

CUARTO TRIMESTRE 2022
REPORTE TRIMESTRAL

FIBRA SOMA

27 de febrero de 2023

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 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 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 2022.

La conferencia telefónica se llevará a cabo el 2 de marzo del 2023 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_MedgrK0aSpudb-v0R3EBew

CONTACTOS RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

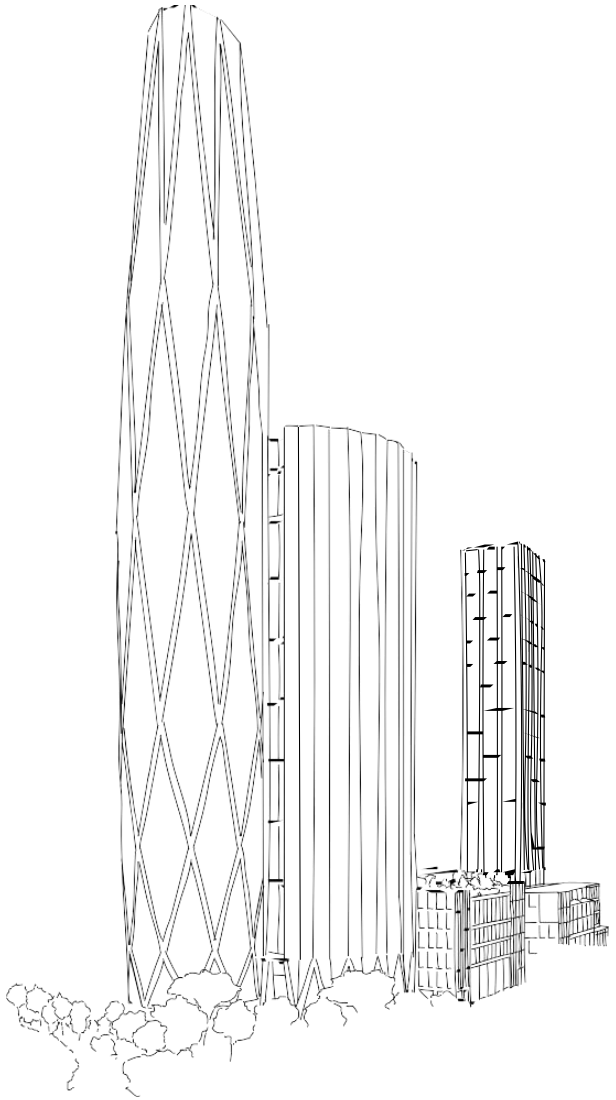
FIBRA SOMA
RAÚL GUTIERREZ
E-mail: rgutierrez@sma.com.mx

FIBRA SOMA
JESÚS MEJÍA
E-mail: jmejia@sma.com.mx

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

Tabla de contenidos

Resumen ejecutivo ---- 4
Comentario del Director General ---- 5
Indicadores relevantes del trimestre ---- 7
Desarrollos ---- 10
CapEx para desarrollo ---- 12
Información financiera ---- 13
Esfuerzos ASG ---- 16
Glosario ---- 17
Apéndice ---- 19
Acerca de Fibra SOMA ---- 25



Resumen ejecutivo

Fibra SOMA (SOMA 21) anuncia sus resultados del cuarto trimestre del año 2022, reportando un NOI de MXN$442 millones en el 4T22, comparado con MXN$381 millones reportados en el 4T21. El AFFO del trimestre fue MXN$168 millones, con un margen de 27%.

Resultados del trimestre

- Los **ingresos** fueron MXN$631 millones, que representan un incremento de 11% comparado con el 4T21.
- El **Ingreso Neto Operativo** (NOI) fue de MXN$442 millones, el cual incrementó 16% comparado con el 4T21.
- El **EBITDA** alcanzó los MXN$388 millones, incrementando 19% respecto al 4T21.
- El **margen EBITDA** fue de 62%, comparado con 58% durante el 4T21.
- El **AFFO consolidado** del 4T22 fue de MXN$168 millones.
- El **margen AFFO** fue de 27%, un incremento de 1% contra el 4T21.
- La **ocupación promedio** aumentó durante el 4T22 para cerrar en 97.6% y con 1,480 arrendatarios.

Hechos destacados

- Fibra SOMA recompró el 33.6% de sus bonos emitidos por US$600 millones con vencimiento en 2031 a un precio de $71.0 (29% de descuento). La contraprestación total pagada fue de US$142.9 millones por un monto nominal de US$201.4 millones. Fibra SOMA financió la recompra con un crédito sindicado por US$158.0 millones con vencimiento en diciembre de 2027 y *pari passu*(1) al bono.
- Recordamos que en octubre de 2022, se completó la aportación del 27.4% restante de Artz a Fibra SOMA, de acuerdo a los tiempos y términos anunciados por Fibra SOMA desde el IPO. Con esto, Fibra SOMA ahora tiene el 100% de participación en Artz.






Nota: Las imágenes corresponden a proyectos de participación de la FIBRA.
(1) "*Pari Passu* ": En igualdad de condiciones.

Comentario del Director General

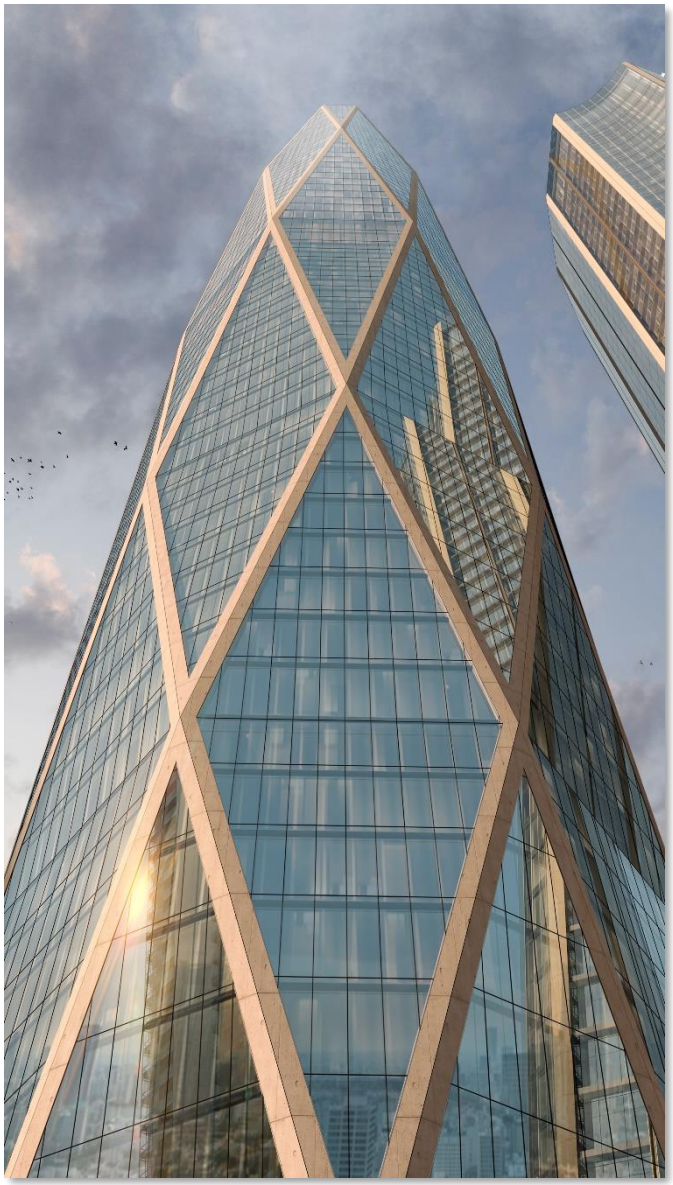
Estimados inversionistas,

Como ha sido el caso durante todo 2022, el portafolio de Fibra SOMA entregó nuevamente sólidos resultados en el cuarto trimestre. Nuestros activos superaron los presupuestos anuales para el trimestre y año completo, demostrando una vez más lo resistentes que son y lo cercana que es nuestra relación con los inquilinos. Confiamos en que Fibra SOMA continuará con un panorama muy positivo a lo largo de 2023, ya que la consolidación de nuestro portafolio va por buen camino. Pretendemos continuar con nuestra estrategia para mantener estas tendencias positivas.

La ocupación durante el 4T22 aumentó a 97.6%, comparado con 97.3% en el 3T22. También, logramos una tasa de renovación por encima de 95.0%, con *lease spreads* promedio de 7.0% - 8.0%. Nos complace ver que los resultados de nuestro esfuerzo de comercialización y la fidelidad de nuestros locatarios nos han permitido alcanzar índices altos de ocupación.

Hemos logrado un aumento interanual del 10.8% en los ingresos, reportando MXN$631 millones para el trimestre, y un aumento anual del 33.9% para el año completo (acumulando MXN$2,441 millones de ingresos totales). Nuestro NOI para el cuarto trimestre fue de MXN$442 millones (con un incremento interanual de 16.0%) y para el año fue de MXN$1,702 millones (con un incremento de 34.8%). Esto se traduce en márgenes NOI de 70.1% y 69.7%, respectivamente. El AFFO del trimestre fue de MXN$168 millones, lo que implica un crecimiento interanual de 13.7%. En el año completo, el AFFO acumulado fue de MXN$665 millones, que representa un crecimiento interanual de 44.8%.

En cuanto a nuestro *pipeline* de desarrollo, también podemos reportar resultados positivos. El avance de construcción ha sido muy bueno y nos estamos posicionando de manera adecuada para el cumplimiento de los tiempos de entrega reportados. Respecto a nuestros esfuerzos de precomercialización, hemos estado recibiendo gran interés por parte de potenciales arrendatarios en todos nuestros proyectos y hemos estado formalizando acuerdos importantes. Espero poderles compartir mayor detalle sobre estos acuerdos en los próximos meses.



Comentario del Director General



El pasado 14 de diciembre de 2022 completamos la oferta pública de recompra de nuestro bono 2031. Pudimos recomprar el 33.6% de los bonos emitidos por US$600 millones con vencimiento en 2031 a un precio de $71.0 (29% de descuento). La contraprestación total pagada fue de US$142.9 millones por un monto nominal de US$201.4 millones. La oferta pública de adquisición se financió mediante la suscripción de un crédito sindicado por US$158 millones con vencimiento en 2027 (*pari-passu* al bono). El proceso fue liderado por BBVA y Scotiabank.

También recordamos que en octubre de 2022, se completó la aportación del 27.4% restante de Artz a Fibra SOMA, de acuerdo a los tiempos y términos anunciados por Fibra SOMA desde el IPO. Con esto, Fibra SOMA ahora tiene el 100% de participación en Artz.

En cuanto a nuestros esfuerzos de sustentabilidad, estamos en el proceso de afinar los últimos detalles del marco para la estrategia que seguiremos en los próximos años. Esperamos compartir con ustedes nuestros principales objetivos sobre este tema durante el primer semestre de este año. Seguimos convencidos de que la adopción de medidas que protejan el medio ambiente, la sociedad y las prácticas de gobierno corporativo es la forma correcta de hacer negocios.

Antes de irme, quiero felicitar al equipo de Fibra SOMA por lo que logramos durante 2022. Estamos comprometidos con seguir generando valor para todos nuestros grupos de interés, y esto solo es posible gracias a todos ustedes. También quiero agradecer a nuestros inversionistas por su confianza y a nuestros inquilinos por su compromiso. Estoy seguro que el 2023 será un muy buen año para Fibra SOMA y seguiremos enfocados en entregar resultados positivos.

Saludos,

José Juan Sordo Madaleno de Haro
Director General, Fibra SOMA

Indicadores relevantes del trimestre

Operativos

19
Propiedades en el portafolio

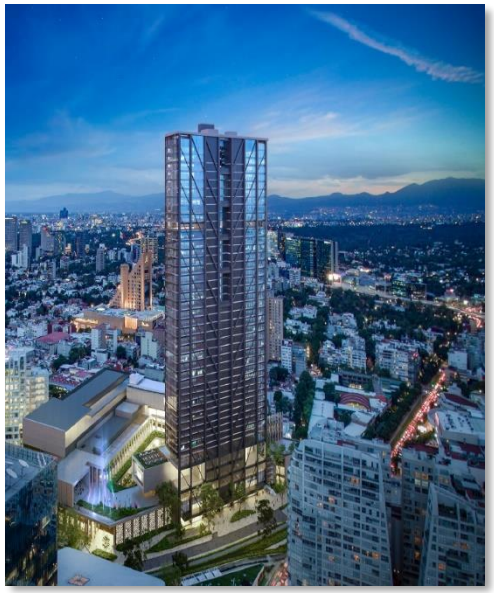
+795,000m²
de ARB

98%
de ocupación promedio

7-8%
de *lease spread* promedio

$442m
de NOI durante el 4T22

1,480
arrendatarios







- El portafolio cerró el 4T22 con aproximadamente 795,000m² sin presentar cambios respecto al trimestre anterior. De éstos, aproximadamente 465,000m² conforman el portafolio operativo y 330,000m² conforman el portafolio en desarrollo.
- La ocupación durante el 4T22 subió a 97.6% comparado con 97.3% reportado en 3Q22.
- La tasa de renovación durante el cuarto trimestre de 2022 se mantuvo por encima de 95% con un *lease spread* de 7-8% en promedio.
- El Ingreso Neto Operativo (NOI) de Fibra SOMA fue de MXN$442 millones para el 4T22, que representa un aumento de 16% respecto al 4T21.
- Al cierre del trimestre Fibra SOMA contaba con 1,480 arrendatarios.

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

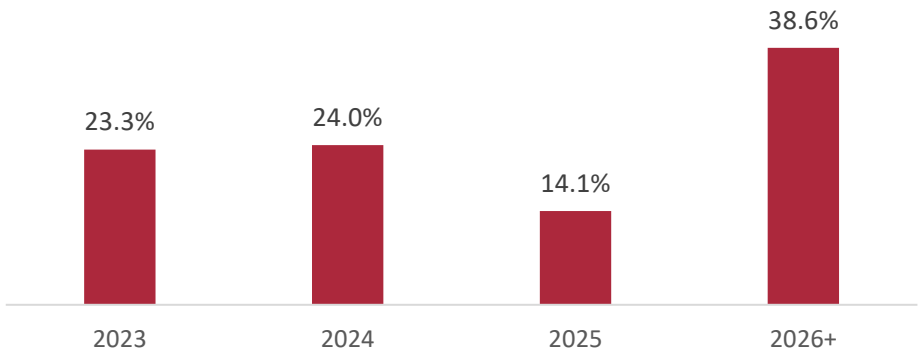
Indicadores relevantes del trimestre

Operativos

Concentración por arrendatarios principales

	% Renta	% ARB
Top-5	17.9%	22.8%
Top-10	25.8%	33.9%
Top-15	30.5%	41.6%
Otros	69.5%	58.4%

Perfil de vencimiento de arrendamientos



- Nuestra base de arrendatarios es muy diversa. El top 5 de arrendatarios de la Fibra representa 17.9% de los ingresos por renta y 22.8% en términos de ARB, el cual se compone principalmente de arrendatarios globales con alta calidad crediticia.
- El *lease spread* para los contratos renovados durante el 4T22 ha sido en promedio de 7.0%-8.0% por encima de inflación.
- Fibra SOMA ha logrado renovar más del 95.0% de los contratos que han vencido durante el 4T22.
- Dado que el plazo promedio para los contratos de *retail* es de tres años, en 2023, el 23.3% de los contratos vigentes estarán sujetos a renovación. En 2024 el nivel de vencimientos será de 24.0% y en 2025 será 14.1%.

Indicadores relevantes del trimestre

Financieros

FIBRA SOMA

Miles de Pesos	4T22	4T21	Δ% 22-21	Acumulado 2022	Acumulado 2021[1]	Δ% 22-21
Ingresos Totales	$630,894	$569,616	10.8%	$2,441,333	$1,823,037	33.9%
Resultado en la participación de negocios conjuntos	$186,022	$172,792	7.7%	$737,834	$594,995	24.0%
Ingreso Neto Operativo incluyendo negocios conjuntos	$442,300	$381,289	16.0%	$1,702,266	$1,263,007	34.8%
Margen NOI	70.1%	66.9%		69.7%	69.3%	
EBITDA	$387,993	$327,555	18.5%	$1,502,806	$1,114,473	34.8%
Margen EBITDA	61.5%	57.5%		61.6%	61.1%	
FFO Consolidado	$150,998	$156,536	(3.5%)	$676,617	$513,826	31.7%
Margen FFO Consolidado	23.9%	27.5%		27.7%	28.2%	
AFFO Consolidado	$168,317	$148,008	13.7%	$665,762	$459,663	44.8%
Margen AFFO Consolidado	26.7%	26.0%		27.3%	25.2%	
AFFO Controladora	$168,317	$156,979	7.2%	$514,686	$416,761	23.5%
Margen AFFO Controladora	26.7%	27.6%		21.1%	22.9%	
Distribución a tenedores de CBFIs	**$0**	**$0**		**$600,000**	**$0**	
CBFIs con derechos económicos	*781,694,809*	*722,905,676*		*781,694,809*	*722,905,676*	
Distribución por CBFI con derechos económicos	**$0.00**	**$0.00**		**$0.83**	**$0.00**	

- El Ingreso Neto Operativo (NOI) fue de MXN$442 millones, con un margen de 70.1%. Esto representa un aumento del 16.0% respecto al 4T21, y un aumento del 34.8% año contra año.
- El EBITDA fue de MXN$388 millones en el 4T22, con un margen de 61.5% Esto representa un incremento de 18.5% respecto al 4T21, y un 34.8% en 2022 respecto a 2021.
- El AFFO Controladora del 4T22 fue de MXN$168 millones, con un margen de 26.7%. Dado que ya se consolidó la participación completa de Artz, el AFFO Controladora y el AFFO consolidado son iguales.
- El número de CBFIs en circulación aumentó a 781,694,809 derivado de la aportación del 29.4% de Artz a la Fibra.

(1) Comprende el periodo de la fecha de IPO al 31 de diciembre de 2021.

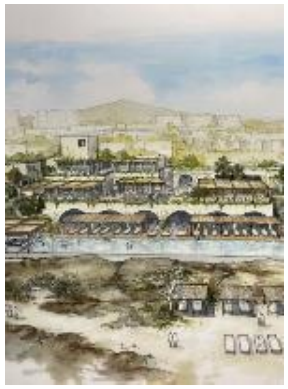
Desarrollos



Ciudad de México
Usos: Hotel y Club
ARB: 12,000 m^2

Soho House CDMX (2023, 1a etapa)

- Arrendamiento: Se ha firmado un contrato de arrendamiento a largo plazo con Soho House.
- Construcción: Durante el 1T22 se iniciaron los trabajos de construcción, la primera etapa del proyecto se estará concluyendo durante el primer semestre de 2023.
- Financiamiento: Se está avanzando con el proceso de financiamiento, la primera disposición se realizará durante 1T23.



Los Cabos
Usos: Hotel y Beach Club
ARB: 12,000 m^2

Soho House Los Cabos (2024)

- Arrendamiento: Se ha firmado un contrato de arrendamiento a largo plazo con Soho House.
- Construcción: El proyecto actualmente se encuentra en fase de proconstrucción y movimiento de tierras. Se espera que la construcción comience durante el 1T23.
- Financiamiento: Estamos en proceso de contratación del banco que estará financiando el proyecto.



Ciudad de México
Usos: *Retail* y Oficinas
ARB: 33,000 m^2

Abraham González 45 (2024 est.)

- El proyecto ha sido diseñado con aproximadamente 33,000 m^2 de construcción, incluyendo seis edificios para uso de oficinas y *retail.*
- El proyecto está ubicado a un costado del proyecto Reforma y de Soho House CDMX.



Los Cabos
Usos: *Retail*
ARB: 23,000 m^2

Retail Los Cabos (2024)

- La precomercialización va por muy buen camino, se han firmado cartas de intención por aproximadamente 37% del ARB, y tenemos interés adicional por más del 90% del ARB.
- Actualmente el proyecto ya se encuentra en movimiento de tierras y proconstrucción.
- Financiamiento: Actualmente se cuenta con termsheet final y se esta comenzando el proceso de contratación del crédito de construcción.

Desarrollos



Ciudad de México
Usos: Hotel y Oficinas
ARB: 40,000 m^2

Park Hyatt CDMX (2024)

- Construcción: Los trabajos de excavación y sótanos han finalizado. El proyecto se encuentra en proceso de estructura.
- Actualmente se tiene una carta de intención firmada por 14,000m^2.
- Financiamiento: El financiamiento del hotel está próximo al cierre. Se estima disponer en 1T23.



Ciudad de México
Usos: *Retail*, Oficinas y Hotel
ARB: 90,000 m^2

Expansión Antara (2024)

- Se cerró el acuerdo de operación para el hotel con la marca Rosewood y para las oficinas, estamos ya trabajando con empresas globales que están muy interesadas en el proyecto. En cuanto a *Retail,* se tiene interés por aproximadamente 85% del ARB.
- Se ha completado el 94% del proceso de excavación y el 95% de los muros de contención.
- Financiamiento: Se estima cerrar condiciones del crédito del hotel durante 1T23.



Ciudad de México
Usos: *Retail*, Oficinas y Hotel
ARB: 90,000 m^2

Reforma (2026)

- Se tiene fuerte interés por más del 90% del ARB para el componente de *retail.*
- Para la parte de oficinas, estamos muy avanzados en el proceso de cerrar al que sería el arrendatario ancla del proyecto.
- Se está trabajando con el equipo de Aman en el diseño del hotel.
- Se ejecutará una estrategia de pre-desarrollo de 6 meses para iniciar la construcción durante el segundo semestre de 2023.

CapEx para desarrollo

Proyectos en desarrollo


Soho House CDMX (2023)


Abraham González 45 (2024)


Retail Los Cabos (2024)

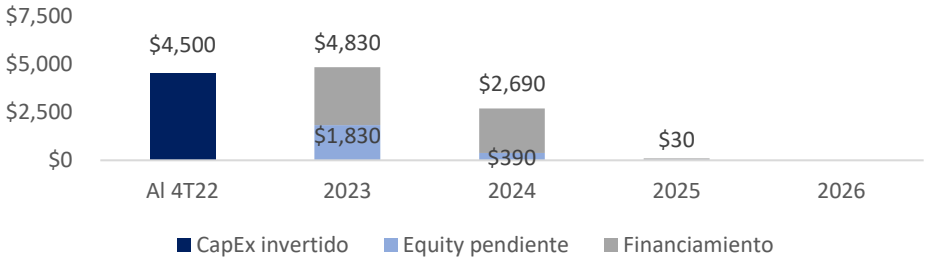

Park Hyatt Mexico City (2024)


Soho House Los Cabos (2024)

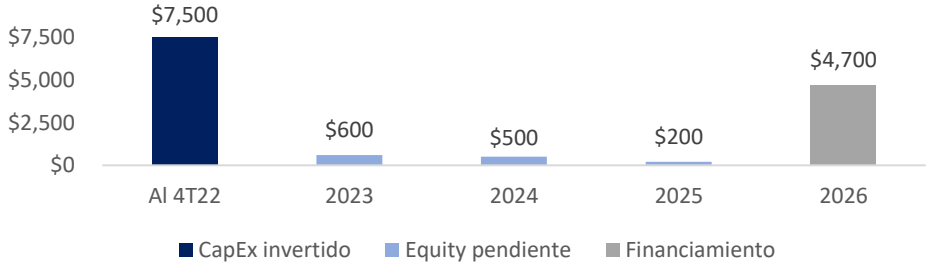

Expansión Antara (2024)


Reforma (2026)

Pipeline (excl. Reforma)



Reforma



- En este reporte se incorpora el proyecto de Retail Los Cabos al Pipeline *(excl. Reforma)*. De esta forma, todos los proyectos de desarrollo de Fibra SOMA ya están incorporados al *pipeline* con sus respectivas participaciones.
- La incorporación de Retail Los Cabos y el mayor progreso de desarrollo en los demás proyectos durante el 4T22 explican el incremento en CapEx invertido del 3T22 al 4T22.
- Al cierre de año se completó una revisión del calendario de los proyectos de desarrollo. A raíz de dicha revisión, se incrementó el CapEx requerido para 2023 y se redujo el CapEx requerido para 2024. El total de CapEx para el Pipeline (excl. Reforma) tuvo una variación del 1.3% respecto a lo reportado durante el 3T22. En el mismo sentido, se hizo un rebalanceo en los requerimientos de Equity y deuda, con el fin de aprovechar los recursos disponibles de Fibra SOMA y consecuentemente se redujo el requerimiento de financiamiento para desarrollo.
- En cuanto al proyecto de Reforma, Fibra SOMA continua enfocada en la fase de preconstrucción y en paralelo se sigue trabajando en la precomercialización del proyecto.
- Reiteramos que Fibra SOMA cuenta con los recursos suficientes para completar el *pipeline* de desarrollo.
- Los créditos de desarrollo obtenidos y en proceso de ser obtenidos se mantienen a nivel de los activos, y el costo de los financiamientos está cubierto dentro del propio presupuesto de los proyectos, por lo que no requiere recursos adicionales de Fibra SOMA.

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

Información Financiera

NOI & EBITDA

Miles de Pesos	4T22	4T21	Acumulado 2022
Ingresos por arrendamiento	$303,369	$281,129	$1,203,624
Estacionamientos	$29,150	$22,954	$89,306
Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros	$41,010	$27,631	$139,595
Total ingresos (Portafolio Propio)	**$373,529**	**$331,715**	**$1,432,525**
Gastos de operación y mantenimiento	($97,793)	($106,013)	($391,129)
Impuesto predial	($18,151)	($15,850)	($71,751)
Seguros	($1,308)	($1,354)	($5,214)
Total Gastos (Portafolio Propio)	**($117,251)**	**($123,217)**	**($468,093)**
Ingresos en negocios conjuntos	$257,365	$237,901	$1,008,808
Gastos en negocios conjuntos	($71,343)	($65,109)	($270,975)
Resultado en la participación de negocios conjuntos	**$186,022**	**$172,792**	**$737,834**
Ingreso Neto Operativo	**$442,300**	**$381,289**	**$1,702,266**
Margen neto operativo	***70.1%***	***66.9%***	***69.7%***
Gastos del Administrador y otros gastos no relacionados con las operaciones	($54,307)	($53,734)	($199,460)
EBITDA	**$387,993**	**$327,555**	**$1,502,806**
Margen EBITDA	***61.5%***	***57.5%***	***61.6%***

Información Financiera

Reconciliación FFO / AFFO

Miles de Pesos	4T22	4T21	Acumulado 2022
Utilidad (Pérdida) integral consolidada del periodo	$1,933,585	($35,765)	$2,128,601
Efecto por fluctuación cambiaria por revaluación de moneda	$194,234	$3,158	$669,036
Ajuste por valuación de Instrumentos Financieros	($372,380)	$387,323	($530,388)
Amortización del costo de emisión de deuda bancaria o bursátil	$53,245	$4,728	$67,055
Ganancía por recompra del bono	($1,122,224)		($1,122,224)
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	($535,463)	($202,909)	($535,463)
FFO consolidado	**$150,998**	**$156,536**	**$676,617**
Rentas anticipadas neto	$7,340	($2,323)	$6,234
Derechos de arrendamiento neto	$12,568	($14,015)	($26,488)
Otras Provisiones	($1,712)	$15,174	($1,712)
Renta lineal neto	($14,939)	($7,982)	($1,805)
Predial y seguros por devengar neto	$14,063	$617	$12,917
AFFO consolidado	**$168,317**	**$148,008**	**$665,762**
Participación no controladora	$0	$8,971	($151,075)
AFFO controladora	**$168,317**	**$156,979**	**$514,686**

SOMA21 en BIVA	4T22	4T21
Precio de cierre al 31 de diciembre de 2022	$49.170	$50.000
CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2022	781,694,809	722,905,676
Capitalización de mercado al 31 de diciembre de 2022	$38,435,946,412	$36,145,283,800

Fibra SOMA

Pesos	4T22	4T21	Acumulado 2022
FFO consolidado	$150,997.6	$156,536.1	$676,616.6
AFFO consolidado	$168,316.9	$148,008.0	$665,761.7
AFFO controladora	$168,316.9	$156,979.2	$514,686.5
Distribución a tenedores de CBFIs	$0.0	$0.0	$600,000.0
CBFIs con derechos económicos	781,694,809	722,905,676	781,694,809
Distribución por CBFI con derechos económicos	$0.00	$0.00	$0.77

Información Financiera

Perfil de crédito

FIBRA SOMA

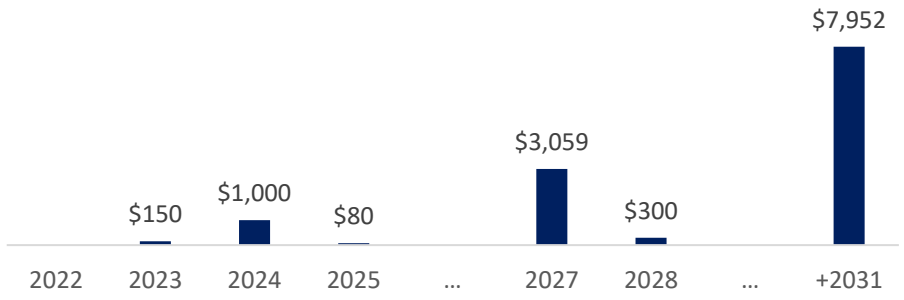
Resumen de créditos

Créditos Fibra SOMA al 31 de diciembre de 2022	% correspondiente a Fibra SOMA	Divisa	Monto (en MX$mm)	Tasa	Saldo insoluto (en MX$mm)	Vencimiento
Bono *senior*	100%	USD	$7,717.9	4.375%	$7,717.9	22/jul/31
Term-loan	100%	USD	$3,059.1	SOFR + 250 pb	$3,059.1	29/nov/27
Línea de crédito revolvente	100%	MXN	$2,000.0	TIIE + 220 pb	$1,000.0	26/oct/24
Crédito Antea	20%	MXN	$1,100.0	TIIE + 290 pb	$80.2	30/sep/25
Crédito PO Querétaro	50%	MXN	$590.0	TIIE + 225 pb	$233.9	30/dic/33
Crédito Expansión Antara[1]	50%	MXN	$3,125.0	TIIE + 325 pb (2021-2024) TIIE + 375 pb (2025-2028)	$300.0	20/feb/28
PHMC Oficinas	100%	MXN	$550.0	TIIE + 425 pb	$150.0	29/sep/23
Total					**$12,541.1**	

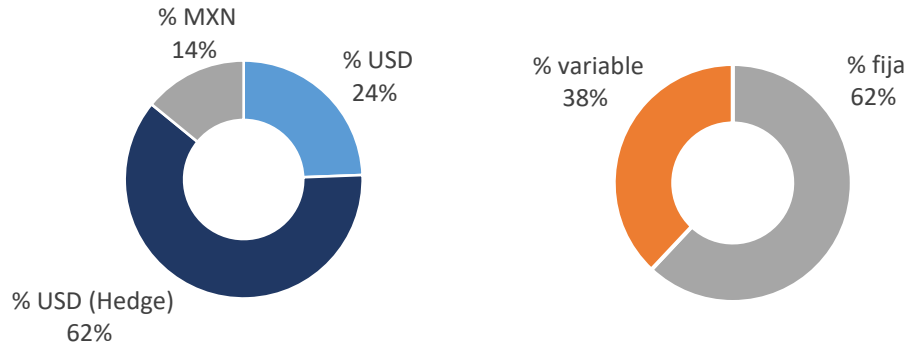
Índices (CNBV) al 31 de diciembre de 2022	SOMA	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	23.1%	≤50%	OK
Cobertura del servicio de deuda	1.7x	≥1.0x	OK

Índices (Bono) al 31 de diciembre de 2022	Tipo	SOMA	Límite	Estatus
Limitación de Deuda Total (LTV)	Incursión	23.1%	≤60%	OK
Limitación de Deuda Garantizada (Deuda Garantizada / Activos totales)	Incursión	0.6%	≤40%	OK
Test de servicio de deuda[2]	Incursión	2.2x	≥1.5x	OK
Mantenimiento de activos no garantizados	Mantenimiento	334.7%	≥150%	OK

Perfil de vencimiento de deuda



Perfil de deuda por moneda y tasa



(1) El crédito de Expansión Antara es un financiamiento de un proyecto que se encuentra a nivel activo y que no genera obligaciones a nivel Fibra. El monto total disponible de la línea crédito es de MXN$3,125 millones. Sin embargo, al 4T22 se tienen MXN$300.0 millones dispuestos.

(2) El Test de servicio de deuda para el 4T22 es de 3.5x, sin embargo, este resultado incluye una ganancia extraordinaria de MXN$1,122 millones. Excluyendo esta ganancia extraordinaria, el test de servicio de deuda para el periodo se ajusta a 2.2x.

Esfuerzos ASG

Fibra SOMA ha concluido el proceso de desarrollo del marco para la estrategia de ASG que seguiremos en los próximos años. Se estará informando acerca de los detalles de dicho marco en los próximos meses.

1. Análisis de materialidad

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

Progreso: 100%

2. Diagnóstico ESG

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

Progreso: 100%

3. Desarrollo de estrategia ESG

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

Diseño
Conjunto de acciones estratégicas, *KPIs* y objetivos para impulsar la gestión de los temas materiales e información relevante para el monitoreo de los temas no materiales.

Calibración
Similar al diagnóstico, se realizan sesiones con las áreas relevantes para evaluar el alcance de la estrategia y conocer las barreras necesarios para su implementación.

Alineación
Cambios en las propuestas derivado de las sesiones de retroalimentación.

Cierre
Con el resultado del proceso anterior, se finaliza la estrategia ESG.
La implementación de la estrategia ESG es un proceso iterativo y que busca la mejora continua de procesos y toma de decisiones.

Progreso: 100%

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,* y Ganancia o (Pérdida) Cambiaria neta (*Se refiere a las ganancias pérdidas no realizadas en el valor de los activos y pasivos monetarios resultantes de las fluctuaciones en el tipo de cambio).*

Ingreso Neto Operativo (NOI): Ingresos Totales *(incluyendo ingresos por arrendamiento, cuotas de mantenimiento e ingresos de negocios conjuntos)* menos los gastos operativos de las propiedades *(que incluyen gastos operativos, gastos de negocios conjuntos, gastos de mantenimiento, impuestos a la propiedad y seguros).* El cálculo del NOI no incluye otros gastos tales como gastos de administrador y otros gastos no operativos, ajustes de valor razonable a las propiedades de inversión, gastos por intereses, ingresos por intereses y ganancias (pérdidas) cambiarias netas.

Renta Fija: Renta fija pagada por los arrendatarios de acuerdo con los contratos de arrendamiento.

Utilidad antes de intereses, impuestos, depreciación y amortización (**EBITDA por su siglas en inglés) :** Resultado de restar los gastos del Administrador y otros gastos no relacionados con las operaciones al NOI.

Glosario

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

  AL0 = Activos líquidos al cierre del 4T22, 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 4T22.

  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 = 4T22, 1T23, 2T23, 3T23, 4T23, 1T24.

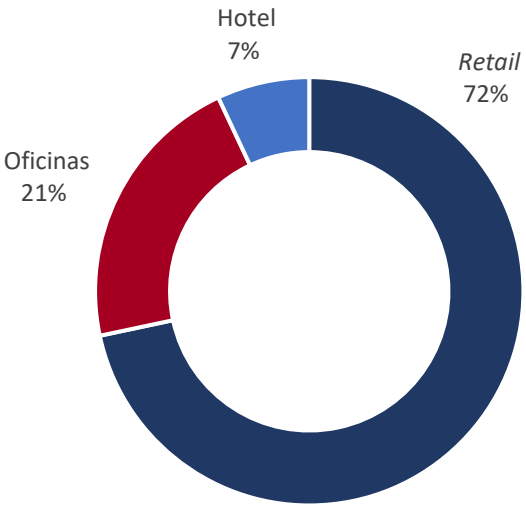


Anexo

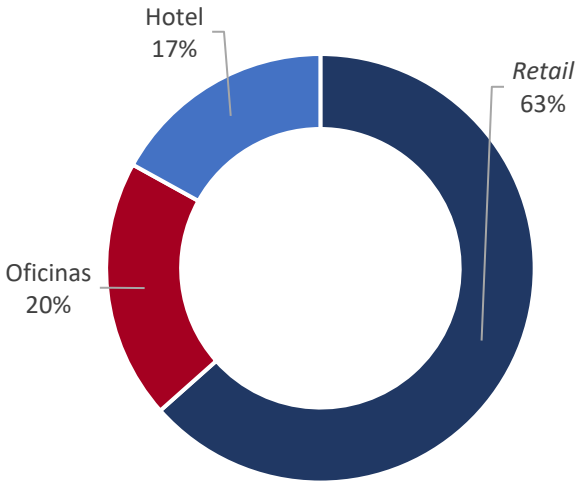
Desglose de ARB

Desglose de ARB

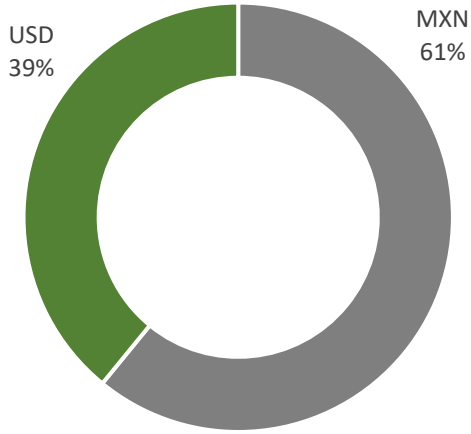
ARB por segmento[1]



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 72% *retail,* 21% oficinas y 7% hotel. El portafolio cuenta con oficinas en Artz, Reforma, Expansión Antara, PHMC y en Abraham González 45, mientras que el componente de hoteles se encuentra presente en Expansión Antara, PHMC, Soho House & Beach Club Los Cabos, y Soho House CDMX.
- Los ingresos por renta provienen en un 63% del componente de *retail,* en un 20% de oficinas y el 17% restante de hoteles. Estos ingresos consideran tanto las propiedades operativas, como las propiedades en desarrollo en fase de estabilización.
- Dentro de los ingresos totales mencionados en el punto anterior, aquellos obtenidos en pesos mexicanos representan el 61% de los ingresos, mientras que el otro 39% son en dólares estadounidenses. Estos provienen principalmente de los componentes de oficinas y de hotel.

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

FIBRA SOMA



Anexo

Estados Financieros

Información Financiera

Estado de Resultados

FIBRA SOMA

Miles de Pesos	4T22	4T21	Acumulado 2022
Ingresos por arrendamiento	$303,369	$281,129	$1,203,624
Estacionamientos	$29,150	$22,954	$89,306
Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros	$41,010	$27,631	$139,595
Total ingresos (Portafolio Propio)	**$373,529**	**$331,715**	**$1,432,525**
Gastos de operación y mantenimiento	($80,195)	($87,767)	($325,718)
Comisión por Operación	($17,598)	($18,246)	($65,411)
Impuesto predial	($18,151)	($15,850)	($71,751)
Seguros de Propiedades	($1,308)	($1,354)	($5,214)
Total gastos (Portafolio Propio)	**($117,251)**	**($123,217)**	**($468,093)**
Resultado en la participación de negocios conjuntos	**$186,022**	**$172,792**	**$737,834**
Utilidad después de Resultado en la participación de negocios conjuntos	**$442,300**	**$381,289**	**$1,702,266**
Gastos del Administrador y otros gastos no relacionados con las operaciones	($54,307)	($53,734)	($199,460)
Intereses y comisiones netas de deuda bancaria	($319,839)	($229,722)	($1,039,727)
Ganancía por recompra del bono	$1,122,224		$1,122,224
Efecto de instrumentos financieros derivados	($1,660)	$4,256	$10,998
Ingreso por intereses	$29,599	$47,659	$146,484
Ganancia cambiaria, neta	$75,122	$11,258	$100,793
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	$535,463	$202,909	$535,463
Utilidad neta	**$1,828,901**	**$363,915**	**$2,379,040**
(Pérdida) utilidad por fluctuación cambiaria relacionada con instrumentos financieros	($269,356)	($8,100)	($769,829)
(Pérdida) utilidad por valuacion de Instrumentos Financieros	$374,040	($391,579)	$519,390
Utilidad (pérdida) integral del periodo	**$1,933,585**	**($35,765)**	**$2,128,601**
Utilidad (pérdida) neta consolidada			
Participación en los resultados netos de la controladora:	$1,828,901	$363,915	$2,227,965
Participación en los resultados netos de la no controladora:	$0	$0	$151,075
Utilidad (pérdida) integral del periodo			
Participación en los resultados netos de la controladora:	$1,933,585	($35,765)	$1,977,526
Participación en los resultados netos de la no controladora:	$0	$0	$151,075

Información Financiera

Estado de Posición Financiera

FIBRA SOMA

Miles de pesos

Activo	Al 31 de diciembre de 2022
Activo circulante:	
Efectivo y equivalentes de efectivo	$2,342,513
Cuentas por cobrar a clientes, neto	$693,068
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	$68,188
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	$1,146,614
Pagos anticipados	$2,098
Total activo circulante	**$4,252,481**
Activo no circulante:	
Efectivo restringido	$0
Propiedades de inversión	$30,880,058
Inversión en negocios conjuntos por activos inmobiliarios	$17,327,706
Terreno 3332	$254,126
Instrumentos Financieros Derivados	$0
Pagos anticipados de largo plazo	$191,901
Activos no circulantes	$29,753
Inversión en acciones de subsidiaria	$0
Total activo no circulante	**$48,683,543**
Total activo	**$52,936,024**

Pasivo y patrimonio	Al 31 de diciembre de 2022
Pasivo a corto plazo:	
Deuda	$1,172,089
Cuentas por pagar y pasivos acumulados a corto plazo	$419,366
Intereses por Pagar	$181,155
Impuestos por Pagar	$29,941
Total pasivo a corto plazo	**$1,802,550**
Pasivo a largo plazo:	
Deuda	$11,130,065
Cuentas por pagar y pasivos acumulados a largo plazo	$19,598
Instrumentos Financieros Derivados	$1,030,044
Depositos en Garantía	$135,085
Derechos de arrendamiento	$124,147
Total pasivo a largo plazo	**$12,438,938**
Total pasivo	**$14,241,488**
Patrimonio	
Patrimonio Contribuido -	
Aportación al Fideicomiso	$36,515,214
Patrimonio Ganado -	
Resultados acumulados	$2,684,643
Participación de la controladora	**$39,199,857**
Participación no controladora:	$0
Otros Resultados Integrales	($505,321)
Total Patrimonio	**$38,694,536**
Total Pasivo y Patrimonio	**$52,936,024**

Información Financiera

Estado de Flujo de Efectivo

FIBRA SOMA

Fideicomiso Irrevocable No. 3332
(CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple)
Estado de Flujos de efectivo
Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022
(En miles de pesos mexicanos)

Concepto	12M22
Flujos de efectivo de actividades de operación:	
Utilidad neta consolidada del periodo	$2,379,040
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:	
Utilidad en participación de inversión en negocios conjuntos	($737,834)
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	($535,463)
Amortización de seguros	$5,214
Amortización derechos de arrendamiento a resultados	($78,327)
Amortización del Costo de emisión de deuda	$67,055
Efecto de valuación de Instrumentos Financieros Derivados	$528,504
Fluctuación cambiaria no realizada	($575,124)
Ingresos por intereses	($146,484)
Gasto por intereses	$956,747
Total	**$1,863,328**
Cambios en el capital de trabajo:	
(Aumento) disminución en:	
Rentas por cobrar a clientes	$30,898
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	($15,515)
Impuesto al valor agregado (IVA) por recuperar	($956,554)
Devolución de IVA	$65,541
Otras cuentas por cobrar	($45,479)
Pagos anticipados	($5,050)
Depósitos en garantía	($256)
Pagos anticipados a terceros	($164,614)
Aumento (disminución) en:	
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	($306,126)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	$172,245
Intereses por pagar	($74,278)
Impuestos por pagar	$15,416
Costo de emisión de deuda	($48,657)
Derechos de arrendamiento	$40,285
Depósitos en garantía	$16,362
Flujos netos de efectivo generados por actividades operación	**$587,546**

Concepto	12M22
Flujos de efectivo por actividades de inversión:	
Adquisición de propiedades de inversión	($826,174)
Adquisición de inversión en negocios conjuntos por activos inmobiliarios	($216,612)
Aportaciones a los negocios conjuntos	($1,676,300)
Remanentes de los negocios conjuntos	$642,782
Adquisición de terrenos	($139,869)
Adquisición de Maquinaria, mobiliario y equipo de transporte	($277)
Otros activos no circulantes	($19,272)
Intereses cobrados	$146,484
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	**($2,089,238)**
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:	
Aportaciones al patrimonio	$2,939,457
Obtención de préstamos	$4,331,278
Pre-pago del Bono	($3,993,446)
Reembolso de derechos fideicomisarios	($600,000)
Participación no controladora	($4,172,842)
Intereses pagados	($938,336)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	**($2,433,889)**
Efectivo y equivalentes de efectivo	
Disminución neto de efectivo y equivalentes de efectivo	**($3,935,581)**
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año (dic. 2021)	$6,278,094
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	**$2,342,513**



Acerca de Fibra SOMA

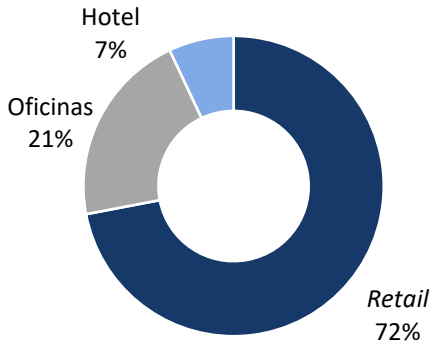
Líder en bienes raíces en México con décadas de experiencia comprobada como desarrollador y operador

FIBRA SOMA

Enfoque en la mejora y crecimiento del portafolio

- **+80 años** de experiencia en la industria de bienes raíces en Mexico
- **+795,000 m²** de ARB[1] en el portafolio en México
- **+330,000 m²** de ARB[1] están en etapa de desarrollo actualmente
- **+US$2.0bn** en Activos Bajo Gestión[2]
- **1,480** arrendatarios

Desglose de la ARB[3]



El desglose incluye los activos en desarrollo y se espera que aumenten el ARB total del portafolio a +795,000m² una vez que operen en su totalidad

Resumen FIBRA SOMA

- Fideicomiso mexicano de inversión inmobiliaria (FIBRA) totalmente integrado, autogestionado y autoadministrado
- Enfoque en propiedades icónicas, de alta calidad y geográficamente diversificadas en ciudades clave de México
- Diseño e innovación *in-house* que resultan en aumentos constantes del NOI
- Incrementos de renta por encima del mercado y optimización de costos
- Inversiones selectivas con criterios rigurosos para maximizar la creación de valor
- El segmento principal es el *retail*, pero se sigue diversificando hacia el de oficinas y hoteles, dado el gran apetito que existe por los activos únicos y atractivos de SOMA

Inversionista principal

Cadillac Fairview

ONTARIO TEACHERS' PENSION PLAN

- ✓ Cadillac Fairview, perteneciente en su totalidad a Ontario Teachers' Pension Plan, es uno de los mejores inversionistas inmobiliarios del mundo y tiene una participación del 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 2022. [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

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

2021

Aportación a la Fibra de:

- PHMC
- Soho House & Beach Club Los Cabos

2022

2022

Aportación a la Fibra :

- Soho House CDMX
- Abraham González 45
- Retail Los Cabos

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	2022
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 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	100.0%	111,183
Luxury Hall	Puebla	En Operación	100.0%	10,385
PO Punta Norte	Estado de México	En Operación	50.0%	31,581
PO Queretaro	Querétaro	En Operación	50.0%	25,925
Satelite	Estado de México	En Operación	46.9%	76,803
Universidad	Ciudad de México	En Operación	39.0%	30,569
Expansion Antara	Ciudad de México	Desarrollo	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
Soho House CDMX	Ciudad de México	Desarrollo	33.0%	12,000
Abraham González 45	Ciudad de México	Desarrollo	50.0%	33,000
Retail Los Cabos	Los Cabos	Desarrollo	100.0%	23,000
León	Guanajuato	Planeación	70.0%	30,000
Total				**795,520**



Luxury Hall



Andamar



Outlet Querétaro



Antea

Ubicaciones de los activos (1/2)

FIBRA SOMA

Activos ubicados en el Estado y Ciudad México ("CDMX")



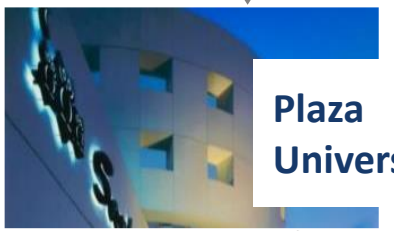
Premium Outlets Punta Norte

Edo. de México



Plaza Satélite

Edo. de México



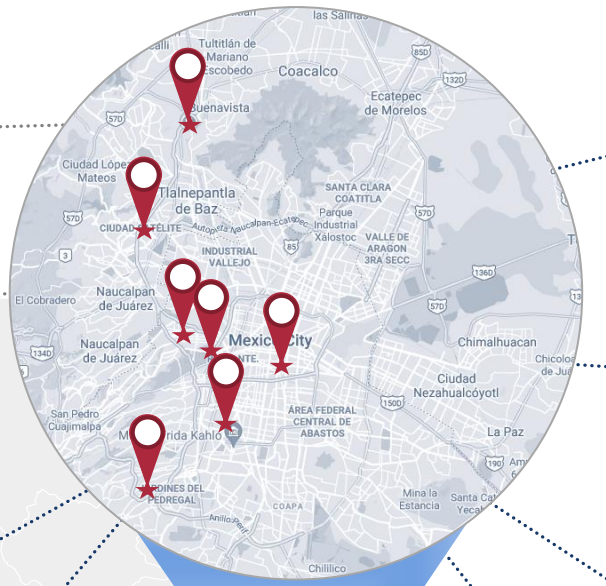
Plaza Universidad

CDMX



Artz Pedregal

CDMX





Abraham González 45

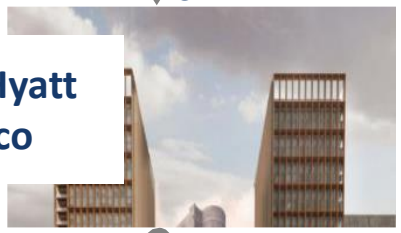
CDMX

Expansión Antara



CDMX

Park Hyatt Polanco



CDMX

Reforma



CDMX

Soho House CDMX



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



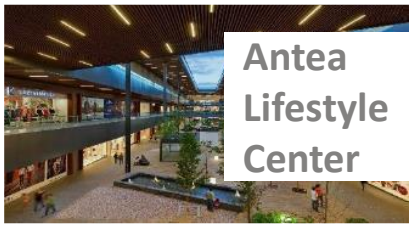
Soho House Los Cabos

Los Cabos



Retail Los Cabos

Los Cabos



Antea Lifestyle Center

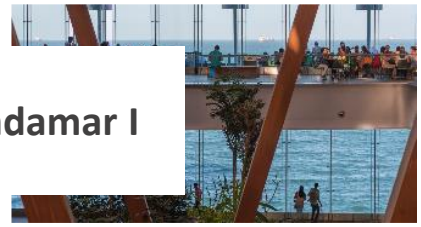
Querétaro



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









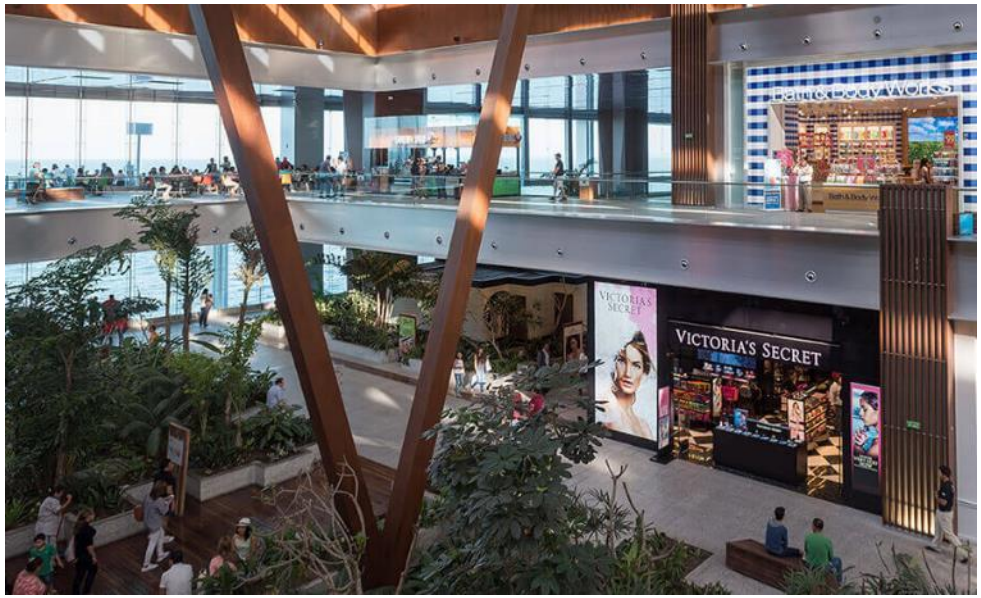




Ubicación	Puebla
Año terminado	2010
ARB	10,385 m^2
Usos	*Retail*
Arrendatarios	Burberry, Victoria Secret, Aldo, Kiehl's, entre otros

- 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

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













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 Querétaro – 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 Satélite – Puntos clave













Ubicación	Estado de México
Año terminado	1971
ARB	76,803 m^2
Usos	*Retail*
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

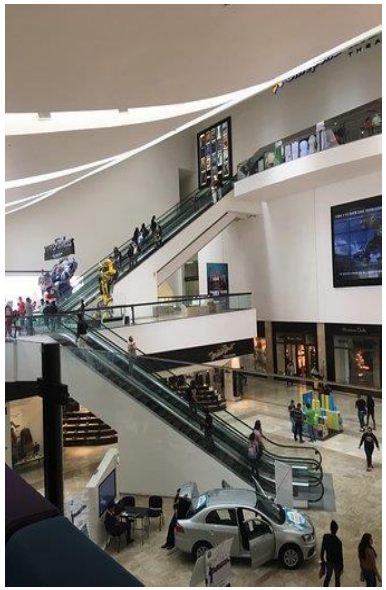
Plaza Universidad – Puntos clave













Ubicación	Ciudad de México
Año terminado	1969
ARB	30,569 m^2
Usos	*Retail*
Arrendatarios	Cinépolis, 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, 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.

Antea Lifestyle Center – Puntos clave













Ubicación	Querétaro
Año terminado	2013
ARB	79,721 m^2
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 primer 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