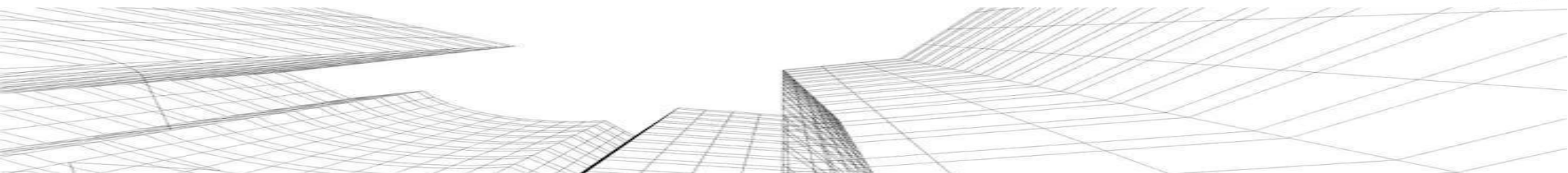




# CUARTO TRIMESTRE 2024 REPORTE TRIMESTRAL

27 de febrero 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", "prever", 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 cuarto trimestre de 2024.

La conferencia telefónica se llevará a cabo el 11 de marzo 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\\_yBDwsDAARM-86-JivKZRxxw](https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_yBDwsDAARM-86-JivKZRxxw)

**CONTACTOS RELACIÓN CON INVERSIONISTAS**

**FIBRA SOMA**

RAÚL GUTIERREZ

E-mail: [rgutierrez@sma.com.mx](mailto:rgutierrez@sma.com.mx)

**FIBRA SOMA**

JESÚS MEJÍA

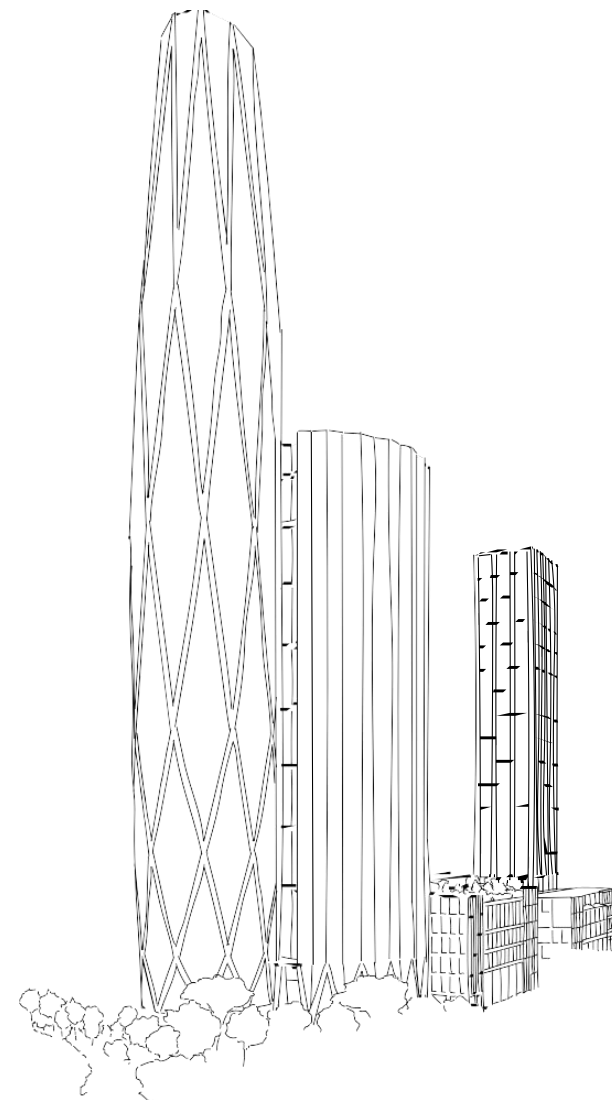
E-mail: [jmejia@sma.com.mx](mailto:jmejia@sma.com.mx)

**MIRANDA IR**

MARIMAR TORREBLANCA

E-mail: [marimar.torreblanca@miranda-partners.com](mailto:marimar.torreblanca@miranda-partners.com)

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| Resumen ejecutivo.....                    | 4  |
| Comentario del Director General.....      | 5  |
| Indicadores relevantes del trimestre..... | 7  |
| Desarrollos.....                          | 10 |
| CapEx para desarrollo.....                | 13 |
| Información financiera.....               | 14 |
| Esfuerzos ASG.....                        | 18 |
| Glosario .....                            | 19 |
| Apéndice .....                            | 21 |
| Acerca de Fibra SOMA .....                | 27 |



Fibra SOMA (SOMA 21) anuncia sus resultados del cuarto trimestre de 2024, reportando un NOI de MXN\$673 millones en el 4T24, comparado con MXN\$488 millones reportados en el 4T23. El AFFO del trimestre fue MXN\$299 millones, con un margen de 32%.

## Resultados del trimestre

- Los **ingresos** fueron MXN\$921 millones, que representaron un incremento de 32% comparado con el 4T23.
- El **Ingreso Neto Operativo** (NOI) fue de MXN\$673 millones, un incremento de 38% comparado con el 4T23.
- El **margen NOI** fue de 73%, incrementando 310 puntos base en comparación con el 4T23.
- El **EBITDA** alcanzó los MXN\$623 millones, incrementando 42% respecto al 4T23.
- El **margen EBITDA** fue de 68%, incrementando 483 puntos base en comparación con el 4T23.
- El **AFFO consolidado** del 4T24 fue de MXN\$299 millones, con un margen de 32%.
- La **ocupación promedio** cerró el 4T24 en 98% con 1,462 arrendatarios.

## Hechos destacados

- El 10 de octubre de 2024, Fibra SOMA completó la adquisición del hotel Hyatt Regency en la Ciudad de México, conforme al aviso publicado el 21 diciembre de 2023. En un acto simultáneo al cierre de la transacción la deuda del hotel fue refinanciada con el tranche A del Term Loan firmado en abril de 2024, quedando así el activo libre de deuda.
- En enero de 2025 se publicó el primer reporte de información ambiental, social y de gobierno corporativo (ASG) reafirmando nuestro compromiso en estos ámbitos; mismo que buscamos mantener y fortalecer en el futuro.



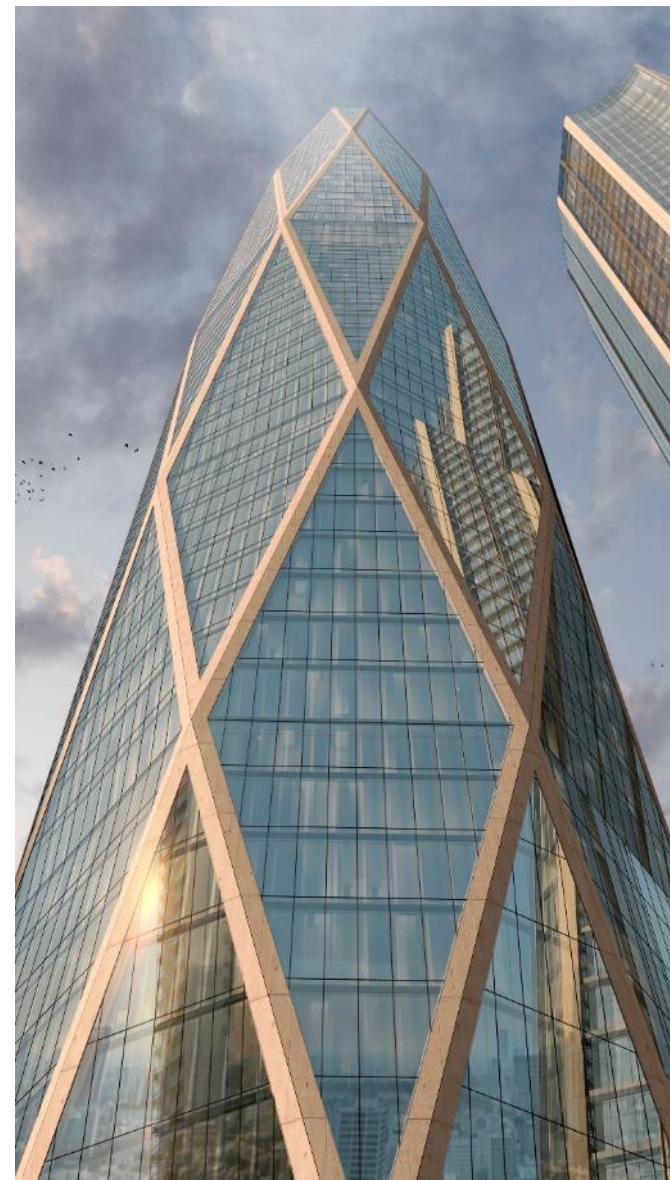
Estimados inversionistas,

Es un gusto compartir con ustedes el cierre de un año excepcional para Fibra SOMA. Durante 2024, consolidamos nuestra posición como un referente en la industria, reflejando la fortaleza de nuestra estrategia y el compromiso de nuestro equipo por generar valor de manera sostenible.

La ocupación al cierre del cuarto trimestre se mantuvo en niveles elevados, alcanzando 98%. Seguimos enfocados en conservar una tasa de ocupación por encima del promedio del mercado para asegurar una base estable para nuestros ingresos hacia adelante. Esto lo logramos gracias a nuestra experiencia en la operación eficiente de activos y la confianza que nuestros arrendatarios depositan en nosotros.

En términos financieros, reportamos un crecimiento de 38% en el NOI respecto al 4T23, alcanzando MXN\$673 millones en el trimestre. Con ello, alcanzamos un NOI de MXN\$2,187 millones para el 2024, 20% más que en 2023. Los ingresos del trimestre fueron MXN\$921 millones (en comparación con los MXN\$698 millones del 4T23), acumulando MXN\$3,054 millones en el año (vs. MXN\$2,608 millones en 2023). El AFFO trimestral fue de MXN\$299 millones, con un incremento de 22% año contra año. Para el año, el AFFO fue de MXN\$807 millones.

Además, en línea con lo anunciado el trimestre pasado, el 10 de octubre concretamos la adquisición del Hyatt Regency de la Ciudad de México, que ya se encuentra 100% integrado en nuestro portafolio. Asimismo, hemos dispuesto por completo del Tranche A del crédito a plazo firmado en abril de 2024, utilizado principalmente para el refinanciamiento de esta adquisición.





En cuanto a nuestro *pipeline* de desarrollo, los avances han sido muy positivos. Hemos logrado importantes cierres en los procesos de arrendamiento y la construcción avanza conforme al calendario previsto. Durante este trimestre, iniciamos la entrega de espacios a los arrendatarios en las oficinas de Park Hyatt y en los locales comerciales de Retail Los Cabos. Estas entregas continuarán a lo largo de 2025, asegurando la incorporación gradual de estos activos a nuestra operación.

Como parte de nuestro compromiso con la sostenibilidad y la buena gobernanza, hemos publicado nuestro primer informe de sustentabilidad. Este documento detalla nuestros avances en materia ambiental, social y de gobierno corporativo, así como nuestra visión de largo plazo en estos temas.

Me siento muy orgulloso de cerrar un año más con resultados sobresalientes, impulsados por el esfuerzo de nuestro equipo y el respaldo de todos nuestros grupos de interés. Seguiremos trabajando con disciplina y determinación para mantener este ritmo de crecimiento y continuar generando valor a largo plazo.

2025 se está perfilando para ser un año clave para nuestro portafolio, con el inicio de operaciones de varios proyectos en el *pipeline*. Basándonos en la fuerte actividad de *pre-leasing*, prevemos un crecimiento sustancial en el NOI de los próximos trimestres a medida que estos activos empiecen a funcionar. Como siempre, agradezco su confianza y apoyo. Espero poder compartirles actualizaciones sobre nuestro progreso pronto.

Saludos,

Handwritten signature of José Juan Sordo Madaleno de Haro.

José Juan Sordo Madaleno de Haro  
Director General, Fibra SOMA

# Indicadores relevantes del trimestre

## Operativos

FIBRA **SOMA**



**20**

Propiedades en el  
portafolio



**+836,000m<sup>2</sup>**

de ARB



**98%**

de ocupación promedio



**7-8%**

de *lease spread*  
promedio



**\$673m**

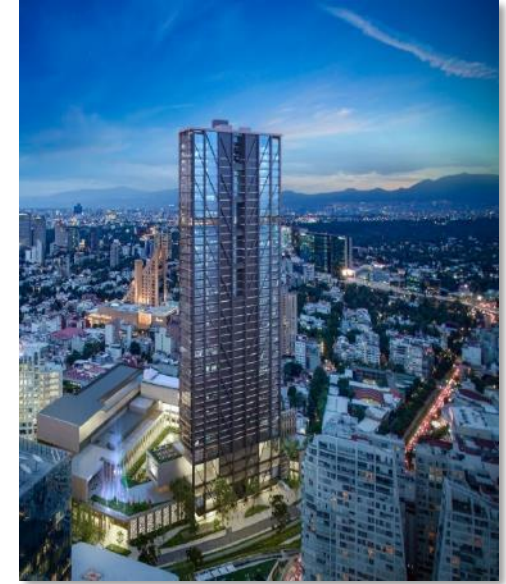
de NOI durante el 4T24



**1,462**

arrendatarios

- El portafolio cerró el 4T24 con aproximadamente 836,000 m<sup>2</sup> representando un aumento de 41,000 m<sup>2</sup> con respecto al trimestre anterior debido a la incorporación del Hyatt Regency. De los 836,000 m<sup>2</sup>, aproximadamente 518,000 m<sup>2</sup> conformaban el portafolio operativo y 318,000 m<sup>2</sup> el portafolio en desarrollo.
- La ocupación durante el 4T24 cerró en 98%.
- La tasa de renovación durante el cuarto trimestre de 2024 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\$673 millones para el 4T24, que representó un aumento de 38% respecto al 4T23.
- Al cierre del trimestre Fibra SOMA contaba con 1,462 arrendatarios.

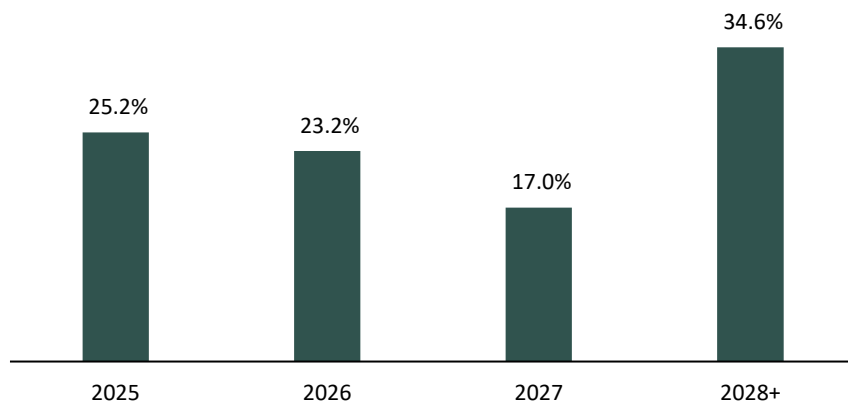


Nota: Las imágenes corresponden a proyectos de participación de la FIBRA.

### Concentración por arrendatarios principales

|        | % Renta | % ARB |
|--------|---------|-------|
| Top-5  | 19.2%   | 24.3% |
| Top-10 | 27.9%   | 34.1% |
| Top-15 | 32.9%   | 40.8% |
| Otros  | 67.1%   | 59.2% |

### Perfil de vencimiento de arrendamientos



- Nuestra base de arrendatarios es muy diversa. El top 5 de arrendatarios de la Fibra representa el 19.2% de los ingresos por renta y 24.3% en términos de ARB. Se compone principalmente de arrendatarios globales con alta calidad crediticia.
- El *lease spread* para los contratos renovados durante el 4T24 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 4T24.
- El plazo promedio para los contratos de *retail* es de tres años. En 2025, el 25.2% de los contratos vigentes estarán sujetos a renovación. En 2026 el nivel de vencimientos será de 23.2% y en 2027 será de 17.0%.

# Indicadores relevantes del trimestre

## Financieros

| Miles de Pesos                                       | 4T24               | 4T23               | Δ%    | 2024               | 2023               | Δ%     |
|------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|-------|--------------------|--------------------|--------|
| Total Ingresos (Portafolio propio)                   | \$618,527          | \$411,662          | 50.3% | \$1,885,251        | \$1,528,863        | 23.3%  |
| Ingresos negocios conjuntos                          | \$302,745          | \$286,540          | 5.7%  | \$1,168,502        | \$1,078,945        | 8.3%   |
| Ingresos Totales                                     | \$921,272          | \$698,201          | 31.9% | \$3,053,752        | \$2,607,807        | 17.1%  |
| Resultado en la participación de negocios conjuntos  | \$219,797          | \$207,542          | 5.9%  | \$878,189          | \$805,904          | 9.0%   |
| Ingreso Neto Operativo incluyendo negocios conjuntos | \$672,696          | \$488,158          | 37.8% | \$2,186,552        | \$1,828,754        | 19.6%  |
| Margen NOI                                           | 73.0%              | 69.9%              |       | 71.6%              | 70.1%              |        |
| EBITDA                                               | \$622,727          | \$438,236          | 42.1% | \$1,946,187        | \$1,605,575        | 21.2%  |
| Margen EBITDA                                        | 67.6%              | 62.8%              |       | 63.7%              | 61.6%              |        |
| FFO Consolidado                                      | \$268,739          | \$246,898          | 8.8%  | \$649,300          | \$673,421          | (3.6%) |
| Margen FFO Consolidado                               | 29.2%              | 35.4%              |       | 21.3%              | 25.8%              |        |
| AFFO Consolidado                                     | \$298,688          | \$245,736          | 21.5% | \$806,841          | \$781,438          | 3.3%   |
| Margen AFFO Consolidado                              | 32.4%              | 35.2%              |       | 26.4%              | 30.0%              |        |
| <b>Distribución a tenedores de CBFIs</b>             | <b>\$0</b>         | <b>\$0</b>         |       | <b>\$0</b>         | <b>\$0</b>         |        |
| <i>CBFIs con derechos económicos</i>                 | <i>889,628,640</i> | <i>798,601,243</i> |       | <i>889,628,640</i> | <i>798,601,243</i> |        |
| <b>Distribución por CBFI con derechos económicos</b> | <b>\$0.00</b>      | <b>\$0.00</b>      |       | <b>\$0.00</b>      | <b>\$0.00</b>      |        |

- El Ingreso Neto Operativo (NOI) fue de MXN\$673 millones, con un margen de 73%. Esto representa un aumento del 38% respecto al 4T23.
- El EBITDA fue de MXN\$623 millones en el 4T24, con un margen de 68%. Esto representa un incremento de 42% respecto al 4T23.
- El AFFO del 4T24 fue de MXN\$299 millones, con un margen de 32%.
- El número de CBFIs en circulación aumentó a 889,628,640 a cierre del 4T24, debido a que el proceso de suscripción se concretó al 100% durante el trimestre.

# Progreso del *pipeline* en desarrollo

Programa de  
desarrollo



**Soho House  
CDMX (Fase I)  
(2023)**



**Park Hyatt  
Oficinas CDMX  
(marzo 2025)**

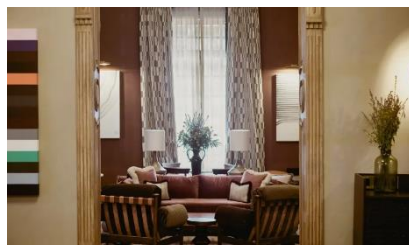


**Retail Los  
Cabos  
(2T25 / 3T25)**

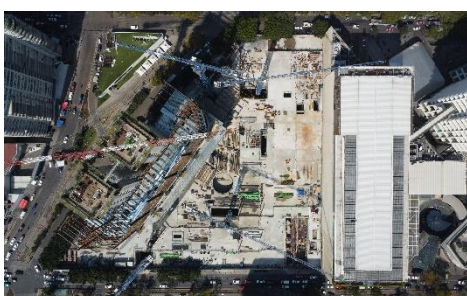


**Soho House Los  
Cabos  
(4T25)**

|                                |             |            |            |             |
|--------------------------------|-------------|------------|------------|-------------|
| <b>Avance de construcción</b>  | <b>100%</b> | <b>95%</b> | <b>83%</b> | <b>36%</b>  |
| <b>Avance de arrendamiento</b> | <b>100%</b> | <b>69%</b> | <b>98%</b> | <b>100%</b> |
| <i>Firmado</i>                 | 100%        | 61%        | 79%        | 100%        |
| <i>LOI/RFP</i>                 |             | 8%         | 19%        |             |



| Programa de desarrollo                        | <br>Expansión Antara (4T25) | <br>Park Hyatt Hotel CDMX (4T25) | <br>Soho House CDMX (Fase II) (2T26) | <br>Reforma (2027/2028) |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Avance de construcción                        | 58%                                                                                                          | 68%                                                                                                                 | 0%                                                                                                                      |                                                                                                            |
| Avance de arrendamiento <i>Retail</i> / Hotel | 90%                                                                                                          | 100%                                                                                                                | 100%                                                                                                                    |                                                                                                            |
| <i>Firmado</i>                                | 56%                                                                                                          | 100%                                                                                                                | 100%                                                                                                                    |                                                                                                            |
| <i>LOI/RFP</i>                                | 34%                                                                                                          | 0%                                                                                                                  | 0%                                                                                                                      |                                                                                                            |
| Avance de arrendamiento oficinas              | 100%                                                                                                         | N/A                                                                                                                 | N/A                                                                                                                     |                                                                                                            |
| <i>Firmado</i>                                | 45%                                                                                                          |                                                                                                                     |                                                                                                                         |                                                                                                            |
| <i>LOI/RFP</i>                                | 55%                                                                                                          |                                                                                                                     |                                                                                                                         |                                                                                                            |



## Resumen de desempeño

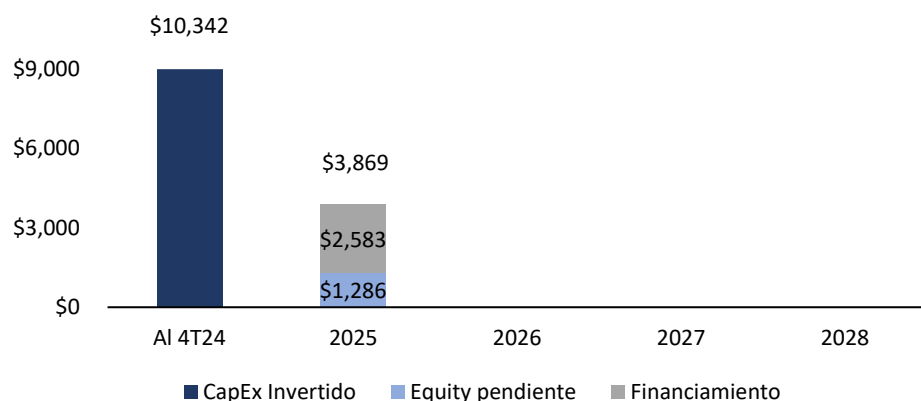
El 10 de octubre de 2024, Fibra SOMA completó la adquisición del hotel Hyatt Regency en la Ciudad de México, conforme al aviso publicado el 21 diciembre de 2023.

- Fibra SOMA ahora tiene el 100% del activo, el cual cuenta con 755 habitaciones en operación y está ubicado en Polanco, una de las mejores zonas de la Ciudad de México para el turismo.
  - El hotel cerró el 2024 con una ocupación de promedio de 78%.
  - La tarifa promedio en el año fue de US\$217, y el RevPar fue de US\$169.
  - El hotel generó un EBITDA de US\$32 millones en 2024.
- El desempeño del hotel en 2024 fue excelente, manteniendo un crecimiento constante a través de los últimos años y consolidándose como una de las mejores opciones de hospedaje en la zona

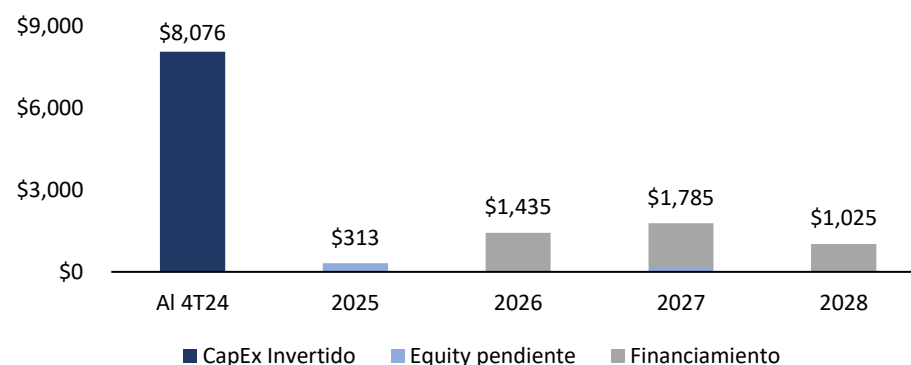




## Pipeline (excl. Reforma)



## 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.
- Se ha actualizado el presupuesto de CapEx que corresponde a 2025. El cambio se compone principalmente de los montos que quedaron pendientes por invertir de 2024 y por adecuaciones que aumentan la rentabilidad.
- 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.

# Información Financiera

## NOI & EBITDA

| Miles de Pesos                                                              | 4T24               | 4T23               | 2024               | 2023               |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Ingresos por arrendamiento                                                  | \$546,576          | \$340,949          | \$1,620,055        | \$1,282,034        |
| Estacionamientos                                                            | \$32,839           | \$27,395           | \$100,516          | \$96,731           |
| Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros                                | \$39,112           | \$43,317           | \$164,679          | \$150,098          |
| <b>Total ingresos (Portafolio Propio)</b>                                   | <b>\$618,527</b>   | <b>\$411,662</b>   | <b>\$1,885,251</b> | <b>\$1,528,863</b> |
| Gastos de operación y mantenimiento                                         | (\$141,878)        | (\$113,647)        | (\$497,379)        | (\$424,186)        |
| Impuesto predial                                                            | (\$20,112)         | (\$16,122)         | (\$71,466)         | (\$76,161)         |
| Seguros                                                                     | (\$3,638)          | (\$1,276)          | (\$8,043)          | (\$5,666)          |
| <b>Total Gastos (Portafolio Propio)</b>                                     | <b>(\$165,628)</b> | <b>(\$131,045)</b> | <b>(\$576,888)</b> | <b>(\$506,013)</b> |
| Ingresos en negocios conjuntos                                              | \$302,745          | \$286,540          | \$1,168,502        | \$1,078,945        |
| Gastos en negocios conjuntos                                                | (\$82,948)         | (\$78,998)         | (\$290,313)        | (\$273,040)        |
| <b>Resultado en la participación de negocios conjuntos</b>                  | <b>\$219,797</b>   | <b>\$207,542</b>   | <b>\$878,189</b>   | <b>\$805,904</b>   |
| <b>Ingreso Neto Operativo</b>                                               | <b>\$672,696</b>   | <b>\$488,158</b>   | <b>\$2,186,552</b> | <b>\$1,828,754</b> |
| <b>Margen neto operativo</b>                                                | <b>73.0%</b>       | <b>69.9%</b>       | <b>71.6%</b>       | <b>70.1%</b>       |
| Gastos del Administrador y otros gastos no relacionados con las operaciones | (\$49,969)         | (\$49,922)         | (\$240,365)        | (\$223,179)        |
| <b>EBITDA</b>                                                               | <b>\$622,727</b>   | <b>\$438,236</b>   | <b>\$1,946,187</b> | <b>\$1,605,575</b> |
| <b>Margen EBITDA</b>                                                        | <b>67.6%</b>       | <b>62.8%</b>       | <b>63.7%</b>       | <b>61.6%</b>       |

# Información Financiera

## Reconciliación FFO / AFFO

| Miles de Pesos                                                 | 4T24             | 4T23             | 2024             | 2023             |
|----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Utilidad (Pérdida) integral consolidada del periodo</b>     | (\$3,167,243)    | \$5,915,476      | (\$3,215,600)    | \$5,907,459      |
| Efecto por fluctuación cambiaria por revaluación de moneda     | \$655,567        | (\$368,591)      | \$1,963,250      | (\$1,219,478)    |
| Ajuste por valuación de Instrumentos Financieros               | (\$283,284)      | \$618,171        | (\$1,182,975)    | \$1,885,316      |
| Amortización del costo de emisión de deuda bancaria o bursátil | \$9,408          | \$5,368          | \$30,334         | \$23,650         |
| Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión         | \$3,054,291      | (\$5,923,526)    | \$3,054,291      | (\$5,923,526)    |
| <b>FFO consolidado</b>                                         | <b>\$268,739</b> | <b>\$246,898</b> | <b>\$649,300</b> | <b>\$673,421</b> |
| Rentas anticipadas neto                                        | (\$8,104)        | (\$4,737)        | \$7,174          | \$1,299          |
| Derechos de arrendamiento neto                                 | (\$20,613)       | \$9,130          | \$85,869         | \$56,364         |
| Otras Provisiones                                              | \$19,875         | \$0              | \$28,909         | \$10,699         |
| Renta lineal neto                                              | \$21,512         | \$10,516         | \$17,625         | \$69,153         |
| Predial y seguros por devengar neto                            | \$17,280         | (\$16,073)       | \$17,964         | (\$29,497)       |
| <b>AFFO consolidado</b>                                        | <b>\$298,688</b> | <b>\$245,736</b> | <b>\$806,841</b> | <b>\$781,438</b> |

| <b>SOMA21 en BIVA</b>                                | <b>4T24</b>      | <b>4T23</b>      |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Precio de cierre al 31 de diciembre de 2024          | \$49.2           | \$49.2           |
| CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2024      | 889,628,640      | 798,601,243      |
| Capitalización de mercado al 31 de diciembre de 2024 | \$43,743,054,625 | \$39,267,236,040 |

| <b>Fibra SOMA</b>                             |             |             |             |             |
|-----------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Pesos                                         | 4T24        | 4T23        | 2024        | 2023        |
| FFO consolidado                               | \$268,738.9 | \$246,898.4 | \$649,299.8 | \$673,420.9 |
| AFFO consolidado                              | \$298,688.3 | \$245,735.6 | \$806,840.6 | \$781,438.2 |
| Distribución a tenedores de CBFIs             | \$0.0       | \$0.0       | \$0.0       | \$0.0       |
| CBFIs con derechos económicos                 | 889,628,640 | 798,601,243 | 889,628,640 | 798,601,243 |
| Distribución por CBFI con derechos económicos | \$0.00      | \$0.00      | \$0.00      | \$0.00      |

# Información Financiera

## Perfil de crédito

| Créditos Fibra SOMA al 31 de diciembre de 2024 | % correspondiente a Fibra SOMA | Divisa | Monto total (en MX\$mm) | Tasa                                                   | Saldo insoluto (en MX\$mm) | Vencimiento |
|------------------------------------------------|--------------------------------|--------|-------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------|-------------|
| <b>Créditos corporativos</b>                   |                                |        |                         |                                                        |                            |             |
| Bono <i>senior</i>                             | 100%                           | USD    | \$8,175.8               | 4.375%                                                 | \$8,175.8                  | 22/Jul/31   |
| <i>Term Loan</i>                               | 100%                           | USD    | \$3,107.8               | SOFR + 250 pb                                          | \$3,107.8                  | 29/Nov/27   |
| <i>Term Loan</i> - (TL24 USD)                  | 100%                           | USD    | \$5,500.0               | SOFR + 287 pb                                          | \$5,500.0                  | 25/Abr/29   |
| <i>Term Loan</i> - (TL24 MXN)                  | 100%                           | MXN    | \$1,712.4               | TIIE + 262 pb                                          | \$1,712.4                  | 25/Abr/29   |
| Crédito Antea                                  | 20%                            | MXN    | \$1,100.0               | TIIE + 290 pb                                          | \$30.4                     | 25/Sep/26   |
| Crédito PO Querétaro                           | 50%                            | MXN    | \$450.0                 | TIIE + 225 pb                                          | \$194.1                    | 19/Dic/33   |
| <b>Total créditos corporativos</b>             |                                |        |                         |                                                        | <b>\$18,720.6</b>          |             |
| <b>Créditos para desarrollo<sup>(1)</sup></b>  |                                |        |                         |                                                        |                            |             |
| Crédito Expansión Antara                       | 100%                           | MXN    | \$3,125.0               | TIIE + 325 pb (2021-2024)<br>TIIE + 375 pb (2025-2028) | \$1,223.0                  | 30/Nov/33   |
| Crédito PHMC Oficinas <i>Senior</i> MXN        | 100%                           | MXN    | \$750.0                 | TIIE + 420 pb                                          | \$709.0                    | 6/Jun/31    |
| Crédito PHMC Oficinas <i>Senior</i> USD        | 100%                           | USD    | \$430.7                 | SOFR + 400 pb                                          | \$393.9                    | 6/Jun/31    |
| Crédito Soho CDMX                              | 33%                            | USD    | \$620.0                 | SOFR + 320 pb                                          | \$199.6                    | 25/Jun/30   |
| Crédito Retail Los Cabos <i>Senior</i>         | 100%                           | USD    | \$1,002.2               | SOFR + 325 pb                                          | \$654.8                    | 29/Sep/28   |
| Crédito Soho Los Cabos                         | 100%                           | USD    | \$505.4                 | SOFR + 320 pb                                          | \$155.5                    | 7/Dic/30    |
| <b>Total de créditos para desarrollo</b>       |                                |        |                         |                                                        | <b>\$3,335.8</b>           |             |
| <b>Créditos revolventes</b>                    |                                |        |                         |                                                        |                            |             |
| Línea revolvente (2024)                        | 100%                           | MXN    | \$4,000.0               | TIIE + 230 pb                                          | \$1,720.0                  | 25/Abr/27   |
| <b>Total créditos revolventes</b>              |                                |        |                         |                                                        | <b>\$1,720.0</b>           |             |
| <b>Total</b>                                   |                                |        |                         |                                                        | <b>\$23,776.4</b>          |             |

- El saldo insoluto de la deuda al cierre del 4T24 fue de MXN\$23,776 millones.
  - El incremento en comparación con el trimestre anterior se debe esencialmente a la disposición del *Term Loan* por US\$275 millones (TL24 USD). Este fue utilizado principalmente para refinanciar la deuda del Hyatt Regency.
- Se espera prepagar el total del saldo insoluto del crédito revolvente 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 34% de la deuda se encuentra con coberturas de tipo de cambio, el 24% esta contratada en pesos y el 42% restante en dólares americanos.
- El 66% de la deuda esta contratada con tasa de interés variable y el 34% con tasa de interés fija.

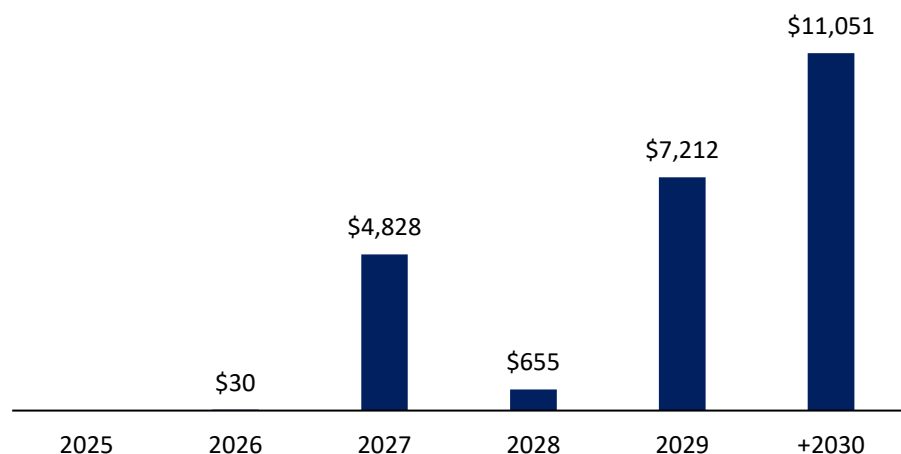
(1) Estos créditos son financiamientos de desarrollo a nivel activo, por lo que no generan obligaciones a la Fibra.

### Índices de crédito

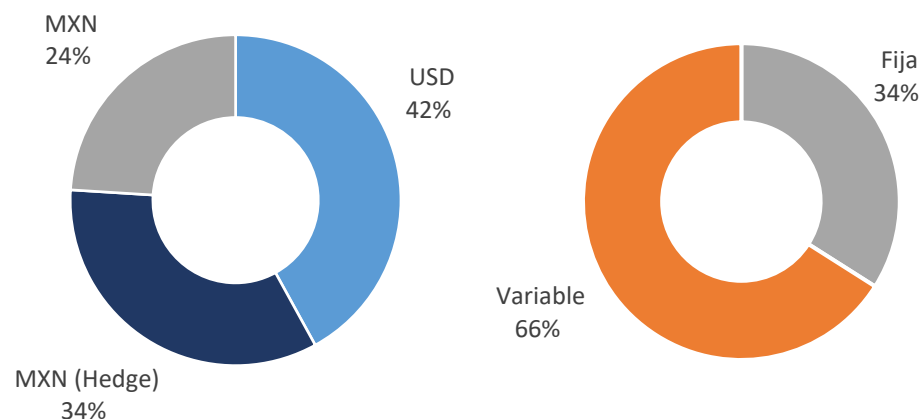
| Índices (CNBV) al 31 de diciembre de 2024         | SOMA  | Límite | Estatus |
|---------------------------------------------------|-------|--------|---------|
| Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo) | 32.0% | ≤50%   | OK      |
| Cobertura del servicio de deuda                   | 1.9x  | ≥1.0x  | OK      |

| Índices (Bono) al 31 de diciembre de 2024                             | Tipo          | SOMA   | Límite | Estatus |
|-----------------------------------------------------------------------|---------------|--------|--------|---------|
| Limitación de Deuda Total (LTV)                                       | Incursión     | 32.0%  | ≤60%   | OK      |
| Limitación de Deuda Garantizada (Deuda Garantizada / Activos totales) | Incursión     | 0.3%   | ≤40%   | OK      |
| Test de servicio de deuda                                             | Incursión     | 1.6x   | ≥1.5x  | OK      |
| Mantenimiento de activos no garantizados                              | Mantenimiento | 198.1% | ≥150%  | OK      |

### Perfil de vencimiento de deuda



### Perfil de deuda por moneda y tasa



Fibra SOMA ha publicado su primer reporte de información ambiental, social y de gobierno corporativo (ASG) reafirmando su compromiso en estos ámbitos y que se buscará mantener y fortalecer continuamente

## 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.

## 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

Se crearon equipos de trabajo para la implementación y monitoreo constante de las métricas de evaluación de la estrategia ASG.

**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 4T24, 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 4T24.

**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.

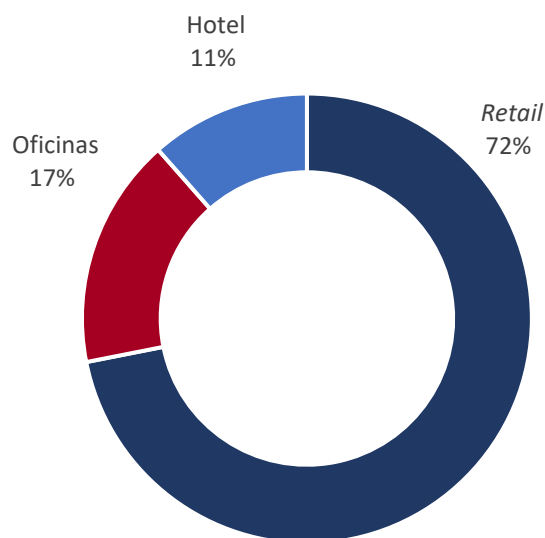
**t** = 1T25, 2T25, 3T25, 4T25, 1T26, 2T26.

# FIBRASOMA

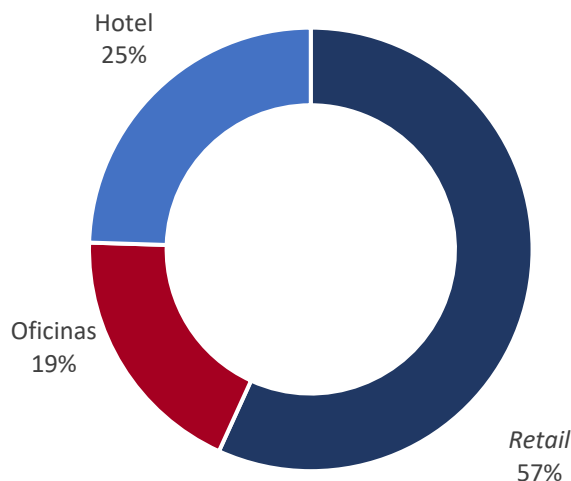


**Anexo**  
Desglose de ARB

ARB por segmento<sup>(1)</sup>



Ingresos por segmento<sup>(1)</sup>



Ingresos por moneda<sup>(1)</sup>



- 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.

<sup>1</sup> 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                                                                        | 4T24                 | 4T23               | 2024                 | 2023               |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| Ingresos por arrendamiento                                                            | \$546,576            | \$340,949          | \$1,620,055          | \$1,282,034        |
| Estacionamientos                                                                      | \$32,839             | \$27,395           | \$100,516            | \$96,731           |
| Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros                                          | \$39,112             | \$43,317           | \$164,679            | \$150,098          |
| <b>Total ingresos (Portafolio Propio)</b>                                             | <b>\$618,527</b>     | <b>\$411,662</b>   | <b>\$1,885,251</b>   | <b>\$1,528,863</b> |
| Gastos de operación y mantenimiento                                                   | (\$115,619)          | (\$97,991)         | (\$423,363)          | (\$352,069)        |
| Comisión por Operación                                                                | (\$26,259)           | (\$15,655)         | (\$74,015)           | (\$72,116)         |
| Impuesto predial                                                                      | (\$20,112)           | (\$16,122)         | (\$71,466)           | (\$76,161)         |
| Seguros de Propiedades                                                                | (\$3,638)            | (\$1,276)          | (\$8,043)            | (\$5,666)          |
| <b>Total gastos (Portafolio Propio)</b>                                               | <b>(\$165,628)</b>   | <b>(\$131,045)</b> | <b>(\$576,888)</b>   | <b>(\$506,013)</b> |
| Resultado en la participación de negocios conjuntos                                   | <b>\$219,797</b>     | <b>\$207,542</b>   | <b>\$878,189</b>     | <b>\$805,904</b>   |
| <b>Utilidad después de Resultado en la participación de negocios conjuntos</b>        | <b>\$672,696</b>     | <b>\$488,158</b>   | <b>\$2,186,552</b>   | <b>\$1,828,754</b> |
| Gastos del Administrador y otros gastos no relacionados con las operaciones           | (\$49,969)           | (\$49,922)         | (\$240,365)          | (\$223,179)        |
| Intereses y comisiones netas de deuda bancaria                                        | (\$390,329)          | (\$361,686)        | (\$1,457,333)        | (\$1,204,398)      |
| Efecto de instrumentos financieros derivados                                          | \$12,421             | (\$126,611)        | (\$38,893)           | (\$115,503)        |
| Ingreso por intereses                                                                 | \$19,356             | \$24,966           | \$99,802             | \$108,579          |
| Ganancia (pérdida) cambiaria, neta                                                    | (\$337,185)          | (\$134,267)        | (\$503,464)          | (\$67,280)         |
| Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión                                | (\$3,054,291)        | \$5,923,526        | (\$3,054,291)        | \$5,923,526        |
| <b>Utilidad neta</b>                                                                  | <b>(\$3,127,301)</b> | <b>\$5,764,165</b> | <b>(\$3,007,993)</b> | <b>\$6,250,500</b> |
| (Pérdida) utilidad por fluctuación cambiaria relacionada con instrumentos financieros | (\$318,381)          | \$502,858          | (\$1,459,785)        | \$1,286,758        |
| (Pérdida) utilidad por valuación de Instrumentos Financieros                          | \$278,439            | (\$351,546)        | \$1,252,178          | (\$1,629,799)      |
| <b>Utilidad (pérdida) integral del periodo</b>                                        | <b>(\$3,167,243)</b> | <b>\$5,915,476</b> | <b>(\$3,215,600)</b> | <b>\$5,907,459</b> |
| Utilidad (pérdida) neta consolidada                                                   |                      |                    |                      |                    |
| Participación en los resultados netos de la controladora:                             | (\$3,127,301)        | \$5,764,165        | (\$3,007,993)        | \$6,250,500        |
| Participación en los resultados netos de la no controladora:                          | \$0                  | \$0                | \$0                  | \$0                |
| Utilidad (pérdida) integral del periodo                                               |                      |                    |                      |                    |
| Participación en los resultados netos de la controladora:                             | (\$3,167,243)        | \$5,915,476        | (\$3,215,600)        | \$5,907,459        |
| Participación en los resultados netos de la no controladora:                          | \$0                  | \$0                | \$0                  | \$0                |

# Información Financiera

## Estado de Posición Financiera

Miles de Pesos

| Activo                                                    | Al 31 de diciembre de 2024 |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Activo circulante:</b>                                 |                            |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                       | \$402,656                  |
| Cuentas por cobrar a clientes, neto                       | \$539,413                  |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas <sup>(1)</sup>   | \$439,406                  |
| Impuestos por recuperar, principalmente IVA               | \$2,644,066                |
| Pagos anticipados                                         | \$21,093                   |
| <b>Total activo circulante</b>                            | <b>\$4,046,633</b>         |
| <b>Activo no circulante:</b>                              |                            |
| Efectivo restringido                                      | \$0                        |
| Propiedades de inversión                                  | \$52,166,822               |
| Inversión en negocios conjuntos por activos inmobiliarios | \$15,452,680               |
| Terreno 3332                                              | \$0                        |
| Instrumentos Financieros Derivados                        | \$0                        |
| Pagos anticipados de largo plazo                          | \$1,049,833                |
| Activos no circulantes                                    | \$26,480                   |
| Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI)            | \$0                        |
| Inversión en acciones de subsidiaria                      | \$0                        |
| <b>Total activo no circulante</b>                         | <b>\$68,695,815</b>        |
| <b>Total activo</b>                                       | <b>\$72,742,448</b>        |

| Pasivo y patrimonio                                  | Al 31 de diciembre de 2024 |
|------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Pasivo a corto plazo:</b>                         |                            |
| Deuda                                                | \$1,845,908                |
| Cuentas por pagar y pasivos acumulados a corto plazo | \$419,704                  |
| Intereses por Pagar                                  | \$268,895                  |
| Impuestos por Pagar                                  | \$28,955                   |
| <b>Total pasivo a corto plazo</b>                    | <b>\$2,563,462</b>         |
| <b>Pasivo a largo plazo:</b>                         |                            |
| Deuda                                                | \$21,454,360               |
| Cuentas por pagar y pasivos acumulados a largo plazo | \$238,793                  |
| Instrumentos Financieros Derivados                   | \$1,434,753                |
| Depósitos en garantía                                | \$172,523                  |
| Derechos de arrendamiento                            | \$78,545                   |
| <b>Total pasivo a largo plazo</b>                    | <b>\$23,378,973</b>        |
| <b>Total pasivo</b>                                  | <b>\$25,942,435</b>        |
| <b>Patrimonio</b>                                    |                            |
| <b>Patrimonio Contribuido -</b>                      |                            |
| Aportación al Fideicomiso                            | \$41,921,929               |
| Reserva de fondo de recompra                         | \$6,903                    |
| <b>Patrimonio Ganado -</b>                           |                            |
| Resultados acumulados                                | \$5,927,149                |
| <b>Participación de la controladora</b>              | <b>\$47,855,982</b>        |
| Participación no controladora:                       | \$0                        |
| Otros Resultados Integrales                          | (\$1,055,969)              |
| <b>Total Patrimonio</b>                              | <b>\$46,800,013</b>        |
| <b>Total Pasivo y Patrimonio</b>                     | <b>\$72,742,448</b>        |

(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                                                            | 12M 2024         |
|---------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>              |                  |
| Utilidad neta consolidada del periodo                               | (3,007,993)      |
| Ajustes para partidas que no generaron efectivo:                    |                  |
| Utilidad en participación de inversión en negocios conjuntos        | (1,235,743)      |
| Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión        | 3,411,846        |
| Amortización de seguros                                             | (10,502)         |
| Amortización derechos de arrendamiento a resultados                 | 23,352           |
| Amortización del Costo de emisión de deuda                          | 30,334           |
| Efecto de valuación de Instrumentos Financieros Derivados           | (1,562,008)      |
| Fluctuación cambiaria no realizada                                  | 2,296,304        |
| Ingresos por intereses                                              | (99,802)         |
| Gasto por intereses                                                 | 1,417,151        |
| <b>Total</b>                                                        | <b>1,262,939</b> |
| Cambios en el capital de trabajo:                                   |                  |
| (Aumento) disminución en:                                           |                  |
| Rentas por cobrar a clientes                                        | (49,286)         |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas                            | 46,145           |
| Remanentes por cobrar                                               | (33,164)         |
| Impuesto al valor agregado (IVA) por recuperar                      | (1,268,947)      |
| Pagos anticipados                                                   | 21,004           |
| Aumento (disminución) en:                                           |                  |
| Cuentas por pagar y pasivos acumulados                              | 193,832          |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas                             | (126,425)        |
| Intereses por pagar                                                 | 59,630           |
| Impuestos por pagar                                                 | (1,188)          |
| Derechos de arrendamiento                                           | (12,589)         |
| Depósitos en garantía                                               | (26,036)         |
| Anticipo de clientes                                                | 86,212           |
| Rentas anticipadas                                                  | 9,991            |
| <b>Flujos netos de efectivo generados por actividades operación</b> | <b>162,118</b>   |

| Concepto                                                                    | 12M 2024            |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Flujos de efectivo por actividades de inversión:</b>                     |                     |
| Inversión en proyectos en desarrollo                                        | (11,425,422)        |
| Adquisición de derechos fideicomisarios                                     | (1,252,094)         |
| Pagos de Impuesto sobre adquisición de inmuebles                            | (58,481)            |
| Aportaciones a negocios conjuntos                                           | (384,500)           |
| Remanentes de negocios conjuntos                                            | 730,735             |
| Prestamos otorgados a partes relacionadas <sup>(1)</sup>                    | (321,000)           |
| Otros activos no circulantes                                                | 28,099              |
| Intereses bancarios cobrados                                                | 99,802              |
| <b>Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión</b>      | <b>(12,582,861)</b> |
| <b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:</b>                |                     |
| Aportaciones al patrimonio                                                  | 4,561,415           |
| Préstamos recibidos                                                         | 8,878,078           |
| Pago de préstamos                                                           | (490,000)           |
| Fondo de recompra                                                           | 6,904               |
| Intereses pagados                                                           | (1,381,708)         |
| <b>Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento</b> | <b>11,574,689</b>   |
| Efectivo y equivalentes de efectivo                                         |                     |
| <b>Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>              | <b>(846,054)</b>    |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año                    | 1,248,710           |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año</b>                   | <b>402,656</b>      |

(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.



**Acerca de Fibra SOMA**

**FIBRA SOMA**

# Líder en bienes raíces en México con décadas de experiencia comprobada como desarrollador y operador

FIBRA **SOMA**

## Enfoque en la mejora y crecimiento del portafolio



**+80 años** de experiencia en la industria de bienes raíces en México



**+836,000 m<sup>2</sup>** de ARB<sup>(1)</sup> en el portafolio en México



**+318,000 m<sup>2</sup>** de ARB<sup>(1)</sup> están en etapa de desarrollo actualmente

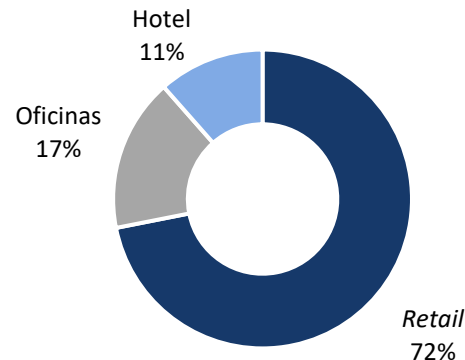


**+US\$3.4 mil millones** en Activos Bajo Gestión<sup>(2)</sup>



**1,462** arrendatarios

## Desglose del ARB<sup>(3)</sup>



El desglose incluye los activos en desarrollo y se espera que aumenten el ARB total del portafolio a +836,000m<sup>2</sup> una vez que operen en su totalidad

## Resumen FIBRA SOMA

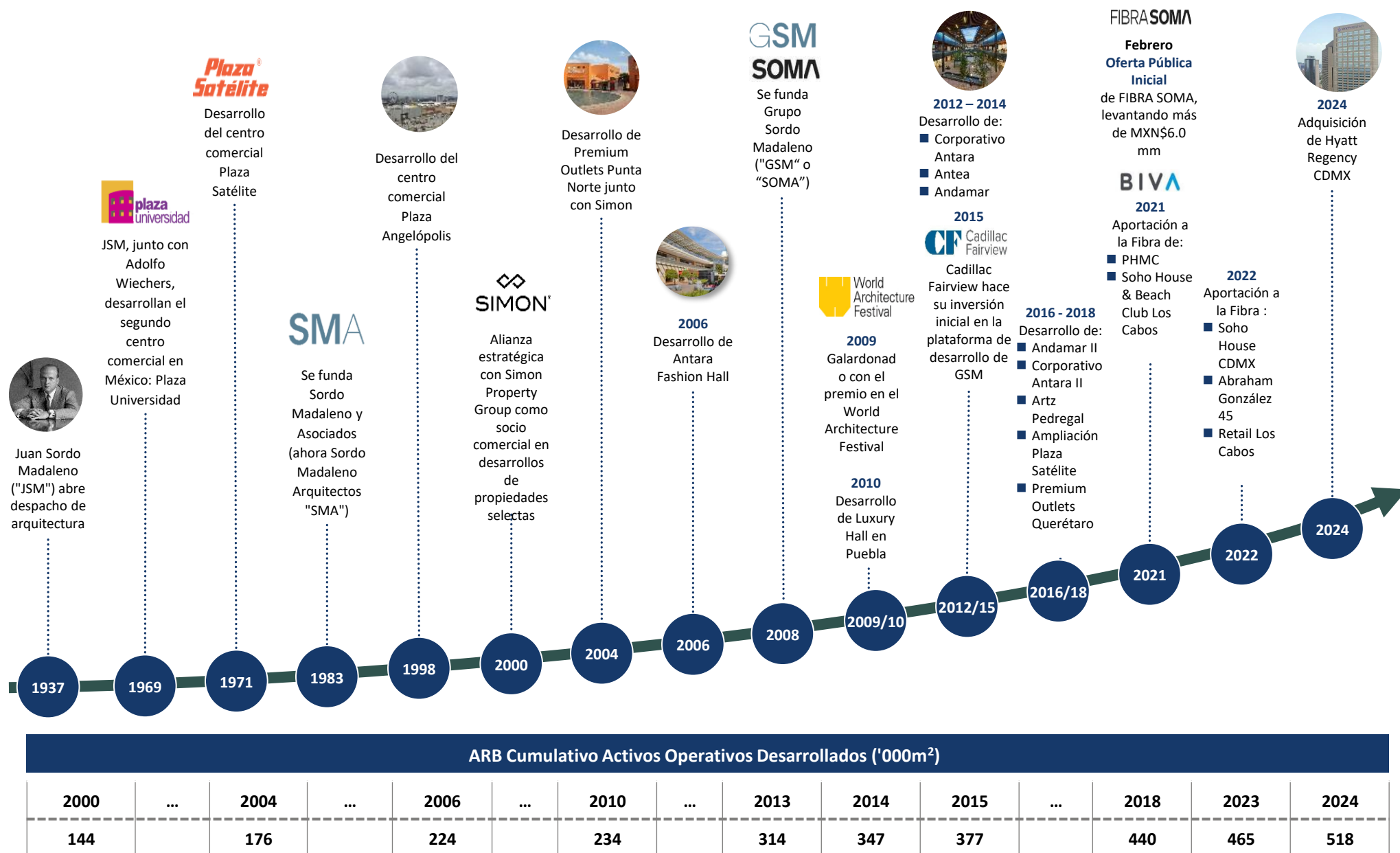
- Fideicomiso mexicano de inversión inmobiliaria (FIBRA) totalmente integrado, autogestionado y autoadministrado
- Enfoque en propiedades icónicas, de alta calidad y geográficamente diversificadas en ciudades clave de México
- Diseño e innovación *in-house* que resultan en aumentos constantes del NOI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

<sup>1</sup> El Área Rentable Bruta es el espacio total disponible para alquilar. <sup>2</sup> Se refiere a las propiedades de inversión y a las inversiones en empresas conjuntas según los datos financieros de la empresa a partir del cuarto trimestre de 2024. <sup>3</sup> 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 % | ARB Total (m <sup>2</sup> ) |
|----------------------|------------------|--------------|-----------------|-----------------------------|
| 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                      |
| <b>Total</b>         |                  |              |                 | <b>836,520</b>              |



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.



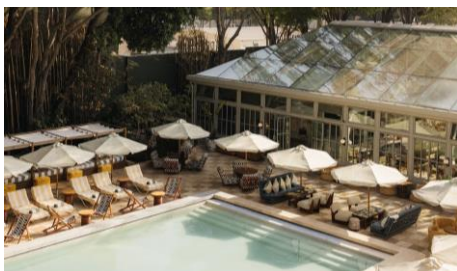
|               |                  |
|---------------|------------------|
| Ubicación     | Ciudad De México |
| Año terminado | 1982             |
| Llaves        | 755              |
| Uso           | Hotel            |



- 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 2Q26 – 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 YTD 2024 esta 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 <sup>2</sup>                                 |
| 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 <sup>2</sup>                                               |
| 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 <sup>2</sup>                                     |
| Usos          | Retail & Oficinas                                          |
| 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 <sup>2</sup>                                                        |
| 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 <sup>2</sup>                           |
| Usos          | Retail                                          |
| 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 <sup>2</sup>                                       |
| 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 <sup>2</sup>                         |
| Usos          | Retail                                        |
| 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 <sup>2</sup>                                       |
| 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 <sup>2</sup>                                      |
| Usos          | Retail                                                     |
| 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**

