

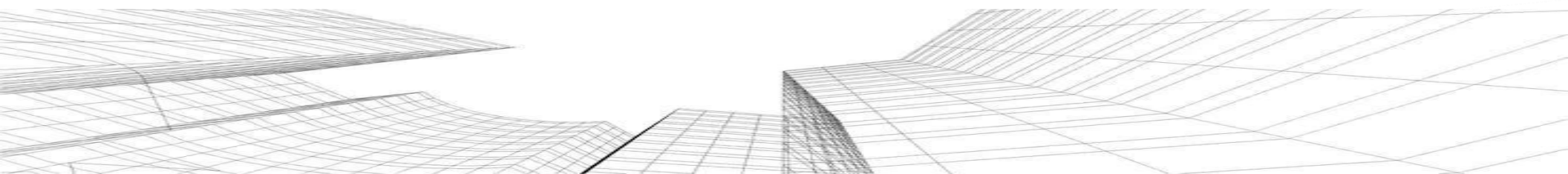


TERCER TRIMESTRE 2021

REPORTE TRIMESTRAL

28 de octubre de 2021

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 CONTRARÍA 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 están sujetas 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 tercer trimestre de 2021.

La conferencia telefónica se llevará a cabo el 3 de noviembre del 2021 a las 12:00pm CT || 2:00pm ET.

Detalles de la llamada:

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

https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_BZFu3zgfQjagPiRH6WCpnQ

CONTACTOS RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

FIBRA SOMA

LUIS ARTURO HORNEDO

E-mail: lhornedo@sma.com.mx

FIBRA SOMA

RAÚL GUTIERREZ

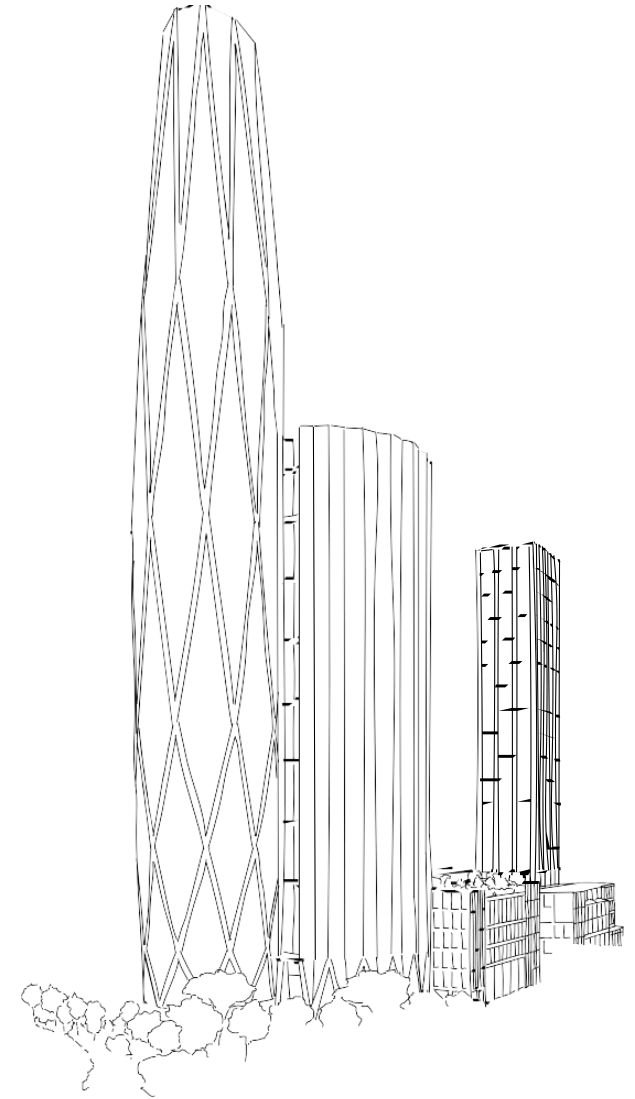
E-mail: rgutierrez@sma.com.mx

MIRANDA IR

MARIMAR TORREBLANCA

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

Resumen ejecutivo.....	4
Comentario del Director General.....	5
Indicadores relevantes del trimestre.....	7
Contribución de activos.....	10
Desarrollos.....	11
ESG.....	12
Información financiera.....	13
Glosario	17
Apéndice	19
Acerca de Fibra SOMA	24



Fibra SOMA (SOMA 21) anuncia sus resultados del tercer trimestre del año 2021, reportando un NOI de MXN\$360 millones en el 3T21, y de MXN\$882 millones para el acumulado de 2021. El AFFO se reportó por MXN\$79 millones, con un margen de 15.5%.

Resultados del trimestre

- Los **ingresos por renta** fueron MXN\$510 millones. Los ingresos acumulados para 2021 son de MXN\$1,253 millones.
- El **Ingreso Neto Operativo** (NOI) fue de MXN\$360 millones. El NOI acumulado para 2021 es de MXN\$882 millones.
- El **EBITDA** alcanzó los MXN\$319 millones, con un margen de 62.5%. El EBITDA acumulado para 2021 es de MXN\$786 millones.
- El **AFFO** consolidado del 3T21 alcanzó los MXN\$79 millones, con un margen de 15.5%. El AFFO consolidado acumulado para 2021 es de MXN\$312 millones.
- La **ocupación promedio** se mantuvo en niveles altos de 95%, mientras que cerramos el 3T21 con 1,451 arrendatarios.

Hechos destacados

- Después de concluir el trimestre, Fibra SOMA anuncia que **se ha aportado** el proyecto de **Park Hyatt de la Ciudad de México** ("PHMC") al portafolio de la Fibra, el cual es un proyecto de usos mixtos que se encuentra en fase de desarrollo.
- Adicionalmente, como hecho posterior al cierre de trimestre, el pasado 26 de octubre Fibra SOMA firmó una **línea de crédito revolvente por MXN\$2,000mm** para servir las necesidades de liquidez en el futuro. Con esta nueva línea, Fibra SOMA diversifica sus alternativas de liquidez y robustece su estructura de capital.



Estimados Inversionistas,

Durante el tercer trimestre de 2021, Fibra SOMA vio una continuación de la recuperación sobre la cual hablamos en el segundo trimestre. Pudimos ofrecer métricas mejoradas en toda nuestra cartera, lo que nos da confianza ante la recuperación esperada de la economía. La tasa de ocupación de nuestro portafolio se ha mantenido por encima del 95% y estamos trabajando para terminar el año más cerca de la marca del 96%, que ha sido nuestro promedio histórico.

Gracias a la fortaleza de nuestros activos, reportamos MXN\$510 millones en ingresos para el 3T21, y MXN\$1.3 mil millones en lo que va de 2021. En cuanto a NOI, reportamos MXN\$360 millones para el 3T21, con un margen de 70.5%, y MXN\$882 millones para el acumulado 2021, con un margen de 70.3%. Esto se tradujo en MXN\$107 millones y MXN\$79 millones de FFO y AFFO, respectivamente, para el 3T21. A medida que nos acercamos al 4T21, que suele ser un trimestre muy sólido para nuestro portafolio, y dada la reciente disminución en los casos de COVID, nos mantenemos optimistas para el resto del año.

Como parte del refinanciamiento de nuestra deuda, durante el 3T21 se prepagaron MXN\$4.7 mil millones para liquidar la deuda a nivel activo que se tenía en Artz, Andamar I, Andamar II, y Reforma. Estos prepagos quedaron liquidados durante los meses de agosto y septiembre. Como resultado, los activos que tiene la Fibra al 100% actualmente están libres de deuda y de cualquier garantía.

Después de la emisión exitosa del bono en julio de 2021 por un monto de US\$600 millones, procedimos con la ejecución de un *cross-currency swap* para cubrir un monto de US\$450 millones, tanto para capital como para intereses. Los ingresos dolarizados de nuestro portafolio permiten cubrir el servicio de deuda para el monto remanente con una cobertura natural. Al completar este proceso, eliminamos el riesgo cambiario que nos pudiera afectar. Agradecemos a todos los involucrados en esta transacción.

Al cierre del tercer trimestre de 2021, Fibra SOMA cuenta con una posición sólida en su balance, con un saldo de MXN\$7.0 mil millones en efectivo y equivalentes. Lo anterior nos permite cumplir con el *business plan* y seguir trabajando en el fortalecimiento del portafolio de Fibra SOMA.

Adicionalmente, como hecho posterior al cierre de trimestre, el pasado 26 de octubre, se firmó una línea de crédito revolvente por MXN\$2,000mm para servir las necesidades de liquidez de la Fibra en el futuro. Con esta nueva línea, Fibra SOMA diversifica sus alternativas de liquidez y robustece su estructura de capital.

Después del cierre del trimestre, se completó la aportación del proyecto Park Hyatt de la Ciudad de México (PHMC) a la Fibra. PHMC es un proyecto de uso mixto actualmente en desarrollo, que consta de un hotel de cinco estrellas (con aproximadamente 162 habitaciones y *suites*) y un edificio de oficinas. El proyecto se encuentra en el corredor turístico de Polanco en la Ciudad de México. La incorporación de este proyecto de desarrollo a nuestro portafolio es un paso más hacia la diversificación, mientras que seguimos siendo fieles a nuestro enfoque en activos icónicos y de alta calidad. Confiamos en que será un proyecto muy exitoso con una rentabilidad atractiva para nuestros inversionistas.

También seguimos trabajando para incorporar la participación de Antara en el fideicomiso y mantendremos informados a nuestros inversionistas con respecto a esta operación. Y como siempre, continuaremos evaluando cualquier otra medida de consolidación que pueda aportar valor a los accionistas en el futuro.

Este trimestre no vamos a realizar distribuciones a nuestros tenedores de CBFi, ya que todavía tenemos pérdidas fiscales acumuladas y creemos que tiene sentido estratégico retener AFFO para seguir invirtiendo en nuestros proyectos de desarrollo. Estamos convencidos que el rendimiento de estos desarrollos será mayor para los tenedores de CBFis que las distribuciones de efectivo a corto plazo.

Estoy muy orgulloso de lo que hemos logrado este trimestre y emocionado por lo que estoy seguro de que lograremos en los próximos trimestres. Me gustaría reiterar nuestro agradecimiento por su continuo apoyo durante este año y espero volver a hablar con ustedes pronto.

Saludos,



José Juan Sordo Madaleno de Haro
Director General, Fibra SOMA

Indicadores relevantes del trimestre

Operativos

FIBRA **SOMA**



14

Propiedades en el
portafolio



+715,000m²

de ARB



95%

de ocupación promedio



6-7%

de *lease spread*
promedio



\$360m

de NOI durante el 3T21



1,451

arrendatarios

- El portafolio creció en aproximadamente 40,000m² debido a la aportación de PHMC al portafolio. Por ello, después del cierre del trimestre, el ARB total es superior a los 715,000m². De éstos, aproximadamente 465,000m² representan el portafolio operativo y aproximadamente 250,000m² representan el portafolio en desarrollo.
- La ocupación se mantuvo en niveles promedio de 95%, debido a la sólida oferta del portafolio de activos y a un gran esfuerzo de comercialización.
- La tasa de renovación durante 2021 ha sido superior al 90% con un *lease spread* de 6-7% en promedio.
- El Ingreso Neto Operativo (NOI) de Fibra SOMA fue de MXN\$360 millones para el 3T21, y MXN\$882 millones acumulado en 2021. El NOI considerando el 100% de participación en los activos actuales fue de MXN\$629 millones para el 3T21 y de MXN\$1,521 millones acumulado en 2021.
- Al cierre del trimestre Fibra SOMA cuenta con 1,451 arrendatarios.

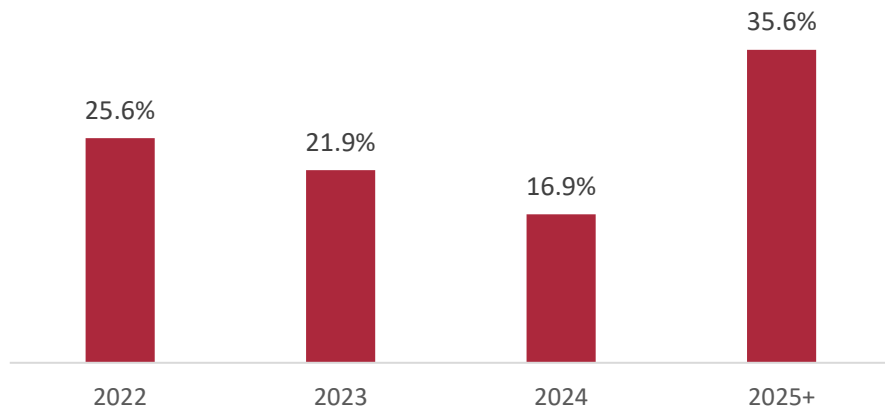


Nota: La OPI de Fibra SOMA fue el 22 de febrero de 2021, por lo que el resultado del 1T21 solo incluye 38 de operaciones.

Concentración por arrendatarios principales

	% Renta	% ARB
Top-5	15.5%	26.2%
Top-10	20.5%	31.9%
Top-15	24.4%	35.9%
Otros	75.6%	64.1%

Perfil de vencimiento de arrendamientos



- Nuestra base de arrendatarios es muy diversa. El top 5 de arrendatarios de la Fibra representa 15.5% de los ingresos por renta y 26.2% en términos de ARB, el cual se compone principalmente de arrendatarios globales con alta calidad crediticia.
- El *lease spread* para los contratos renovados en lo que va del año 2021 ha sido en promedio de 6.0%-7.0%.
- Fibra SOMA ha logrado renovar más del 90% de los contratos que han vencido durante 2021.
- Dado que el plazo promedio para los contratos de *retail* es de tres años, en 2022, el 25.6% de los contratos vigentes estarán sujetos a renovación, mientras que para 2023 será el 21.9% y para 2024 será el 16.9%.
- Existen algunos apoyos vigentes por COVID-19, que han sido otorgados a giros de negocio que siguen con restricciones en su operación derivado de las medidas impuestas por gobiernos locales. Estos giros incluyen: cines, gimnasios, entretenimiento, entre otros.

Indicadores relevantes del trimestre

Financieros

Miles de Pesos	3T21	Acumulado 2021
Ingresos Totales	\$510,188	\$1,253,422
Resultado en la participación de negocios conjuntos	\$172,575	\$422,203
Ingreso Neto Operativo incluyendo negocios conjuntos	\$359,903	\$881,718
Margen NOI	70.5%	70.3%
EBITDA	\$318,713	\$786,919
Margen EBITDA	62.5%	62.8%
FFO Consolidado	\$107,398	\$357,290
Margen FFO Consolidado	21.1%	28.5%
AFFO Consolidado	\$79,075	\$311,655
Margen AFFO Consolidado	15.5%	24.9%
AFFO Controladora	\$70,104	\$241,666
Margen AFFO Controladora	13.7%	19.3%
Distribución a tenedores de CBFIs	\$0.0	\$0.0
<i>CBFIs con derechos económicos</i>	<i>714,236,948</i>	<i>714,236,948</i>
Distribución por CBFI con derechos económicos	\$0.0	\$0.0

- El Ingreso Neto Operativo (NOI) fue de MXN\$360 millones, con un margen de 70.5%. El NOI acumulado para 2021 es de MXN\$882 millones.
- El EBITDA fue de MXN\$319 millones en el 3T21, con un margen de 62.5%. El EBITDA acumulado de 2021 es de MXN\$787 millones.
- El AFFO Consolidado del 3T21 fue de MXN\$79 millones, con un margen de 15.5%. El AFFO Consolidado acumulado para 2021 es de MXN\$312 millones.
- El AFFO Controladora del 3T21 fue de MXN\$70 millones, con un margen de 13.7%. El AFFO Controladora acumulado para 2021 es de MXN\$242 millones.

Nota: La OPI de Fibra SOMA fue el 22 de febrero de 2021, por lo que el resultado del 1T21 solo incluye 38 de operaciones.

PHMC



- La contribución de PHMC a Fibra SOMA se completó el 26 de octubre de 2021.
- Fibra SOMA cerró la compra del 100% del componente de oficinas y del 50% del componente hotelero.
- El monto total de la transacción del 50% del componente de oficina y el 50% del hotel es de MXN\$433 millones, consistente con el precio de transacción acordado en el momento de la OPI de Fibra.
- Adicionalmente, Fibra SOMA compró los Derechos Fiduciarios de HRMC del 50% restante del componente de oficina a un precio de MXN\$373 millones.
- La adquisición se pagó mediante una combinación de CBFIs y efectivo.
- Los CBFIs utilizados para la transacción provendrán de la tesorería de Fibra SOMA, los cuales ya estaban estipulados para esta transacción.

Artz



- La aportación del 27.4% de Artz está programada para completarse a finales de 2022.
- Existe un acuerdo firmado para la aportación de dicha participación.

Antara

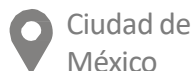


- Fibra SOMA está trabajando activamente en la aportación de Antara a la Fibra. Esa aportación incluye la participación en Antara Fashion Hall y una participación adicional en el proyecto Expansión Antara.

Nuestro pipeline de desarrollo representa aproximadamente 32% del ARB del portafolio



PHMC (2023)

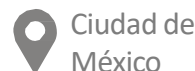


Ciudad de México

- PHMC es un desarrollo de usos mixtos incluyendo: (i) Hotel de cinco estrellas, y (ii) Oficinas.
- El ARB estimado es de 40,000 m².
- Se iniciaron las obras de excavación y estructuración con un avance del 10.9%.
- CBRE ha sido contratado como agente para el arrendamiento del espacio de oficinas.



Expansión Antara (2024)

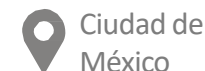


Ciudad de México

- Activo de usos mixtos: *Retail*, Oficinas y Hotel, con espacios verdes y culturales.
- El ARB estimado es de 90,000 m².
- Se han firmado LOIs por un ~70% del ARB del componente de Retail del proyecto.
- Se ha formalizado el contrato de operación del hotel con Rosewood.
- Construcción: se ha completado el 45% del proceso de excavación.
- Financiamiento: Se firmó un financiamiento *senior* por MXN\$3,125 millones.



Reforma (2025)



Ciudad de México

- Desarrollo de Activo de usos mixtos: *Retail*, Oficinas y Hotel, ubicados en la reconocida Av. Paseo de la Reforma.
- El ARB estimado es de 90,000 m².
- El proyecto se encuentra actualmente en fase de demolición y excavación.
- Construcción: Bloque Reforma 76 – Se finalizaron los trabajos de demolición de las construcciones existentes.
- Permisos: el Proyecto está listo para iniciar la excavación.

Ambiental



Inclusión de áreas verdes públicas

- Áreas verdes en activos existentes y en proyectos en desarrollo
- ARTZ – 5,000 m² de espacio verde en el centro comercial
- SATÉLITE - Estacionamiento de 40,000 m² reconvertido en parque público, pionero en México



Certificación LEED

- Comprometidos con la obtención de la certificación LEED Gold para todos los componentes de la oficina
- Se espera que el componente de oficina de ARTZ obtenga la certificación LEED Gold para octubre de 2021



Tratamiento y reutilización de agua

- Se tratan + 100,000L diarios de agua en cada activo

Social



Igualdad de género y empoderamiento

- Promueve la igualdad de género en las operaciones diarias
- El 25% del Comité Técnico esta representado por mujeres
- “SOMA Integra”, grupo de trabajo interno enfocado en promover la igualdad de género



Avance socioeconómico y empoderamiento

- Colaboración con la fundación “Juntos por su futuro”, enfocada en brindar apoyo educativo a niñas en situación de riesgo en comunidades remotas
- SOMA ofrece una amplia gama de cursos y talleres relacionados con el empoderamiento a sus colaboradores



Medidas de riesgo ante COVID-19

- Medidas distintas dentro de las propiedades para proporcionar un entorno seguro

Fibra SOMA está trabajando en unificar estas iniciativas dentro de un marco corporativo, para poder realizar el seguimiento de los indicadores mas relevantes. **Se espera presentar los resultados durante el primer semestre de 2022**

Información Financiera

NOI & EBITDA

FIBRA **SOMA**

NOI & EBITDA (Considerando el 100% de participación en los activos actuales)

Miles de Pesos	3T21	Acumulado 2021
Total Ingresos	\$853,232	\$2,091,786
Total Gastos	\$223,774	\$570,925
Ingreso Neto Operativo (NOI)	\$629,458	\$1,520,862
<i>Margen neto operativo</i>	<i>73.8%</i>	<i>72.7%</i>

NOI & EBITDA (Participación Fibra SOMA)

Miles de Pesos	3T21	Acumulado 2021
Ingresos por arrendamiento	\$233,996	\$571,269
Estacionamientos	\$14,445	\$32,778
Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros	\$37,322	\$93,770
Total ingresos (Portafolio Propio)	\$285,762	\$697,817
Gastos de operación y mantenimiento	\$81,370	\$196,869
Impuesto predial	\$15,837	\$38,375
Seguros	\$1,227	\$3,057
Total Gastos (Portafolio Propio)	\$98,434	\$238,302
Ingresos en negocios conjuntos	\$224,425	\$555,604
Gastos en negocios conjuntos	\$51,851	\$133,402
Resultado en la participación de negocios conjuntos	\$172,575	\$422,203
Ingreso Neto Operativo	\$359,903	\$881,718
<i>Margen neto operativo</i>	<i>70.5%</i>	<i>70.3%</i>
Gastos del Administrador y otros gastos no relacionados con las operaciones	\$41,190	\$94,799
EBITDA	\$318,713	\$786,919
<i>Margen EBITDA</i>	<i>62.5%</i>	<i>62.8%</i>

Nota: La OPI de Fibra SOMA fue el 22 de febrero de 2021, por lo que el resultado del 1T21 solo incluye 38 de operaciones.

Información Financiera

Reconciliación FFO / AFFO

FIBRA **SOMA**

Miles de Pesos	3T21	Acumulado 2021
Utilidad (Pérdida) integral consolidada del periodo	(\$56,958)	\$332,035
Efecto por fluctuación cambiaria por revaluación de moneda	\$290,957	\$231,594
Ajuste por valuación de Instrumentos Financieros	(\$214,619)	(\$301,793)
Amortización del costo de emisión de deuda bancaria o bursátil	\$88,018	\$95,454
FFO consolidado	\$107,398	\$357,290
Rentas anticipadas neto	\$753	\$3,041
Derechos de arrendamiento neto	(\$18,474)	(\$46,490)
Otras Provisiones	\$0	\$20,748
Renta lineal neto	(\$7,982)	(\$18,499)
Predial y seguros por devengar neto	(\$2,621)	(\$4,435)
AFFO consolidado	\$79,075	\$311,655
Participación no controladora	(\$8,971)	(\$69,988)
AFFO controladora	\$70,104	\$241,666

SOMA21 en BIVA	3T21
Precio de cierre al 30 de septiembre de 2021	\$50
CBFIs en circulación al 30 de septiembre de 2021	714,236,948
Capitalización de mercado al 30 de septiembre de 2021	\$35,711,847,400

Nota: La OPI de Fibra SOMA fue el 22 de febrero de 2021, por lo que el resultado del 1T21 solo incluye 38 de operaciones.

Información Financiera

Reconciliación CIF

FIBRA **SOMA**

Miles de Pesos	3T21
Gastos por Intereses	(\$256,009)
Recurrentes	(\$205,083)
No Recurrentes	(\$50,926)
Amortización del costo de emisión de deuda bancaria o bursátil	(\$88,018)
Recurrentes	(\$3,474)
No Recurrentes	(\$84,544)
Intereses Ganados	\$44,694
Recurrentes	\$33,648
No Recurrentes	\$11,046
Efecto de instrumentos financieros	(\$68,328)
Recurrentes	\$3,733
No Recurrentes	(\$72,061)
Utilidad (Pérdida) cambiaria	(\$152,807)
Recurrentes	(\$113,041)
No Recurrentes	(\$39,765)
Recurrentes	(\$284,219)
No Recurrentes	(\$236,250)
Otros Resultados Integrales	
(Pérdida) utilidad por fluctuación cambiaria relacionada con instrumentos financieros (CCS)	(\$138,150)
(Pérdida) utilidad por valuación de Instrumentos Financieros (CCS)	\$282,947
Total	\$144,797

Durante el 3T21, como parte del refinanciamiento de nuestra deuda, se prepagó la deuda a nivel activo que se tenía en Artz, Andamar I, Andamar II, y Reforma, así como la deuda corporativa adquirida por Fibra SOMA en el IPO. Por lo anterior, se originaron diferentes movimientos contables que impactaron negativamente los resultados durante el periodo, afectando principalmente:

- Gastos por intereses
- Amortización anticipada de los gastos de emisión de la deuda anterior
- Reconocimiento del rompimiento anticipado de los derivados originados por el prepago
- Reconocimiento de efectos cambiarios por el prepago de la deuda en dólares

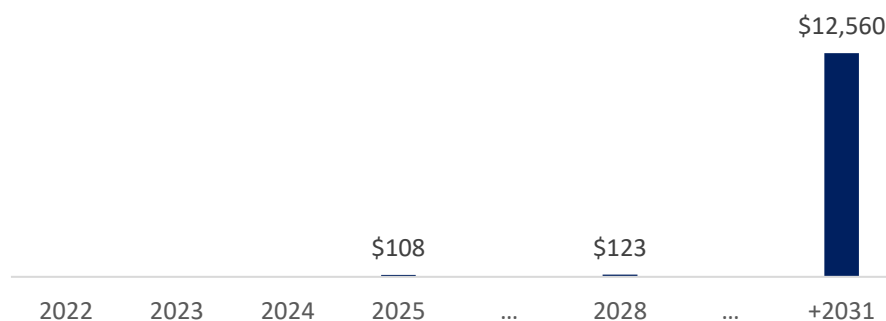
Índices (CNBV) al 30 de septiembre de 2021		SOMA	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)		24.0%	50%	OK
Cobertura del servicio de deuda		3.7x	1.0x min	OK

Índices (Bono) al 30 de septiembre de 2021	Tipo	SOMA	Límite	Estatus
Limitación de Deuda Total (LTV)	Incursión	24.0%	< = 60%	OK
Limitación de Deuda Garantizada (Deuda Garantizada / Activos totales)	Incursión	1.3%	< = 40%	OK
Test de servicio de deuda	Incursión	n.a. ⁽¹⁾	> = 1.5x	OK
Mantenimiento de Activos no garantizados	Mantenimiento	286.4%	> = 150%	OK

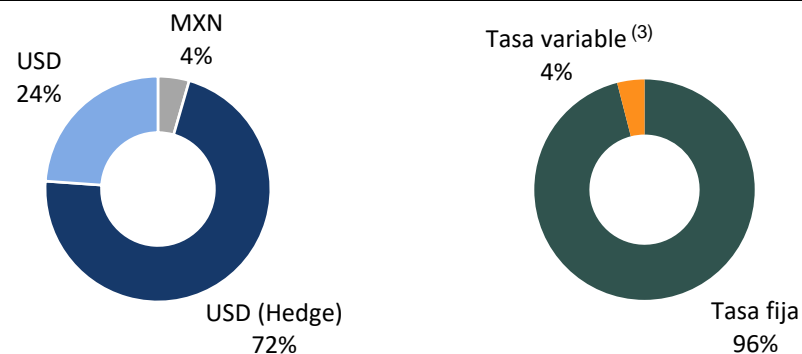
Resumen de créditos

Créditos Fibra SOMA al 30 de septiembre de 2021	Divisa	Monto (en MX\$mm)	Tasa	Saldo insoluto (en MX\$mm)	Vencimiento
Bono senior	USD	\$12,298.6	4.375%	\$12,298.6	22/jul/31
Crédito Antea	MXN	\$1,100.0	TIIE + 290 pb	\$108.5	30/sep/25
Crédito PO Querétaro	MXN	\$450.0	TIIE + 225 pb	\$261.4	30/nov/33
Crédito Expansión Antara	MXN	\$3,125.0 ⁽²⁾	TIIE + 325 pb (2021-2024) TIIE + 375 pb en adelante	\$123.1	20/feb/28
Total				\$12,791.6	

Perfil de vencimiento de deuda



Perfil de deuda por moneda y tasa



(1) El Test de servicio de deuda requiere de 4 trimestres completados para poder ser calculado, según la definición incluida en el prospecto del bono. Dado que Fibra SOMA aún tiene menos de 4 trimestres en existencia, no podemos aún calcular este índice. Se estará reportando a partir del próximo trimestre. (2) 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 3T21 se tienen MXN\$123.1 millones dispuestos. (3) Se han contratado coberturas de tasa para cubrir la mayoría del saldo insoluto de los créditos con tasa variable.

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, and 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 3T21, 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 3T21.

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 = 4T21, 1T22, 2T22, 3T22, 4T22, 1T23

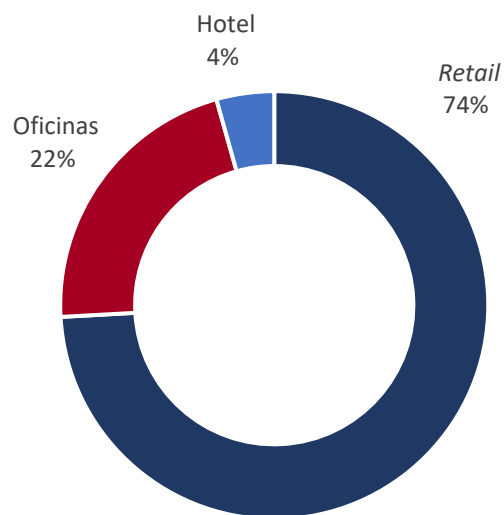
FIBRA SOMA



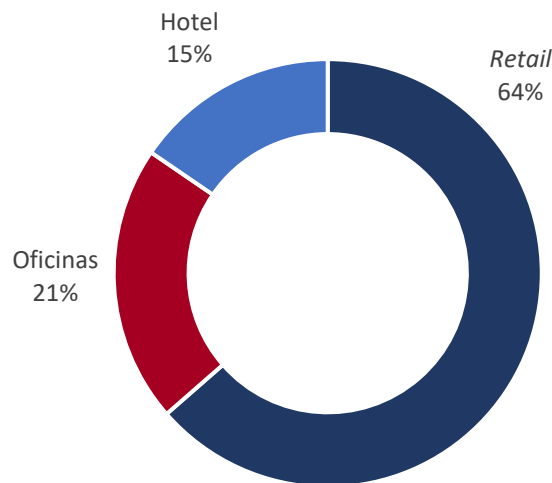
Anexo

Desglose de ARB

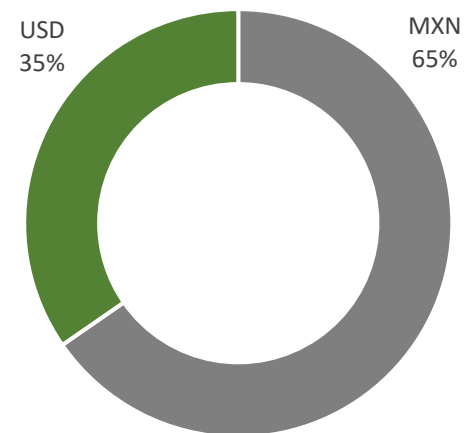
ARB por segmento⁽¹⁾



Ingresos por segmento⁽¹⁾



Ingresos por moneda⁽¹⁾



- El ARB del portafolio, considerando los activos en operación y los proyectos en desarrollo, se encuentra dividido en 74% *retail*, 22% oficinas, y 4% hotel. El portafolio cuenta con oficinas en Artz, Reforma, Expansión Antara y PHMC. Mientras que el componente de hotel se encuentra presente en Expansión Antara y PHMC.
- Los ingresos por renta provienen en un 64% del componente de *retail*, en un 21% del componente de oficinas y el 15% restante proviene del componente de hotel. 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 65% de los ingresos, mientras que el otro 35% son en dólares estadounidenses, los cuales provienen principalmente del componente de oficinas y de hotel.

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

FIBRA SOMA

Anexo Estados Financieros



Información Financiera

Estado de Resultados

Miles de Pesos	3T21	Acumulado 2021
Ingresos por arrendamiento	\$233,996	\$571,269
Estacionamientos	\$14,445	\$32,778
Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros	\$37,322	\$93,770
Total ingresos (Portafolio Propio)	\$285,762	\$697,817
Gastos de operación y mantenimiento	\$65,752	\$168,311
Comisión por Operación	\$15,618	\$28,558
Gastos del Administrador y otros gastos no relacionados con las operaciones	\$41,190	\$94,799
Impuesto predial	\$15,837	\$38,375
Seguros de Propiedades	\$1,227	\$3,057
Total gastos (Portafolio Propio)	\$139,624	\$333,101
Resultado en la participación de negocios conjuntos	\$172,575	\$422,203
Utilidad antes de Resultado en la participación de negocios conjuntos	\$318,713	\$786,919
Intereses y comisiones netas de deuda bancaria	(\$344,027)	(\$578,613)
Efecto de instrumentos financieros derivados	(\$68,328)	\$18,845
Ingreso por intereses	\$44,694	\$53,531
Ganancia cambiaria, neta	(\$152,807)	(\$93,444)
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión		\$0
Utilidad neta	(\$201,755)	\$187,238
(Pérdida) Utilidad por fluctuación cambiaria relacionada con instrumentos financieros	(\$138,150)	\$0
(Pérdida) Utilidad por valuación de Instrumentos Financieros	\$282,947	\$0
Utilidad (Pérdida) integral del periodo	(\$56,958)	\$332,035
Utilidad (Pérdida) neta consolidada		
Participación en los resultados netos de la controladora:	(\$192,784)	\$135,192
Participación en los resultados netos de la no controladora:	(\$8,971)	\$52,046
Utilidad (Pérdida) integral del periodo		
Participación en los resultados netos de la controladora:	(\$47,986)	\$279,990
Participación en los resultados netos de la no controladora:	(\$8,971)	\$52,046

Nota: La OPI de Fibra SOMA fue el 22 de febrero de 2021, por lo que el resultado del 1T21 solo incluye 38 de operaciones.

Información Financiera

Estado de Posición Financiera

FIBRA **SOMA**

(Miles de pesos)

Activo	Al 30 de septiembre 2021
Activo circulante:	
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$7,049,195
Cuentas por cobrar a clientes, neto	\$587,164
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	\$48,158
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	\$240,200
Pagos anticipados	\$1,644
Total activo circulante	\$7,926,361
Activo no circulante:	
Efectivo restringido	\$15
Propiedades de inversión	\$29,673,436
Inversión en negocios conjuntos por activos inmobiliarios	\$14,540,259
Instrumentos Financieros Derivados	\$220,530
Pagos anticipados de largo plazo	\$10,437
Activos no circulantes	\$10,204
Total activo no circulante	\$44,454,881
Total activo	\$52,381,243

Pasivo y patrimonio	Al 30 de septiembre 2021
Pasivo a corto plazo:	
Deuda	\$21,464
Cuentas por pagar y pasivos acumulados a corto plazo	\$426,730
Intereses por Pagar	\$100,843
Impuestos por Pagar	\$15,058
Total pasivo a corto plazo	\$564,094
Pasivo a largo plazo:	
Deuda	\$12,525,360
Cuentas por pagar y pasivos acumulados a largo plazo	\$6,416
Instrumentos Financieros Derivados	\$0
Depositos en Garantía	\$106,079
Derechos de arrendamiento	\$192,521
Total pasivo a largo plazo	\$12,830,377
Total pasivo	\$13,394,471
Patrimonio	
Patrimonio Contribuido -	
Aportación al Fideicomiso	\$34,576,274
Patrimonio Ganado -	
Resultados acumulados	\$279,990
Participación de la controladora	\$34,856,263
Participación no controladora:	\$4,130,509
Total Patrimonio	\$38,986,772
Total Pasivo y Patrimonio	\$52,381,243

A photograph of a modern building's interior, featuring a curved white staircase and large glass windows that offer a view of a city skyline. The image is partially obscured by a large white circular graphic on the right side of the slide.

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



+715,000 m² de ARB¹ en el portafolio en México



+250,000 m² de ARB¹ están en etapa de desarrollo actualmente

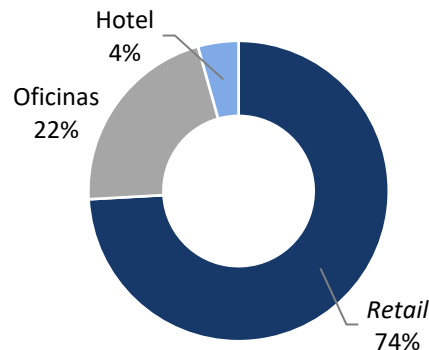


+US\$2.0bn en Activos Bajo Gestión²



1,451 arrendatarios incluyendo +365 marcas internacionales

Desglose de la ARB³



El desglose incluye los activos en desarrollo: Park Hyatt Ciudad de México, Expansión Antara y Reforma y se espera que aumenten el ARB total del portafolio a +715,000m² una vez que operen en su totalidad

Resumen FIBRA SOMA

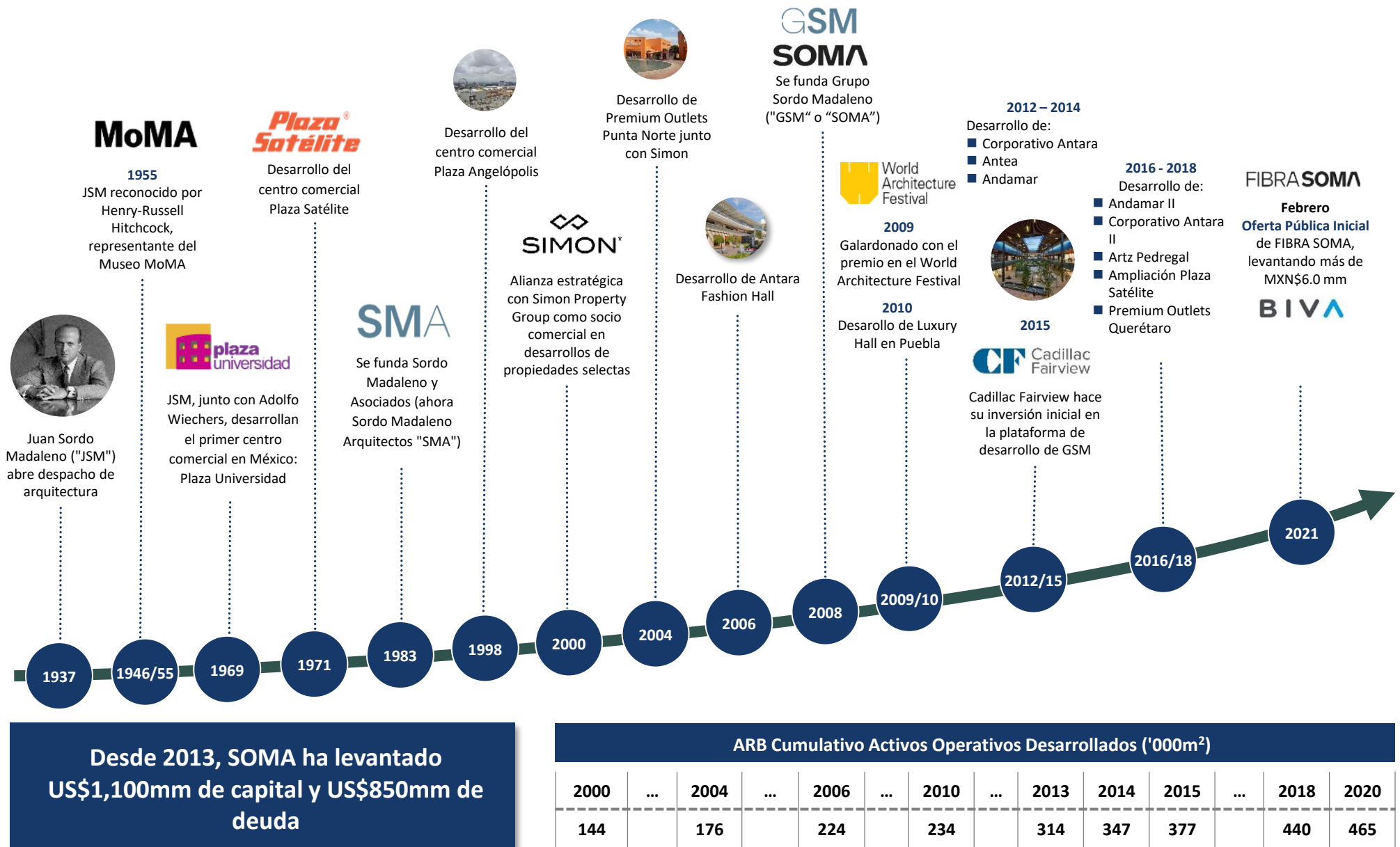
- Fideicomiso mexicano de inversión inmobiliaria (FIBRA) totalmente integrado, autogestionado y autoadministrado
- Enfoque en propiedades icónicas, de alta calidad y geográficamente diversificadas en ciudades clave de México
- Diseño e innovación *in-house* que resultan en aumentos constantes del NOI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



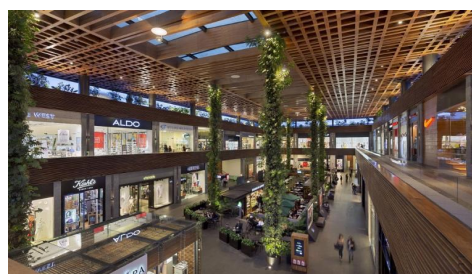
- ✓ Cadillac Fairview, perteneciente en su totalidad a Ontario Teachers' Pensión Plan, es uno de los mejores inversionistas inmobiliarios del mundo y tiene una participación del 19% en FIBRA SOMA
- ✓ Cadillac Fairview tiene dos miembros en el Comité de Inversión (de cuatro miembros), y otros dos miembros 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 tercer trimestre de 2021. ³ El desglose del ARB incluye los activos operativos y los proyectos de desarrollo (en fase de estabilización).

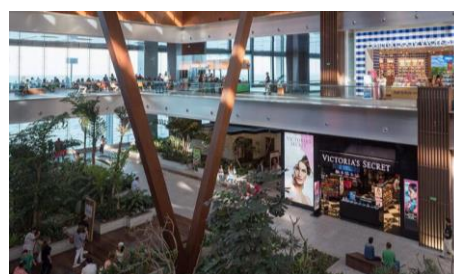


Portafolio diversificado y segmentado, situado en ubicaciones privilegiadas únicas e irremplazables

Activos	Ubicación	Estatus	Participación %	Total m ² 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	72.6%	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	50.0%	90,000
Reforma	Ciudad de México	Desarrollo	100.0%	90,000
PHMC	Ciudad de México	Desarrollo	50.0%	40,000
León	Guanajuato	Planeación	70.0%	30,000
Total				715,520



Luxury Hall



Andamar



Outlet Querétaro



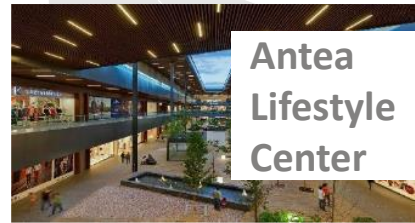
Antea

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.

Activos ubicados en Querétaro, Veracruz y Puebla
Lugares clave en el corredor de manufactura para la exportación de México



Antea Lifestyle Center

📍 Querétaro



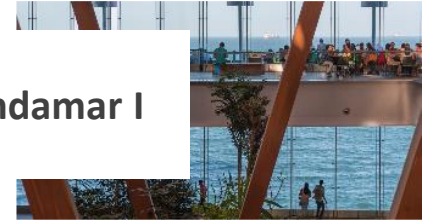
Premium Outlets Querétaro

📍 Querétaro



Luxury Hall

📍 Puebla



Andamar I

📍 Veracruz



Andamar II

📍 Veracruz



Angelópolis

📍 Puebla

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, Kiehls, 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	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
- Ampla oferta de tiendas, servicios, cafeterías y ocio bajo un mismo techo
- Ubicación estratégica con una excelente zona de captación primaria de alta densidad
- Cómoda accesibilidad desde el punto de vista del transporte público y amplia zona de estacionamiento alrededor del edificio



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

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



Ubicación	Querétaro
Año terminado	2019
ARB	25,925 m ²
Usos	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 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	Retail
Arrendatarios	Cinepolis, Sears, Zara, Sanborns, entre otros

- Plaza Universidad fue el primer 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, Cinopolis, 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 (13.000 millones de personas al año) procedentes de los estados adyacentes, como Veracruz, Oaxaca y Tlaxcala. estados adyacentes, como Veracruz, Oaxaca y Tlaxcala



Ubicación	Querétaro
Año terminado	2013
ARB	79,721 m ²
Usos	Retail
Arrendatarios	Liverpool, Palacio de Hierro, Cinpolis, Zara, entre otros

- Segundo centro comercial más grande de América Latina
- Ofrece una amplia gama de marcas de productos, servicios y entretenimiento de primer nivel
- Antea tiene 187 tiendas y recibe anualmente ~13 mm 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**

