuento que se haya considerado para la cesión de los derechos, el total de las rentas que abarca la cesión, el valor que se pague por dichas rentas y el plazo que se hubiera determinado en el contrato.*

*La institución fiduciaria deberá calcular el valor de las inversiones del patrimonio del fideicomiso de que se trate en bienes no inmobiliarios, utilizando el valor de mercado de los valores gubernamentales y el precio de las acciones de los fondos de inversión que formen parte de dicho patrimonio, al último día del mes que corresponda.*

*Tratándose de fideicomisos al amparo de los cuales se emitan certificados de participación o certificados bursátiles fiduciarios, colocados entre el gran público inversionista, y de aquellos en los que la totalidad del patrimonio del fideicomiso emisor esté invertido en los términos de la regla 3.1.12., se podrá cumplir el requisito a que se refiere el artículo 187, fracción III de la Ley del ISR, por cada una de las emisiones que se realicen al amparo de un mismo fideicomiso, a partir del mismo día del año inmediato posterior a aquel en el que la fiduciaria colocó los certificados correspondientes a la emisión de que se trate.”*

En este sentido, para efectos del cumplimiento por parte de Fibra Prologis del requisito establecido en la fracción III del artículo 187 de la LISR, para el caso en que Fibra Prologis tenga dentro de su patrimonio los CBFIs emitidos por Fibra Terrafina, derivado de la compra de dichos certificados a través de la entrega de certificados emitidos por Fibra Prologis, dicho cumplimiento no se vería afectado si dichos CBFIs emitidos por Fibra Terrafina representan alguno de los siguientes bienes o derechos:

- i) bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento.
- ii) derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de bienes inmuebles, o
- iii) créditos relativos a financiamientos otorgados para la adquisición o construcción de bienes inmuebles o para la adquisición de derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de bienes inmuebles, con garantía hipotecaria de los bienes arrendados.

Para este propósito, debemos considerar lo mencionado anteriormente, en el sentido de que los CBFIs emitidos tanto por Fibra Prologis como por Fibra Terrafina, son certificados de participación que otorgan a sus tenedores el derecho a una parte alícuota de los frutos o rendimientos de los valores, derechos o bienes que tenga en fideicomiso irrevocable para ese propósito la sociedad fiduciaria que los emita, y también representan certificados bursátiles fiduciarios que otorgan a sus tenedores el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y, en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito en fideicomiso.

En este sentido, los CBFIs emitidos por Fibra Terrafina se pueden considerar como derechos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de los bienes inmuebles que son parte del patrimonio de Fibra Terrafina.

Por lo tanto, la compra de los CBFIs emitidos por Fibra Terrafina por parte de Fibra Prologis, no afectaría el cumplimiento por parte de Fibra Prologis del requisito establecido en la fracción III del artículo 187 de la LISR, en virtud de que los CBFIs emitidos por Fibra Terrafina representan derechos de los incluidos en el 70% requerido en dicha fracción.

## **B) Efectos en la retención de impuesto sobre la renta prevista en el artículo 188 fracción IV de la LISR**

El artículo 188 fracción IV de la LISR establece lo siguiente:

*“Artículo 188. Los fideicomisos que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 187 de esta Ley, estarán a lo siguiente:  
[...]*

*IV. El fiduciario deberá retener a los tenedores de los certificados de participación el impuesto sobre la renta por el resultado fiscal que les distribuya aplicando la tasa del artículo 9 de esta Ley, sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los tenedores que los reciban estén exentos del pago del impuesto sobre la renta por ese ingreso. El Servicio de Administración Tributaria podrá emitir las reglas de carácter general necesarias para la debida y correcta aplicación de este artículo.*

*“Cuando los certificados de participación estén colocados entre el gran público inversionista, será el intermediario financiero que tenga en depósito los citados certificados quien deberá hacer la retención del impuesto a que se refiere el párrafo anterior y el fiduciario quedará relevado de la obligación de realizar tal retención.”*

Como se puede observar, la fracción IV del artículo 188 de la LISR requiere que el intermediario financiero que tenga en depósito los CBFIs, realice una retención de impuesto sobre la renta, equivalente al 30% del resultado fiscal que se distribuya a los tenedores de dichos CBFIs.

En este sentido, debemos considerar lo establecido anteriormente, en el sentido de que los bienes afectos a un fideicomiso son, para efectos fiscales, propiedad de los fideicomitentes o fideicomisarios correspondientes, a pesar

de que para otros efectos legales, sean propiedad de la institución fiduciaria. Asimismo, debemos considerar lo mencionado anteriormente, en el sentido de que el fideicomiso es un contrato sin personalidad jurídica propia, por lo que no representa una persona moral y por ende no es contribuyente del impuesto sobre la renta.

Adicionalmente, debemos considerar lo establecido en la fracción V del mismo artículo 188 de la LISR, como sigue:

*“V. Los tenedores de los certificados de participación que sean residentes en México o residentes en el extranjero que tengan establecimiento permanente en el país acumularán el resultado fiscal que les distribuya el fiduciario o el intermediario financiero provenientes de los bienes, derechos, créditos o valores que integren el patrimonio del fideicomiso emisor de dichos certificados, sin deducir el impuesto retenido por ellos, y las ganancias que obtengan por la enajenación de los citados certificados, salvo que estén exentos del pago del impuesto por dichas ganancias, y podrán acreditar el impuesto que se les retenga por dicho resultado y ganancias, contra el impuesto sobre la renta que causen en el ejercicio en que se les distribuya o las obtengan...” (Énfasis añadido)*

De lo anterior podemos derivar lo siguiente:

- 1) Para efectos fiscales, los tenedores de los CBFIs emitidos por Fibra Terrafina serían los tenedores de los CBFIs emitidos por Fibra Prologis, y no la institución fiduciaria del fideicomiso Fibra Prologis, ni tampoco el fideicomiso denominado Fibra Prologis.
- 2) La retención del impuesto sobre la renta del 30% sobre el resultado fiscal que se distribuya, debe realizarse a los tenedores de los CBFIs respectivos, que sean contribuyentes del impuesto sobre la renta por los ingresos derivados de los bienes o derechos afectos al patrimonio de la Fibra.
- 3) Ni la institución fiduciaria del fideicomiso Fibra Prologis, ni tampoco el fideicomiso denominado Fibra Prologis, serían contribuyentes del impuesto sobre la renta por los ingresos derivados de los bienes o derechos afectos al patrimonio de Fibra Terrafina.

Por lo tanto, la retención del impuesto sobre la renta del 30% sobre el resultado fiscal que distribuya Fibra Terrafina, no debería aplicarse a la institución fiduciaria del fideicomiso Fibra Prologis ni tampoco al fideicomiso denominado Fibra Prologis, sino debería aplicarse a los tenedores de los CBFIs emitidos por Fibra Prologis, que sean contribuyentes del impuesto sobre la renta por los ingresos derivados de los bienes o derechos afectos al patrimonio de Fibra Terrafina.

Asimismo, por el pago que realice Fibra Prologis a los tenedores de sus CBFIs correspondiente a la distribución que efectúe Fibra Terrafina, no se debería realizar ninguna retención de impuesto sobre la renta adicional, en virtud de que dicho pago no representaría una distribución del resultado fiscal de Fibra Prologis, y la retención de impuesto sobre la renta correspondiente a la distribución realizada por Fibra Terrafina ya habría sido realizada conforme lo mencionado en el párrafo anterior.

### **C) Efectos fiscales relativos al posible desliste de los CBFIs emitidos por Fibra Terrafina**

El artículo 187 de la LISR establece en su fracción V lo siguiente:

*“Artículo 187. Con el propósito de fomentar la inversión inmobiliaria en el país, se les dará el tratamiento fiscal establecido en el artículo 188 de esta Ley a los fideicomisos que se dediquen a la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes, así como a otorgar financiamiento para esos fines, cuando se cumplan los requisitos siguientes:  
[...]*

*V. Que la fiduciaria emita certificados de participación por los bienes que integren el patrimonio del fideicomiso y que dichos certificados se coloquen en el país entre el gran público inversionista.*”  
(Énfasis añadido)

En el supuesto de que los CBFIs emitidos por Fibra Terrafina sean deslistados (con posterioridad a la adquisición de dichos certificados por parte de Fibra Prologis), es decir, se dejen de colocar entre el gran público inversionista, se dejaría de cumplir el requisito establecido en la mencionada fracción V del artículo 187 de la LISR. En este caso, Fibra Terrafina no podría continuar aplicando el tratamiento fiscal establecido en el artículo 188 de la LISR, por lo que se tendrían las siguientes consecuencias:

1) La institución fiduciaria de Fibra Terrafina ya no podría determinar el resultado fiscal correspondiente a los ingresos que generen los bienes, derechos, créditos o valores que integren el patrimonio de Fibra Terrafina. En este caso, considerando que dichos ingresos corresponderían a los tenedores de los CBFIs emitidos por Fibra Prologis, sería la institución fiduciaria de Fibra Prologis la encargada de determinar dicho resultado fiscal, en conjunto con el resultado fiscal que corresponda a los bienes, derechos, créditos o valores que integren el patrimonio de Fibra Prologis. Es decir, en este caso se determinaría un solo resultado fiscal por parte de Fibra Prologis, correspondiente a los ingresos que generen los patrimonios de Fibra Prologis y Fibra Terrafina.

2) Fibra Prologis estaría obligada a realizar las distribuciones de al menos el 95% del resultado fiscal correspondiente a los ingresos que generen los patrimonios de Fibra Prologis y Fibra Terrafina, a los tenedores de los CBFIs emitidos por Fibra Prologis.

3) El intermediario financiero que tenga en depósito los CBFIs emitidos por Fibra Prologis, sería el obligado a retener el impuesto sobre la renta que corresponda a las distribuciones realizadas a los tenedores de dichos certificados.

4) Respecto de los activos que integren el patrimonio de Fibra Terrafina, no se generaría ninguna consecuencia fiscal por el desliste en comento, en virtud de que los titulares y contribuyentes para efectos fiscales respecto de dicho patrimonio, ya serían los tenedores de los CBFIs emitidos por Fibra Prologis con anterioridad a dicho desliste, por lo que no se generaría una venta para efectos fiscales de dichos activos.

5) Como se mencionó anteriormente, el artículo 14 del CFF establece en su fracción VI segundo párrafo, lo siguiente:

*“VI. La cesión de los derechos que se tengan sobre los bienes afectos al fideicomiso, en cualquiera de los siguientes momentos:  
[...]*

*Cuando se emitan certificados de participación por los bienes afectos al fideicomiso y se coloquen entre el gran público inversionista, no se considerarán enajenados dichos bienes al enajenarse esos certificados, salvo que éstos les den a sus tenedores derechos de aprovechamiento directo de esos bienes, o se trate de acciones. La enajenación de los certificados de participación se considerará como una enajenación de títulos de crédito que no representan la propiedad de bienes y tendrán las consecuencias fiscales que establecen las Leyes fiscales para la enajenación de tales títulos.”* (Énfasis añadido)

Adicionalmente, debemos considerar lo dispuesto en el artículo 9 fracción VII de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, como sigue:

*“Artículo 9. No se pagará el impuesto en la enajenación de los siguientes bienes:  
[...]*

*VII. Partes sociales, documentos pendientes de cobro y títulos de crédito, con excepción de certificados de depósito de bienes cuando por la enajenación de dichos bienes se esté obligado a pagar este impuesto y de certificados de participación inmobiliaria no amortizables u otros títulos que otorguen a su titular*

*derechos sobre inmuebles distintos a casa habitación o suelo. En la enajenación de documentos pendientes de cobro, no queda comprendida la enajenación del bien que ampare el documento.*

**Tampoco se pagará el impuesto en la enajenación de los certificados de participación inmobiliarios no amortizables, cuando se encuentren inscritos en el Registro Nacional de Valores e Intermediarios y su enajenación se realice en bolsa de valores concesionada en los términos de la Ley del Mercado de Valores o en mercados reconocidos de acuerdo a tratados internacionales que México tenga en vigor.**  
(Énfasis añadido)

En este sentido, en caso de que los certificados de participación emitidos por un fideicomiso se dejen de colocar entre el gran público inversionista, si fueran vendidos dichos certificados se generarían los efectos fiscales correspondientes a la venta de los bienes afectos al fideicomiso correspondiente, lo cual podría incluir el impuesto al valor agregado.

Por lo tanto, en el supuesto de que los certificados de participación emitidos por Fibra Terrafina se deslisten con posterioridad a la adquisición de dichos certificados por parte de Fibra Prologis, sería recomendable que también se cancelen, en virtud de que ya no serían necesarios considerando que la tenencia para efectos fiscales de los patrimonios de Fibra Terrafina y Fibra Prologis estaría soportada con los CBFIs emitidos por Fibra Prologis.

\* \* \* \*

Estamos a sus órdenes para cualquier aclaración o comentario adicional que se requiera.

Atentamente,



---

Erik Magos Acosta  
Socio de Impuestos y Servicios Legales