

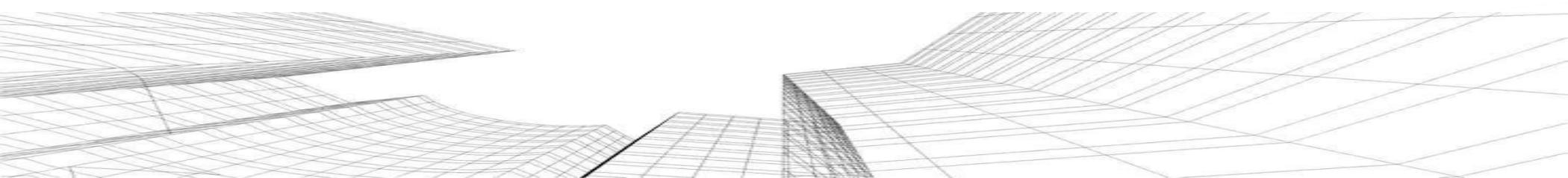


PRIMER TRIMESTRE 2024

REPORTE TRIMESTRAL

26 de abril de 2024

FIBRA SOMA



ESTA PRESENTACIÓN Y LA INFORMACIÓN INCLUIDA EN LA MISMA NO DEBERÁ DE SER DISTRIBUIDA O UTILIZADA POR PERSONA O ENTIDAD ALGUNA EN NINGÚN ESTADO O JURISDICCIÓN EN LA QUE LA DISTRIBUCIÓN O USO SEA CONTRARIA A LA LEGISLACIÓN APLICABLE O CUALQUIER REGULACIÓN. AL TENER ACCESO A ESTA PRESENTACIÓN, USTED ACUERDA EN SUJETARSE A LOS SIGUIENTES TÉRMINOS Y CONDICIONES.

Esta presentación ha sido preparada por el Administrador únicamente para fines informativos. La información contenida en el presente documento se presenta de manera resumida y no tiene la intención de ser completa. De igual forma, esta presentación no otorga y no deberá de ser interpretada como otorgar una recomendación de inversión. No se otorga ninguna declaración o garantía, ya sea de manera expresa o implícita, en relación con la veracidad, suficiencia o confiabilidad de la información contenida en la presente. Cualquiera de las opiniones incluidas en esta presentación está sujeta a cambios sin previo aviso y el Administrador no asume ninguna obligación para actualizar la información presentada. El Administrador, FIBRA SOMA y sus afiliadas, directores, funcionarios, agentes o empleados no asumen ningún tipo de responsabilidad en relación con cualquier daño o perjuicio que surja o pudiera surgir en relación con el uso que se haga (ya sea de manera parcial o total) de la presentación o la información contenida en la misma.

Esta presentación contiene ciertas declaraciones a futuro e información relativa a FIBRA SOMA que reflejan las opiniones actuales del Administrador y su gestión con respecto a su desempeño, la gestión del negocio y eventos futuros. Las declaraciones a futuro incluyen, de forma enunciativa mas no limitativa, cualquier declaración que pueda predecir, pronosticar, indicar o implicar resultados futuros, rendimiento o logros y puede contener palabras como "creer", "anticipar", "esperar", "prevé", o cualquier otra palabra o frase de significado similar. Tales declaraciones están sujetas a una serie de riesgos, incertidumbres y suposiciones. Advertimos que un número importante de factores podrían causar que los resultados reales difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas en esta presentación. En cualquier caso, ni el Administrador, ni FIBRA SOMA, ni cualquiera de sus afiliadas, directores, funcionarios, agentes o empleados serán responsables, incluyendo ante terceros, por cualquier inversión o decisión de negocios realizados o las medidas adoptadas basándose en la información y las declaraciones contenidas en esta presentación, o por el uso que el recipiente de esta presentación haga de la información contenida en la misma. Esta presentación no constituye una oferta, promoción o invitación, o la solicitud de una oferta de suscripción de compra de cualquier valor. Ni esta presentación, ni la información contenida en este documento constituirá la base de cualquier contrato o compromiso alguno.

Fibra SOMA los invita a participar en su conferencia trimestral acerca de los resultados del primer trimestre de 2024.

La conferencia telefónica se llevará a cabo el 2 de mayo del 2024 a las 11:00am MX || 12:00pm CT || 1:00pm ET.

Detalles de la llamada:

Favor de registrarse con anticipación haciendo clic en el enlace a continuación:

https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_XuJoGqUFT3qjjXAsUVwx4A

CONTACTOS RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

FIBRA SOMA

RAÚL GUTIERREZ

E-mail: rgutierrez@sma.com.mx

FIBRA SOMA

JESÚS MEJÍA

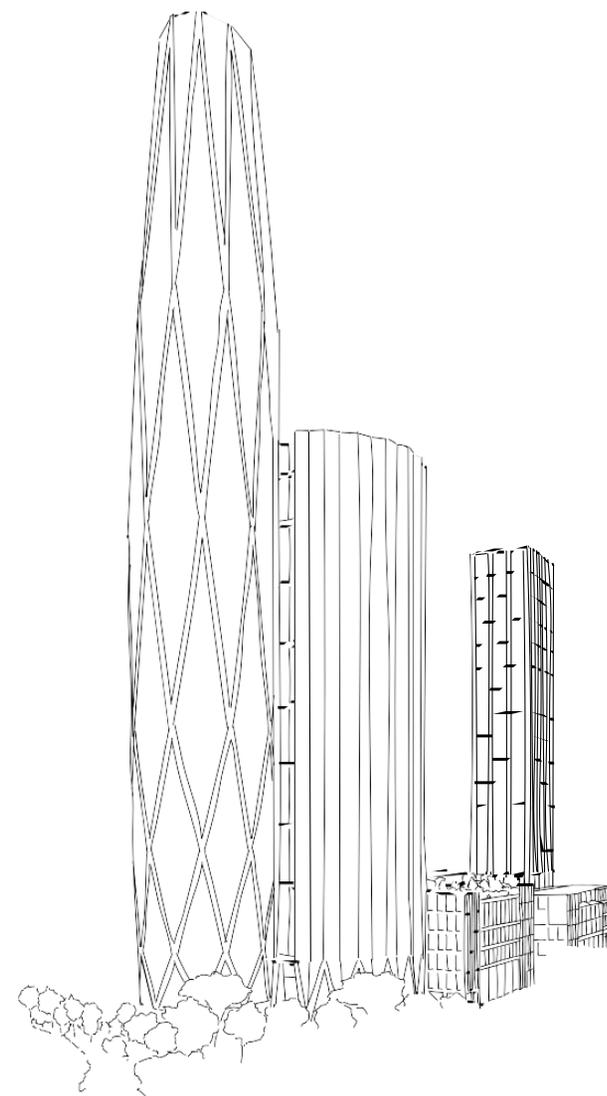
E-mail: jmejia@sma.com.mx

MIRANDA IR

MARIMAR TORREBLANCA

E-mail: marimar.torreblanca@miranda-partners.com

Resumen ejecutivo.....	4
Comentario del Director General.....	5
Indicadores relevantes del trimestre.....	7
Desarrollos.....	10
CapEx para desarrollo.....	12
Información financiera.....	14
Esfuerzos ASG.....	17
Glosario.....	18
Apéndice.....	20
Acerca de Fibra SOMA.....	26



Fibra SOMA (SOMA 21) anuncia sus resultados del primer trimestre del año 2024, reportando un NOI de MXN\$517 millones en el 1T24, comparado con MXN\$466 millones reportados en el 1T23. El AFFO del trimestre fue MXN\$193 millones, con un margen de 27%.

Resultados del trimestre

- Los **ingresos** fueron MXN\$717 millones, que representan un incremento de 10% comparado con el 1T23.
- El **Ingreso Neto Operativo (NOI)** fue de MXN\$517 millones, un incremento de 11% comparado con el 1T23.
- El **margen NOI** fue de 72%, un aumento de 70 pb en comparación con el 1T23.
- El **EBITDA** alcanzó los MXN\$457 millones, incrementando 12% respecto al 1T23.
- El **margen EBITDA** fue de 64%, incrementando 130 pb en comparación con el 1T23.
- El **AFFO consolidado** del 1T24 fue de MXN\$193 millones, con un margen de 27%.
- La **ocupación promedio** cerró el 1T24 en 98.3% con 1,484 arrendatarios.

Hechos destacados

- En diciembre de 2023, Fibra SOMA anunció el acuerdo para adquirir la totalidad del hotel Hyatt Regency en la Ciudad de México (“HRMC”). El hotel HRMC está ubicado en la colonia Polanco, y se encuentra en pleno funcionamiento con 755 llaves. Los ingresos del hotel están totalmente denominados en dólares, aumentando así la exposición de Fibra SOMA al dólar. Además, diversifica aún más el portafolio y aumenta la base de activos de la FIBRA.



Estimados inversionistas,

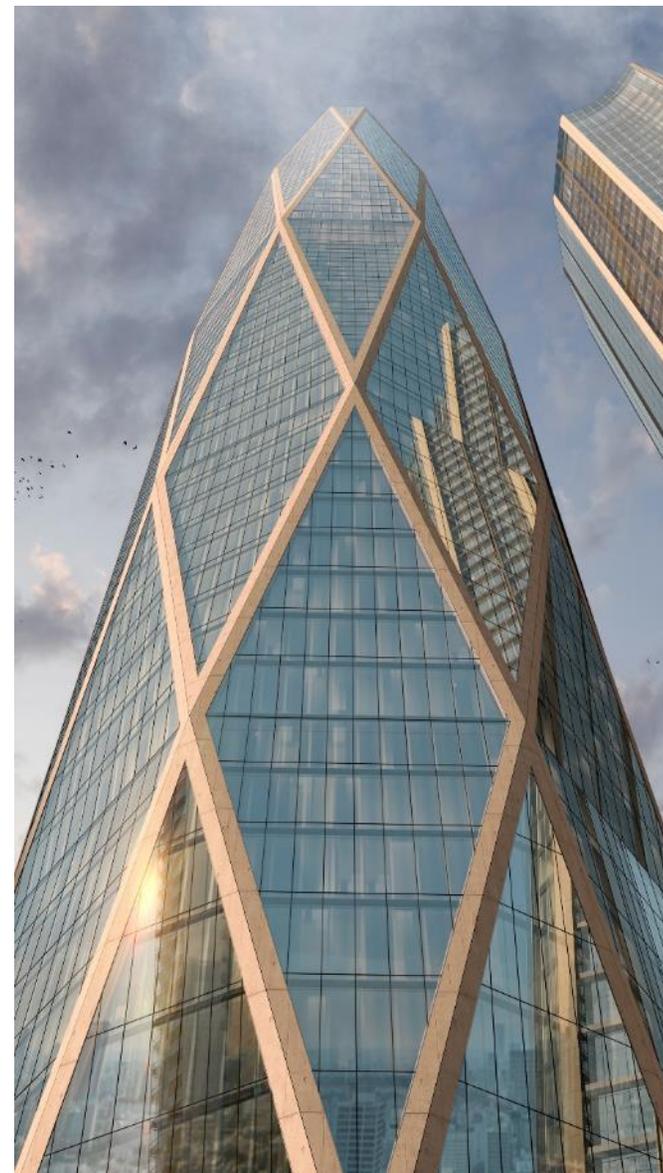
Estoy orgulloso de compartir resultados muy fuertes para comenzar el año de la mejor manera, reportando crecimientos en el 1T24 respecto al primer trimestre del año pasado en la mayoría de las métricas más relevantes para Fibra SOMA.

Continuamos trabajando en el fortalecimiento y la diversificación de nuestras propiedades para seguir brindando a nuestros arrendatarios la mejor oferta posible en el mercado. Adicionalmente, nuestros esfuerzos en la administración y operación del portafolio complementan sus cualidades. Esto nos permite continuar reportando resultados positivos. Nuestro compromiso por seguir reportando resultados positivos durante 2024 sigue intacto.

La ocupación en el 1T24 cerró en 98.3%, un resultado consistente con los niveles que se han observado en todo el portafolio durante los últimos años. Fibra SOMA continúa demostrando que la calidad de los activos y la buena relación con los arrendatarios es la clave para mantener niveles de ocupación históricamente altos.

En cuanto a nuestros resultados, reportamos un crecimiento del 11% en NOI respecto al 1T23, alcanzando MXN\$517 millones en el trimestre, con un margen del 72%. Los ingresos del 1T24 fueron MXN\$717 millones (en comparación con los MXN\$653 millones del 1T23). Adicionalmente, reportamos MXN\$193 millones en AFFO.

Como se anunció el trimestre pasado, en diciembre de 2023, Fibra SOMA firmó un acuerdo para adquirir la totalidad del hotel Hyatt Regency en la Ciudad de México. Este hotel, con 755 llaves, está ubicado en la zona hotelera de Polanco y se encuentra 100% operativo. Los ingresos de este activo estarán denominados en dólares. Prevemos cerrar esta transacción durante el segundo trimestre de 2024, sujeto a aprobaciones regulatorias.





En cuanto a nuestros esfuerzos ASG, continuamos trabajando con KPMG en la implementación de nuestra estrategia. Estamos implementando las iniciativas en todo el portafolio para alinear las operaciones con la visión de largo plazo. El compromiso de emitir nuestro primer reporte ASG en el 2024 se mantiene.

Estoy muy satisfecho con los resultados que reportamos en este primer trimestre. Lo que Fibra SOMA ha logrado trimestre a trimestre ofrece una perspectiva muy alentadora para el futuro. Durante 2024, seguiremos enfocados en completar nuestro *pipeline* de desarrollo y en mantener nuestra fuerte dinámica operativa. Por último, me gustaría agradecer a todos nuestros grupos de interés por su confianza continua.

Saludos,

José Juan Sordo Madaleno de Haro
Director General, Fibra SOMA

Indicadores relevantes del trimestre

Operativos



19

Propiedades en el
portafolio



+795,000m²

de ARB



98.3%

de ocupación promedio



7-8%

de *lease spread*
promedio



\$517m

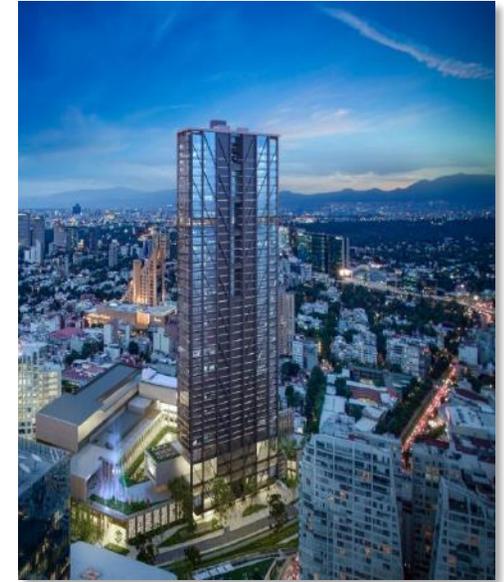
de NOI durante el 1T24



1,484

arrendatarios

- El portafolio cerró el 1T24 con aproximadamente 795,000 m². De estos, aproximadamente 465,000 m² conforman el portafolio operativo y 330,000 m² conforman el portafolio en desarrollo.
- La ocupación durante el 1T24 cerró en 98.3%.
- La tasa de renovación durante el primer trimestre de 2024 se mantuvo por encima de 95% con un *lease spread* de 7-8% en promedio.
- El Ingreso Neto Operativo (NOI) de Fibra SOMA fue de MXN\$517 millones para el 1T24, que representa un aumento de 11% respecto al 1T23.
- Al cierre del trimestre Fibra SOMA contaba con 1,484 arrendatarios.

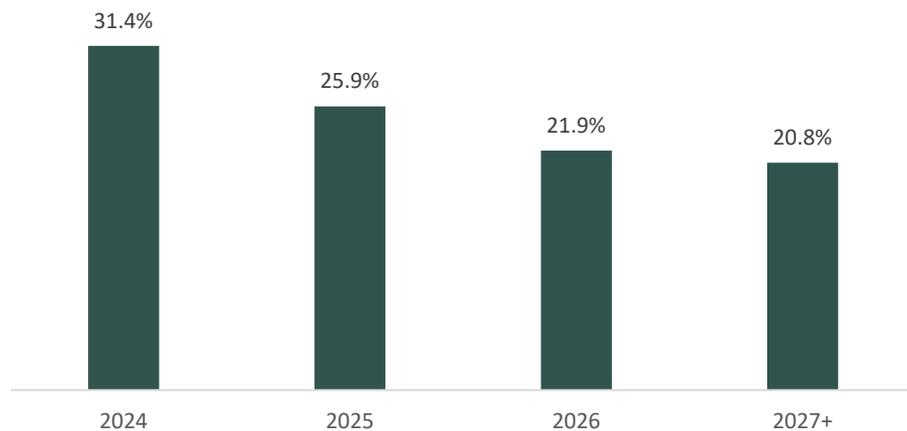


Concentración por arrendatarios principales

	% Renta	% ARB
Top-5	19.1%	17.8%
Top-10	27.1%	32.1%
Top-15	31.9%	40.6%
Otros	68.1%	59.4%

- Nuestra base de arrendatarios es muy diversa. El top 5 de arrendatarios de la Fibra representa el 19.1% de los ingresos por renta y 17.8% en términos de ARB. Se compone principalmente de arrendatarios globales con alta calidad crediticia.
- El *lease spread* para los contratos renovados durante el 1T24 fue en promedio de 7.0%-8.0% por encima de inflación.
- Fibra SOMA mantuvo su tasa de renovación por encima de 95.0% durante el 1T24.
- El plazo promedio para los contratos de *retail* es de tres años. En 2024, el 31.4% de los contratos vigentes estarán sujetos a renovación. En 2025 el nivel de vencimientos será de 25.9% y en 2026 será de 21.9%.

Perfil de vencimiento de arrendamientos



Indicadores relevantes del trimestre

Financieros

Miles de Pesos	1T24	1T23	Δ% 24-23
Total Ingresos (Portafolio propio)	\$427,314	\$383,513	11.4%
Ingresos negocios conjuntos	\$289,452	\$269,431	7.4%
Ingresos Totales	\$716,767	\$652,944	9.8%
Resultado en la participación de negocios conjuntos	\$224,283	\$208,112	7.8%
Ingreso Neto Operativo incluyendo negocios conjuntos	\$516,708	\$465,918	10.9%
Margen NOI	72.1%	71.4%	
EBITDA	\$456,944	\$407,971	12.0%
Margen EBITDA	63.8%	62.5%	
FFO Consolidado	\$155,584	\$165,046	(5.7%)
Margen FFO Consolidado	21.7%	25.3%	
AFFO Consolidado	\$192,696	\$206,209	(6.6%)
Margen AFFO Consolidado	26.9%	31.6%	
Distribución a tenedores de CBFIs	\$0	\$0	
<i>CBFIs con derechos económicos</i>	<i>807,149,785</i>	<i>790,243,351</i>	
Distribución por CBFI con derechos económicos	\$0.00	\$0.00	

- El Ingreso Neto Operativo (NOI) fue de MXN\$517 millones, con un margen de 72.1%. Esto representa un aumento del 10.9% respecto al 1T23.
- El EBITDA fue de MXN\$457 millones en el 1T24, con un margen de 63.8%. Esto representa un incremento de 12.0% respecto al 1T23.
- El AFFO del 1T24 fue de MXN\$193 millones, con un margen de 26.9%.
- El número de CBFIs en circulación aumentó a 807,149,785, derivado del incremento en participación de Expansión Antara.



📍 Ciudad de México
Usos: Hotel y Club
ARB: 32 llaves + ~5,600m²

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

- **Construcción:** La construcción de la 2da etapa iniciará durante el 3T24.
- **Comercialización:** Comercializado al 100% mediante contrato con Soho House.
- **Financiamiento:** Durante diciembre de 2023 se firmó el crédito senior por USD\$31m y un crédito de IVA. Se está solicitando un incremento a la línea senior para cubrir el ajuste en llaves.



📍 Los Cabos
Usos: Hotel y Beach Club
ARB: 15 llaves + ~8,600m²

Soho House Los Cabos (2024, 1a etapa)

- **Construcción:** La construcción se encuentra en la fase de estructura. Se estima entregar a Soho la 1ra etapa durante el 4T24.
- **Comercialización:** Comercializado al 100% mediante contrato con Soho House.
- **Financiamiento:** La primera disposición del crédito senior se ejecutó durante abril 2024.



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

Park Hyatt CDMX Oficinas (2024)

- **Construcción:** La estructura de la torre ha sido finalizada. Actualmente, el proyecto se encuentra en fase de albañilerías e instalaciones. Se inició con la entrega a inquilinos durante abril de 2024.
- **Comercialización:** Se tienen contratos firmados por ~14,400 m² de ARB; representando un 59% del ARB total.
- **Financiamiento:** Actualmente, se tiene un crédito puente por MXN\$550M. La línea de crédito senior está en proceso de sindicación.



📍 Ciudad de México
Usos: Hotel
Llaves: 156

Park Hyatt CDMX Hotel (2025)

- **Construcción:** El core de la estructura ha alcanzado el nivel 18 de la torre.
- **Comercialización:** Comercializado al 100%, mediante contrato con Hyatt (HMA).
- **Financiamiento:** SOMA está cerrando un crédito puente por USD\$12 millones y se estima disponer durante el 2T24. El crédito senior se encuentra en proceso de sindicación.



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

Retail Los Cabos (2024)

- **Construcción:** Actualmente el proyecto se encuentra en trabajos de estructura. Se estima completar el proceso de construcción durante el 1T25.
- **Comercialización:** La comercialización presenta un avance del 98% del ARB. 72% corresponde a contratos firmados y el 26% restante a cartas de intención.
- **Financiamiento:** La primera disposición del crédito senior se realizó durante marzo 2024.



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

Expansión Antara (2025)

- **Construcción:** Actualmente se tiene un avance general del 48% en la construcción.
- **Comercialización:**
 - *Oficinas:* Hay interés por más del 100% del ARB.
 - *Retail:* Hay interés por ~90% del ARB. Se han ejecutado contratos por ~25% del ARB.
- **Financiamiento:** Se están redactando los contratos del crédito sindicado del hotel. Se estima formalizarlo durante el 2T24.



📍 Ciudad de México
Usos (Fase I): *Retail y Oficinas*
ARB (*Retail*): ~40,000 m²

Reforma (2028)

- **Construcción:** Se prevé completar el diseño y obtener los permisos necesarios para el desarrollo del proyecto en un periodo de 15 a 18 meses. Durante enero de 2024 se iniciaron trabajos de demoliciones y excavaciones.
- **Comercialización:** Existe un fuerte interés por más del 90% del ARB para el componente de *Retail*.



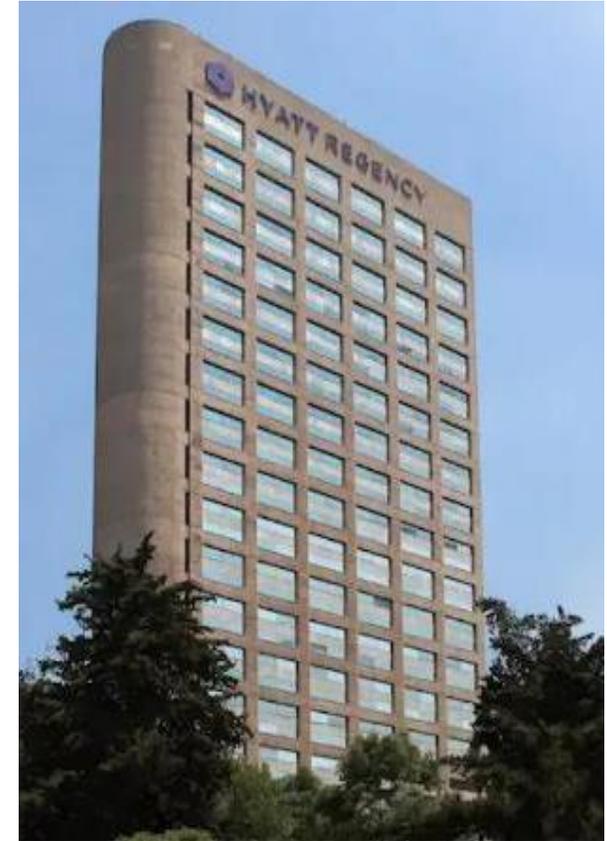
📍 Ciudad de México
Usos: *Retail y Oficinas*

Abraham González 45

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

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

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

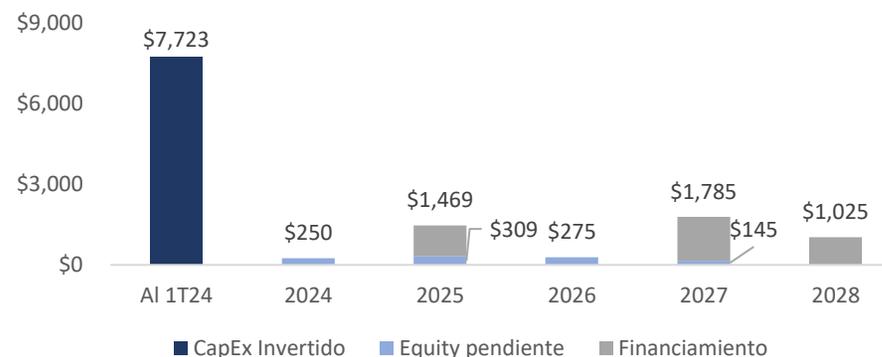




Pipeline (excl. Reforma)



Reforma



- En este reporte se incorporan todos los proyectos de desarrollo de Fibra SOMA al *pipeline* con sus respectivas participaciones. El proyecto de Abraham González 45 está en etapa de rediseño y ha sido excluido de los estimados de CapEx para 2024 y 2025.
- En cuanto al *pipeline* de desarrollo, durante el 1T24 se invirtieron MXN\$672 millones en CapEx, que representa un avance del 13% respecto a lo pendiente por invertir. Para Reforma, se invirtieron MXN\$96 millones en CapEx, que representa un 2% de avance respecto a lo pendiente por invertir.
- Los créditos de desarrollo obtenidos y en proceso de ser obtenidos se mantienen a nivel de los activos, y el costo de los financiamientos está cubierto dentro del propio presupuesto de los proyectos, por lo que no se requieren recursos adicionales de Fibra SOMA.
- Fibra SOMA cuenta con los recursos suficientes para completar el *pipeline* de desarrollo.

Nota: Los requerimientos de CapEx cubren todos los proyectos de desarrollo de Fibra SOMA, siendo Soho House CDMX, Retail Los Cabos, Park Hyatt Mexico City, Soho House Los Cabos, Expansión Antara, y Reforma.

Miles de Pesos	1T24	1T23
Ingresos por arrendamiento	\$354,747	\$324,060
Estacionamientos	\$22,559	\$21,467
Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros	\$50,008	\$37,986
Total ingresos (Portafolio Propio)	\$427,314	\$383,513
Gastos de operación y mantenimiento	(\$117,431)	(\$105,110)
Impuesto predial	(\$16,409)	(\$19,285)
Seguros	(\$1,050)	(\$1,312)
Total Gastos (Portafolio Propio)	(\$134,889)	(\$125,707)
Ingresos en negocios conjuntos	\$289,452	\$269,431
Gastos en negocios conjuntos	(\$65,169)	(\$61,319)
Resultado en la participación de negocios conjuntos	\$224,283	\$208,112
Ingreso Neto Operativo	\$516,708	\$465,918
Margen neto operativo	72.1%	71.4%
Gastos del Administrador y otros gastos no relacionados con las operaciones	(\$59,765)	(\$57,947)
EBITDA	\$456,944	\$407,971
Margen EBITDA	63.8%	62.5%

Información Financiera

Reconciliación FFO / AFFO

FIBRA SOMA

Miles de Pesos	1T24	1T23
Utilidad (Pérdida) integral consolidada del periodo	(\$7,815)	(\$431,149)
Efecto por fluctuación cambiaria por revaluación de moneda	(\$76,769)	(\$609,373)
Ajuste por valuación de Instrumentos Financieros	\$233,786	\$1,197,422
Amortización del costo de emisión de deuda bancaria o bursátil	\$6,382	\$8,147
Ganancia por recompra del bono	\$0	\$0
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	\$0	\$0
FFO consolidado	\$155,584	\$165,046
Rentas anticipadas neto	\$10,731	\$1,589
Derechos de arrendamiento neto	(\$2,054)	\$17,650
Otras Provisiones	\$0	\$10,699
Renta lineal neto	\$29,817	\$17,990
Predial y seguros por devengar neto	(\$1,382)	(\$6,765)
AFFO consolidado	\$192,696	\$206,209
Participación no controladora	\$0	\$0
AFFO controladora	\$192,696	\$206,209
SOMA21 en BIVA	1T24	1T23
Precio de cierre al 31 de marzo de 2024	\$49.2	\$49.2
CBFIs en circulación al 31 de marzo de 2024	807,149,785	790,243,351
Capitalización de mercado al 31 de marzo de 2024	\$39,687,567,989	\$38,856,278,360
Fibra SOMA	1T24	1T23
Pesos	1T24	1T23
FFO consolidado	\$155,584.0	\$165,046.3
AFFO consolidado	\$192,695.9	\$206,209.1
AFFO controladora	\$192,695.9	\$206,209.1
Distribución a tenedores de CBFIs	\$0.0	\$0.0
CBFIs con derechos económicos	807,149,785	790,243,351
Distribución por CBFI con derechos económicos	\$0.00	\$0.00

Resumen de créditos

Créditos Fibra SOMA al 31 de marzo de 2024	% correspondiente a Fibra SOMA	Divisa	Monto total (en MX\$m)	Tasa	Saldo insoluto (en MX\$m)	Vencimiento
Bono senior	100%	USD	\$6,648.2	4.375%	\$6,648.2	22/jul/31
Term loan	100%	USD	\$2,638.9	SOFR + 250 pb	\$2,638.9	29/nov/27
Línea de crédito revolving ⁽¹⁾	100%	MXN	\$4,000.0	TIIE + 220 pb	\$3,410.0	26/oct/24
Línea de crédito revolving (2023) ⁽²⁾	100%	MXN	\$1,000.0	TIIE + 210 pb	\$0.0	26/sep/24
Crédito Antea	20%	MXN	\$1,100.0	TIIE + 290 pb	\$50.0	25/sep/26
Crédito PO Querétaro	50%	MXN	\$450.0	TIIE + 225 pb	\$206.9	30/sep/25
Crédito Expansión Antara ⁽³⁾	85%	MXN	\$3,125.0	TIIE + 325 pb (2021-2024) TIIE + 375 pb (2025-2028)	\$993.6	30/nov/33
Crédito PHMC Oficinas ⁽³⁾	100%	MXN	\$550.0	TIIE + 425 pb	\$550.0	27/sep/24
Crédito Soho CDMX ⁽³⁾	33%	USD	\$530.7	SOFR + 320 pb	\$165.3	25/jun/30
Crédito Retail Los Cabos Senior ⁽³⁾	100%	USD	\$835.7	SOFR + 325 pb	\$208.9	29/sep/28
Crédito Soho Los Cabos ⁽³⁾	100%	USD	\$417.0	SOFR + 320 pb	\$0.0	07/dic/30
Total					\$14,871.7	

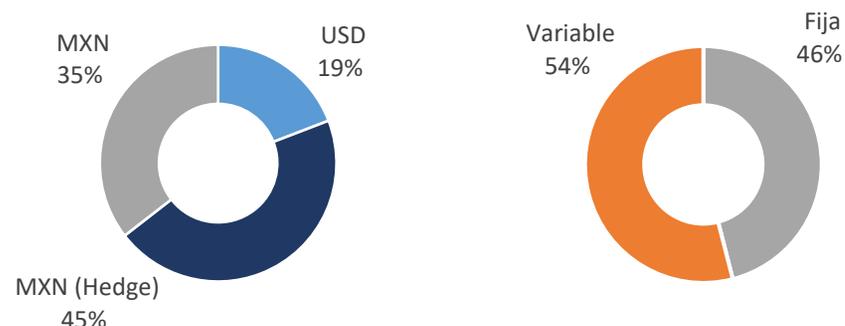
Índices (CNBV) al 31 de marzo de 2024	SOMA	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	23.2%	≤50%	OK
Cobertura del servicio de deuda	3.8x	≥1.0x	OK

Índices (Bono) al 31 de marzo de 2024	Tipo	SOMA	Límite	Estatus
Limitación de Deuda Total (LTV)	Incursión	23.2%	≤60%	OK
Limitación de Deuda Garantizada (Deuda Garantizada / Activos totales)	Incursión	3.3%	≤40%	OK
Test de servicio de deuda	Incursión	1.7x	≥1.5x	OK
Mantenimiento de activos no garantizados	Mantenimiento	315.4%	≥150%	OK

Perfil de vencimiento de deuda



Perfil de deuda por moneda y tasa



(1) La tasa aplicable del term loan es de SOFR + 250 cuando el LTV es menor a 30% y aumenta a SOFR + 275 cuando el LTV supera el 30%.
 (2) La tasa aplicable de la línea revolving es de TIIE + 205 cuando el LTV es menor a 30% y aumenta a TIIE + 220 cuando el LTV supera el 30%.
 (3) Estos créditos son financiamientos de desarrollo a nivel activo, por lo que no generan obligaciones a la Fibra.

Fibra SOMA ha contratado a KPMG para actuar como asesor en la implementación de la estrategia ASG a nivel global dentro de la Fibra

Análisis de Materialidad

El estudio de materialidad es la base para identificar los temas ASG relevantes para Fibra SOMA y sus grupos de interés.

Estrategia ASG

Se desarrolló la Estrategia ASG de Fibra SOMA habiendo calibrado y alineado los temas materiales con los objetivos de negocio.

Reporte de Sustentabilidad

Fibra SOMA estará reportando su primer informe de sustentabilidad en 2024.

Diagnóstico de Madurez

Se evaluaron los temas materiales ambientales, sociales y de gobierno corporativo. Los resultados ayudaron a definir el alcance y los objetivos de la estrategia ASG.

Implementación

Actualmente, Fibra SOMA se encuentra en la etapa de implementación de la Estrategia ASG. Se estima completar esta fase en los próximos 4-5 meses.

AFFO Consolidado: Resultado de ajustar el FFO restando o sumando, según corresponda, los siguientes rubros: Derechos de arrendamiento neto (*se refiere a los Derechos de arrendamiento cobrados en el período corriente que estén pendientes de devengar menos las Derechos de arrendamiento cobrados en períodos anteriores que estén devengadas en el período corriente*), Efecto de la Renta Lineal (*Se refiere al efecto de reconocer los montos de Renta Fija, proporcionalmente en línea recta a lo largo del plazo de los contratos de arrendamiento, sin importar el método de pago acordado con el arrendatario*), Predial y seguros por devengar netos (*Se refiere a la suma del Predial y Seguros por devengar del periodo corriente menos Predial y Seguros devengados en este periodo que correspondan al periodo anterior*), Rentas anticipadas netas (*Se refiere a las rentas cobradas por anticipado en el período corriente que estén pendientes de devengar menos las rentas cobradas por anticipado en períodos anteriores que estén devengadas en el período corriente*), Otras Provisiones (*se refiere a otros gastos no monetarios devengados durante el período*), Amortización de Comisiones Bancarias (*Se refiere al ajuste no monetario relacionado con los costos de emisión de deuda*).

AFFO Controladora: Resultado de ajustar AFFO Consolidado sumando o restando la Participación No Controladora (*Se refiere a excluir los efectos de la participación minoritaria relacionados con los ajustes descritos anteriormente*) del FFO.

ARB: Área rentable bruta.

Cálculo de la Capitalización de Mercado: CBFIs en circulación por el Precio de Cierre Promedio.

Flujo de las Operaciones Consolidado (FFO Consolidado): El resultado de sumar o restar ajustes relacionados con cambios negativos o positivos, respectivamente, en algunas partidas no monetarias reflejadas en la Utilidad Neta Consolidada, como sigue: Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión (*Se refiere a las ganancias o pérdidas contables no realizadas que resultan de cambios en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión*), Efecto de la Valuación de Instrumentos Financieros Derivados (*Se refiere a ganancias o pérdidas no realizadas en el valor razonable de instrumentos financieros, incluye instrumentos relacionados con deuda y patrimonio, y Ganancia o (Pérdida) Cambiaria neta (Se refiere a las ganancias o pérdidas no realizadas en el valor de los activos y pasivos monetarios resultantes de las fluctuaciones en el tipo de cambio)*).

Ingreso Neto Operativo (NOI): Ingresos Totales (*incluyendo ingresos por arrendamiento, cuotas de mantenimiento e ingresos de negocios conjuntos*) menos los gastos operativos de las propiedades (*que incluyen gastos operativos, gastos de negocios conjuntos, gastos de mantenimiento, impuestos a la propiedad y seguros*). El cálculo del NOI no incluye otros gastos tales como gastos de administrador y otros gastos no operativos, ajustes de valor razonable a las propiedades de inversión, gastos por intereses, ingresos por intereses y ganancias (pérdidas) cambiarias netas.

Renta Fija: Renta fija pagada por los arrendatarios de acuerdo con los contratos de arrendamiento.

Utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (EBITDA por su siglas en inglés): Resultado de restar los gastos del Administrador y otros gastos no relacionados con las operaciones al NOI.

- **Índice de servicio de cobertura de deuda (“ICDt”)** conceptos:

ALO = Activos líquidos al cierre del 1T24, incluyendo efectivo e inversiones en valores, pero no el efectivo restringido.

IVAt = Impuesto al valor agregado por recuperar en el trimestre estimado de recuperación t.

UOt = Utilidad operativa estimada después del pago de distribuciones para el trimestre t. Tomando en cuenta proyectos en operación, y en el caso de proyectos en desarrollo, solo aquellos cuyo desarrollo esté comenzado a la fecha del presente cálculo.

LRO = Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del 1T24.

It = Pagos estimados de intereses derivados de financiamientos para el trimestre t.

Pt = Amortizaciones programadas de principal de financiamientos para el trimestre t.

Kt = Gastos de capital recurrentes estimados para el trimestre t.

Dt = Gastos de desarrollo no discrecionales estimados para el trimestre t. Se toman en cuenta sólo aquellas inversiones en proyectos anunciados y cuyo desarrollo esté comenzado a la fecha del presente cálculo.

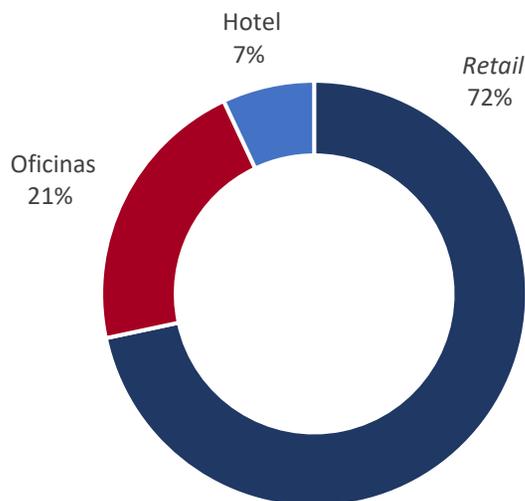
t = 1T24, 2T24, 3T24, 4T24, 1T25, 2T25.

FIBRA SOMA

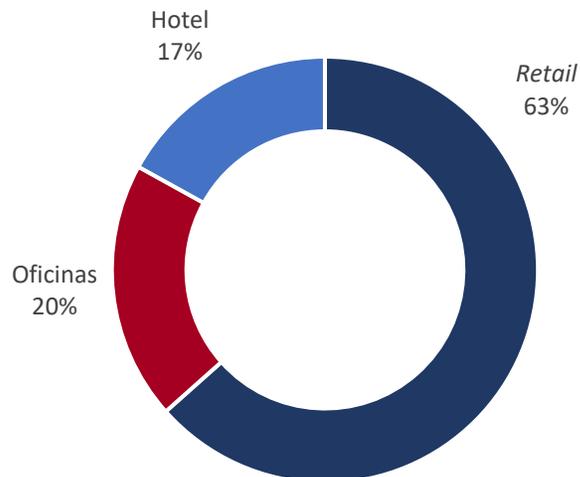


Anexo
Desglose de ARB

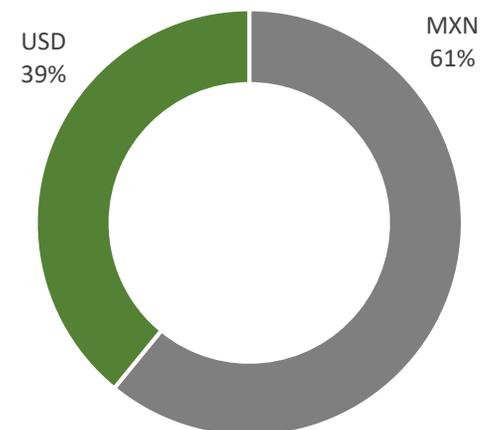
ARB por segmento⁽¹⁾



Ingresos por segmento⁽¹⁾



Ingresos por moneda⁽¹⁾



- El ARB del portafolio, considerando los activos en operación y los proyectos en desarrollo, se encuentra dividido en 72% *retail*, 21% oficinas y 7% hotel. El portafolio cuenta con oficinas en Artz, Reforma, Expansión Antara, PHMC y en Abraham González 45, mientras que el componente de hoteles se encuentra presente en Expansión Antara, PHMC, Soho House & Beach Club Los Cabos, y Soho House CDMX.
- Los ingresos por renta provienen en un 63% del componente de *retail*, en un 20% de oficinas y el 17% restante de hoteles. Estos ingresos consideran tanto las propiedades operativas, como las propiedades en desarrollo en fase de estabilización.
- Dentro de los ingresos totales mencionados en el punto anterior, aquellos obtenidos en pesos mexicanos representan el 61% de los ingresos, mientras que el otro 39% son en dólares estadounidenses. Estos provienen principalmente de los componentes de oficinas y de hotel.

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

FIBRA SOMA



Anexo Estados Financieros

Información Financiera

Estado de Resultados

FIBRA SOMA

Miles de Pesos	1T24	1T23
Ingresos por arrendamiento	\$354,747	\$324,060
Estacionamientos	\$22,559	\$21,467
Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros	\$50,008	\$37,986
Total ingresos (Portafolio Propio)	\$427,314	\$383,513
Gastos de operación y mantenimiento	(\$103,065)	(\$92,694)
Comisión por Operación	(\$14,366)	(\$12,417)
Impuesto predial	(\$16,409)	(\$19,285)
Seguros de Propiedades	(\$1,050)	(\$1,312)
Total gastos (Portafolio Propio)	(\$134,889)	(\$125,707)
Resultado en la participación de negocios conjuntos	\$224,283	\$208,112
Utilidad después de Resultado en la participación de negocios conjuntos	\$516,708	\$465,918
Gastos del Administrador y otros gastos no relacionados con las operaciones	(\$59,765)	(\$57,947)
Intereses y comisiones netas de deuda bancaria	(\$342,352)	(\$280,599)
Ganancia por recompra del bono	\$0	\$0
Efecto de instrumentos financieros derivados	(\$29,817)	(\$1,476)
Ingreso por intereses	\$27,033	\$29,528
Ganancia cambiaria, neta	(\$9,133)	\$38,638
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	\$0	\$0
Utilidad neta	\$102,674	\$194,062
(Pérdida) utilidad por fluctuación cambiaria relacionada con instrumentos financieros	\$85,902	\$570,735
(Pérdida) utilidad por valuación de Instrumentos Financieros	(\$196,391)	(\$1,195,946)
Utilidad (pérdida) integral del periodo	(\$7,815)	(\$431,149)
Utilidad (pérdida) neta consolidada		
Participación en los resultados netos de la controladora:	\$102,674	\$194,062
Participación en los resultados netos de la no controladora:	\$0	\$0
Utilidad (pérdida) integral del periodo		
Participación en los resultados netos de la controladora:	(\$7,815)	(\$431,149)
Participación en los resultados netos de la no controladora:	\$0	\$0

(1) El ajuste al valor razonable de las propiedades es resultado de la actualización en la valuación de mercado de las propiedades. Los avalúos de Fibra SOMA son realizados por terceros independientes.

Información Financiera

Estado de Posición Financiera

Miles de Pesos			
Activo	Al 31 de marzo de 2024	Pasivo y patrimonio	Al 31 de marzo de 2024
Activo circulante:		Pasivo a corto plazo:	
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$1,802,459	Deuda	\$4,007,510
Cuentas por cobrar a clientes, neto	\$472,079	Cuentas por pagar y pasivos acumulados a corto plazo	\$422,000
Cuentas por cobrar a partes relacionadas ⁽¹⁾	\$169,542	Intereses por Pagar	\$97,799
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	\$1,451,987	Impuestos por Pagar	\$26,448
Pagos anticipados	\$32,976	Total pasivo a corto plazo	\$4,553,758
Total activo circulante	\$3,929,044	Pasivo a largo plazo:	
Activo no circulante:		Total pasivo a largo plazo	
Efectivo restringido	\$0	Deuda	\$10,648,345
Propiedades de inversión	\$33,967,558	Cuentas por pagar y pasivos acumulados a largo plazo	\$31,112
Inversión en negocios conjuntos por activos inmobiliarios	\$24,488,785	Instrumentos Financieros Derivados	\$3,069,437
Terreno 3332	\$254,126	Depositos en Garantía	\$147,836
Instrumentos Financieros Derivados	\$0	Derechos de arrendamiento	\$69,837
Pagos anticipados de largo plazo	\$395,675	Total pasivo a largo plazo	\$13,966,567
Activos no circulantes	\$61,198	Total pasivo	
Inversión en acciones de subsidiaria	\$0	\$18,520,325	
Total activo no circulante	\$59,167,342	Patrimonio	
Total activo		Patrimonio Contribuido -	
\$63,096,385		Aportación al Fideicomiso	
		\$35,765,143	
		Patrimonio Ganado -	
		Resultados acumulados	
		\$9,890,605	
		Participación de la controladora	
		\$45,655,747	
		Participación no controladora:	
		\$0	
		Otros Resultados Integrales	
		(\$1,079,687)	
		Total Patrimonio	
		\$44,576,060	
Total Pasivo y Patrimonio		\$63,096,385	

(1) Las cuentas por cobrar a partes relacionadas se componen de los remanentes provenientes de los negocios conjuntos pendientes de recibir.

Información Financiera

Estado de Flujo de Efectivo

(miles de pesos)

Concepto	3M 2024
Flujos de efectivo de actividades de operación:	
Utilidad neta consolidada del periodo	102,672
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:	-
Utilidad en participación de inversión en negocios conjuntos	(224,283)
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	-
Amortización de seguros	1,381
Amortización derechos de arrendamiento a resultados	(2,054)
Amortización del Costo de emisión de deuda	6,357
Efecto de valuación de Instrumentos Financieros Derivados	169,794
Fluctuación cambiaria no realizada	(135,435)
Ingresos por intereses	(108,579)
Gasto por intereses	327,204
Total	137,057
Cambios en el capital de trabajo:	
(Aumento) disminución en:	
Rentas por cobrar a clientes	425
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(37,642)
Impuesto al valor agregado (IVA) por recuperar	(59,247)
Devolución de IVA	-
Otras cuentas por cobrar	6,487
Pagos anticipados	(2,762)
Aumento (disminución) en:	
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	91,949
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(48,263)
Impuestos por pagar	(3,697)
Derechos de arrendamiento	4,109
Depósitos en garantía	(42,854)
Flujos netos de efectivo generados por actividades operación	45,562

Concepto	3M 2024
Flujos de efectivo por actividades de inversión:	
Adquisición de propiedades de inversión	(381,956)
Adquisición de derechos fideicomisarios	(427,477)
Pagos de Impuesto sobre adquisición de inmuebles	-
Aportaciones a negocios conjuntos	(342,211)
Remanentes de negocios conjuntos	156,828
Baja de mobiliario y equipo	-
Otros activos no circulantes	(6,618)
Intereses bancarios cobrados	108,579
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(892,855)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:	
Aportaciones al patrimonio	427,477
Préstamos recibidos	1,484,383
Pago de préstamos	(12,817)
Intereses pagados	(498,001)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	1,401,042
Efectivo y equivalentes de efectivo	
Disminución neto de efectivo y equivalentes de efectivo	553,749
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año (dic. 2022)	1,248,710
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	1,802,459



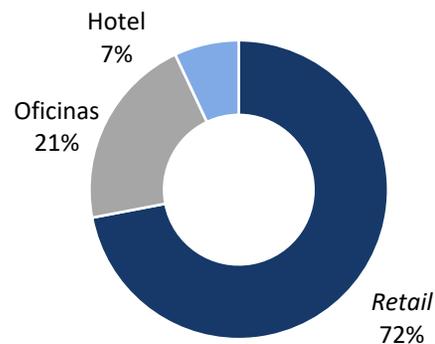
Acerca de Fibra SOMA

FIBRA SOMA

Enfoque en la mejora y crecimiento del portafolio



Desglose de la ARB³



El desglose incluye los activos en desarrollo y se espera que aumenten el ARB total del portafolio a +795,000m² una vez que operen en su totalidad

Resumen FIBRA SOMA

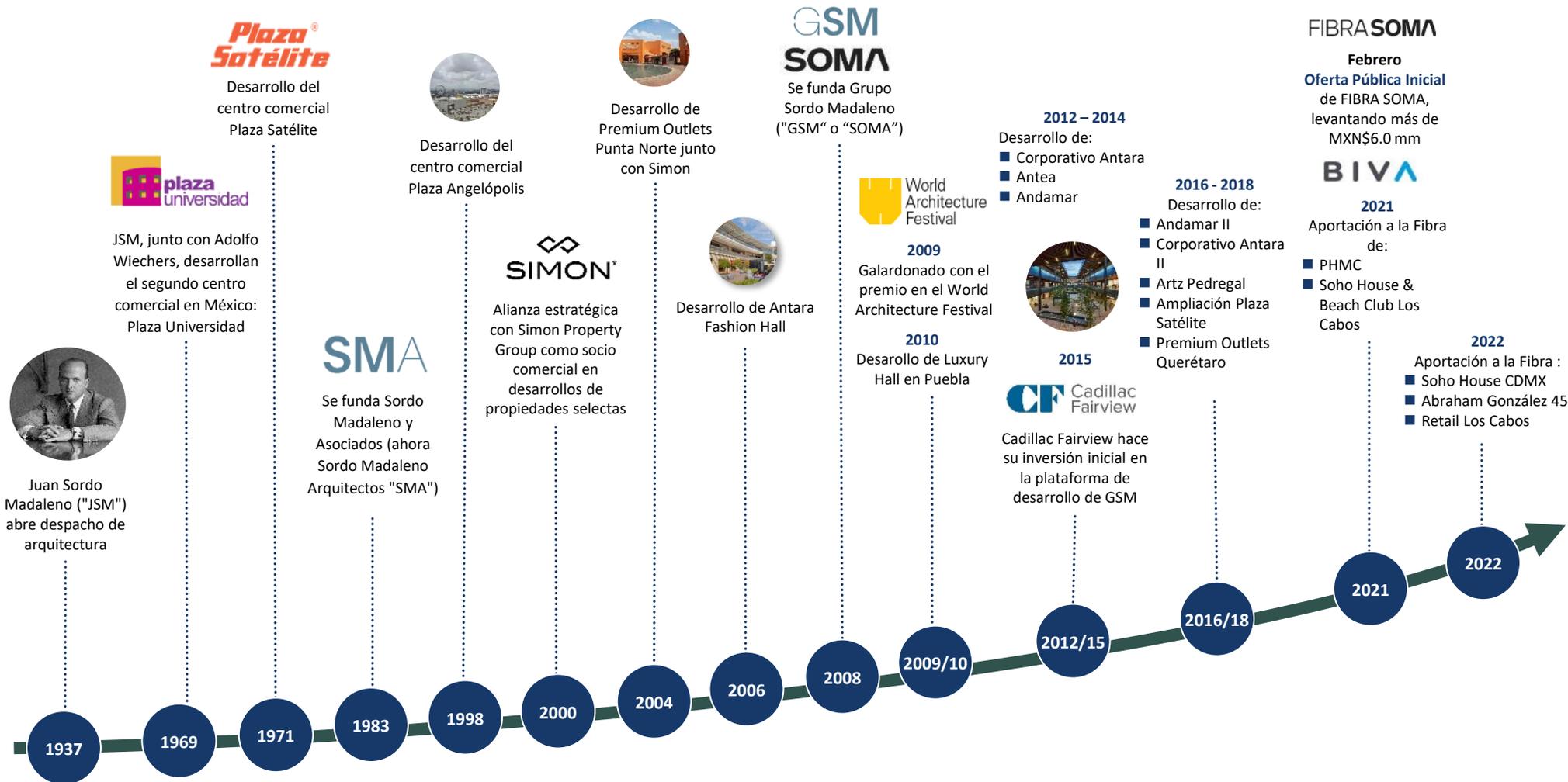
- Fideicomiso mexicano de inversión inmobiliaria (FIBRA) totalmente integrado, autogestionado y autoadministrado
- Enfoque en propiedades icónicas, de alta calidad y geográficamente diversificadas en ciudades clave de México
- Diseño e innovación *in-house* que resultan en aumentos constantes del NOI
- Incrementos de renta por encima del mercado y optimización de costos
- Inversiones selectivas con criterios rigurosos para maximizar la creación de valor
- El segmento principal es el *retail*, pero se sigue diversificando hacia el de oficinas y hoteles, dado el gran apetito que existe por los activos únicos y atractivos de SOMA

Inversionista principal



- ✓ Ontario Teachers' Pension Plan es uno de los mejores inversionistas inmobiliarios del mundo y tiene una participación del 25% en Fibra SOMA.
- ✓ Ontario Teachers' Pension Plan tiene dos miembros en el Comité de Inversión (de cuatro miembros), y otros dos miembros en el Comité Técnico.

¹ El Área Rentable Bruta es el espacio total disponible para alquilar. ² Se refiere a las propiedades de inversión y a las inversiones en empresas conjuntas según los datos financieros de la empresa a partir del primer trimestre de 2024. ³ El desglose del ARB incluye los activos operativos y los proyectos de desarrollo (en fase de estabilización).



ARB Cumulativo Activos Operativos Desarrollados ('000m²)

2000	...	2004	...	2006	...	2010	...	2013	2014	2015	...	2018	2023
144		176		224		234		314	347	377		440	465

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

Activos	Ubicación	Estatus	Participación %	ARB Total (m ²)
Andamar I	Veracruz	En Operación	100.0%	33,465
Andamar II	Veracruz	En Operación	100.0%	29,667
Angelópolis	Puebla	En Operación	35.0%	36,221
Antea	Querétaro	En Operación	20.0%	79,721
Artz	Ciudad de México	En Operación	100.0%	111,183
Luxury Hall	Puebla	En Operación	100.0%	10,385
PO Punta Norte	Estado de México	En Operación	50.0%	31,581
PO Querétaro	Querétaro	En Operación	50.0%	25,925
Satélite	Estado de México	En Operación	46.9%	76,803
Universidad	Ciudad de México	En Operación	39.0%	30,569
Soho House CDMX	Ciudad de México	En Operación	33.0%	12,000
Expansión Antara	Ciudad de México	Desarrollo	84.7% ⁽¹⁾	90,000
Reforma	Ciudad de México	Desarrollo	100.0%	90,000
PHMC Oficinas	Ciudad de México	Desarrollo	100.0%	25,000
PHMC Hotel	Ciudad de México	Desarrollo	50.0%	15,000
Soho House Los Cabos	Los Cabos	Desarrollo	100.0%	12,000
Abraham González 45	Ciudad de México	Desarrollo	50.0%	33,000
Retail Los Cabos	Los Cabos	Desarrollo	100.0%	23,000
León	Guanajuato	Planeación	70.0%	30,000
Total				795,520



Luxury Hall



Andamar



Outlet Querétaro



Antea

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

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



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



Querétaro: una de las ciudades de mayor crecimiento en México y la más grande de la región del Bajío, una de las regiones más dinámicas de México, por su gran actividad industrial y su enfoque exportador.

Veracruz: fundado en 1529, es el puerto marítimo más antiguo, grande e importante de México, y la puerta de entrada a la industria automovilística mexicana.

Puebla: la cuarta zona metropolitana más grande de México con +3mm de habitantes, la ciudad sirve como uno de los principales centros económicos de México.



Ubicación	Puebla
Año terminado	2010
ARB	10,385 m ²
Usos	<i>Retail</i>
Arrendatarios	Burberry, Victoria Secret, Aldo, Kiehl's, entre otros

- Situado junto al Centro Comercial Angelópolis
- Centro comercial multifacético, con una gama de espacios comerciales con las marcas más exclusivas y terrazas con restaurantes
- Principal punto de atracción para los visitantes de otros estados centrales y del Golfo con expectativas de una experiencia de lujo
- Concepto innovador, ya que fusiona la experiencia del centro comercial con eventos especiales, ofreciendo programas de lealtad y una amplia gama de productos y servicios



Ubicación	Veracruz
Año terminado	2014 & 2016
ARB	63,132 m ²
Usos	<i>Retail</i>
Arrendatarios	Cinemex, Zara, West Elm, Pottery Barn, Williams Sonoma, entre otros

- Ubicada en la mejor zona de Veracruz, con vista a la avenida Boca del Río
- Centro comercial líder en el estado de Veracruz, que ofrece marcas de primera calidad y una experiencia única para disfrutar de las compras, el entretenimiento y los servicios junto al mar
- 107 tiendas



Ubicación	Ciudad de México
Año terminado	2018
ARB	111,183 m ²
Usos	<i>Retail & Oficinas</i>
Arrendatarios	J&J, Santander, LVMH, Moncler, Omega, Tiffany, entre otros

- El mayor centro comercial por volumen de negocio y visitantes de todo el sur de la Ciudad de México
- Amplia oferta de tiendas, servicios, cafeterías y ocio bajo un mismo techo
- Ubicación estratégica con una excelente zona de captación primaria de alta densidad
- Cómoda accesibilidad desde el punto de vista del transporte público y amplia zona de estacionamiento alrededor del edificio



Ubicación	Estado de México
Año terminado	2004
ARB	31,581 m ²
Usos	Retail
Arrendatarios	Palacio de Hierro Outlet, Salvatore Ferragamo, Carolina Herrera, entre otros

- Centro comercial al aire libre que ofrece marcas de diseñadores nacionales e internacionales, donde los compradores pueden encontrar la más amplia gama de opciones de *retail* con descuentos del 25 al 65 por ciento cada día
- Ofrece una variada selección de opciones de moda con 165 tiendas disponibles
- Principal destino para los visitantes de toda el área metropolitana y del resto del país



Ubicación	Querétaro
Año terminado	2019
ARB	25,925 m ²
Usos	<i>Retail</i>
Arrendatarios	Adidas, Hugo Boss, Nike, Swarovski, entre otros

- Ubicado a 6.3 km de Querétaro, la ciudad más grande del Bajío, una de las regiones más dinámicas y de mayor crecimiento en México
- Principal punto de atracción para los visitantes de y hacia el corredor de exportación de México
- Con más de 80 tiendas, ofrece una experiencia al aire libre de espacios comerciales y de restaurantes
- Ofrece las últimas tendencias a un precio rebajado en moda para hombre, mujer, niños, artículos para el hogar y decoración



Ubicación	Estado de México
Año terminado	1971
ARB	76,803 m ²
Usos	<i>Retail</i>
Arrendatarios	Liverpool, Palacio de Hierro, Sears, Cinépolis, entre otros

- Inaugurado en 1971 en el municipio de Naucalpan de Juárez como uno de los primeros centros comerciales del país
- Factor clave que impulsó la urbanización de esta zona, es una de las áreas de mayor tránsito y comercio del Estado de México
- Con 250 locales ofrece una amplia gama de productos, servicios y entretenimiento que lo convierten en uno de los centros comerciales más visitados del país



Ubicación	Ciudad de México
Año terminado	1969
ARB	30,569 m ²
Usos	<i>Retail</i>
Arrendatarios	Cinépolis, Sears, Zara, Sanborns, entre otros

- Plaza Universidad fue el segundo centro comercial del país, con una gama de usos comerciales que incluye moda, entretenimiento, comida y servicios
- Funge como un centro comercial que atrae a los visitantes a la zona desde otras partes de la ciudad, ya que hay pocas alternativas de compra fuera de las tradicionales en el centro histórico de la ciudad
- Ofrece 80 tiendas



Ubicación	Puebla
Año terminado	1998
ARB	36,221 m ²
Usos	<i>Retail</i>
Arrendatarios	Liverpool, Palacio de Hierro, Sears, Cinépolis, entre otros

- Ubicado en una de las zonas de mayor crecimiento y rentabilidad de Puebla
- El complejo comercial fue el primero de su tipo en la ciudad con más de 148 tiendas
- Activó y promovió el *retail*, desarrollos residenciales, escuelas, universidades, edificios de oficinas, hospitales, y las principales carreteras de la ciudad
- Importante afluencia de visitantes (~13.9 millones de personas al año) procedentes de los estados adyacentes, como Veracruz, Oaxaca y Tlaxcala.



Ubicación	Querétaro
Año terminado	2013
ARB	79,721 m ²
Usos	<i>Retail</i>
Arrendatarios	Liverpool, Palacio de Hierro, Cinépolis, Zara, entre otros

- Segundo centro comercial más grande de América Latina
- Ofrece una amplia gama de marcas de productos, servicios y entretenimiento de segundo nivel
- Antea tiene 187 tiendas y recibe anualmente ~13 millones de personas
- Motor económico para el estado de Querétaro, generando aproximadamente 1,500 empleos, y fomentando el desarrollo de la zona con hoteles, viviendas, comercios y lugares de ocio



FIBRA SOMA

