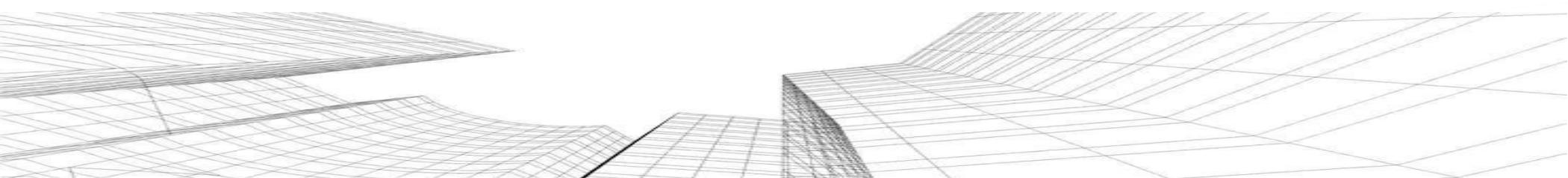




PRIMER TRIMESTRE 2025 REPORTE TRIMESTRAL

30 de abril de 2025

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 2025.

La conferencia telefónica se llevará a cabo el 6 de mayo de 2025 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_AD2PcwR2Q9OebECzbXGBdA

CONTACTOS RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

FIBRA SOMA

RAÚL GUTIERREZ

E-mail: rgutierrez@sma.com.mx

FIBRA SOMA

JESÚS MEJÍA

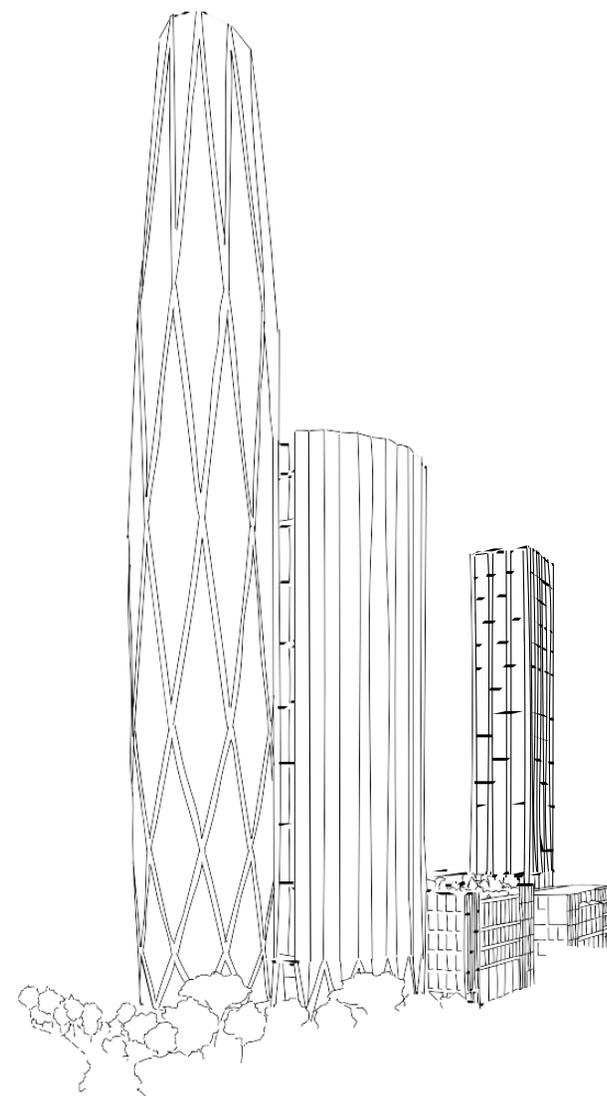
E-mail: jmejia@sma.com.mx

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.....	13
Esfuerzos ASG.....	17
Glosario.....	18
Apéndice.....	20
Acerca de Fibra SOMA.....	26



Fibra SOMA (SOMA 21) anuncia sus resultados del primer trimestre de 2025, reportando un NOI de MXN\$693 millones en el 1T25, comparado con MXN\$516 millones reportados en el 1T24. El AFFO del trimestre fue MXN\$235 millones, con un margen de 26%.

Resultados del trimestre

- Los **ingresos** fueron MXN\$920 millones, que representaron un incremento de 28% comparado con el 1T24.
- El **Ingreso Neto Operativo** (NOI) fue de MXN\$693 millones, un incremento de 34% comparado con el 1T24.
- El **margen NOI** fue de 75%, incrementando 330 puntos base en comparación con el 1T24.
- El **EBITDA** alcanzó los MXN\$619 millones, incrementando 35% respecto al 1T24.
- El **margen EBITDA** fue de 67%, incrementando 350 puntos base en comparación con el 1T24.
- El **AFFO consolidado** del 1T25 fue de MXN\$235 millones, con un margen de 26%.
- La **ocupación promedio** cerró el 1T25 en 98.3% con 1,570 arrendatarios.

Hechos destacados

- Durante el mes de marzo, Fibra SOMA firmó una ampliación de su línea revolvente por MXN\$1,500 millones con el objetivo de un nivel de liquidez prudente mantener en todo momento. Proviene de los saldos disponibles de crédito y de los recursos en efectivo, demostrando el compromiso de la Fibra con las calificaciones de su deuda. La línea se encuentra en proceso de sindicación y esperamos cerrar el proceso en las próximas semanas.



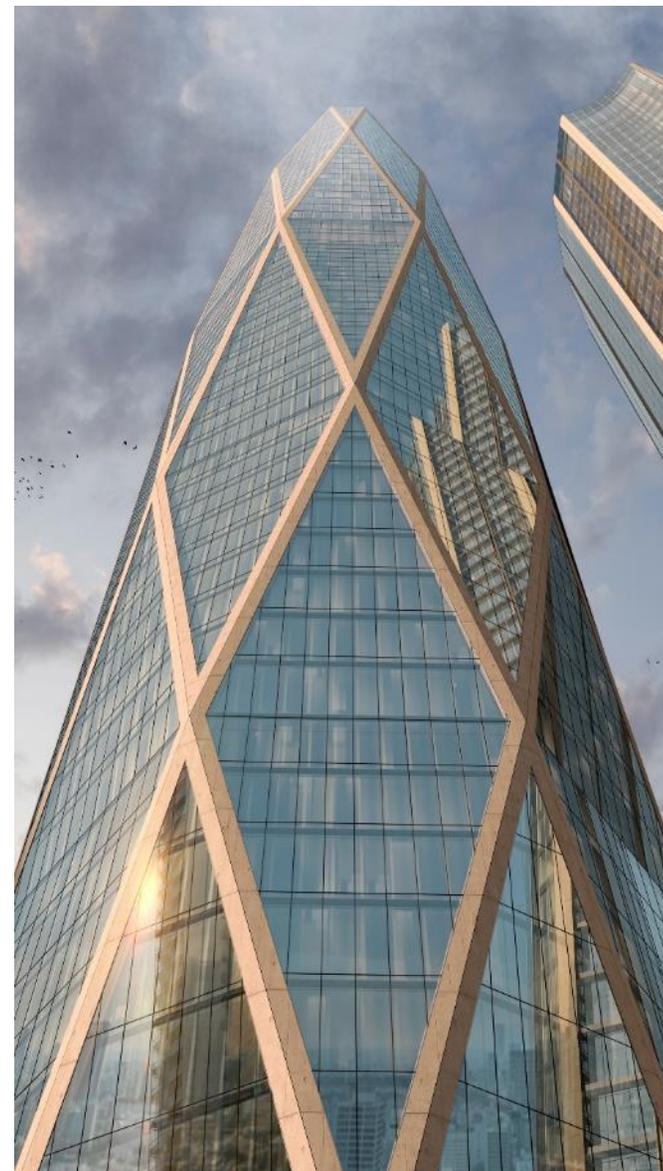
Estimados inversionistas,

2025 nos ha traído un inicio de año dinámico y con mucha volatilidad en los mercados a nivel global. Dentro de este contexto, nos da mucho gusto poder compartir con ustedes los resultados de Fibra SOMA, que muestran la resiliencia de nuestro modelo de negocios. En el primer trimestre del año, seguimos demostrando nuestro compromiso con la creación de valor sostenible y la fortaleza de nuestro portafolio de activos.

Registramos una ocupación promedio del 98.3%, en línea con nuestros niveles históricos. Manteniendo una operación eficiente, respondemos a las necesidades específicas de cada arrendatario y ofrecemos espacios de alta calidad. Esto ha generado que la tasa de renovaciones se mantenga estable. Esperamos que los niveles de ocupación también se mantengan estables a lo largo del año.

Con esta resiliencia operativa, logramos ingresos en el trimestre de MXN\$920 millones. Esto se tradujo en un NOI que creció un 34% en comparación con el primer trimestre de 2024, alcanzando un total de MXN\$693 millones en el mismo periodo. A su vez, el AFFO incrementó 22% comparado con el mismo trimestre del año pasado, alcanzando MXN\$235 millones. Estos números reflejan una vez más nuestra capacidad de ejecución.

En línea con nuestra filosofía de gestionar el flujo de caja de forma responsable, hemos priorizado mantener una liquidez adecuada para enfrentar cualquier necesidad. Esto nos asegura una capacidad de respuesta ante desafíos y oportunidades hacia adelante. Adicionalmente, durante el mes de marzo, firmamos una ampliación de la línea revolvente por MXN\$1,500 millones con el objetivo de mantener en todo momento un nivel de liquidez prudente, que proviene de los saldos disponibles de crédito y de los recursos en efectivo, demostrando nuestro compromiso con nuestras calificaciones de deuda. La línea se encuentra en proceso de sindicación y esperamos cerrar el proceso en las próximas semanas.





Avanzamos de manera significativa en nuestro programa de desarrollo. El proceso de *pre-leasing* ha avanzado con mucho éxito y estoy muy satisfecho con la demanda que hemos tenido en nuestros proyectos. Este trimestre hemos estado preparando la entrega de las oficinas en el proyecto de Park Hyatt y hemos continuado con la entrega de locales comerciales en Retail Los Cabos. Continuaremos gestionando cada fase de nuestros proyectos enfocados en el cumplimiento de los tiempos previstos y en ofrecer espacios de la mejor calidad.

En el frente sostenible, hemos completado exitosamente el proceso de capacitación en temas de ASG de nuestro equipo. Esto marca un paso importante en la implementación de estrategias y medición de KPIs que seguiremos llevando a cabo durante el resto del año. Estamos convencidos de que estos esfuerzos respaldan nuestro propósito de generar valor a largo plazo. Hemos contratado a un asesor en temas de sostenibilidad para la siguiente fase de implementación de la estrategia, buscando alcanzar las mejores prácticas en nuestro portafolio.

Agradezco una vez más la confianza continua de todos nuestros grupos de interés. Los logros que seguimos alcanzando están aquí gracias al apoyo de todos ustedes, quienes nos han acompañado desde el inicio. Seguiremos enfocándonos en el crecimiento disciplinado, la ejecución confiable y la creación de valor sostenible y duradero.

Saludos,

José Juan Sordo Madaleno de Haro
Director General – Pangea Administración, S.C.
Administrador de Fibra SOMA

Indicadores relevantes del trimestre

Operativos



20

Propiedades en el
portafolio



+836,000m²

de ARB



98%

de ocupación promedio



7-8%

de *lease spread*
promedio



\$693m

de NOI durante el 1T25



1,570

arrendatarios

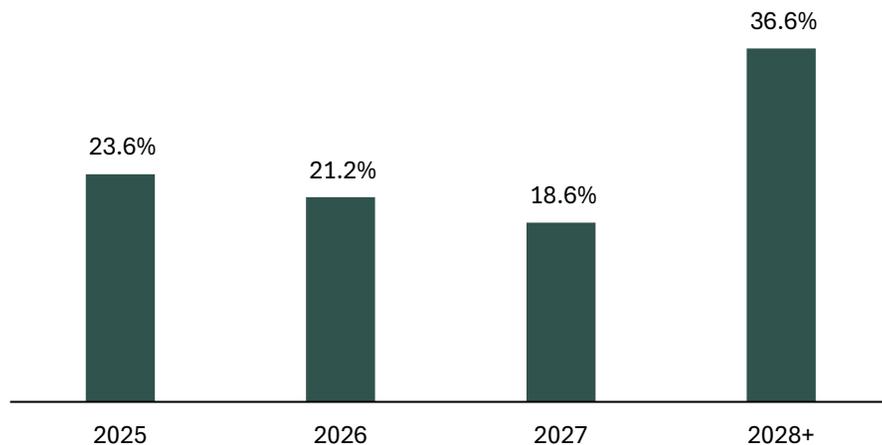


- El portafolio cerró el 1T25 con aproximadamente 836,000 m². De estos 836,000 m², aproximadamente 518,000 m² conformaban el portafolio operativo y 318,000 m² el portafolio en desarrollo.
- La ocupación durante el 1T25 cerró en 98.3%.
- La tasa de renovación durante el primer trimestre de 2025 se mantuvo por encima de 95% con un *lease spread* de 7-8% en promedio por encima de inflación.
- El Ingreso Neto Operativo (NOI) de Fibra SOMA fue de MXN\$693 millones para el 1T25, que representó un aumento de 34% respecto al 1T24.
- Al cierre del trimestre Fibra SOMA contaba con 1,570 arrendatarios.

Concentración por arrendatarios principales

	% Renta	% ARB
Top-5	20.0%	24.1%
Top-10	27.4%	33.9%
Top-15	32.0%	40.6%
Otros	68.0%	59.4%

Perfil de vencimiento de arrendamientos



- Nuestra base de arrendatarios es muy diversa. El top 5 de arrendatarios de la Fibra representa el 20.0% de los ingresos por renta y 24.1% en términos de ARB. Se compone principalmente de arrendatarios globales con alta calidad crediticia.
- El *lease spread* para los contratos renovados durante el 1T25 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 1T25.
- El plazo promedio para los contratos de *retail* es de tres años. En 2025, el 23.6% de los contratos vigentes estarán sujetos a renovación. En 2026 el nivel de vencimientos será de 21.2% y en 2027 será de 18.6%.

Indicadores relevantes del trimestre

Financieros

Miles de Pesos	1T25	1T24	Δ% 25-24	Acumulado 2025
Total Ingresos (Portafolio propio)	\$608,249	\$427,314	42.3%	\$608,249
Ingresos negocios conjuntos	\$311,677	\$289,452	7.7%	\$311,677
Ingresos Totales	\$919,926	\$716,767	28.3%	\$919,926
Resultado en la participación de negocios conjuntos	\$235,398	\$224,283	5.0%	\$235,398
Ingreso Neto Operativo incluyendo negocios conjuntos	\$693,168	\$516,708	34.2%	\$693,168
Margen NOI	75.4%	72.1%		75.4%
EBITDA	\$618,803	\$456,944	35.4%	\$618,803
Margen EBITDA	67.3%	63.8%		67.3%
FFO Consolidado	\$143,916	\$155,584	(7.5%)	\$143,916
Margen FFO Consolidado	15.6%	21.7%		15.6%
AFFO Consolidado	\$234,620	\$192,696	21.8%	\$234,620
Margen AFFO Consolidado	25.5%	26.9%		25.5%
Distribución a tenedores de CBFIs	\$0	\$0		\$0
<i>CBFIs con derechos económicos</i>	<i>889,628,640</i>	<i>807,149,785</i>		<i>889,628,640</i>
Distribución por CBFI con derechos económicos	\$0.00	\$0.00		\$0.00

- El Ingreso Neto Operativo (NOI) fue de MXN\$693 millones, con un margen de 75%. Esto representa un aumento del 34% respecto al 1T24.
- El EBITDA fue de MXN\$618 millones en el 1T25, con un margen de 67%. Esto representa un incremento de 35% respecto al 1T24.
- El AFFO del 1T25 fue de MXN\$235 millones, con un margen de 25%.
- El número de CBFIs en circulación se mantuvo en 889,628,640 a cierre del 1T25.

Progreso del *pipeline* en desarrollo

Programa de desarrollo				
	Soho House CDMX (Fase I) (2023)	Park Hyatt Oficinas CDMX (abril 2025)	Retail Los Cabos (2T25 / 3T25)	Soho House Los Cabos (4T25)
Avance de construcción	100%	97%	86%	40%
Avance de arrendamiento	100%	100%	98%	100%
<i>Firmado</i>	100%	64%	79%	100%
<i>LOI/RFP</i>		36%	19%	





**Expansión
Antara
CDMX
(4T25)**

**Park Hyatt Hotel
CDMX
(4T25)**

**Soho House
CDMX (Fase II)
(2T26)**

**Reforma
(2027/2028)**

Avance de construcción	62%	73%	0%
Avance de arrendamiento <i>Retail</i> / Hotel	90%	100%	100%
<i>Firmado</i>	60%	100%	100%
<i>LOI/RFP</i>	40%	0%	0%
Avance de arrendamiento oficinas	100%	N/A	N/A
<i>Firmado</i>	92%		
<i>LOI/RFP</i>	8%		

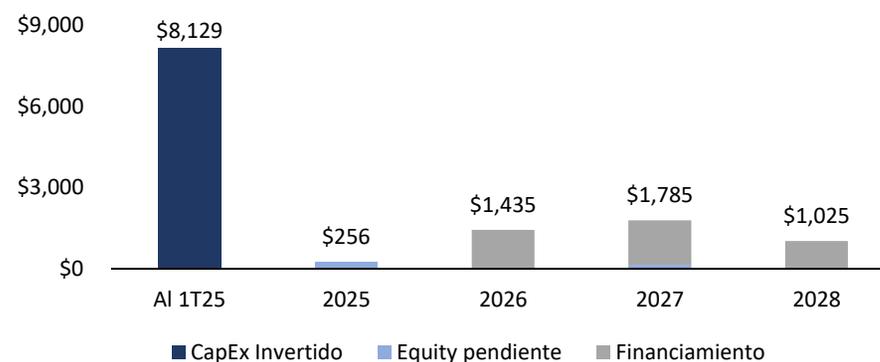




Pipeline (excl. Reforma)



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 2025 y 2026.
- Durante el 1T25 se invirtieron MXN\$693 millones en CapEx, que representa un avance del 23% respecto a lo pendiente por invertir en 2025. Para Reforma, se invirtieron MXN\$53 millones en CapEx, que representa un 17% de avance respecto a lo pendiente por invertir en 2025.
- 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	1T25	1T24	Acumulado 2025
Ingresos por arrendamiento	\$551,540	\$354,747	\$551,540
Estacionamientos	\$24,248	\$22,559	\$24,248
Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros	\$32,461	\$50,008	\$32,461
Total ingresos (Portafolio Propio)	\$608,249	\$427,314	\$608,249
Gastos de operación y mantenimiento	(\$120,212)	(\$117,431)	(\$120,212)
Impuesto predial	(\$28,186)	(\$16,409)	(\$28,186)
Seguros	(\$2,081)	(\$1,050)	(\$2,081)
Total Gastos (Portafolio Propio)	(\$150,479)	(\$134,889)	(\$150,479)
Ingresos en negocios conjuntos	\$311,677	\$289,452	\$311,677
Gastos en negocios conjuntos	(\$76,279)	(\$65,169)	(\$76,279)
Resultado en la participación de negocios conjuntos	\$235,398	\$224,283	\$235,398
Ingreso Neto Operativo	\$693,168	\$516,708	\$693,168
Margen neto operativo	75.4%	72.1%	75.4%
Gastos del Administrador y otros gastos no relacionados con las operaciones	(\$74,365)	(\$59,765)	(\$74,365)
EBITDA	\$618,803	\$456,944	\$618,803
Margen EBITDA	67.3%	63.8%	67.3%

Información Financiera

Reconciliación FFO / AFFO

FIBRA SOMA

Miles de Pesos	1T25	1T24	Acumulado 2025
Utilidad (Pérdida) integral consolidada del periodo	(\$242,928)	(\$7,815)	(\$242,928)
Efecto por fluctuación cambiaria por revaluación de moneda	(\$19,390)	(\$76,769)	(\$19,390)
Ajuste por valuación de Instrumentos Financieros	\$397,820	\$233,786	\$397,820
Amortización del costo de emisión de deuda bancaria o bursátil	\$8,415	\$6,382	\$8,415
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	\$0	\$0	\$0
FFO consolidado	\$143,916	\$155,584	\$143,916
Rentas anticipadas neto	\$68,434	\$10,731	\$68,434
Derechos de arrendamiento neto	\$42,317	(\$2,054)	\$42,317
Otras Provisiones	\$8,335	\$0	\$8,335
Renta lineal neto	(\$6,773)	\$29,817	(\$6,773)
Predial y seguros por devengar neto	(\$21,610)	(\$1,382)	(\$21,610)
AFFO consolidado	\$234,620	\$192,696	\$234,620

SOMA21 en BIVA	1T25	1T24
Precio de cierre al 31 de marzo de 2025	\$49.2	\$49.2
CBFIs en circulación al 31 de marzo de 2025	889,628,640	807,149,785
Capitalización de mercado al 31 de marzo de 2025	\$43,743,054,625	\$39,687,567,989

Fibra SOMA	1T25	1T24	Acumulado 2025
Pesos			
FFO consolidado	\$143,916.4	\$155,584.0	\$143,916.4
AFFO consolidado	\$234,619.7	\$192,695.9	\$234,619.7
Distribución a tenedores de CBFIs	\$0.0	\$0.0	\$0.0
CBFIs con derechos económicos	889,628,640	807,149,785	889,628,640
Distribución por CBFI con derechos económicos	\$0.00	\$0.00	\$0.00

Créditos Fibra SOMA al 31 de marzo de 2025	% correspondiente a Fibra SOMA	Divisa	Monto total (en MX\$mm)	Tasa	Saldo insoluto (en MX\$mm)	Vencimiento
Créditos corporativos						
Bono <i>senior</i>	100%	USD	\$8,131.9	4.375%	\$8,131.9	22/jul/31
<i>Term Loan</i>	100%	USD	\$3,191.0	SOFR + 250 pb	\$3,191.0	29/nov/27
<i>Term Loan</i> - (TL24 USD)	100%	USD	\$5,610.1	SOFR + 287 pb	\$5,610.1	25/abr/29
<i>Term Loan</i> - (TL24 MXN)	100%	MXN	\$1,712.4	TIE + 262 pb	\$1,712.4	25/abr/29
Crédito Antea	20%	MXN	\$1,100.0	TIE + 290 pb	\$29.1	25/sep/26
Crédito PO Querétaro	50%	MXN	\$450.0	TIE + 225 pb	\$190.1	19/dic/33
Total créditos corporativos					\$18,864.6	
Créditos para desarrollo⁽¹⁾						
Crédito Expansión Antara	100%	MXN	\$3,125.0	TIE + 325 pb (2021-2024) TIE + 375 pb (2025-2028)	\$1,424.9	30/nov/33
Crédito PHMC Oficinas <i>Senior</i> MXN	100%	MXN	\$750.0	TIE + 420 pb	\$727.4	6/jun/31
Crédito PHMC Oficinas <i>Senior</i> USD	100%	USD	\$428.4	SOFR + 400 pb	\$400.8	6/jun/31
Crédito Soho CDMX	33%	USD	\$632.4	SOFR + 320 pb	\$198.7	25/jun/30
Crédito Retail Los Cabos <i>Senior</i>	100%	USD	\$1,022.2	SOFR + 325 pb	\$763.5	29/sep/28
Crédito Soho Los Cabos	100%	USD	\$515.6	SOFR + 320 pb	\$154.7	7/dic/30
Total de créditos para desarrollo					\$3,670.0	
Créditos revolventes						
Línea revolving (2024)	100%	MXN	\$4,000.0	TIE + 230 pb	\$2,250.0	25/abr/27
Línea revolving (2025)	100%	MXN	\$1,500.0	TIE + 215-230 pb	\$0.0	2028
Total créditos revolventes					\$2,250.0	
Total					\$24,784.6	

- El saldo insoluto de la deuda al cierre del 1T25 fue de MXN\$24,785 millones.
 - El incremento en comparación con el trimestre anterior se debe esencialmente a disposiciones de la línea revolving y de los créditos para desarrollo.
- Se espera prepagar el total del saldo insoluto del crédito revolving con los fondos del IVA por recuperar.
- El perfil de vencimiento de la deuda se encuentra en niveles sanos, sin vencimientos relevantes hasta el 2027.
- El 33% de la deuda se encuentra con coberturas de tipo de cambio, el 26% esta contratada en pesos y el 41% restante en dólares americanos.
- El 64% de la deuda esta contratada con tasa de interés variable y el 36% con tasa de interés fija.

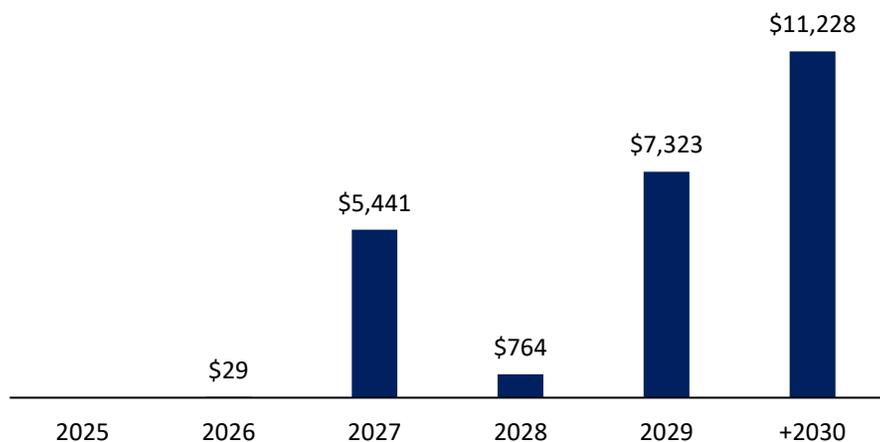
(1) Estos créditos son financiamientos de desarrollo a nivel activo, por lo que no generan obligaciones a la Fibra.

Índices de crédito

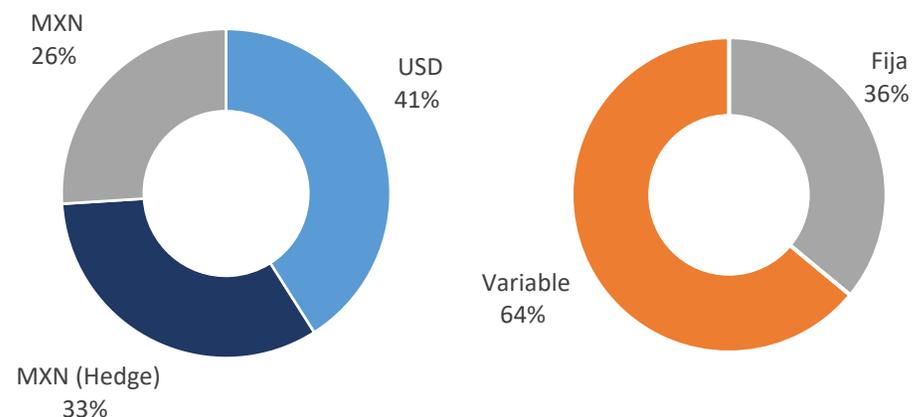
Índices (CNBV) al 31 de marzo de 2025	SOMA	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	32.9%	≤50%	OK
Cobertura del servicio de deuda	1.9x	≥1.0x	OK

Índices (Bono) al 31 de marzo de 2025	Tipo	SOMA	Límite	Estatus
Limitación de Deuda Total (LTV)	Incurción	32.9%	≤60%	OK
Limitación de Deuda Garantizada (Deuda Garantizada / Activos totales)	Incurción	0.3%	≤40%	OK
Test de servicio de deuda	Incurción	1.6x	≥1.5x	OK
Mantenimiento de activos no garantizados	Mantenimiento	297.8%	≥150%	OK

Perfil de vencimiento de deuda



Perfil de deuda por moneda y tasa



Fibra SOMA ha completado exitosamente el proceso de capacitación de su equipo en temas de ASG y está enfocado en el reporte anual de 2024 que estaremos publicando en 2025

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 publicó su primer informe de sustentabilidad en enero de 2025.



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 1T25, 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 1T25.

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 solo aquellas inversiones en proyectos anunciados y cuyo desarrollo esté comenzado a la fecha del presente cálculo.

t = 2T25, 3T25, 4T25, 1T26, 2T26, 3T26.

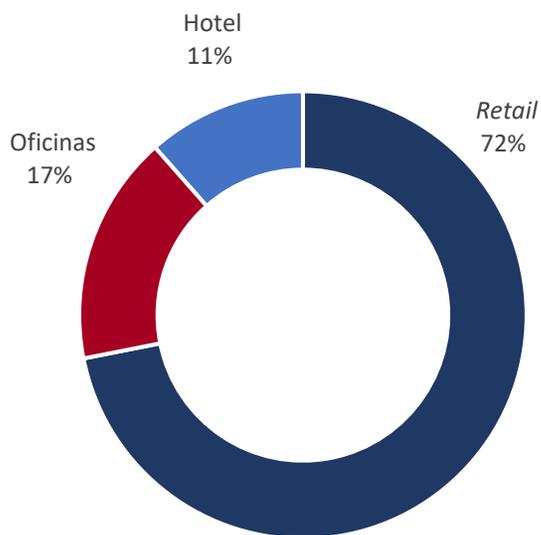
FIBRA SOMA



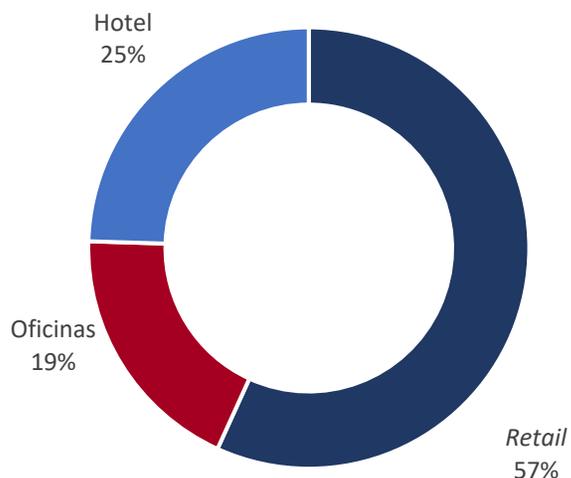
Anexo

Desglose de ARB

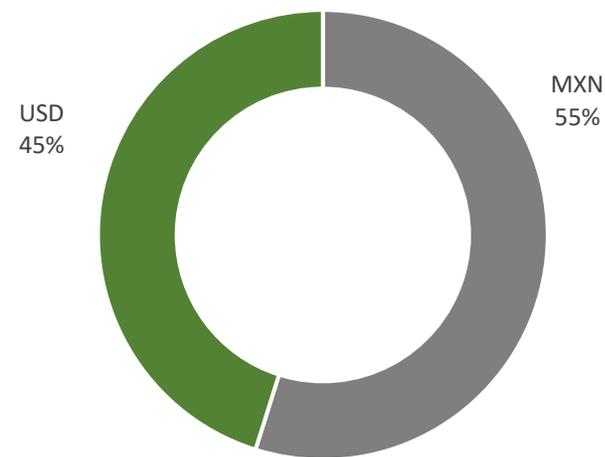
ARB por segmento⁽¹⁾



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*, 17% oficinas y 11% hotel. El portafolio cuenta con oficinas en Artz, Expansión Antara y PHMC, mientras que el componente de hoteles se encuentra presente en Expansión Antara, PHMC, Soho House & Beach Club Los Cabos, y Soho House CDMX.
- Los ingresos por renta provienen en un 57% del componente de *retail*, en un 19% de oficinas y el 25% restante de hoteles. Estos ingresos consideran tanto las propiedades operativas, como las propiedades en desarrollo en fase de estabilización.
- Dentro de los ingresos totales mencionados en el punto anterior, aquellos obtenidos en pesos mexicanos representan el 55% de los ingresos, mientras que el otro 45% son en dólares estadounidenses. Estos provienen principalmente de los componentes de oficinas y de hotel.

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

FIBRA SOMA



Anexo Estados Financieros

Información Financiera

Estado de Resultados

Miles de Pesos	1T25	1T24	Acumulado 2025
Ingresos por arrendamiento	\$551,540	\$354,747	\$551,540
Estacionamientos	\$24,248	\$22,559	\$24,248
Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros	\$32,461	\$50,008	\$32,461
Total ingresos (Portafolio Propio)	\$608,249	\$427,314	\$608,249
Gastos de operación y mantenimiento	(\$100,641)	(\$103,065)	(\$100,641)
Comisión por Operación	(\$19,571)	(\$14,366)	(\$19,571)
Impuesto predial	(\$28,186)	(\$16,409)	(\$28,186)
Seguros de Propiedades	(\$2,081)	(\$1,050)	(\$2,081)
Total gastos (Portafolio Propio)	(\$150,479)	(\$134,889)	(\$150,479)
Resultado en la participación de negocios conjuntos	\$235,398	\$224,283	\$235,398
Utilidad después de Resultado en la participación de negocios conjuntos	\$693,168	\$516,708	\$693,168
Gastos del Administrador y otros gastos no relacionados con las operaciones	(\$74,365)	(\$59,765)	(\$74,365)
Intereses y comisiones netas de deuda bancaria	(\$543,090)	(\$342,352)	(\$543,090)
Ganancia por recompra del bono	\$0	\$0	\$0
Efecto de instrumentos financieros derivados	(\$13,159)	(\$29,817)	(\$13,159)
Ingreso por intereses	\$18,151	\$27,033	\$18,151
Ganancia (perdida) cambiaria, neta	\$5,670	(\$9,133)	\$5,670
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	\$0	\$0	\$0
Utilidad neta	\$86,374	\$102,674	\$86,374
(Pérdida) utilidad por fluctuación cambiaria relacionada con instrumentos financieros	\$13,720	\$85,902	\$13,720
(Pérdida) utilidad por valuación de Instrumentos Financieros	(\$343,023)	(\$196,391)	(\$343,023)
Utilidad (pérdida) integral del periodo	(\$242,928)	(\$7,815)	(\$242,928)
Utilidad (pérdida) neta consolidada			
Participación en los resultados netos de la controladora:	\$86,374	\$102,674	\$86,374
Participación en los resultados netos de la no controladora:	\$0	\$0	\$0
Utilidad (pérdida) integral del periodo			
Participación en los resultados netos de la controladora:	(\$242,928)	(\$7,815)	(\$242,928)
Participación en los resultados netos de la no controladora:	\$0	\$0	\$0

Información Financiera

Estado de Posición Financiera

FIBRA SOMA

Miles de Pesos

Activo	Al 31 de marzo de 2025
Activo circulante:	
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$592,095
Cuentas por cobrar a clientes, neto	\$408,731
Cuentas por cobrar a partes relacionadas ⁽¹⁾	\$737,837
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	\$2,558,613
Activos disponibles para su venta	\$100,940
Pagos anticipados	\$35,241
Total activo circulante	\$4,433,456
Activo no circulante:	
Efectivo restringido	\$0
Propiedades de inversión	\$52,065,911
Inversión en negocios conjuntos por activos inmobiliarios	\$15,688,079
Terreno 3332	\$0
Instrumentos Financieros Derivados	\$0
Pagos anticipados de largo plazo	\$926,364
Activos no circulantes	\$33,032
Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI)	\$0
Inversión en acciones de subsidiaria	\$0
Total activo no circulante	\$68,713,386
Total activo	\$73,146,842

Pasivo y patrimonio	Al 31 de marzo de 2025
Pasivo a corto plazo:	
Deuda	\$2,411,162
Cuentas por pagar y pasivos acumulados a corto plazo	\$579,080
Intereses por Pagar	\$193,646
Impuestos por Pagar	\$27,521
Total pasivo a corto plazo	\$3,211,410
Pasivo a largo plazo:	
Deuda	\$21,636,686
Cuentas por pagar y pasivos acumulados a largo plazo	\$247,372
Instrumentos Financieros Derivados	\$1,713,258
Depósitos en Garantía	\$244,255
Derechos de arrendamiento	\$120,862
Total pasivo a largo plazo	\$23,962,434
Total pasivo	\$27,173,843
Patrimonio	
Patrimonio Contribuido -	
Aportación al Fideicomiso	\$41,337,843
Reserva de fondo de recompra	\$6,903
Patrimonio Ganado -	
Resultados acumulados	\$6,013,524
Participación de la controladora	\$47,358,270
Participación no controladora:	\$0
Otros Resultados Integrales	(\$1,385,272)
Total Patrimonio	\$45,972,999
Total Pasivo y Patrimonio	\$73,146,842

(1) Las cuentas por cobrar a partes relacionadas se componen de los remanentes provenientes de los negocios conjuntos pendientes de recibir. Adicionalmente, se incluye un préstamo a corto plazo otorgado a PHMC Hotel CIB/3421, que es para una inversión en negocio conjunto sujeto a intereses conforme a rangos de mercado.

Información Financiera

Estado de Flujo de Efectivo

Fideicomiso Irrevocable No. 3332
(CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple)
Estado de Flujos de efectivo
(En miles de pesos mexicanos)

Concepto	1T25
Flujos de efectivo de actividades de operación:	
Utilidad neta consolidada del periodo	86,374
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:	
Utilidad en participación de inversión en negocios conjuntos	(235,398)
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	-
Amortización de seguros	14,148
Amortización derechos de arrendamiento a resultados	23,352
Amortización del Costo de emisión de deuda	9,611
Efecto de valuación de Instrumentos Financieros Derivados	(50,798)
Fluctuación cambiaria no realizada	(91,737)
Ingresos por intereses	(99,802)
Gasto por intereses	538,975
Total	194,725
Cambios en el capital de trabajo:	
(Aumento) disminución en:	
Rentas por cobrar a clientes	(9,325)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(52,371)
Remanentes por cobrar	
Impuesto al valor agregado (IVA) por recuperar	71,427
Devolución de IVA	
Otras cuentas por cobrar	68,719
Pagos anticipados	(28,296)
Aumento (disminución) en:	
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	202,134
Cuentas por pagar a partes relacionadas	7,857
Intereses por pagar	
Impuestos por pagar	(1,434)
Costo de emisión de deuda	
Derechos de arrendamiento	18,965
Depósitos en garantía	71,528
Anticipo de clientes	
Rentas anticipadas	
Flujos netos de efectivo generados por actividades operación	543,929

Concepto	1T25
Flujos de efectivo por actividades de inversión:	
Inversión en proyectos en desarrollo	(679,047)
Adquisición de derechos fideicomisarios	-
Pagos de Impuesto sobre adquisición de inmuebles	-
Aportaciones a negocios conjuntos	-
Adquisición de terrenos	
Remanentes de negocios conjuntos	181,130
Mobiliario y equipo	
Prestamos otorgados a partes relacionadas ⁽¹⁾	(92,000)
Otros activos no circulantes	(6,552)
Intereses bancarios cobrados	99,802
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(496,667)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:	
Aportaciones al patrimonio	-
Préstamos recibidos	865,100
Pago de préstamos	(32,144)
Reembolso de derechos fideicomisarios	
Participación no controladora	
Fondo de recompra	
Intereses pagados	(757,557)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	75,399
Efectivo y equivalentes de efectivo	122,661
Disminución neto de efectivo y equivalentes de efectivo	122,661
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	402,656
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	525,317

(1) Préstamo a corto plazo otorgado a PHMC Hotel CIB/3421, que es para una inversión en negocio conjunto sujeto a intereses conforme a rangos de mercado.

A circular cutout of a modern building interior. The scene shows a white, curved staircase with dark steps. A person is walking on the stairs, blurred to indicate motion. The background consists of large glass windows reflecting the sky and other buildings. The overall aesthetic is clean and architectural.

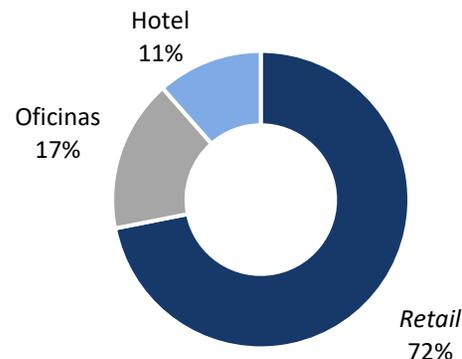
Acerca de Fibra SOMA

FIBRA SOMA

Enfoque en la mejora y crecimiento del portafolio



Desglose del ARB⁽³⁾



El desglose incluye los activos en desarrollo y se espera que aumenten el ARB total del portafolio a +836,000m² una vez que operen en su totalidad

Resumen FIBRA SOMA

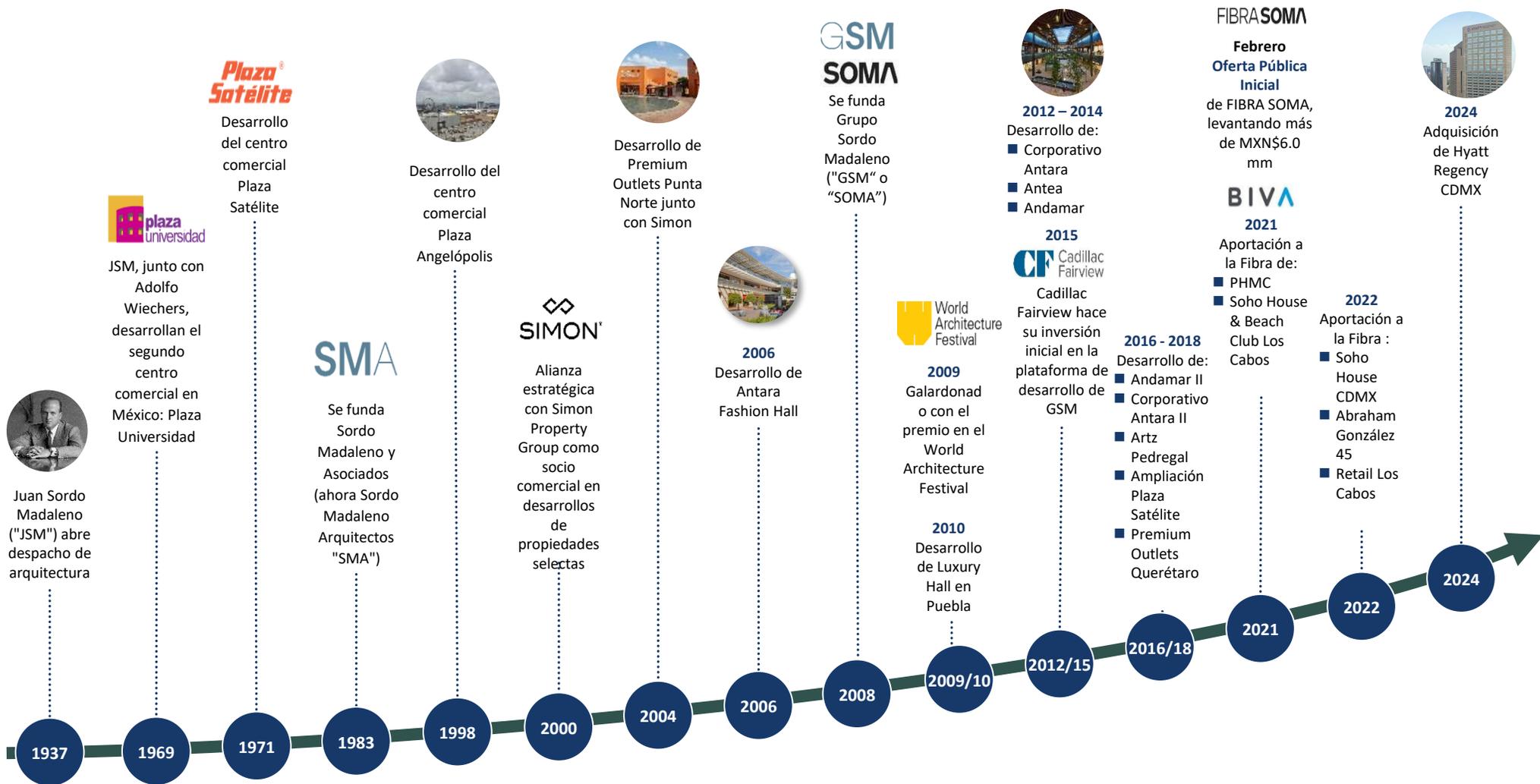
- Fideicomiso mexicano de inversión inmobiliaria (FIBRA) totalmente integrado, autogestionado y autoadministrado
- Enfoque en propiedades icónicas, de alta calidad y geográficamente diversificadas en ciudades clave de México
- Diseño e innovación *in-house* que resultan en aumentos constantes del NOI
- 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 ~22% 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 2025. 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	2025
144		176		224		234		314	347	377		440	465	518

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
Hyatt Regency	Ciudad de México	En Operación	100.0%	41,000
Expansión Antara	Ciudad de México	Desarrollo	100.0%	90,000
Reforma	Ciudad de México	Desarrollo	100.0%	90,000
PHMC Oficinas	Ciudad de México	Desarrollo	100.0%	25,000
PHMC Hotel	Ciudad de México	Desarrollo	50.0%	15,000
Soho House Los Cabos	Los Cabos	Desarrollo	100.0%	12,000
Abraham González 45	Ciudad de México	Desarrollo	50.0%	33,000
Retail Los Cabos	Los Cabos	Desarrollo	100.0%	23,000
León	Guanajuato	Planeación	70.0%	30,000
Total				836,520



Luxury Hall



Andamar



Outlet Querétaro



Antea

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	Ciudad De México
Año terminado	1982
Llaves	755
Uso	Hotel



- Hyatt Regency Ciudad de México alcanzó una ocupación promedio del 78% durante el año 2024.
- La última remodelación del inmueble fue completada en 2022.
- El hotel cuenta con una amplia oferta gastronómica que incluye restaurantes de diferentes rangos de precios, estos incluyen: Yoshimi, Teppan Grill, Rulfo y Amado.
- Diversos acuerdos con socios clave que incrementan los ingresos tanto de grupos estratégicos como de viajeros individuales.



Ubicación	Ciudad De México
Año terminado	2023 - fase I 2T26 – fase II
Llaves	32
Uso	Hotel / Club de Membresías

- Soho House es un club privado de membresías con sedes en distintos países dirigido principalmente a profesionales de industrias creativas como cine, arte, moda, etc. El club ofrece un espacio único para relacionarse y pasar un tiempo agradable.
- Se amplió la fase II de 19 a 28 llaves, optimizando la oferta y rentabilidad del desarrollo (32 llaves en total).
- EBITDA FY 2024 cerró alineado con el presupuesto, validando la rentabilidad y estabilidad del proyecto.
- Soho House sigue consolidando su presencia en el segmento de hospitalidad de lujo en 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	<i>Retail</i>
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

