

CUARTO TRIMESTRE 2021
REPORTE TRIMESTRAL

FIBRA SOMA

28 de febrero de 2022

Aviso de privacidad

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.

Detalles de la conferencia trimestral

Fibra SOMA los invita a participar en su conferencia trimestral acerca de los resultados del cuarto trimestre de 2021.

La conferencia telefónica se llevará a cabo el 3 de marzo del 2022 a las 11:00am CT || 12:00pm ET.

Detalles de la llamada:

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

https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_aEPwkRkFQeWqzN-YbFLwMA

CONTACTOS RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

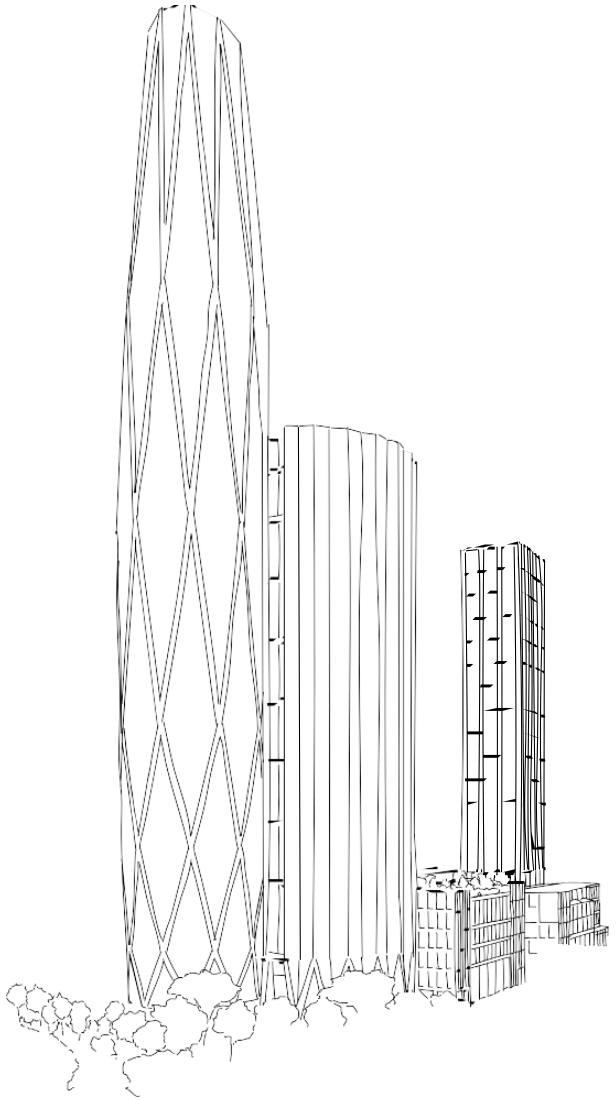
FIBRA SOMA
RAÚL GUTIERREZ
E-mail: rgutierrez@sma.com.mx

FIBRA SOMA
LUIS RODOLFO HERNANDEZ
E-mail: lrhernandez@sma.com.mx

MIRANDA IR
MARIMAR TORREBLANCA
E-mail: marimar.torreblanca@miranda-partners.com

Tabla de contenidos

Resumen ejecutivo ---- 4
Comentario del Director General ---- 5
Indicadores relevantes del trimestre ---- 7
Contribución de activos a la Fibra ---- 10
Desarrollos ---- 11
Información financiera ---- 12
Glosario ---- 15
Apéndice ---- 17
Acerca de Fibra SOMA ---- 22



Resumen ejecutivo

Fibra SOMA (SOMA 21) anuncia sus resultados del cuarto trimestre del año 2021, reportando un NOI de MXN$381 millones en el 4T21, y de MXN$1,263 millones para el acumulado de 2021. El AFFO del trimestre fue MXN$114 millones, con un margen de 20.1%.

Resultados del trimestre

- Los **ingresos por renta** fueron MXN$570 millones. Los ingresos acumulados para 2021 fueron de MXN$1,823 millones.
- El **Ingreso Neto Operativo** (NOI) fue de MXN$381 millones. El NOI acumulado para 2021 fue de MXN$1,263 millones.
- El **EBITDA** alcanzó los MXN$327 millones, con un margen de 57.5%. El EBITDA acumulado para 2021 fue de MXN$1,115 millones.
- El **AFFO** consolidado del 4T21 fue de MXN$148 millones, con un margen de 26%. El AFFO consolidado acumulado para 2021 fue de MXN$459 millones.
- La **ocupación promedio** se mantuvo en niveles altos de 96%, mientras que cerramos el 4T21 con 1,463 arrendatarios.

Hechos destacados

- Se completó la contribución de **Soho House & Beach Club** en Los Cabos. Este proyecto planea desarrollar un **hotel de aprox. 70 llaves**, así como un **club de playa** que estará disponible únicamente para socios de Soho House.
- Adicionalmente, se aprobó la adquisición de **Retail Los Cabos**, en el que se planea desarrollar **18,600 m² de espacio de *retail*** dentro del complejo Cabo del Sol en Los Cabos. El proyecto contará con marcas reconocidas de lujo, moda, wellness y un área de restaurantes de lujo. Se espera completar la transacción durante la primer mitad del 2022.
- Dados los buenos resultados de la Fibra, se ha aprobado una **distribución** a los tenedores de CBFIs **de MXN$600m** para 2022 (MXN$0.83 por CBFI), la cual será distribuida en marzo de 2022 en una sola exhibición






Nota: La OPI de Fibra SOMA fue el 22 de febrero de 2021, por lo que el resultado del 1T21 solo incluye 38 días de operaciones. Las imágenes corresponden a proyectos de participación de la FIBRA.

Comentario del Director General

Durante el cuarto trimestre de 2021, Fibra SOMA entregó sólidos resultados una vez más. Nuestro portafolio continuó mostrando resiliencia frente a los impactos económicos y sociales de la pandemia. La recuperación de nuestro negocio ha sido evidente tanto en métricas operativas como financieras. La tasa de ocupación promedio volvió a niveles históricos del 96%, lo que demuestra lo únicos que son nuestros activos y la confianza que tienen nuestros inquilinos en las capacidades de nuestra administración.

Durante el cuarto trimestre, reportamos un aumento del 11.6% en los ingresos a MXN$570 millones y un aumento del 5.9% en el NOI a MXN$381 millones (el margen NOI fue del 67%). Esto se tradujo en MXN$148m en AFFO, un aumento del 87% frente a los resultados del tercer trimestre. Estamos muy orgullosos de ver que nuestra cartera regresa a niveles de rentabilidad en línea con los resultados previos a la pandemia.

Al cierre del cuarto trimestre de 2021, Fibra SOMA cuenta con una posición sólida en su balance con un saldo de MXN$6.3 mil millones en efectivo y equivalentes. Lo anterior nos permite cumplir con el plan de negocios y seguir trabajando en el fortalecimiento del portafolio de Fibra SOMA.

Dada la fortaleza observada durante el último año, se ha aprobado una distribución a los tenedores de CBFIs de MXN$600m para 2022 (MXN$0.83 por CBFI), la cual será distribuida en marzo de 2022 en una sola exhibición. Si bien estamos contentos de que los resultados hayan permitido tal distribución, quiero enfatizar que esta es una distribución única y no nos comprometemos por el momento a realizar distribuciones recurrentes. El *pipeline* de desarrollo de la Fibra y la solidez de nuestro balance son nuestras principales prioridades en un futuro cercano.

También vale la pena señalar que durante el cuarto trimestre se completó la contribución de Soho House & Beach Club en Los Cabos. Este proyecto planea desarrollar un hotel de aproximadamente 70 llaves, así como un club de playa que estará disponible únicamente para socios de Soho House. El contrato de arrendamiento con Soho House también está denominado en dólares y tiene una duración de hasta 30 años con garantías corporativas. Soho House es un grupo de clubes de membresía, y que está presente con 27 hoteles y casas ubicadas en 20 países.

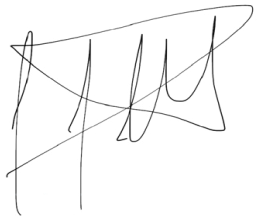
Adicionalmente, se aprobó la adquisición de Retail Los Cabos, en el cual se contempla desarrollar 18,600 m^2 de espacio de *retail* dentro del complejo Cabo del Sol en Los Cabos. Hemos tenido discusiones con marcas reconocidas de lujo, moda, *wellness* y F&B, que nos indica que hay una fuerte demanda para el proyecto. Esperamos que la totalidad del flujo de rentas esté denominado en dólares, lo que fortalecerá nuestra mezcla de divisas. Los Cabos ha demostrado ser un destino turístico importante y de alto nivel para los turistas estadounidenses y mexicanos, y estamos convencidos de que Retail Los Cabos es una gran oportunidad para satisfacer una demanda de r*etail* que hasta ahora no ha sido atendida en la zona. Se espera completar la contribución de este proyecto a la Fibra durante la primer mitad del 2022.

Comentario del Director General

También, este año esperamos completar la aportación del 27.4% de Artz, la cual está acordada y programada para completarse a finales de 2022. Con esto, Fibra SOMA tendrá el 100% de Artz en el portafolio.

El 23 de febrero celebramos nuestro primer año como entidad pública y estoy orgulloso de lo que hemos podido ofrecer. Confío en que 2022 será un buen año para Fibra SOMA, y me gustaría reiterar nuestra gratitud a todos nuestros grupos de interés por su continuo apoyo. Espero volver a hablar con ustedes pronto.

Saludos,



José Juan Sordo Madaleno de Haro
Director General, Fibra SOMA

Indicadores relevantes del trimestre

Operativos

15
Propiedades en el portafolio

+727,000m²
de ARB

96%
de ocupación promedio

6-7%
de *lease spread* promedio

$381m
de NOI durante el 4T21

1,463
arrendatarios







- El portafolio creció en aproximadamente 12,000m² debido a la aportación de Soho House Los Cabos al portafolio. Por ello, después del cierre del trimestre, el ARB total es superior a los 727,000m². De éstos, aproximadamente 465,000m² conforman el portafolio operativo y aproximadamente 262,000m² conforman el portafolio en desarrollo.
- La ocupación aumentó a niveles promedio de 96%, en comparación con el 95% que se reporto en el 3T21.
- La tasa de renovación durante 2021 se ha mantenido por encima de 90% con un *lease spread* de 6-7% en promedio.
- El Ingreso Neto Operativo (NOI) de Fibra SOMA fue de MXN$381 millones para el 4T21, y MXN$1,263 millones acumulado en 2021. El NOI considerando el 100% de participación en los activos actuales fue de MXN$656 millones para el 4T21 y de MXN$2,177 millones acumulado en 2021.
- Al cierre del trimestre Fibra SOMA cuenta con 1,463 arrendatarios.

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

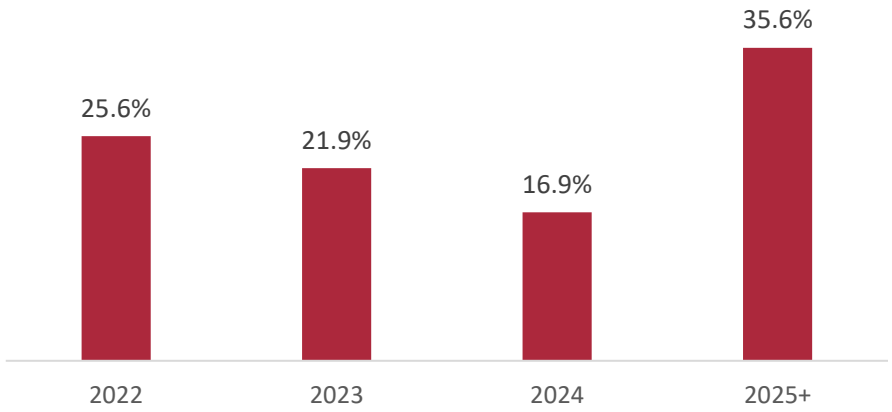
Indicadores relevantes del trimestre

Operativos

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 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. En 2023 el nivel de vencimientos bajará a 21.9% y en 2024 será 16.9%.
- Existen algunos apoyos vigentes por COVID-19, que han sido otorgados a ciertos giros de negocio que siguen con restricciones en su operación.

Indicadores relevantes del trimestre

Financieros

(miles de pesos)	4T21	3T21	Acumulado 2021
Ingresos Totales	$569,616	$510,188	$1,823,037
Resultado en la participación de negocios conjuntos	$172,792	$172,575	$594,995
Ingreso Neto Operativo incluyendo negocios conjuntos	$381,289	$359,903	$1,263,007
Margen NOI	66.9%	70.5%	69.3%
EBITDA	$327,555	$318,689	$1,114,449
Margen EBITDA	57.5%	62.5%	61.1%
FFO Consolidado	$156,536	$107,374	$513,802
Margen FFO Consolidado	27.5%	21.0%	28.2%
AFFO Consolidado	$148,008	$79,051	$459,638
Margen AFFO Consolidado	26.0%	15.5%	25.2%
AFFO Controladora	$114,645	$70,079	$356,288
Margen AFFO Controladora	20.1%	13.7%	19.5%
Distribución a tenedores de CBFIs	**$600,000**	**$0**	**$600,000**
CBFIs con derechos económicos	*722,905,676*	*714,236,948*	*722,905,676*
Distribución por CBFI con derechos económicos	**$0.83**	**$0.00**	**$0.83**

- El Ingreso Neto Operativo (NOI) fue de MXN$381 millones, con un margen de 66.9%. El NOI acumulado para 2021 fue de MXN$1,263 millones.
- El EBITDA fue de MXN$328 millones en el 4T21, con un margen de 57.5%. El EBITDA acumulado de 2021 fue de MXN$1,114 millones.
- El AFFO Consolidado del 4T21 fue de MXN$148 millones, con un margen de 26.0%. El AFFO Consolidado acumulado para 2021 fue de MXN$460 millones.
- El AFFO Controladora del 4T21 fue de MXN$115 millones, con un margen de 20.1%. El AFFO Controladora acumulado para 2021 fue de MXN$356 millones.
- El número de CBFIs en circulación aumentó en 8,668,728 CBFIs debido a la contribución de PHMC al portafolio de la Fibra.

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

Contribución de activos a la Fibra

Soho House & Beach Club – Los Cabos



- El proyecto de Soho House & Beach Club en Los Cabos contempla desarrollar un hotel de aproximadamente 70 llaves, y un club de playa exclusivo para miembros de Soho House.
- El contrato con Soho House es por un plazo de hasta 20 años con opción a extenderse. El mismo está denominado en dólares.
- La construcción empezará en la segunda mitad de 2022 y estimamos completar el desarrollo durante el segundo semestre de 2024.

Retail Los Cabos – Los Cabos (1S 2022)[1]

- Retail Los Cabos será un desarrollo de aproximadamente 18,600 m2 de espacio de retail dentro del complejo Cabo del Sol en Los Cabos.
- El espacio será arrendado por boutiques de lujo, moda, decoración, bienestar y restaurantes.
- Los Cabos es un mercado dolarizado y con fuertes tendencias turísticas, en el cual existe una fuerte demanda por este tipo de activos que hoy no esta siendo atendida.
- La construcción se espera iniciar durante la segunda mitad de 2022 y estimamos completar el desarrollo durante el primer semestre de 2025.



Artz (2S 2022)



- 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.
- Fibra SOMA actualmente tiene en cartera el 72.6% de Artz, luego de concretada esta aportación, Fibra SOMA pasará a ser dueña del 100% de Artz.
- Artz es un activo de uso mixto, que cuenta con un GLA de 111,183 m^2 con un centro comercial y tres torres de oficinas en operación.

(1) La adquisición de Retail Los Cabos al portafolio se estima completar durante el primer semestre de 2022.

Desarrollo

FIBRA SOMA



PHMC (2024)

Ciudad de México

Usos: Oficinas y Hotel

ARB: 40,000 m^2

- Construcción: Actualmente la obra se encuentra en proceso de excavación y subestructura (13% de avance total).
- Financiamiento: Se comenzó el proceso de financiamiento y se estima contar con un LOI para 2T22.



Expansión Antara (2025)

Ciudad de México

Usos: Retail, Oficinas y Hotel

ARB: 90,000 m^2

- Se han firmado LOI's por ~75% del ARB del componente de Retail del proyecto.
- Se está trabajando con el equipo de diseño de Rosewood para los interiores del hotel.
- Se ha completado el ~70% del proceso de excavación.
- Financiamiento: Se cerró una línea de crédito de MXN$3,125mdp y se está trabajando en cerrar el financiamiento del hotel.



Reforma (2026)

Ciudad de México

Usos: Retail, Oficinas y Hotel

ARB: 90,000 m^2

- Se está trabajando en el diseño del proyecto y en el cierre de los compromisos de arrendamiento para dar inicio a la construcción de la primera fase.
- Financiamiento: Se iniciaron conversaciones con acreedores para negociar los términos y condiciones del crédito de desarrollo del proyecto.



Soho House & Beach Club (2024)

Los Cabos

Usos: Hotel, Beach Club

ARB: 12,000 m^2

- Durante 1T22 se compró el 97% de participación en el terreno.
- Construcción: El proyecto actualmente se encuentra en fase de movimiento de tierras y se espera que la construcción comience durante 2S22.
- Financiamiento: Se comenzó el proceso de financiamiento y se estima contar con un LOI para 2T22.
- La inversión estimada para este proyecto es de USD$30mm.

Información Financiera
NOI & EBITDA

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

(miles de pesos)	4T21	3T21	Acumulado 2021
Total Ingresos	**$935,545**	**$853,232**	**$3,027,332**
Total Gastos	**$279,593**	**$223,774**	**$850,517**
Ingreso Neto Operativo (NOI)	**$655,953**	**$629,458**	**$2,176,815**
Margen neto operativo	***70.1%***	***73.8%***	***71.9%***

NOI & EBITDA (Participación Fibra SOMA)

(miles de pesos)	4T21	3T21	Acumulado 2021
Ingresos por arrendamiento	$281,129	$233,996	$852,398
Estacionamientos	$22,954	$14,445	$55,732
Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros	$27,631	$37,322	$121,402
Total ingresos (Portafolio Propio)	**$331,715**	**$285,762**	**$1,029,532**
Gastos de operación y mantenimiento	$106,013	$81,370	$302,883
Impuesto predial	$15,850	$15,837	$54,226
Seguros	$1,354	$1,227	$4,411
Total Gastos (Portafolio Propio)	**$123,217**	**$98,434**	**$361,519**
Ingresos en negocios conjuntos	$237,901	$224,425	$793,505
Gastos en negocios conjuntos	$65,109	$51,851	$198,511
Resultado en la participación de negocios conjuntos	**$172,792**	**$172,575**	**$594,995**
Ingreso Neto Operativo	**$381,289**	**$359,903**	**$1,263,007**
Margen neto operativo	***66.9%***	***70.5%***	***69.3%***
Gastos del Administrador y otros gastos no relacionados con las operaciones	$53,734	$41,214	$148,558
EBITDA	**$327,555**	**$318,689**	**$1,114,449**
Margen EBITDA	***57.5%***	***62.5%***	***61.1%***

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

Información Financiera
Reconciliación FFO / AFFO

FIBRA SOMA

Reconciliación FFO & AFFO

(miles de pesos)	4T21	3T21	Acumulado 2021
Utilidad (Pérdida) integral consolidada del periodo	($35,765)	($57,051)	$296,177
Efecto por fluctuación cambiaria por revaluación de moneda	$3,158	$290,957	$234,752
Ajuste por valuación de Instrumentos Financieros	$387,323	($214,619)	$85,530
Amortización del costo de emisión de deuda bancaria o bursátil	$4,728	$88,087	$100,251
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	($202,909)		($202,909)
FFO consolidado	**$156,536**	**$107,374**	**$513,802**
Rentas anticipadas neto	($2,323)	$753	$718
Derechos de arrendamiento neto	($14,015)	($18,474)	($60,505)
Otras Provisiones	$15,174	$0	$35,922
Renta lineal neto	($7,982)	($7,982)	($26,481)
Predial y seguros por devengar neto	$617	($2,621)	($3,818)
AFFO consolidado	**$148,008**	**$79,051**	**$459,638**
Participación no controladora	($33,363)	($8,971)	($103,351)
AFFO controladora	**$114,645**	**$70,079**	**$356,288**

SOMA21 en BIVA	4T21	3T21
Precio de cierre al 31 de diciembre de 2021	$50	$50
CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2021	722,905,676	714,236,948
Capitalización de mercado al 31 de diciembre de 2021	$36,145,283,800	$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 días de operaciones.

Información Financiera
Perfil de crédito

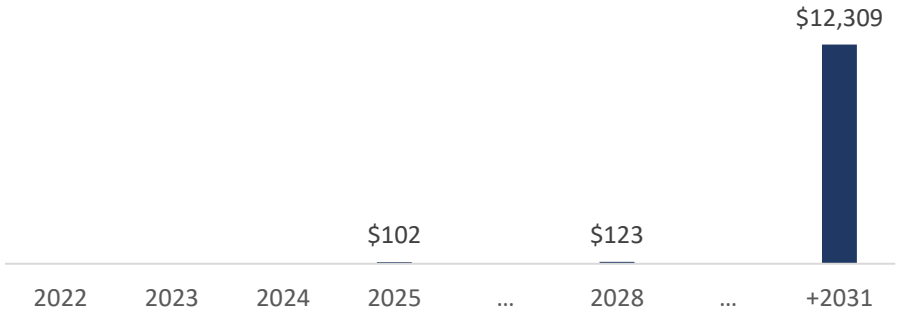
Índices (CNBV) al 31 de Diciembre de 2021	SOMA	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	23%	50%	OK
Cobertura del servicio de deuda	*3.4x*	≥1.0x	OK

Índices (Bono) al 31 de Diciembre de 2021	Tipo	SOMA	Límite	Estatus
Limitación de Deuda Total (LTV)	Incursión	23.5%	60%	OK
Limitación de Deuda Garantizada (Deuda Garantizada / Activos totales)	Incursión	0.9%	40%	OK
Test de servicio de deuda	Incursión	1.8x	≥1.5x	OK
Mantenimiento de Activos no garantizados	Mantenimiento	293.0%	≥150%	OK

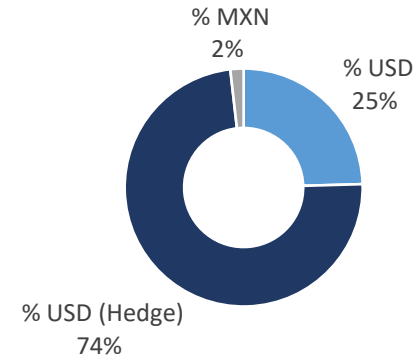
Resumen de créditos

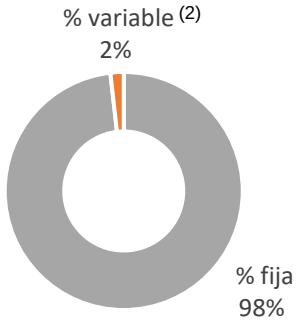
Créditos Fibra SOMA al 31 de diciembre de 2021	% correspondiente a Fibra SOMA	Divisa	Monto (en MX$mm)	Tasa	Saldo insoluto (en MX$mm)	Vencimiento
Bono senior	100%	USD	$12,309.4	4.375%	$12,309.4	22/jul/31
Crédito Antea	20%	MXN	$1,100.0	TIIE + 290 pb	$102.4	30/sep/25
Crédito PO Querétaro	50%	MXN	$450.0	TIIE + 225 pb	$0.0	30/nov/33
Crédito Expansión Antara[1]	50%	MXN	$3,125.0	TIIE + 325 pb (2021-2024) TIIE + 375 pb (2025-2028)	$122.8	20/feb/28
Total					**$12,534.7**	

Perfil de vencimiento de deuda



Perfil de deuda por moneda y tasa





(1) El crédito de Expansión Antara es un financiamiento de un proyecto que se encuentra a nivel activo y que no genera obligaciones a nivel Fibra. El monto total disponible de la línea crédito es de MXN$3,125 millones, sin embargo, al 4T21 se tienen MXN$122.8 millones dispuestos. (2) Se han contratado coberturas de tasa para cubrir la mayoría del saldo insoluto de los créditos con tasa variable.

Glosario

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 Consolida, 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.

Glosario

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

  AL0 = Activos líquidos al cierre del 4T21, 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.

  LR0 = Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del 4T21.

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

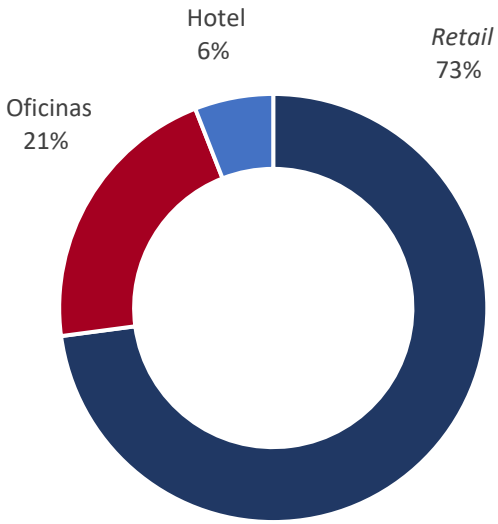


Anexo

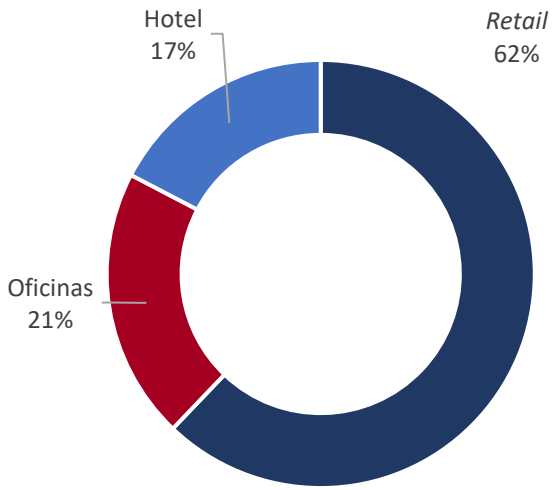
Desglose de ARB

Desglose de ARB

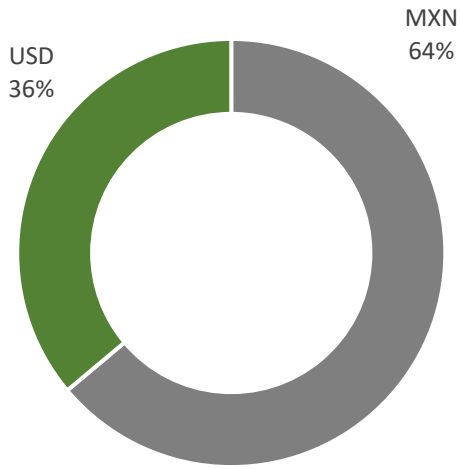
ARB por segmento[1]



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,* 20% oficinas y 6% hotel. El portafolio cuenta con oficinas en Artz, Reforma, Expansión Antara y PHMC, mientras que el componente de hoteles se encuentra presente en Expansión Antara, PHMC, y Soho House & Beach Club Los Cabos.
- Los ingresos por renta provienen en un 63% del componente de *retail,* en un 20% del componente de oficinas y el 17% restante proviene del componente 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 62% de los ingresos, mientras que el otro 38% son en dólares estadounidenses, los cuales provienen principalmente de los componentes de oficinas y de hotel.

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

FIBRA SOMA



Anexo

Estados Financieros

Información Financiera
Estado de Resultados

(miles de pesos)	4T21	3T21	Acumulado 2021
Ingresos por arrendamiento	$281,129	$233,996	$852,398
Estacionamientos	$22,954	$14,445	$55,732
Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros	$27,631	$37,322	$121,402
Total ingresos (Portafolio Propio)	**$331,715**	**$285,762**	**$1,029,532**
Gastos de operación y mantenimiento	$87,767	$65,752	$256,078
Comisión por Operación	$18,246	$15,618	$46,805
Gastos del Administrador y otros gastos no relacionados con las operaciones	$53,734	$41,214	$148,558
Impuesto predial	$15,850	$15,837	$54,226
Seguros de Propiedades	$1,354	$1,227	$4,411
Total gastos (Portafolio Propio)	**$176,952**	**$139,648**	**$510,077**
Resultado neto en la participación de negocios conjuntos	**$172,792**	**$172,575**	**$594,995**
Utilidad después de Resultado en la participación de negocios conjuntos	**$327,555**	**$318,689**	**$1,114,449**
Intereses y comisiones netas de deuda bancaria	($229,722)	($344,096)	($808,404)
Efecto de instrumentos financieros derivados	$4,256	($68,328)	$23,101
Ingreso por intereses	$47,659	$44,694	$101,190
Ganancia (pérdida) cambiaria, neta	$11,258	($152,807)	($82,186)
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión, netos	$202,909	$0	$202,909
Utilidad neta	**$363,915**	**($201,848)**	**$551,059**
(Pérdida) utilidad por fluctuación cambiaria relacionada con instrumentos financieros	($8,100)	($138,150)	($146,250)
(Pérdida) utilidad por valuacion de Instrumentos Financieros	($391,579)	$282,947	($108,632)
Utilidad (pérdida) integral del periodo	**($35,765)**	**($57,051)**	**$296,177**
Utilidad (pérdida) neta consolidada			
Participación en los resultados netos de la controladora	$321,581	($192,877)	$456,680
Participación en los resultados netos de la no controladora	$42,334	($8,971)	$94,379
Utilidad (pérdida) integral del periodo			
Participación en los resultados netos de la controladora	($78,099)	($48,079)	$201,798
Participación en los resultados netos de la no controladora	$42,334	($8,971)	$94,379

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 31 de diciembre 2021
Activo circulante:	
Efectivo y equivalentes de efectivo	$6,278,094
Cuentas por cobrar a clientes, neto	$678,483
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	$52,673
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	$255,600
Pagos anticipados	$2,261
Total activo circulante	**$7,267,112**
Activo no circulante:	
Efectivo restringido	$0
Propiedades de inversión	$30,559,344
Inversión en negocios conjuntos por activos inmobiliarios	$15,470,953
Instrumentos Financieros Derivados	$0
Pagos anticipados de largo plazo	$27,030
Activos no circulantes	$10,204
Total activo no circulante	**$46,067,532**
Total activo	**$53,334,643**

Pasivo y patrimonio	Al 31 de diciembre 2021
Pasivo a corto plazo:	
Deuda	$22,396
Cuentas por pagar y pasivos acumulados a corto plazo	$589,335
Intereses por Pagar	$237,021
Impuestos por Pagar	$14,525
Total pasivo a corto plazo	**$863,277**
Pasivo a largo plazo:	
Deuda	$12,498,652
Cuentas por pagar y pasivos acumulados a largo plazo	$5,796
Instrumentos Financieros Derivados	$251,100
Depositos en Garantía	$118,723
Derechos de arrendamiento	$162,188
Total pasivo a largo plazo	**$13,036,460**
Total pasivo	**$13,899,737**
Patrimonio	
Patrimonio Contribuido -	
Aportación al Fideicomiso	$35,060,266
Patrimonio Ganado -	
Resultados acumulados	$201,798
Participación de la controladora	**$35,262,064**
Participación no controladora:	$4,172,842
Total Patrimonio	**$39,434,906**
Total Pasivo y Patrimonio	**$53,334,643**



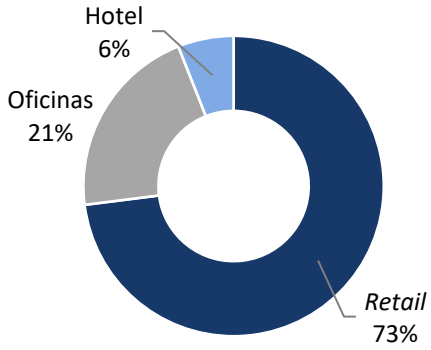
Acerca de Fibra SOMA

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

Enfoque en la mejora y crecimiento del portafolio

- **+80 años** de experiencia en la industria de bienes raíces en Mexico
- **+727,000 m²** de ARB[1] en el portafolio en México
- **+262,000 m²** de ARB[1] están en etapa de desarrollo actualmente
- **+US$2.0bn** en Activos Bajo Gestión[2]
- **1,463** arrendatarios incluyendo +365 marcas internacionales

Desglose de la ARB[3]



El desglose incluye los activos en desarrollo y se espera que aumenten el ARB total del portafolio a +727,000m² 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

ONTARIO TEACHERS' PENSION PLAN

- ✓ 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 cuarto trimestre de 2021. [3] El desglose del ARB incluye los activos operativos y los proyectos de desarrollo (en fase de estabilización).

Experiencia comprobada en la operación y desarrollo de proyectos

FIBRA SOMA



1937
Juan Sordo Madaleno ("JSM") abre despacho de arquitectura

1946/55
1955
JSM reconocido por Henry-Russell Hitchcock, representante del Museo MoMA

1969
JSM, junto con Adolfo Wiechers, desarrollan el primer centro comercial en México: Plaza Universidad

1971
Desarrollo del centro comercial Plaza Satélite

1983
Se funda Sordo Madaleno y Asociados (ahora Sordo Madaleno Arquitectos "SMA")



1998
Desarrollo del centro comercial Plaza Angelópolis

2000
Alianza estratégica con Simon Property Group como socio comercial en desarrollos de propiedades selectas



2004
Desarrollo de Premium Outlets Punta Norte junto con Simon



2006
Desarrollo de Antara Fashion Hall

2008
Se funda Grupo Sordo Madaleno ("GSM" o "SOMA")

2009/10
2009
Galardonado con el premio en el World Architecture Festival

2010
Desarollo de Luxury Hall en Puebla



2012/15
2012 – 2014
Desarrollo de:
- Corporativo Antara
- Antea
- Andamar

2015
Cadillac Fairview hace su inversión inicial en la plataforma de desarrollo de GSM

2016/18
2016 - 2018
Desarrollo de:
- Andamar II
- Corporativo Antara II
- Artz Pedregal
- Ampliación Plaza Satélite
- Premium Outlets Querétaro

2021
Febrero
Oferta Pública Inicial de FIBRA SOMA, levantando más de MXN$6.0 mm

Desde 2013, SOMA ha levantado US$1,100mm de capital y US$850mm de deuda

ARB Cumulativo Activos Operativos Desarrollados ('000m²)

2000	...	2004	...	2006	...	2010	...	2013	2014	2015	...	2018	2021
144		176		224		234		314	347	377		440	466

Portafolio Fibra SOMA

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

Activos	Ubicación	Estatus	Participación %	Total M2 rentables
Andamar I	Veracruz	En Operación	100.0%	33,465
Andamar II	Veracruz	En Operación	100.0%	29,667
Angelopolis	Puebla	En Operación	35.0%	36,221
Antea	Querétaro	En Operación	20.0%	79,721
Artz	Ciudad de México	En Operación	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 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
León	Guanajuato	Planeación	70.0%	30,000
Total				**727,520**



Luxury Hall



Andamar



Outlet Querétaro



Antea

Ubicaciones de los activos (1/2)

FIBRA SOMA

Activos ubicados en el Estado y Ciudad México (“CDMX”)



Premium Outlets Punta Norte

Edo. de México



Plaza Satelite

Edo. de México



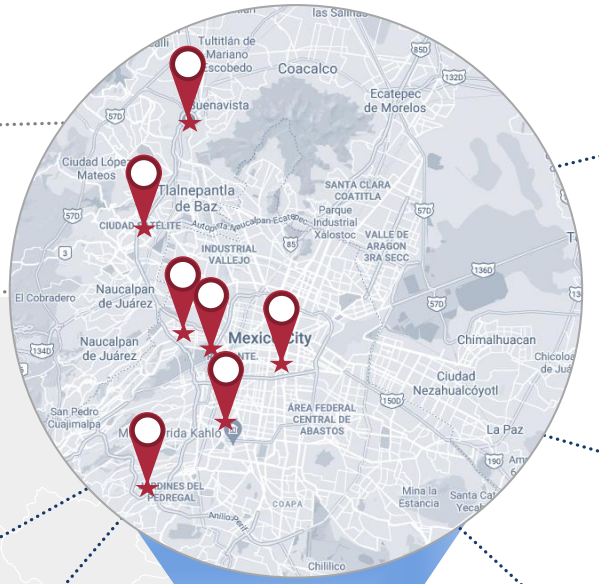
Plaza Universidad

CDMX



Artz Pedregal

CDMX

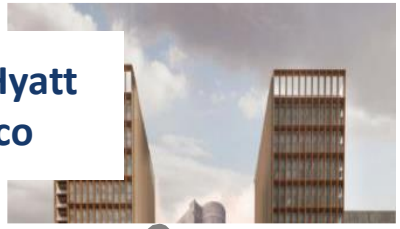


Expansión Antara



CDMX

Park Hyatt Polanco



CDMX

Reforma



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.

Ubicaciones de los activos (2/2)

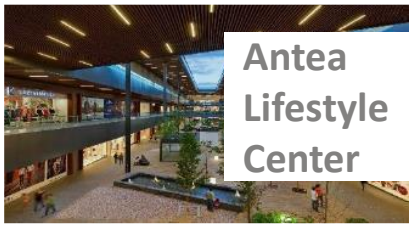
FIBRA SOMA

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



Soho House Los Cabos

Los Cabos



Antea Lifestyle Center

Querétaro

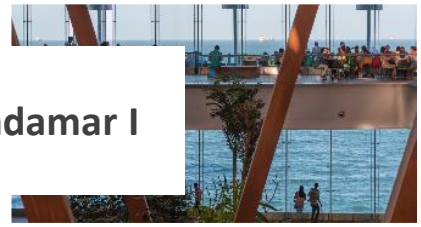


Premium Outlets Querétaro

Querétaro



Andamar I



Veracruz

Andamar II



Veracruz

Angelópolis



Puebla

Luxury Hall



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.

Luxury Hall – Puntos clave









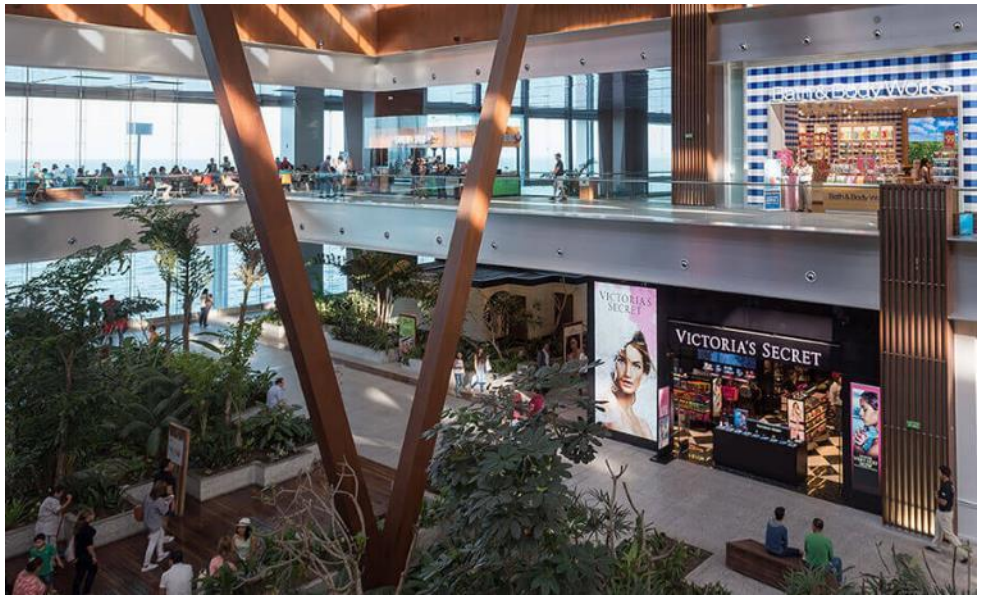




Ubicación	Puebla
Año terminado	2010
ARB	10,385 m^2
Usos	*Retail*
Arrendatarios	Burberry, Victoria Secret, Aldo, Kiehls, entre otros

- 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

Andamar I & II – Puntos clave













Ubicación	Veracruz
Año terminado	2014 & 2016
ARB	63,132 m^2
Usos	*Retail*
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

Artz Pedregal – Puntos clave













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
- 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

Outlet Punta Norte – Puntos clave

FIBRA SOMA













Ubicación	Estado de México
Año terminado	2004
ARB	31,581 m²
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

Premium Outlets Queretaro – Puntos clave













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

Plaza Satelite – Puntos clave













Ubicación	Estado de México
Año terminado	1971
ARB	76,803 m^2
Usos	*Retail*
Arrendatarios	Liverpool, Palacio de Hierro, Sears, Cinepolis, 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

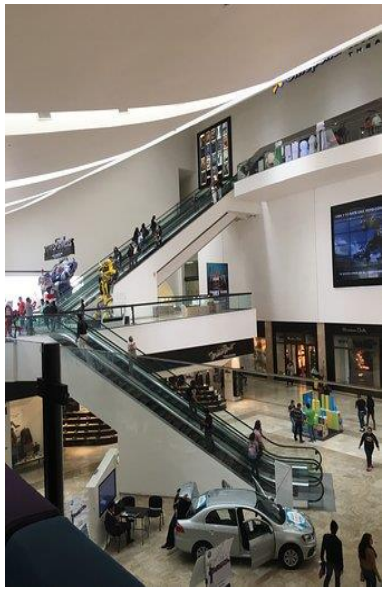
Plaza Universidad – Puntos clave













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

Angelópolis – Puntos clave













Ubicación	Puebla
Año terminado	1998
ARB	36,221 m^2
Usos	*Retail*
Arrendatarios	Liverpool, Palacio de Hierro, Sears, Cinepolis, 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

Antea Lifestyle Center – Puntos clave













Ubicación	Querétaro
Año terminado	2013
ARB	79,721 m^2
Usos	*Retail*
Arrendatarios	Liverpool, Palacio de Hierro, Cinepolis, 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