

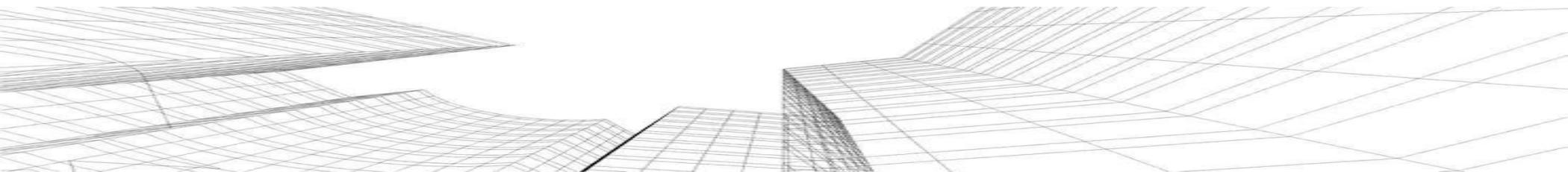


SEGUNDO TRIMESTRE 2023

REPORTE TRIMESTRAL

28 de julio de 2023

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 segundo trimestre de 2023.

La conferencia telefónica se llevará a cabo el 2 de agosto del 2023 a las 10:00am Ciudad de México || 11:00am CT || 12:00pm ET.

Detalles de la llamada:

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

https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_kdpMoUwTSfWPitdZFXS_6w

CONTACTOS RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

FIBRA SOMA

RAÚL GUTIERREZ

E-mail: rgutierrez@sma.com.mx

FIBRA SOMA

JESÚS MEJÍA

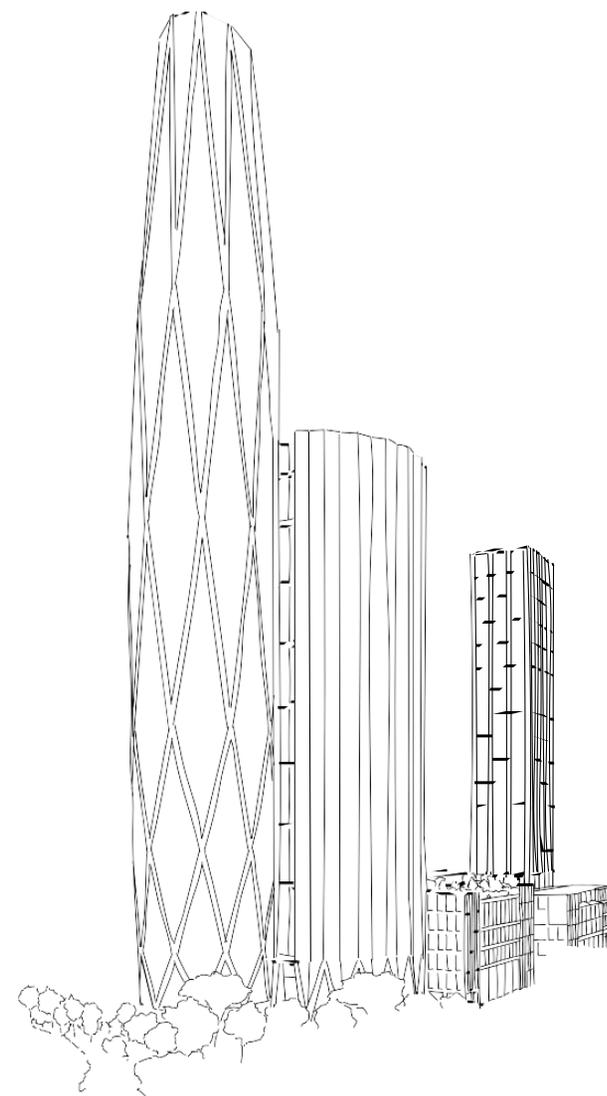
E-mail: jmejia@sma.com.mx

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.....	16
Glosario.....	17
Apéndice.....	19
Acerca de Fibra SOMA.....	25



Fibra SOMA (SOMA 21) anuncia sus resultados del segundo trimestre del año 2023, reportando un NOI de MXN\$420 millones en el 2T23, comparado con MXN\$388 millones reportados en el 2T22. El AFFO del trimestre fue MXN\$141 millones, con un margen de 23%.

Resultados del trimestre

- Los **ingresos** fueron MXN\$618 millones, que representan un incremento de 6% comparado con el 2T22.
- El **Ingreso Neto Operativo (NOI)** fue de MXN\$420 millones, el cual incrementó 8% comparado con el 2T22. El **crecimiento operativo** considerando una base a flujo tuvo un **crecimiento de 10.9%** respecto al 2T22.
- El **margen NOI** fue de 68%, incrementando 120 puntos base en comparación con el 2T22.
- El **EBITDA** alcanzó los MXN\$360 millones, incrementando 6% respecto al 2T22.
- El **margen EBITDA** fue de 58%, manteniéndose estable en comparación al 2T22.
- El **AFFO consolidado** del 2T23 fue de MXN\$141 millones, con un margen de 23%.
- La **ocupación promedio** se mantuvo durante el 2T23 para cerrar en 98.1% con 1,476 arrendatarios.

Hechos destacados

- En mayo de 2023, se completó la aportación del 29.2% del proyecto de Expansión Antara a Fibra SOMA. Con esto, Fibra SOMA ahora tiene el 79.2% de participación en Expansión Antara.
- Durante el 2T23, se incrementó la línea revolvente de MXN\$2,000 millones a MXN\$4,000 millones bajo las mismas condiciones. Actualmente, Fibra SOMA tiene MXN\$1,100 millones dispuestos.



Nota: Las imágenes corresponden a proyectos de participación de la FIBRA.

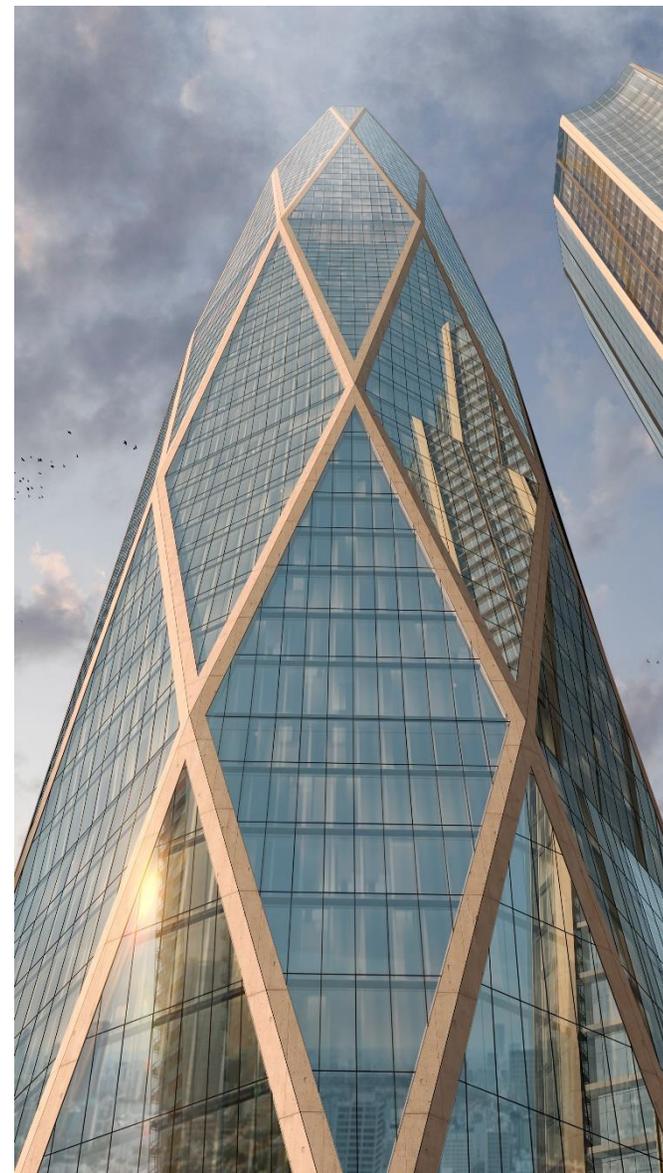
Estimados inversionistas,

Fibra SOMA logró reportar una vez más resultados positivos en el segundo trimestre. Esto demuestra que la oferta y diversificación de nuestro portafolio, junto con una administración efectiva y prudente, son una combinación exitosa que rinde frutos consistentemente. Seguiremos trabajando bajo la misma estrategia para continuar reportando buenos resultados en la segunda mitad del año.

La ocupación se mantuvo en 98.1% durante el 2T23. Creemos que podemos mantener estos niveles de ocupación para lo que resta del año, a pesar de ser niveles por encima de nuestro promedio histórico, debido a los esfuerzos constantes de establecer y mantener las mejores relaciones con nuestros inquilinos.

En cuanto a nuestros resultados, logramos un crecimiento operativo de 10.9% respecto al 2T22, con base en el flujo. Respecto a los resultados contables, reportamos un aumento del 6.3% en ingresos a MXN\$618 millones para el 2T23 (en comparación con los MXN\$582 millones del 2T22). Nuestro NOI para el segundo trimestre fue de MXN\$420 millones (un crecimiento de 8.2% en comparación con el 2T22), con un margen del 67.9%. Esto se tradujo en MXN\$141 millones en AFFO de la Controladora.

Nuestro *pipeline* de desarrollo continúa avanzando en la dirección correcta. Seguimos en línea con los tiempos esperados que hemos compartido anteriormente y mantendremos el enfoque en cumplirlos. Nuestra actividad de comercialización, así como la de financiamiento, van de acuerdo con lo planeado.





Por otro lado, seguimos progresando en nuestros esfuerzos por establecer un *framework* ASG en para Fibra SOMA. Actualmente estamos en el proceso de contratación del asesor que nos estará apoyando para la implementación del plan y para sentar las bases de lo que será nuestro primer reporte de sostenibilidad. Nuestro objetivo sigue siendo compartir nuestro *framework* con ustedes durante el 2023. Estamos muy contentos de comenzar a trabajar de manera más responsable en cuestiones de sostenibilidad y de unir nuestros esfuerzos para contribuir positivamente a la sociedad.

Por último, me gustaría agradecer a todo nuestro equipo y a nuestros grupos de interés por su apoyo durante este trimestre. Estoy muy contento con los resultados y convencido que con el potencial de nuestro portafolio seguiremos reportando buenos resultados hacia adelante. Continuaremos aumentando nuestros esfuerzos por cumplir con los objetivos reportados y por continuar generando valor a nuestros grupos de interés en el largo plazo.

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%

de ocupación promedio



6-8%

de *lease spread*
promedio



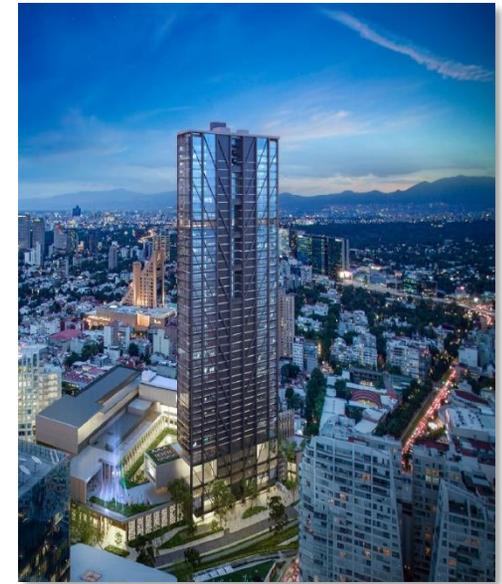
\$420m

de NOI durante el 2T23



1,476

arrendatarios

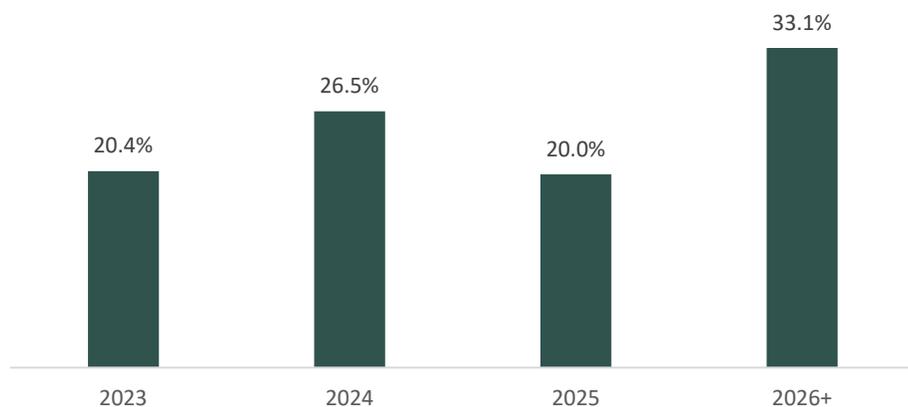


- El portafolio cerró el 2T23 con aproximadamente 795,000 m². De éstos, aproximadamente 465,000 m² conforman el portafolio operativo y 330,000 m² conforman el portafolio en desarrollo.
- La ocupación durante el 2T23 se mantuvo en 98.1%.
- La tasa de renovación durante el segundo trimestre de 2023 se mantuvo por encima de 95% con un *lease spread* de 6-8% en promedio.
- El Ingreso Neto Operativo (NOI) de Fibra SOMA fue de MXN\$420 millones para el 2T23, que representa un aumento de 8.2% respecto al 2T22.
- Al cierre del trimestre Fibra SOMA contaba con 1,476 arrendatarios.

Concentración por arrendatarios principales

	% Renta	% ARB
Top-5	18.6%	20.1%
Top-10	27.7%	33.1%
Top-15	32.5%	41.3%
Otros	67.5%	58.7%

Perfil de vencimiento de arrendamientos



- Nuestra base de arrendatarios es muy diversa. El top 5 de arrendatarios de la Fibra representa 18.6% de los ingresos por renta y 20.1% en términos de ARB, el cual se compone principalmente de arrendatarios globales con alta calidad crediticia.
- El *lease spread* para los contratos renovados durante el 2T23 ha sido en promedio de 6.0%-8.0% por encima de inflación.
- Fibra SOMA ha mantenido su tasa de renovación por encima de 95.0% durante el 2T23.
- Dado que el plazo promedio para los contratos de *retail* es de tres años, en lo que resta de 2023, el 20.4% de los contratos vigentes estarán sujetos a renovación. En 2024 el nivel de vencimientos será de 26.5% y en 2025 será 20.0%.

Indicadores relevantes del trimestre

Financieros

Miles de Pesos	2T23	2T22	Δ% 23-22	Acumulado 2023
Total Ingresos (Portafolio propio)	\$359,005	\$337,434	6.4%	\$742,518
Ingresos negocios conjuntos	\$259,480	\$244,474	6.1%	\$528,910
Ingresos Totales	\$618,485	\$581,908	6.3%	\$1,271,428
Resultado en la participación de negocios conjuntos	\$192,762	\$177,240	8.8%	\$400,874
Ingreso Neto Operativo incluyendo negocios conjuntos	\$420,196	\$388,219	8.2%	\$886,114
Margen NOI	67.9%	66.7%		69.7%
EBITDA	\$360,337	\$339,264	6.2%	\$768,308
Margen EBITDA	58.3%	58.3%		60.4%
FFO Consolidado	\$109,905	\$161,348	(31.9%)	\$274,951
Margen FFO Consolidado	17.8%	27.7%		21.6%
AFFO Consolidado	\$141,245	\$154,294	(8.5%)	\$347,454
Margen AFFO Consolidado	22.8%	26.5%		27.3%
AFFO Controladora	\$141,245	\$108,331	30.4%	\$347,454
Margen AFFO Controladora	22.8%	18.6%		27.3%
Distribución a tenedores de CBFIs	\$0	\$0		\$0
<i>CBFIs con derechos económicos</i>	<i>785,847,633</i>	<i>722,905,676</i>		<i>785,847,633</i>
Distribución por CBFI con derechos económicos	\$0.00	\$0.00		\$0.00

- El Ingreso Neto Operativo (NOI) fue de MXN\$420 millones, con un margen de 67.9%. Esto representa un aumento del 8.2% respecto al 2T22.
 - Logramos un crecimiento operativo de 10.9% respecto al 2T22, con base en flujo.
- El EBITDA fue de MXN\$360 millones en el 2T23, con un margen de 58.3%. Esto representa un incremento de 6.2% respecto al 2T22.
- El AFFO Controladora del 2T23 fue de MXN\$141 millones, con un margen de 22.8%. Dado que ya se consolidó la participación completa de Artz, el AFFO Controladora y el AFFO consolidado son iguales.
- El número de CBFIs en circulación aumentó a 785,847,633 durante el 2T23, derivado de la aportación del 29.2% de Expansión Antara a la Fibra.



📍 Ciudad de México
Usos: Hotel y Club
ARB: 12,000 m²

Soho House CDMX (2023, 1a etapa)

- Arrendamiento: Se tiene firmado un contrato a largo plazo con Soho House.
- Construcción: La primera etapa del proyecto se estará concluyendo durante el 3T23. La construcción de la segunda fase iniciará a principios del 2024.
- Financiamiento: Se cerró un crédito puente por USD\$18M. Se firmará el crédito senior y crédito de IVA durante el segundo semestre de 2023.



📍 Los Cabos
Usos: Hotel y Beach Club
ARB: 12,000 m²

Soho House Los Cabos (2024)

- Diseño: Los documentos de diseño están finalizados, mientras que los documentos constructivos se finalizarán durante el 3T23.
- Construcción: El inicio de construcción se estima para el 3T23.
- Financiamiento: La contratación de la línea de crédito está en proceso con Banco Monex. Se estima cerrar durante la segunda mitad de 2023.



📍 Ciudad de México
Usos: Retail y Oficinas
ARB: 33,000 m²

Abraham González 45 (2024 est.)

- El proyecto diseñado cuenta con aproximadamente 33,000 m² de construcción, incluyendo seis edificios para uso de oficinas y *retail*.
- El proyecto está ubicado a un costado del proyecto Reforma y de Soho House CDMX.



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

Retail Los Cabos (2024)

- La comercialización se encuentra a un 50% del ARB firmada con LOI's.
- Durante junio 2023, se finalizaron los trabajos de terracerías. También, se iniciaron los trabajos de sótanos y subestructura.
- Financiamiento: El proceso de contratación de la línea de crédito con Banorte está por finalizarse. Se estima cerrar el proceso durante el segundo semestre de 2023.



 Ciudad de México
 Usos: Hotel y Oficinas
 ARB: ~40,000 m²

Park Hyatt CDMX (2024)

- El proyecto se encuentra en proceso de estructura (nivel 15 en oficinas y nivel 10 en hotel).
- Se tienen LOI's firmadas por 17,000 m² de ARB de oficinas.
- Financiamiento: Actualmente se tienen dispuestos \$550 millones de deuda para las oficinas. Con respecto al hotel, SOMA está finalizando la negociación de un crédito puente con BBVA de ~\$400 mdp.



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

Expansión Antara (2024)

- Para oficinas, se está trabajando con empresas globales con un interés por más del 100% del ARB.
- En cuanto a *Retail*, se tiene interés por aproximadamente 85% del ARB. Ya se recibieron los primeros contratos firmados y se tiene 35% del ARB en proceso de firma
- Financiamiento: Banorte confirmó los términos y condiciones para el crédito sindicado del hotel. Se está trabajando en los documentos de crédito para formalizar la línea.



 Ciudad de México
 Usos: Retail, Oficinas y Hotel
 ARB: ~212,000 m²

Reforma (2027)

- Se tiene fuerte interés por más del 90% del ARB para el componente de *retail*.
- Se está trabajando con el equipo de Aman en el diseño del hotel y su diseñador de interiores externo.
- Se ejecutará una estrategia de pre-desarrollo de 12-15 meses para iniciar la construcción durante el 4T23.



Pipeline (excl. Reforma)



Reforma



- En este reporte se incorporan todos los proyectos de desarrollo de Fibra SOMA al *pipeline* con sus respectivas participaciones.
- El progreso de desarrollo en los proyectos durante el 2T23 explica el incremento en CapEx invertido entre el 1T23 al 2T23, principalmente en Expansión Antara, PHMC Oficinas y Retail Los Cabos.
- En cuanto al proyecto de Reforma, Fibra SOMA continúa enfocada en la fase de preconstrucción. En paralelo, se sigue trabajando en la precomercialización del proyecto.
- Reiteramos que Fibra SOMA cuenta con los recursos suficientes para completar el *pipeline* de desarrollo.
- 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 requiere recursos adicionales de Fibra SOMA.

Nota: Los requerimientos de CapEx cubren todos los proyectos de desarrollo de Fibra SOMA, siendo Soho House CDMX, Abraham González 45, Retail Los Cabos, Park Hyatt Mexico City, Soho House Los Cabos, Expansión Antara, y Reforma.

Miles de Pesos	2T23	2T22	Acumulado 2023
Ingresos por arrendamiento	\$300,440	\$284,602	\$624,500
Estacionamientos	\$23,673	\$20,133	\$45,141
Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros	\$34,891	\$32,700	\$72,877
Total ingresos (Portafolio Propio)	\$359,005	\$337,434	\$742,518
Gastos de operación y mantenimiento	(\$109,814)	(\$107,137)	(\$214,924)
Impuesto predial	(\$20,333)	(\$18,014)	(\$39,618)
Seguros	(\$1,424)	(\$1,305)	(\$2,736)
Total Gastos (Portafolio Propio)	(\$131,570)	(\$126,456)	(\$257,278)
Ingresos en negocios conjuntos	\$259,480	\$244,474	\$528,910
Gastos en negocios conjuntos	(\$66,718)	(\$67,234)	(\$128,036)
Resultado en la participación de negocios conjuntos	\$192,762	\$177,240	\$400,874
Ingreso Neto Operativo	\$420,196	\$388,219	\$886,114
Margen neto operativo	67.9%	66.7%	69.7%
Gastos del Administrador y otros gastos no relacionados con las operaciones	(\$59,860)	(\$48,955)	(\$117,807)
EBITDA	\$360,337	\$339,264	\$768,308
Margen EBITDA	58.3%	58.3%	60.4%

Información Financiera

Reconciliación FFO / AFFO

FIBRA SOMA

Miles de Pesos	2T23	2T22	Acumulado 2023
Utilidad (Pérdida) integral consolidada del periodo	(\$28,342)	\$420,898	(\$459,491)
Efecto por fluctuación cambiaria por revaluación de moneda	(\$462,326)	\$135,594	(\$1,071,699)
Ajuste por valuación de Instrumentos Financieros	\$594,745	(\$399,697)	\$1,792,167
Amortización del costo de emisión de deuda bancaria o bursátil	\$5,828	\$4,552	\$13,975
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	\$0	\$0	\$0
FFO consolidado	\$109,905	\$161,348	\$274,951
Rentas anticipadas neto	\$2,435	(\$1,107)	\$4,024
Derechos de arrendamiento neto	\$15,491	(\$15,356)	\$33,141
Otras Provisiones	\$0	\$0	\$10,699
Renta lineal neto	\$21,546	\$8,618	\$39,536
Predial y seguros por devengar neto	(\$8,132)	\$791	(\$14,897)
AFFO consolidado	\$141,245	\$154,294	\$347,454
Participación no controladora	\$0	(\$45,963)	\$0
AFFO controladora	\$141,245	\$108,331	\$347,454

SOMA21 en BIVA	2T23	2T22
Precio de cierre al 30 de junio de 2023	\$49.2	\$49.2
CBFIs en circulación al 30 de junio de 2023	785,847,633	722,905,676
Capitalización de mercado al 30 de junio de 2023	\$38,640,140,835	\$35,545,283,800

Fibra SOMA

Pesos	2T23	2T22	Acumulado 2023
FFO consolidado	\$109,904.9	\$161,347.5	\$274,951.2
AFFO consolidado	\$141,245.4	\$154,294.0	\$347,454.5
AFFO controladora	\$141,245.4	\$108,330.6	\$347,454.5
Distribución a tenedores de CBFIs	\$0.0	\$0.0	\$0.0
CBFIs con derechos económicos	785,847,633	722,905,676	785,847,633
Distribución por CBFI con derechos económicos	\$0.00	\$0.00	\$0.00

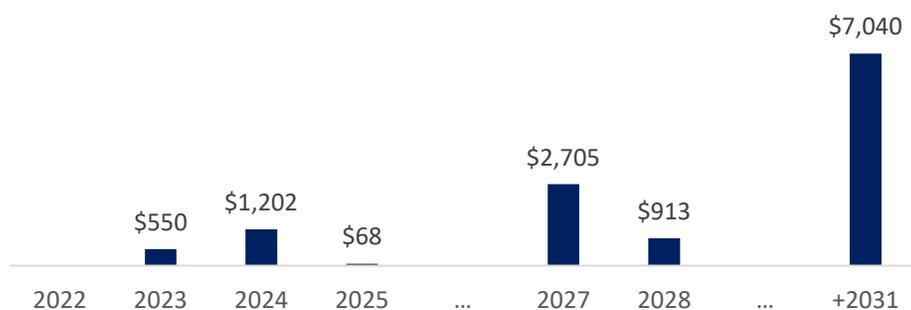
Resumen de créditos

Créditos Fibra SOMA al 30 de junio de 2023	% correspondiente a Fibra SOMA	Divisa	Monto (en MX\$mm)	Tasa	Saldo insoluto (en MX\$mm)	Vencimiento
Bono senior	100%	USD	\$6,823.8	4.375%	\$6,823.8	22/jul/31
Term-loan	100%	USD	\$2,704.8	SOFR + 250 pb	\$2,704.8	29/nov/27
Línea de crédito revolvente	100%	MXN	\$4,000.0	TIE + 220 pb	\$1,100.0	26/oct/24
Crédito Antea	20%	MXN	\$1,100.0	TIE + 290 pb	\$68.5	30/sep/25
Crédito PO Querétaro	50%	MXN	\$450.0	TIE + 225 pb	\$216.6	30/nov/33
Crédito Expansión Antara ⁽¹⁾	79%	MXN	\$3,125.0	TIE + 325 pb (2021-2024) TIE + 375 pb (2025-2028)	\$913.4	20/feb/28
PHMC Oficinas	100%	MXN	\$550.0	TIE + 425 pb	\$550.0	29/sep/23
Soho CDMX	33%	USD	\$308.1	SOFR + 265 pb	\$101.7	06/mar/24
Total					\$12,478.7	

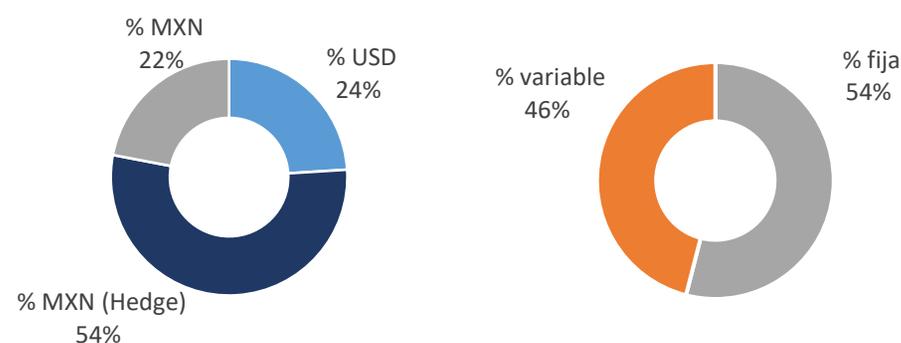
Índices (CNBV) al 30 de junio de 2023	SOMA	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	22.9%	≤50%	OK
Cobertura del servicio de deuda	1.8x	≥1.0x	OK

Índices (Bono) al 30 de junio de 2023	Tipo	SOMA	Límite	Estatus
Limitación de Deuda Total (LTV)	Incursión	22.9%	≤60%	OK
Limitación de Deuda Garantizada (Deuda Garantizada / Activos totales)	Incursión	0.5%	≤40%	OK
Test de servicio de deuda	Incursión	2.1x	≥1.5x	OK
Mantenimiento de activos no garantizados	Mantenimiento	376.8%	≥150%	OK

Perfil de vencimiento de deuda



Perfil de deuda por moneda y tasa



(1) El crédito de Expansión Antara es un financiamiento de un proyecto que se encuentra a nivel activo y que no genera obligaciones a nivel Fibra. El monto total disponible de la línea crédito es de MXN\$3,125 millones. Sin embargo, al 2T23 se tienen MXN\$913.4 millones dispuestos.

(2) El Test de servicio de deuda para el 2T23 es de 3.0x. Sin embargo, este resultado incluye una ganancia extraordinaria de MXN\$1,122 millones. Excluyendo esta ganancia extraordinaria, el test de servicio de deuda para el periodo se ajusta a 2.1x.

Fibra SOMA ha concluido el trabajo con KPMG y está revisando la propuesta de estrategia junto con asesores especializados para concluir con el desarrollo del *framework*.

1. Análisis de materialidad

- El estudio de materialidad es la base para identificar los temas ESG relevantes para Fibra SOMA y sus grupos de interés.
- Se llevó a cabo un análisis de materialidad basado en información relacionada con temas ambientales, sociales y de gobierno corporativo para identificar su grado de relevancia para Fibra SOMA.



Progreso:
100%

2. Diagnóstico ESG

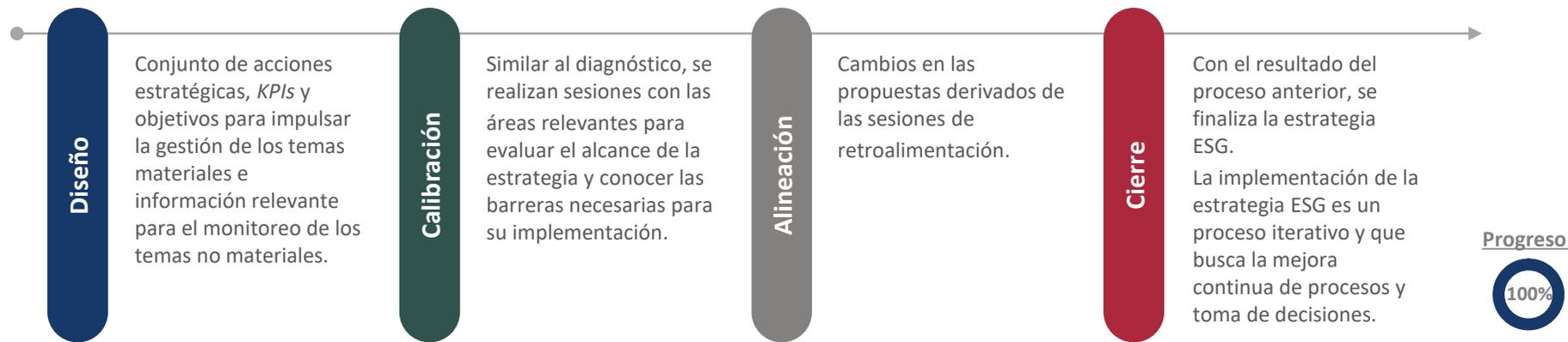
- Se evaluaron los temas materiales ambientales, sociales y de gobierno corporativo.
- La evaluación consideró la madurez de Fibra SOMA para gestionar cada tema material.
- Los resultados del diagnóstico ayudarán a definir el alcance y los objetivos de la estrategia ESG.



Progreso:
100%

3. Desarrollo de estrategia ESG

- A continuación se muestra un resumen de los siguientes pasos para completar la estrategia de ESG:



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 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 2T23, 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 2T23.

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 = 2T23, 3T23, 4T23, 1T24, 2T24, 3T24.

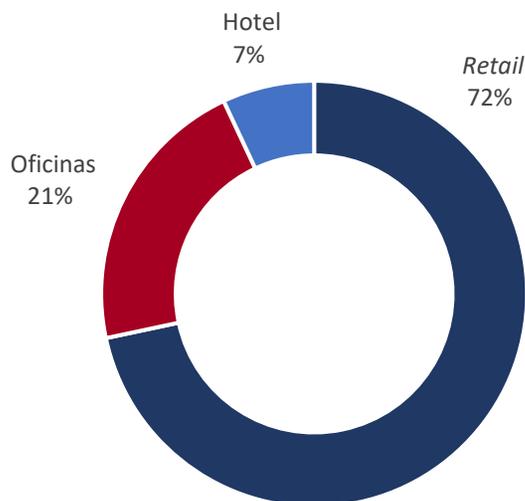
FIBRASOMA



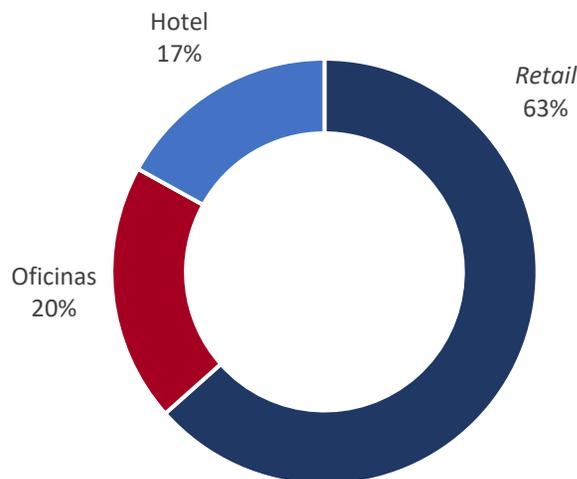
Anexo

Desglose de ARB

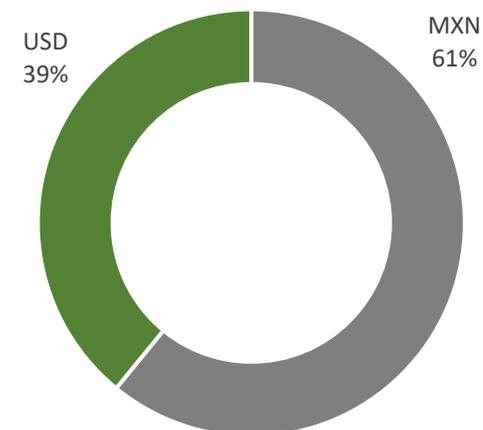
ARB por segmento⁽¹⁾



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

FIBRASOMA

Miles de Pesos	2T23	2T22	Acumulado 2023
Ingresos por arrendamiento	\$300,440	\$284,602	\$624,500
Estacionamientos	\$23,673	\$20,133	\$45,141
Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros	\$34,891	\$32,700	\$72,877
Total ingresos (Portafolio Propio)	\$359,005	\$337,434	\$742,518
Gastos de operación y mantenimiento	(\$77,896)	(\$87,842)	(\$170,590)
Comisión por Operación	(\$31,917)	(\$19,295)	(\$44,334)
Impuesto predial	(\$20,333)	(\$18,014)	(\$39,618)
Seguros de Propiedades	(\$1,424)	(\$1,305)	(\$2,736)
Total gastos (Portafolio Propio)	(\$131,570)	(\$126,456)	(\$257,278)
Resultado en la participación de negocios conjuntos	\$192,762	\$177,240	\$400,874
Utilidad después de Resultado en la participación de negocios conjuntos	\$420,196	\$388,219	\$886,114
Gastos del Administrador y otros gastos no relacionados con las operaciones	(\$59,860)	(\$48,955)	(\$117,807)
Intereses y comisiones netas de deuda bancaria	(\$284,167)	(\$223,577)	(\$564,766)
Ganancia por recompra del bono	\$0	\$0	\$0
Efecto de instrumentos financieros derivados	(\$3,191)	\$1,567	(\$4,666)
Ingreso por intereses	\$27,907	\$41,109	\$57,435
Ganancia cambiaria, neta	\$23,801	(\$17,649)	\$62,439
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	\$0	\$0	\$0
Utilidad neta	\$124,687	\$140,713	\$318,749
(Pérdida) utilidad por fluctuación cambiaria relacionada con instrumentos financieros	\$438,525	(\$117,945)	\$1,009,260
(Pérdida) utilidad por valuación de Instrumentos Financieros	(\$591,554)	\$398,130	(\$1,787,500)
Utilidad (pérdida) integral del periodo	(\$28,342)	\$420,898	(\$459,491)
Utilidad (pérdida) neta consolidada			
Participación en los resultados netos de la controladora:	\$124,687	\$94,750	\$318,749
Participación en los resultados netos de la no controladora:	\$0	\$45,963	\$0
Utilidad (pérdida) integral del periodo			
Participación en los resultados netos de la controladora:	(\$28,342)	\$374,935	(\$459,491)
Participación en los resultados netos de la no controladora:	\$0	\$45,963	\$0

Información Financiera

Estado de Posición Financiera

Miles de pesos

Activo	Al 30 de junio de 2023	Pasivo y patrimonio	Al 30 de junio de 2023
Activo circulante:		Pasivo a corto plazo:	
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$1,449,872	Deuda	\$1,794,825
Cuentas por cobrar a clientes, neto	\$478,622	Cuentas por pagar y pasivos acumulados a corto plazo	\$340,242
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	\$173,396	Intereses por Pagar	\$169,161
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	\$1,263,975	Impuestos por Pagar	\$31,537
Pagos anticipados	\$16,994	Total pasivo a corto plazo	\$2,335,765
Total activo circulante	\$3,382,859	Pasivo a largo plazo:	
Activo no circulante:		Deuda	
Efectivo restringido	\$0	Cuentas por pagar y pasivos acumulados a largo plazo	\$10,455,940
Propiedades de inversión	\$30,880,058	Instrumentos Financieros Derivados	\$20,810
Inversión en negocios conjuntos por activos inmobiliarios	\$18,756,110	Depósitos en Garantía	\$2,831,917
Terreno 3332	\$254,126	Derechos de arrendamiento	\$137,847
Instrumentos Financieros Derivados	\$0	Total pasivo a largo plazo	\$91,005
Pagos anticipados de largo plazo	\$175,115	Total pasivo	\$15,873,285
Activos no circulantes	\$37,327	Patrimonio	
Inversión en acciones de subsidiaria	\$0	Patrimonio Contribuido -	
Total activo no circulante	\$50,102,737	Aportación al Fideicomiso	
		\$36,160,898	
		Patrimonio Ganado -	
		Resultados acumulados	
		\$2,734,974	
		Participación de la controladora	
		\$38,895,873	
		Participación no controladora:	
		\$0	
		Otros Resultados Integrales	
		(\$1,283,561)	
		Total Patrimonio	
		\$37,612,312	
Total activo	\$53,485,597	Total Pasivo y Patrimonio	\$53,485,597

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

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	6M 2023
Flujos de efectivo de actividades de operación:	
Utilidad neta consolidada del periodo	318,749
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:	
Utilidad en participación de inversión en negocios conjuntos	(400,874)
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	-
Amortización de seguros	14,896
Amortización derechos de arrendamiento a resultados	16,081
Amortización del Costo de emisión de deuda	13,925
Efecto de valuación de Instrumentos Financieros Derivados	1,023,633
Fluctuación cambiaria no realizada	(1,251,349)
Ingresos por intereses	(57,435)
Gasto por intereses	558,907
Total	236,533
Cambios en el capital de trabajo:	
(Aumento) disminución en:	
Rentas por cobrar a clientes	64,311
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	41,578
Impuesto al valor agregado (IVA) por recuperar	(114,012)
Pagos anticipados	(13,007)
Otros activos no circulantes	(17,576)
Aumento (disminución) en:	
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	(298,796)
Intereses por pagar	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	10,398
Derechos de arrendamiento	(49,223)
Depósitos en garantía	2,763
Impuestos por pagar	1,596
Anticipo de clientes	(1,319)
Rentas anticipadas	(4,024)
Flujos netos de efectivo generados por actividades operación	(140,778)

Concepto	6M 2023
Flujos de efectivo por actividades de inversión:	
Adquisición de propiedades de inversión	-
Adquisición de derechos fideicomisarios	(1,012,442)
Pagos de Impuesto sobre adquisición de inmuebles	(52,715)
Baja de mobiliario y equipo	10,002
Aportaciones a negocios conjuntos	(1,114,463)
Remanentes de negocios conjuntos	321,714
Intereses bancarios cobrados	57,435
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(1,790,469)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:	
Aportaciones al patrimonio	207,641
Préstamos recibidos	1,259,367
Pago de préstamos	(73,331)
Reembolso de derechos fideicomisarios	-
Intereses pagados	(355,071)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	1,038,606
Efectivo y equivalentes de efectivo	
Disminución neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(892,641)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año (dic. 2022)	2,342,513
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	1,449,872



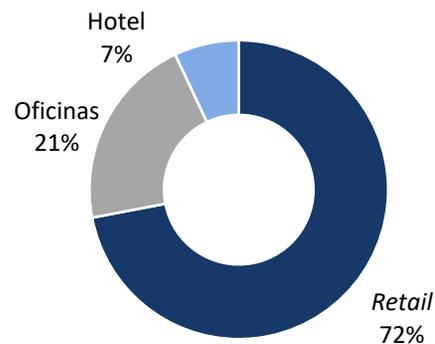
Acerca de Fibra SOMA

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

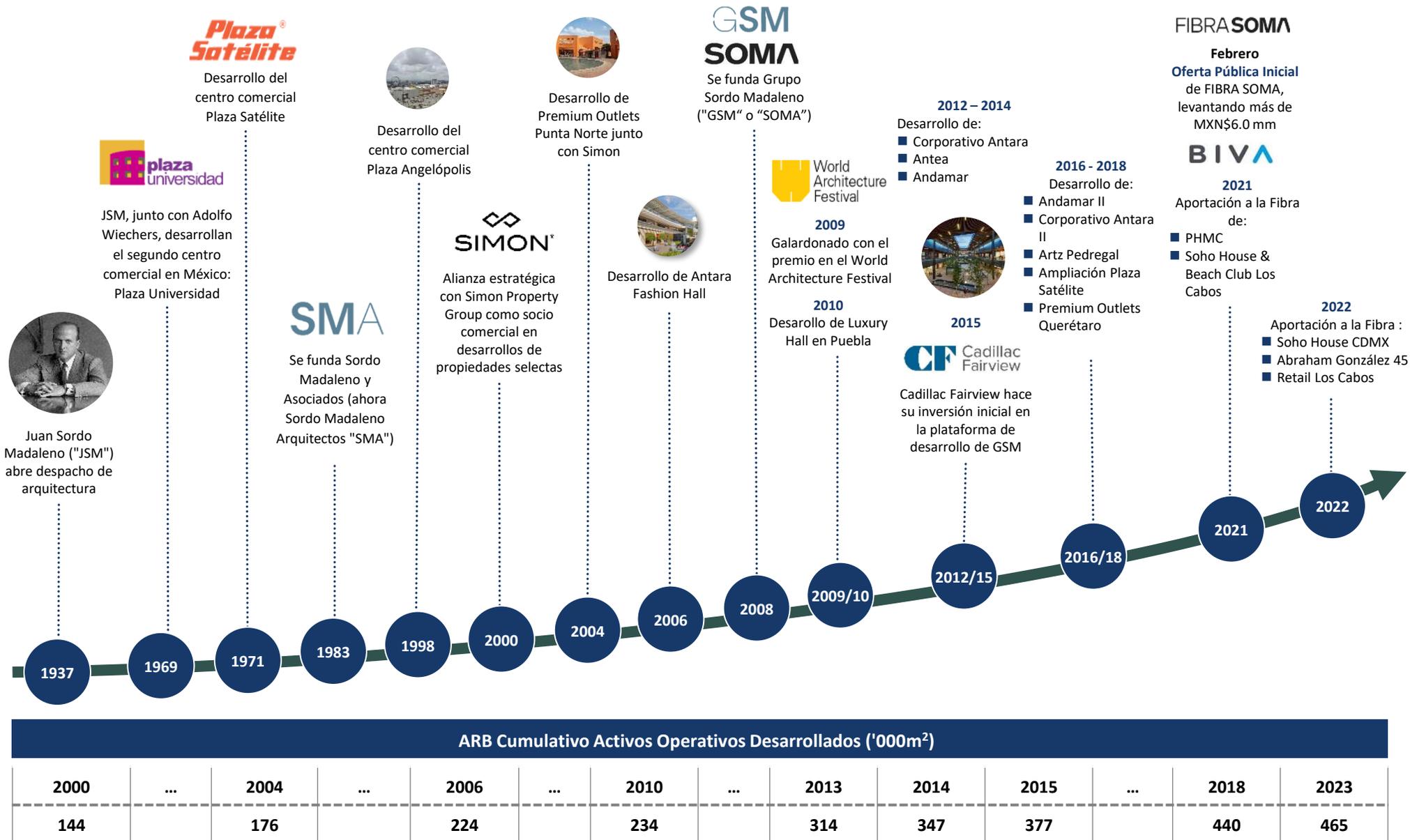
- Fideicomiso mexicano de inversión inmobiliaria (FIBRA) totalmente integrado, autogestionado y autoadministrado
- Enfoque en propiedades icónicas, de alta calidad y geográficamente diversificadas en ciudades clave de México
- Diseño e innovación *in-house* que resultan en aumentos constantes del NOI
- 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



- ✓ Cadillac Fairview, perteneciente en su totalidad a Ontario Teachers' Pension Plan, es uno de los mejores inversionistas inmobiliarios del mundo y tiene una participación del 25% en Fibra SOMA.
- ✓ Cadillac Fairview 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 segundo trimestre de 2023. ³ El desglose del ARB incluye los activos operativos y los proyectos de desarrollo (en fase de estabilización).



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

Activos	Ubicación	Estatus	Participación %	Total M2 rentables
Andamar I	Veracruz	En Operación	100.0%	33,465
Andamar II	Veracruz	En Operación	100.0%	29,667
Angelopolis	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 Queretaro	Querétaro	En Operación	50.0%	25,925
Satelite	Estado de México	En Operación	46.9%	76,803
Universidad	Ciudad de México	En Operación	39.0%	30,569
Expansion Antara	Ciudad de México	Desarrollo	79.2%	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
Soho House CDMX	Ciudad de México	Desarrollo	33.0%	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

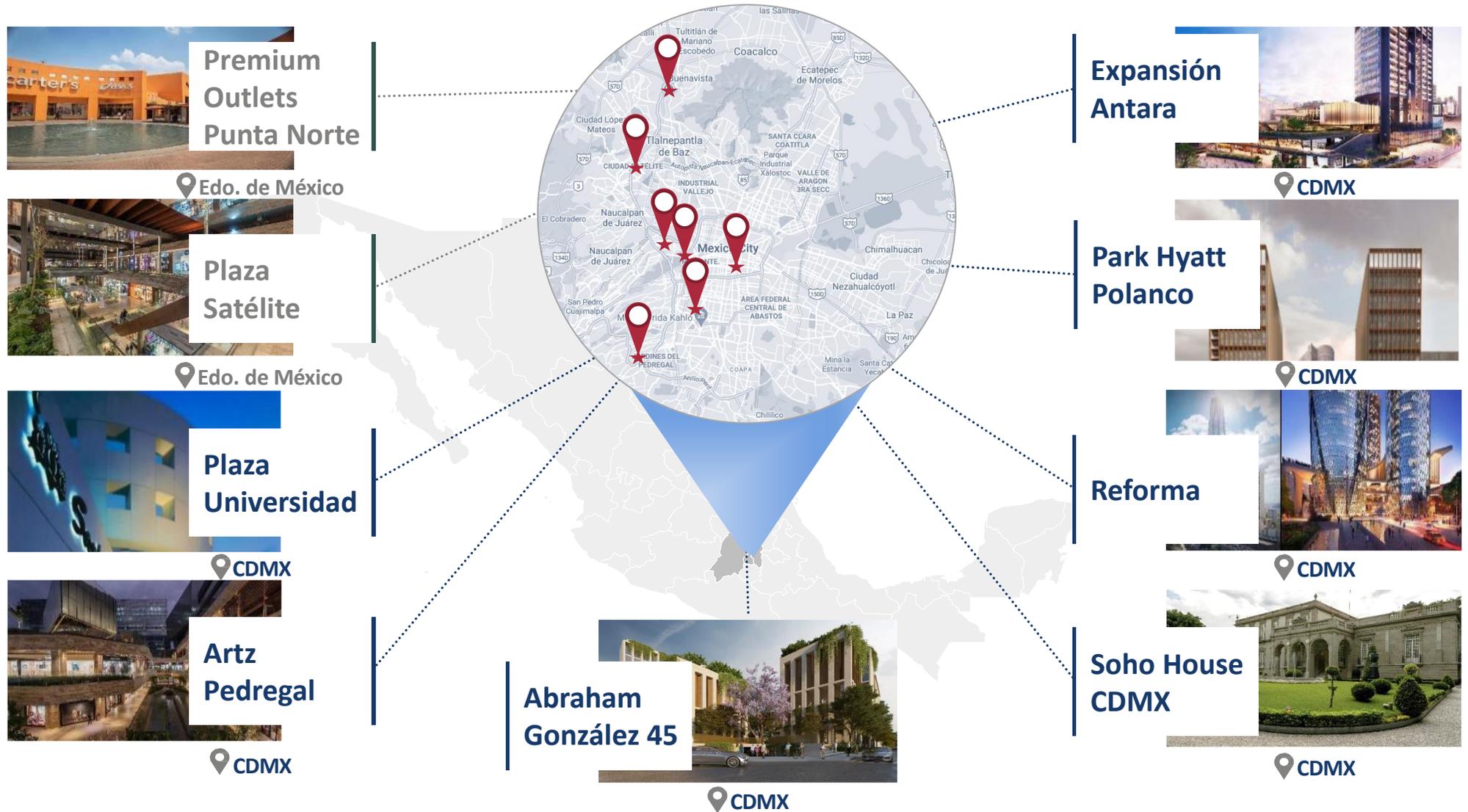


Outlet Querétaro



Antea

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.

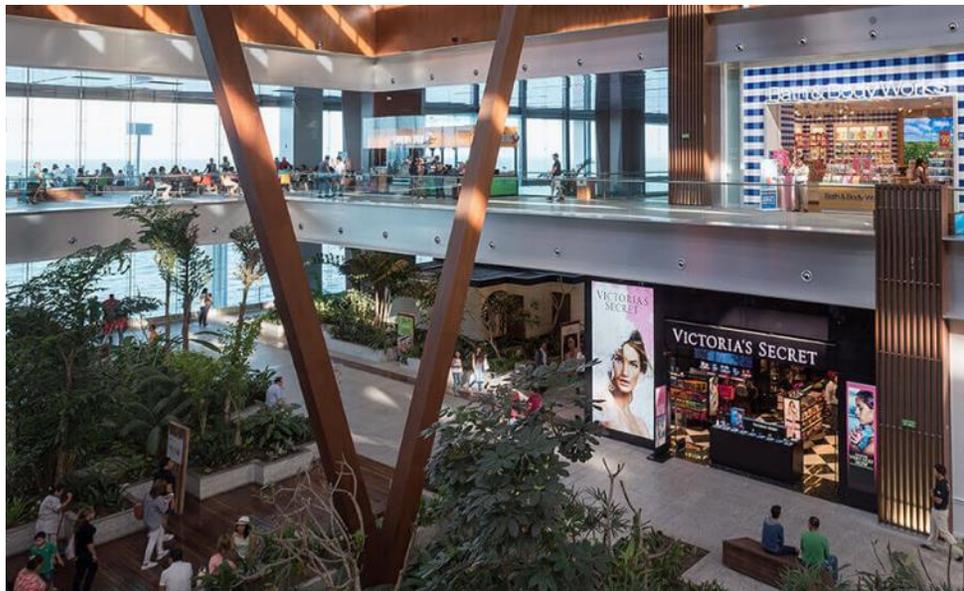
Veracruz: fundado en 1529, es el puerto marítimo más antiguo, grande e importante de México, y la puerta de entrada a la industria automovilística mexicana.

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	Retail
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

