

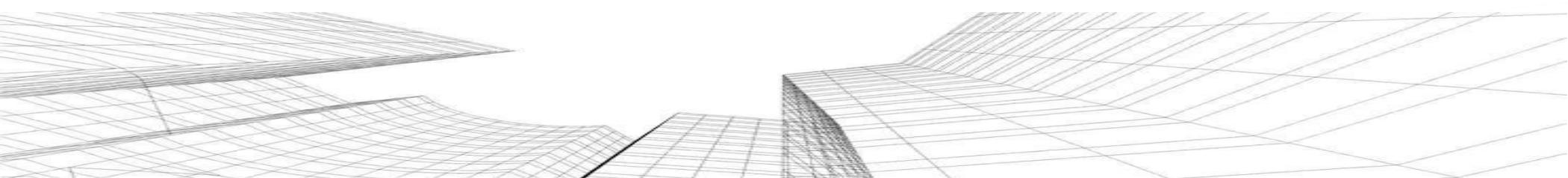


# TERCER TRIMESTRE 2024

## REPORTE TRIMESTRAL

29 de octubre de 2024

# FIBRA SOMA



---

ESTA PRESENTACIÓN Y LA INFORMACIÓN INCLUIDA EN LA MISMA NO DEBERÁ DE SER DISTRIBUIDA O UTILIZADA POR PERSONA O ENTIDAD ALGUNA EN NINGÚN ESTADO O JURISDICCIÓN EN LA QUE LA DISTRIBUCIÓN O USO SEA CONTRARIA A LA LEGISLACIÓN APLICABLE O CUALQUIER REGULACIÓN. AL TENER ACCESO A ESTA PRESENTACIÓN, USTED ACUERDA EN SUJETARSE A LOS SIGUIENTES TÉRMINOS Y CONDICIONES.

Esta presentación ha sido preparada por el Administrador únicamente para fines informativos. La información contenida en el presente documento se presenta de manera resumida y no tiene la intención de ser completa. De igual forma, esta presentación no otorga y no deberá de ser interpretada como otorgar una recomendación de inversión. No se otorga ninguna declaración o garantía, ya sea de manera expresa o implícita, en relación con la veracidad, suficiencia o confiabilidad de la información contenida en la presente. Cualquiera de las opiniones incluidas en esta presentación está sujeta a cambios sin previo aviso y el Administrador no asume ninguna obligación para actualizar la información presentada. El Administrador, FIBRA SOMA y sus afiliadas, directores, funcionarios, agentes o empleados no asumen ningún tipo de responsabilidad en relación con cualquier daño o perjuicio que surja o pudiera surgir en relación con el uso que se haga (ya sea de manera parcial o total) de la presentación o la información contenida en la misma.

Esta presentación contiene ciertas declaraciones a futuro e información relativa a FIBRA SOMA que reflejan las opiniones actuales del Administrador y su gestión con respecto a su desempeño, la gestión del negocio y eventos futuros. Las declaraciones a futuro incluyen, de forma enunciativa mas no limitativa, cualquier declaración que pueda predecir, pronosticar, indicar o implicar resultados futuros, rendimiento o logros y puede contener palabras como "creer", "anticipar", "esperar", "prevé", o cualquier otra palabra o frase de significado similar. Tales declaraciones están sujetas a una serie de riesgos, incertidumbres y suposiciones. Advertimos que un número importante de factores podrían causar que los resultados reales difieran materialmente de los planes, objetivos, expectativas, estimaciones e intenciones expresadas en esta presentación. En cualquier caso, ni el Administrador, ni FIBRA SOMA, ni cualquiera de sus afiliadas, directores, funcionarios, agentes o empleados serán responsables, incluyendo ante terceros, por cualquier inversión o decisión de negocios realizados o las medidas adoptadas basándose en la información y las declaraciones contenidas en esta presentación, o por el uso que el recipiente de esta presentación haga de la información contenida en la misma. Esta presentación no constituye una oferta, promoción o invitación, o la solicitud de una oferta de suscripción de compra de cualquier valor. Ni esta presentación, ni la información contenida en este documento constituirá la base de cualquier contrato o compromiso alguno.

---

Fibra SOMA los invita a participar en su conferencia trimestral acerca de los resultados del tercer trimestre de 2024.

La conferencia telefónica se llevará a cabo el 31 de octubre del 2024 a las 11:00am MX || 12:00pm CT || 1:00pm ET.

**Detalles de la llamada:**

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

[https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN\\_CfxiMRejRgCS8-rInpVZ-Q#/registration](https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_CfxiMRejRgCS8-rInpVZ-Q#/registration)

**CONTACTOS RELACIÓN CON INVERSIONISTAS**

**FIBRA SOMA**

RAÚL GUTIERREZ

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

**FIBRA SOMA**

JESÚS MEJÍA

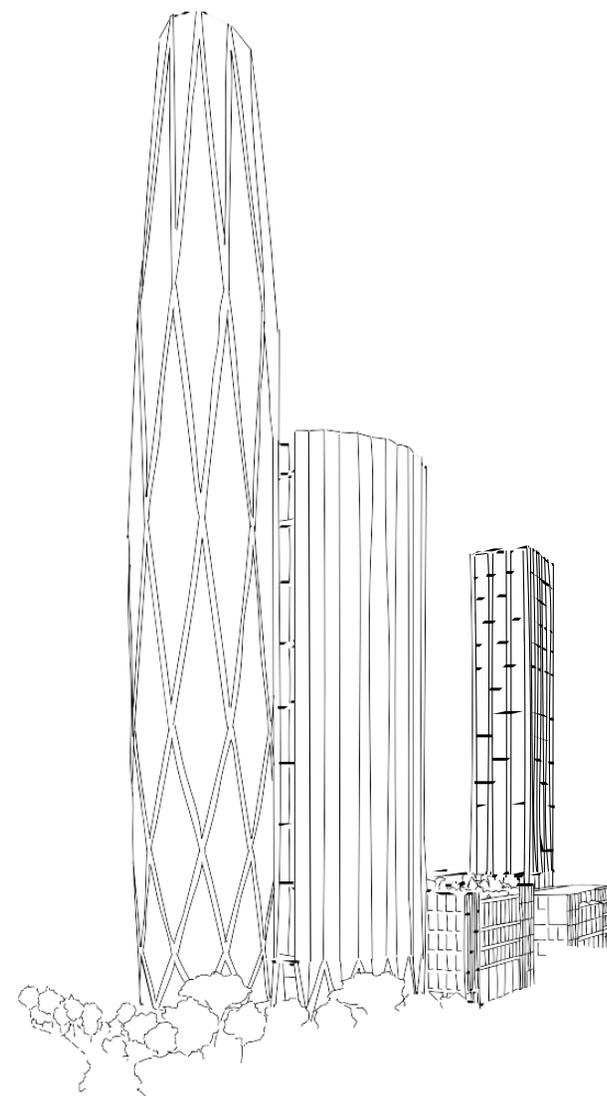
E-mail: [jmejia@sma.com.mx](mailto:jmejia@sma.com.mx)

**MIRANDA IR**

MARIMAR TORREBLANCA

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

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



Fibra SOMA (SOMA 21) anuncia sus resultados del tercer trimestre del 2024, reportando un NOI de MXN\$504 millones en el 3T24, comparado con MXN\$454 millones reportados en el 3T23. El AFFO del trimestre fue MXN\$173 millones, con un margen de 24%.

## Resultados del trimestre

- Los **ingresos** fueron MXN\$710 millones, que representaron un incremento de 11% comparado con el 3T23.
- El **Ingreso Neto Operativo** (NOI) fue de MXN\$504 millones, un incremento de 11% comparado con el 3T23.
- El **margen NOI** fue de 71%, manteniéndose estable en comparación con el 3T23.
- El **EBITDA** alcanzó los MXN\$440 millones, incrementando 10% respecto al 3T23.
- El **margen EBITDA** fue de 62%, manteniéndose estable en comparación con el 3T23.
- El **AFFO consolidado** del 3T24 fue de MXN\$173 millones, con un margen de 24%.
- La **ocupación promedio** cerró el 3T24 en 98.1% con 1,481 arrendatarios.

## Hechos destacados

- El 10 de octubre de 2024, Fibra SOMA completó la adquisición del hotel Hyatt Regency en la Ciudad de México, conforme al aviso publicado el 21 diciembre de 2023. La adquisición comprende el 100% del activo, el cual cuenta con 755 habitaciones en operación y está ubicado en Polanco, una de las mejores zonas de la Ciudad de México.
- En el contexto del Derecho de Suscripción Preferente, aprobado por la Asamblea de Tenedores y el Comité Técnico, Fibra SOMA informó el pasado 30 de septiembre, que al cierre del tercer trimestre se tenía un avance de suscripción de 28.6% (16,000,000 CBFIs) del número de CBFIs previamente aprobados (55,860,279 CBFIs). Se estima completar este proceso durante el cuarto trimestre.



Estimados inversionistas,

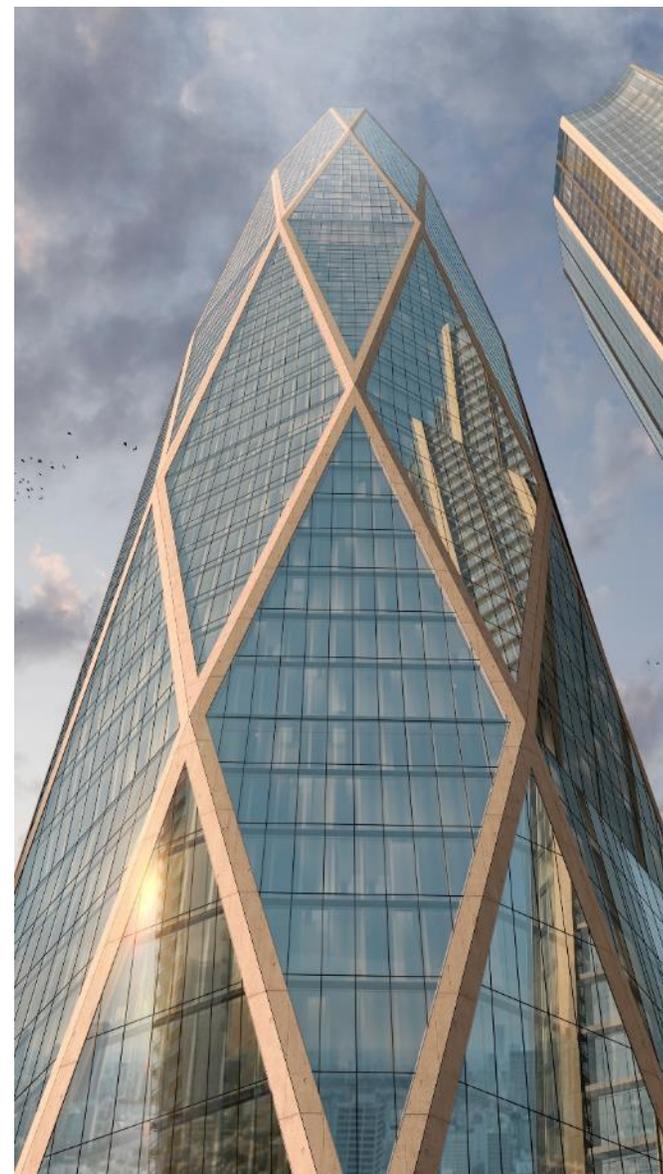
Me complace compartir con ustedes los resultados de Fibra SOMA para el tercer trimestre de 2024. Una vez más, hemos superado nuestras expectativas con resultados muy positivos. Este desempeño reafirma la solidez de nuestra estrategia de negocio y nuestro enfoque en la operación eficiente de activos.

La ocupación en el 3T24 se mantuvo en niveles significativamente arriba del promedio del mercado, cerrando en 98.1%. Este logro refleja nuestra experiencia en la gestión de activos y la confianza que nuestros arrendatarios depositan en nosotros. Poder mantener niveles de ocupación arriba de mercado subraya el éxito continuo de nuestra estrategia y asegura una base sólida para nuestros ingresos futuros.

En cuanto a las métricas financieras, reportamos un crecimiento de 11% en NOI respecto al 3T23, alcanzando MXN\$504 millones en el trimestre. Esto implica un margen del 71%. Los ingresos del trimestre fueron MXN\$710 millones (en comparación con los MXN\$638 millones del 3T23). El AFFO fue de MXN\$173 millones.

Pensando en el crecimiento a futuro, y en línea con lo anunciado en diciembre de 2023, el 10 de octubre formalizamos la adquisición del Hyatt Regency de la Ciudad de México. A la fecha de este reporte, el activo ya está completamente integrado en el portafolio de la Fibra. La incorporación del hotel al portafolio de Fibra SOMA nos generará flujo de manera inmediata y nos aportará un incremento de un 20% - 25% aproximadamente en nuestro NOI para el próximo trimestre. La adquisición fue financiada mediante: (i) una suscripción de CBFIs, previamente aprobada por los órganos de gobierno de la Fibra, y en donde participaron Afores e inversionistas privados, y (ii) la asunción de deuda que fue refinanciada inmediatamente con una parte del Tranche A del Term Loan contratado en mayo de 2024.

Adicionalmente, me da gusto anunciar que, durante el tercer trimestre, logramos un avance del 28.6% en el proceso de suscripción que Fibra SOMA tiene aprobado. Lo cual es una muestra de la solidez del plan de negocios de Fibra SOMA y de la capacidad para generar valor hacia nuestros inversionistas, a los cuáles les agradecemos su apoyo continuo.





En cuanto a nuestro *pipeline* de desarrollo, los avances en el proceso de arrendamiento han sido muy positivos y la construcción ha podido mantener el progreso previsto. Planeamos comenzar la entrega formal de los proyectos el próximo trimestre, aunque ya hemos empezado a entregar algunos espacios a nuestros arrendatarios para que inicien sus trabajos de adecuación. Las entregas de estos proyectos están programadas para completarse en 2024 y 2025.

Finalmente, en cuanto a nuestros esfuerzos ASG, estamos finalizando la implementación de la estrategia de sustentabilidad de Fibra SOMA. Conforme a lo informado en trimestres anteriores, el próximo trimestre publicaremos nuestro primer informe de sustentabilidad, en donde explicaremos los avances que hemos realizado en este ámbito y nuestra visión sostenible a futuro.

Es un placer poder compartir con ustedes otro trimestre de resultados sólidos que reflejan el esfuerzo continuo de nuestro equipo y el apoyo de nuestros grupos de interés. Continuaremos trabajando con determinación para mantener esta dinámica positiva y cumplir con los objetivos trazados para el cierre de 2024.

Agradezco profundamente la confianza que nos brindan y reitero nuestro compromiso con la creación de valor a largo plazo.

Saludos,

José Juan Sordo Madaleno de Haro  
Director General, Fibra SOMA

# Indicadores relevantes del trimestre

## Operativos



19

Propiedades en el  
portafolio



+795,000m<sup>2</sup>

de ARB



98.1%

de ocupación promedio



7-8%

de *lease spread*  
promedio



\$504m

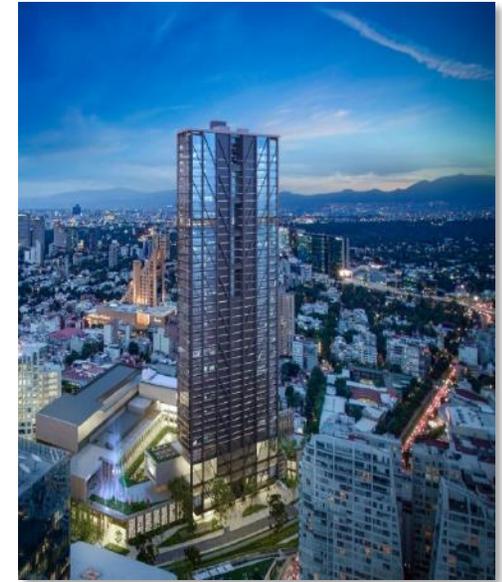
de NOI durante el 3T24



1,481

arrendatarios

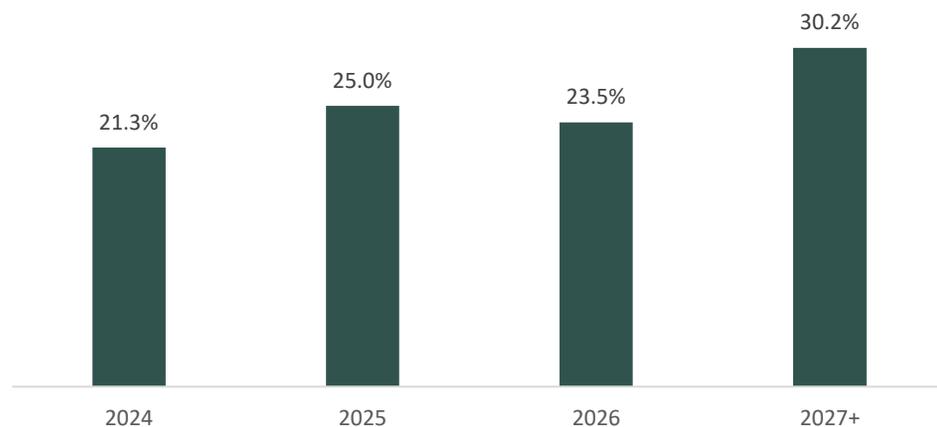
- El portafolio cerró el 3T24 con aproximadamente 795,000 m<sup>2</sup>. De estos, aproximadamente 465,000 m<sup>2</sup> conformaban el portafolio operativo y 330,000 m<sup>2</sup> el portafolio en desarrollo.
- La ocupación durante el 3T24 cerró en 98.1%.
- La tasa de renovación durante el tercer trimestre de 2024 se mantuvo por encima de 95% con un *lease spread* de 7-8% en promedio por encima de inflación.
- El Ingreso Neto Operativo (NOI) de Fibra SOMA fue de MXN\$504 millones para el 3T24, que representó un aumento de 11% respecto al 3T23.
- Al cierre del trimestre Fibra SOMA contaba con 1,481 arrendatarios.



### Concentración por arrendatarios principales

	% Renta	% ARB
Top-5	19.0%	18.3%
Top-10	28.4%	33.5%
Top-15	33.3%	42.3%
Otros	66.7%	57.7%

### Perfil de vencimiento de arrendamientos



- Nuestra base de arrendatarios es muy diversa. El top 5 de arrendatarios de la Fibra representa el 19.0% de los ingresos por renta y 18.3% en términos de ARB. Se compone principalmente de arrendatarios globales con alta calidad crediticia.
- El *lease spread* para los contratos renovados durante el 3T24 fue en promedio de 7.0%-8.0% por encima de inflación.
- Fibra SOMA mantuvo su tasa de renovación por encima de 95.0% durante el 3T24.
- El plazo promedio para los contratos de *retail* es de tres años. En 2024, el 21.3% de los contratos vigentes estarán sujetos a renovación. En 2025 el nivel de vencimientos será de 25.0% y en 2026 será de 23.5%.

# Indicadores relevantes del trimestre

## Financieros

Miles de Pesos	3T24	3T23	Δ% 24-23	Acumulado 2024
Total Ingresos (Portafolio propio)	\$420,987	\$374,683	12.4%	\$1,266,723
Ingresos negocios conjuntos	\$289,207	\$263,494	9.8%	\$865,756
Ingresos Totales	\$710,194	\$638,178	11.3%	\$2,132,480
Resultado en la participación de negocios conjuntos	\$219,525	\$197,489	11.2%	\$658,392
Ingreso Neto Operativo incluyendo negocios conjuntos	\$504,486	\$454,482	11.0%	\$1,513,856
Margen NOI	71.0%	71.2%		71.0%
EBITDA	\$439,650	\$399,031	10.2%	\$1,323,460
Margen EBITDA	61.9%	62.5%		62.1%
FFO Consolidado	\$108,987	\$151,571	(28.1%)	\$380,561
Margen FFO Consolidado	15.3%	23.8%		17.8%
AFFO Consolidado	\$172,541	\$188,248	(8.3%)	\$508,152
Margen AFFO Consolidado	24.3%	29.5%		23.8%
<b>Distribución a tenedores de CBFIs</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>		<b>\$0</b>
<i>CBFIs con derechos económicos</i>	<i>836,053,813</i>	<i>798,601,243</i>		<i>836,053,813</i>
<b>Distribución por CBFI con derechos económicos</b>	<b>\$0.00</b>	<b>\$0.00</b>		<b>\$0.00</b>

- El Ingreso Neto Operativo (NOI) fue de MXN\$504 millones, con un margen de 71.0%. Esto representa un aumento del 11.0% respecto al 3T23.
- El EBITDA fue de MXN\$440 millones en el 3T24, con un margen de 61.9%. Esto representa un incremento de 10.2% respecto al 3T23.
- El AFFO del 3T24 fue de MXN\$173 millones, con un margen de 24.3%.
- El número de CBFIs en circulación aumentó a 836,053,813 a cierre del 3T24, debido al avance del proceso de suscripción, que al cierre del trimestre se encontraba en un 28.6% sobre el monto total de CBFIs aprobados.



📍 Ciudad de México  
Usos: Hotel y Club  
ARB: 32 llaves + ~5,600m<sup>2</sup>

## Soho House CDMX (2026, 2a etapa)

- **Construcción:** Se estima que la construcción comience durante 1T25.
- **Comercialización:** Al 100% mediante contrato de arrendamiento con Soho House.
- **Financiamiento:** Se tiene firmado el crédito senior y se encuentra en fase de disposición. El financiamiento existente considera la fase II del proyecto. Se está buscando un incremento en la línea de crédito .



📍 Los Cabos  
Usos: Hotel y Beach Club  
ARB: 15 llaves + ~8,600m<sup>2</sup>

## Soho House Los Cabos (2025, 1a etapa)

- **Construcción:** Los trabajos de cimentación llevan un avance del 75% y el avance de edificios preliminares y muros de contención es del 17%. Se estima entregar a Soho la 1a etapa durante el 2T25.
- **Comercialización:** Comercializado al 100% mediante contrato de arrendamiento con Soho House.
- **Financiamiento:** Se tiene formalizado el contrato de crédito senior y se encuentra en fase de disposición.



📍 Ciudad de México  
Usos: Oficinas  
ARB: ~24,700 m<sup>2</sup>

## Park Hyatt CDMX Oficinas (2024)

- **Construcción:** La estructura de la torre ha sido finalizada y se tiene un avance del 90% en albañilerías, 85% de avance en instalaciones y 78% en acabados. Se inició la entrega a inquilinos durante abril de 2024.
- **Comercialización:** Se tienen contratos firmados por ~14,817 m<sup>2</sup> de ARB; representando un 61% (2T24 61%) del ARB total.
- **Financiamiento:** Se tiene formalizado el contrato de crédito senior y se encuentra en fase de disposición.



📍 Ciudad de México  
Usos: Hotel  
Llaves: 156

## Park Hyatt CDMX Hotel (2025)

- **Construcción:** El proyecto tiene un avance del 57% en la estructura, con losas coladas hasta el nivel 17 y el core al nivel 18. Se tiene 37% de avance en albañilerías (terminadas hasta el piso 12) y 28% en avance de fachadas (terminadas hasta el piso 11).
- **Comercialización:** Comercializado al 100%, mediante contrato de operación con Hyatt (HMA).
- **Financiamiento:** Se estima formalizar el crédito senior en 4T24/1T25.



📍 Los Cabos  
Usos: Retail  
ARB: 23,000 m<sup>2</sup>

## Retail Los Cabos (2025)

- **Construcción:** Los trabajos de la estructura llevan un avance del 74% (63% en 2T24). Se completará construcción durante el 1T25.
- **Comercialización:** La comercialización presenta un avance del 98% del ARB. 76% (75% en 2T24) corresponde a contratos firmados o en proceso de firma y el 22% (23% en 2T24) restante a cartas de intención. Durante octubre, se inició el proceso de entregas a locatarios.
- **Financiamiento:** Se tiene firmado el crédito senior y se encuentra en fase de disposición.



📍 Ciudad de México  
Usos: Retail, Oficinas y Hotel  
ARB: ~90,000 m<sup>2</sup>

## Expansión Antara (2025)

- **Construcción:** Actualmente se tiene un avance general del ~52% en la construcción.
- **Comercialización:**
  - **Oficinas:** Se tienen contratos firmados por Sony y Google, alcanzando ~45% del ARB. Se tiene interés por el ~55% restante.
  - **Retail:** Hay interés por ~90% del ARB. Se han ejecutado contratos por ~40% (30% en 2T24) del ARB.
- **Financiamiento:** Se estima formalizar el contrato de crédito de la porción de hotel durante el 1T25.



📍 Ciudad de México  
Usos (Fase I): Retail y Oficinas  
ARB (Retail): ~40,000 m<sup>2</sup>

## Reforma (2028)

- **Construcción:** Se estima concluir los trabajos de demolición y comenzar los trabajos de cimentación durante 4T24/1T25.
- **Comercialización:** Existe un fuerte interés por más del 90% del ARB para el componente de Retail.



📍 Ciudad de México  
Usos: Retail y Oficinas

## Abraham González 45

- Tras recibir gran interés por parte de potenciales clientes en el proyecto de AG45, éste se está rediseñando para maximizar el rendimiento a inversionistas.

## Resumen de la transacción

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

- Fibra SOMA ahora tiene el 100% del activo, el cual cuenta con 755 habitaciones en operación y está ubicado en Polanco, una de las mejores zonas de la Ciudad de México para el turismo.
  - El hotel cerró el tercer trimestre del 2024 con una ocupación de promedio de 77%.
  - Los flujos están denominados en dólares estadounidenses, lo que aumenta la exposición de Fibra SOMA a esa moneda. Además, diversifica aún más la cartera y aumenta la base de activos de Fibra SOMA.
  - Estimamos que el hotel generará aproximadamente US\$30-32 millones de EBITDA en 2024.
- La adquisición fue financiada mediante: (i) la suscripción de CBFIs en donde participaron Afores e inversionistas privados, y (ii) la asunción de deuda que fue refinanciada inmediatamente con una parte del *Tranche A* del *Term Loan* contratado en mayo de 2024.





## Pipeline (excl. Reforma)



## Reforma



- En este reporte se incorporan todos los proyectos de desarrollo de Fibra SOMA al *pipeline* con sus respectivas participaciones. El proyecto de Abraham González 45 está en etapa de rediseño y ha sido excluido de los estimados de CapEx para 2024 y 2025.
- En cuanto al *pipeline* de desarrollo, durante el 3T24 se invirtieron MXN\$1,125 millones en CapEx, que representa un avance del 54% respecto a lo pendiente por invertir en 2024. Para Reforma, se invirtieron MXN\$107 millones en CapEx, que representa un 96% de avance respecto a lo pendiente por invertir en 2024.
- Los créditos de desarrollo obtenidos y en proceso de ser obtenidos se mantienen a nivel de los activos, y el costo de los financiamientos está cubierto dentro del propio presupuesto de los proyectos, por lo que no se requieren recursos adicionales de Fibra SOMA.
- Fibra SOMA cuenta con los recursos suficientes para completar el *pipeline* de desarrollo.

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

Miles de Pesos	3T24	3T23	Acumulado 2024
Ingresos por arrendamiento	\$374,394	\$316,584	\$1,073,479
Estacionamientos	\$22,559	\$24,196	\$67,677
Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros	\$24,034	\$33,903	\$125,567
<b>Total ingresos (Portafolio Propio)</b>	<b>\$420,987</b>	<b>\$374,683</b>	<b>\$1,266,723</b>
Gastos de operación y mantenimiento	(\$116,199)	(\$95,615)	(\$355,500)
Impuesto predial	(\$18,141)	(\$20,421)	(\$51,354)
Seguros	(\$1,685)	(\$1,654)	(\$4,405)
<b>Total Gastos (Portafolio Propio)</b>	<b>(\$136,025)</b>	<b>(\$117,690)</b>	<b>(\$411,259)</b>
Ingresos en negocios conjuntos	\$289,207	\$263,494	\$865,756
Gastos en negocios conjuntos	(\$69,682)	(\$66,006)	(\$207,365)
<b>Resultado en la participación de negocios conjuntos</b>	<b>\$219,525</b>	<b>\$197,489</b>	<b>\$658,392</b>
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	<b>\$504,486</b>	<b>\$454,482</b>	<b>\$1,513,856</b>
<b>Margen neto operativo</b>	<b>71.0%</b>	<b>71.2%</b>	<b>71.0%</b>
Gastos del Administrador y otros gastos no relacionados con las operaciones	(\$64,837)	(\$55,450)	(\$190,395)
<b>EBITDA</b>	<b>\$439,650</b>	<b>\$399,031</b>	<b>\$1,323,460</b>
<b>Margen EBITDA</b>	<b>61.9%</b>	<b>62.5%</b>	<b>62.1%</b>

# Información Financiera

## Reconciliación FFO / AFFO

FIBRA SOMA

Miles de Pesos	3T24	3T23	Acumulado 2024
<b>Utilidad (Pérdida) integral consolidada del periodo</b>	(\$396,899)	\$451,473	(\$48,357)
Efecto por fluctuación cambiaria por revaluación de moneda	\$661,830	\$220,813	\$1,307,683
Ajuste por valuación de Instrumentos Financieros	(\$162,970)	(\$525,022)	(\$899,692)
Amortización del costo de emisión de deuda bancaria o bursátil	\$7,026	\$4,307	\$20,926
<b>FFO consolidado</b>	<b>\$108,987</b>	<b>\$151,571</b>	<b>\$380,561</b>
Rentas anticipadas neto	(\$6,891)	\$2,012	\$15,278
Derechos de arrendamiento neto	\$68,929	\$14,093	\$106,482
Otras Provisiones	\$6,475	\$0	\$9,034
Renta lineal neto	(\$15,573)	\$19,100	(\$3,887)
Predial y seguros por devengar neto	\$10,614	\$1,472	\$684
<b>AFFO consolidado</b>	<b>\$172,541</b>	<b>\$188,248</b>	<b>\$508,152</b>

SOMA21 en BIVA	3T24	3T23
Precio de cierre al 30 de septiembre de 2024	\$49.2	\$49.2
CBFIs en circulación al 30 de septiembre de 2024	836,053,813	798,601,243
Capitalización de mercado al 30 de septiembre de 2024	\$41,108,779,514	\$39,267,236,040

Fibra SOMA	3T24	3T23	Acumulado 2024
<b>Pesos</b>			
FFO consolidado	\$108,986.8	\$151,571.3	\$380,560.9
AFFO consolidado	\$172,540.5	\$188,248.1	\$508,152.3
Distribución a tenedores de CBFIs	\$0.0	\$0.0	\$0.0
CBFIs con derechos económicos	836,053,813	798,601,243	2,463,378,671
Distribución por CBFI con derechos económicos	\$0.00	\$0.00	\$0.00

### Resumen de créditos

Créditos Fibra SOMA al 30 de septiembre de 2024	% correspondiente a Fibra SOMA	Divisa	Monto total (en MX\$m)	Tasa	Saldo insoluto (en MX\$m)	Vencimiento
<b>Créditos corporativos</b>						
Bono <i>senior</i>	100%	USD	\$7,840.7	4.375%	\$7,840.7	22/jul/31
Term Loan	100%	USD	\$3,107.8	SOFR + 250 pb	\$3,107.8	29/nov/27
Term Loan - Tranche A (TL24)	100%	USD	\$5,362.5	SOFR + 287 pb	\$0.0	25/abr/29
Term Loan - Tranche B (TL24)	100%	MXN	\$1,712.4	TIIE + 262 pb	\$1,712.4	25/abr/29
Term Loan - Tranche C (Revol.) (TL24)	100%	MXN	\$4,000.0	TIIE + 2.30 pb	\$2,270.0	25/abr/27
Crédito Antea	20%	MXN	\$1,100.0	TIIE + 290 pb	\$37.1	25/sep/26
Crédito PO Querétaro	50%	MXN	\$450.0	TIIE + 225 pb	\$198.0	19/dic/33
<b>Total créditos corporativos</b>					<b>\$15,166.0</b>	
<b>Créditos para desarrollo</b>						
Crédito Expansión Antara <sup>(1)</sup>	100%	MXN	\$3,125.0	TIIE + 325 pb (2021-2024) TIIE + 375 pb (2025-2028)	\$1,223.0	30/nov/33
Crédito PHMC Oficinas <i>Senior</i> MXN <sup>(1)</sup>	100%	MXN	\$750.0	TIIE + 420 pb	\$588.4	6/jun/31
Crédito PHMC Oficinas <i>Senior</i> USD <sup>(1)</sup>	100%	USD	\$409.5	SOFR + 400 pb	\$320.2	6/jun/31
Crédito Soho CDMX <sup>(1)</sup>	33%	USD	\$604.5	SOFR + 320 pb	\$190.7	25/jun/30
Crédito Retail Los Cabos <i>Senior</i> <sup>(1)</sup>	100%	USD	\$977.1	SOFR + 325 pb	\$500.1	29/sep/28
Crédito Soho Los Cabos <sup>(1)</sup>	100%	USD	\$492.8	SOFR + 320 pb	\$149.1	7/dic/30
<b>Total de créditos para desarrollo</b>					<b>\$2,971.6</b>	
<b>Total</b>					<b>\$18,137.6</b>	

- El saldo insoluto de la deuda al cierre del 3T24 fue de MXN\$18,138 millones, que representa un incremento de 9.8% en comparación con el trimestre anterior.
  - El incremento se explica principalmente por una depreciación en el tipo de cambio de 6.8%, mientras que el resto fue principalmente utilizado para financiar el capex de los activos en desarrollo.
- El perfil de vencimiento de la deuda se encuentra en niveles sanos, sin vencimientos relevantes en los próximos 3 años.
- El 43% de la deuda se encuentra con coberturas de tipo de cambio, mientras que el 33% esta contratada en pesos, y el 24% restante en dólares americanos.
- El 57% de la deuda esta contratada con tasa de interés variable y el 43% con tasa de interés fija

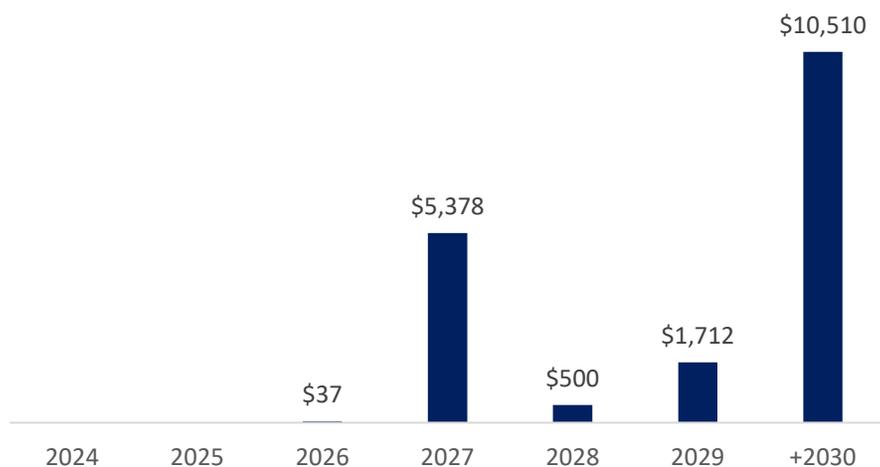
(1) Estos créditos son financiamientos de desarrollo a nivel activo, por lo que no generan obligaciones a la Fibra.

### Índices de crédito

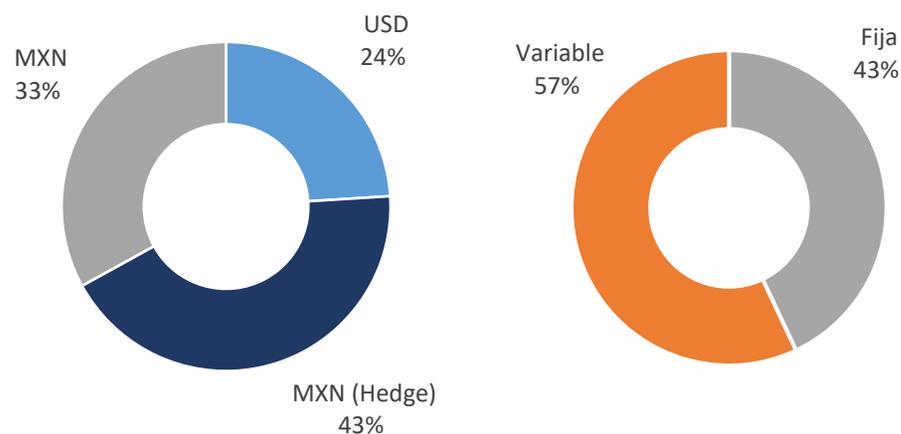
Índices (CNBV) al 30 de septiembre de 2024	SOMA	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	27.5%	≤50%	OK
Cobertura del servicio de deuda	2.0x	≥1.0x	OK

Índices (Bono) al 30 de septiembre de 2024	Tipo	SOMA	Límite	Estatus
Limitación de Deuda Total (LTV)	Incursión	27.5%	≤60%	OK
Limitación de Deuda Garantizada (Deuda Garantizada / Activos totales)	Incursión	2.2%	≤40%	OK
Test de servicio de deuda	Incursión	1.6x	≥1.5x	OK
Mantenimiento de activos no garantizados	Mantenimiento	268.2%	≥150%	OK

### Perfil de vencimiento de deuda



### Perfil de deuda por moneda y tasa



Fibra SOMA ha contratado a KPMG para actuar como asesor en la implementación de la estrategia ASG a nivel global dentro de la Fibra

### Análisis de Materialidad

El estudio de materialidad es la base para identificar los temas ASG relevantes para Fibra SOMA y sus grupos de interés.

### Estrategia ASG

Se desarrolló la Estrategia ASG de Fibra SOMA habiendo calibrado y alineado los temas materiales con los objetivos de negocio.

### Reporte de Sustentabilidad

Fibra SOMA estará reportando su primer informe de sustentabilidad en el 4T24.

### Diagnóstico de Madurez

Se evaluaron los temas materiales ambientales, sociales y de gobierno corporativo. Los resultados ayudaron a definir el alcance y los objetivos de la estrategia ASG.

### Implementación

Actualmente, Fibra SOMA se encuentra en la etapa de implementación de la Estrategia ASG. Se estima completar esta fase en los próximos 2-3 meses.

**AFFO Consolidado:** Resultado de ajustar el FFO restando o sumando, según corresponda, los siguientes rubros: Derechos de arrendamiento neto (*se refiere a los Derechos de arrendamiento cobrados en el período corriente que estén pendientes de devengar menos las Derechos de arrendamiento cobrados en períodos anteriores que estén devengadas en el período corriente*), Efecto de la Renta Lineal (*Se refiere al efecto de reconocer los montos de Renta Fija, proporcionalmente en línea recta a lo largo del plazo de los contratos de arrendamiento, sin importar el método de pago acordado con el arrendatario*), Predial y seguros por devengar netos (*Se refiere a la suma del Predial y Seguros por devengar del periodo corriente menos Predial y Seguros devengados en este periodo que correspondan al periodo anterior*), Rentas anticipadas netas (*Se refiere a las rentas cobradas por anticipado en el período corriente que estén pendientes de devengar menos las rentas cobradas por anticipado en períodos anteriores que estén devengadas en el período corriente*), Otras Provisiones (*se refiere a otros gastos no monetarios devengados durante el período*), Amortización de Comisiones Bancarias (*Se refiere al ajuste no monetario relacionado con los costos de emisión de deuda*).

**AFFO Controladora:** Resultado de ajustar AFFO Consolidado sumando o restando la Participación No Controladora (*Se refiere a excluir los efectos de la participación minoritaria relacionados con los ajustes descritos anteriormente*) del FFO.

**ARB:** Área rentable bruta.

**Cálculo de la Capitalización de Mercado:** CBFIs en circulación por el Precio de Cierre Promedio.

**Flujo de las Operaciones Consolidado (FFO Consolidado):** El resultado de sumar o restar ajustes relacionados con cambios negativos o positivos, respectivamente, en algunas partidas no monetarias reflejadas en la Utilidad Neta Consolidada, como sigue: Ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión (*Se refiere a las ganancias o pérdidas contables no realizadas que resultan de cambios en la determinación del valor razonable de las propiedades de inversión*), Efecto de la Valuación de Instrumentos Financieros Derivados (*Se refiere a ganancias o pérdidas no realizadas en el valor razonable de instrumentos financieros, incluye instrumentos relacionados con deuda y patrimonio*) y Ganancia o (Pérdida) Cambiaria neta (*Se refiere a las ganancias o pérdidas no realizadas en el valor de los activos y pasivos monetarios resultantes de las fluctuaciones en el tipo de cambio*).

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

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

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

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

**ALO** = Activos líquidos al cierre del 3T24, incluyendo efectivo e inversiones en valores, pero no el efectivo restringido.

**IVAt** = Impuesto al valor agregado por recuperar en el trimestre estimado de recuperación t.

**UOt** = Utilidad operativa estimada después del pago de distribuciones para el trimestre t. Tomando en cuenta proyectos en operación, y en el caso de proyectos en desarrollo, solo aquellos cuyo desarrollo esté comenzado a la fecha del presente cálculo.

**LRO** = Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del 3T24.

**It** = Pagos estimados de intereses derivados de financiamientos para el trimestre t.

**Pt** = Amortizaciones programadas de principal de financiamientos para el trimestre t.

**Kt** = Gastos de capital recurrentes estimados para el trimestre t.

**Dt** = Gastos de desarrollo no discrecionales estimados para el trimestre t. Se toman en cuenta solo aquellas inversiones en proyectos anunciados y cuyo desarrollo esté comenzado a la fecha del presente cálculo.

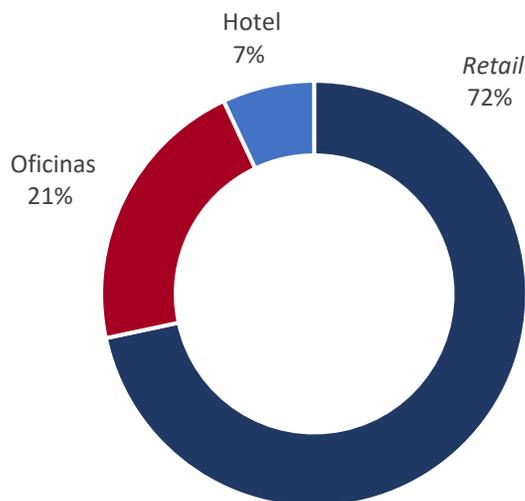
**t** = 4T24, 1T25, 2T25, 3T25, 4T25, 1T26.

# FIBRA SOMA

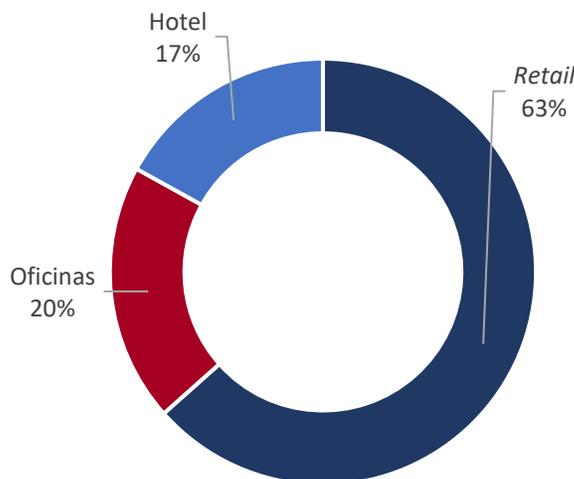


**Anexo**  
Desglose de ARB

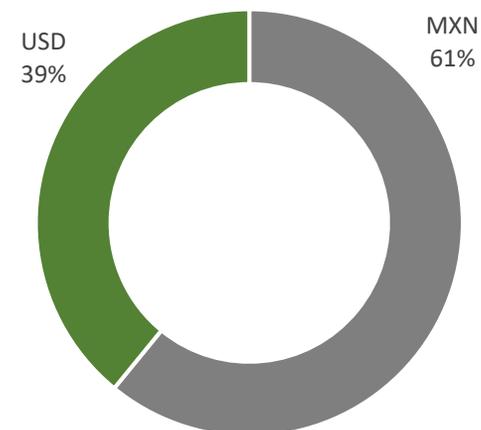
ARB por segmento<sup>(1)</sup>



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



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



- El ARB del portafolio, considerando los activos en operación y los proyectos en desarrollo, se encuentra dividido en 72% *retail*, 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.

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

# FIBRA SOMA



## **Anexo** Estados Financieros

# Información Financiera

## Estado de Resultados

Miles de Pesos	3T24	3T23	Acumulado 2024
Ingresos por arrendamiento	\$374,394	\$316,584	\$1,073,479
Estacionamientos	\$22,559	\$24,196	\$67,677
Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros	\$24,034	\$33,903	\$125,567
<b>Total ingresos (Portafolio Propio)</b>	<b>\$420,987</b>	<b>\$374,683</b>	<b>\$1,266,723</b>
Gastos de operación y mantenimiento	(\$98,362)	(\$83,488)	(\$307,744)
Comisión por Operación	(\$17,837)	(\$12,127)	(\$47,756)
Impuesto predial	(\$18,141)	(\$20,421)	(\$51,354)
Seguros de Propiedades	(\$1,685)	(\$1,654)	(\$4,405)
<b>Total gastos (Portafolio Propio)</b>	<b>(\$136,025)</b>	<b>(\$117,690)</b>	<b>(\$411,259)</b>
Resultado en la participación de negocios conjuntos	\$219,525	\$197,489	\$658,392
<b>Utilidad después de Resultado en la participación de negocios conjuntos</b>	<b>\$504,486</b>	<b>\$454,482</b>	<b>\$1,513,856</b>
Gastos del Administrador y otros gastos no relacionados con las operaciones	(\$64,837)	(\$55,450)	(\$190,395)
Intereses y comisiones netas de deuda bancaria	(\$362,517)	(\$277,946)	(\$1,067,004)
Efecto de instrumentos financieros derivados	(\$50,838)	\$15,774	(\$51,315)
Ingreso por intereses	\$17,251	\$26,179	\$80,446
Ganancia (perdida) cambiaria, neta	(\$111,897)	\$4,547	(\$166,279)
<b>Utilidad neta</b>	<b>(\$68,351)</b>	<b>\$167,586</b>	<b>\$119,309</b>
(Pérdida) utilidad por fluctuación cambiaria relacionada con instrumentos financieros	(\$549,933)	(\$225,360)	(\$1,141,404)
(Pérdida) utilidad por valuación de Instrumentos Financieros	\$221,385	\$509,247	\$973,738
<b>Utilidad (pérdida) integral del periodo</b>	<b>(\$396,899)</b>	<b>\$451,473</b>	<b>(\$48,357)</b>
Utilidad (pérdida) neta consolidada			
Participación en los resultados netos de la controladora:	(\$68,351)	\$167,586	\$119,309
Participación en los resultados netos de la no controladora:	\$0	\$0	\$0
Utilidad (pérdida) integral del periodo			
Participación en los resultados netos de la controladora:	(\$396,899)	\$451,473	(\$48,357)
Participación en los resultados netos de la no controladora:	\$0	\$0	\$0

# Información Financiera

## Estado de Posición Financiera

FIBRA SOMA

Miles de Pesos

Activo	Al 30 de septiembre de 2024
<b>Activo circulante:</b>	
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$1,167,902
Cuentas por cobrar a clientes, neto	\$524,999
Cuentas por cobrar a partes relacionadas <sup>(1)</sup>	\$270,316
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	\$1,877,885
Pagos anticipados	\$41,921
<b>Total activo circulante</b>	<b>\$3,883,023</b>
<b>Activo no circulante:</b>	
Efectivo restringido	\$0
Propiedades de inversión	\$43,429,803
Inversión en negocios conjuntos por activos inmobiliarios	\$15,551,340
Terreno 3332	\$254,126
Instrumentos Financieros Derivados	\$0
Pagos anticipados de largo plazo	\$1,454,028
Activos no circulantes	\$75,192
Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI)	\$58,481
Inversión en acciones de subsidiaria	\$0
<b>Total activo no circulante</b>	<b>\$60,822,970</b>
<b>Total activo</b>	<b>\$64,705,992</b>

Pasivo y patrimonio	Al 30 de septiembre de 2024
<b>Pasivo a corto plazo:</b>	
Deuda	\$2,340,524
Cuentas por pagar y pasivos acumulados a corto plazo	\$587,897
Intereses por Pagar	\$98,617
Impuestos por Pagar	\$24,730
<b>Total pasivo a corto plazo</b>	<b>\$3,051,767</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>	
Deuda	\$15,464,318
Cuentas por pagar y pasivos acumulados a largo plazo	\$213,433
Instrumentos Financieros Derivados	\$1,866,981
Depositos en Garantía	\$169,673
Derechos de arrendamiento	\$99,158
<b>Total pasivo a largo plazo</b>	<b>\$17,813,563</b>
<b>Total pasivo</b>	<b>\$20,865,330</b>
<b>Patrimonio</b>	
<b>Patrimonio Contribuido -</b>	
Aportación al Fideicomiso	\$35,147,866
Reserva de fondo de recompra	\$11,952
<b>Patrimonio Ganado -</b>	
Resultados acumulados	\$9,899,786
<b>Participación de la controladora</b>	<b>\$45,059,604</b>
Participación no controladora:	\$0
Otros Resultados Integrales	(\$1,218,942)
<b>Total Patrimonio</b>	<b>\$43,840,662</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<b>\$64,705,992</b>

(1) Las cuentas por cobrar a partes relacionadas se componen de los remanentes provenientes de los negocios conjuntos pendientes de recibir. Adicionalmente, se incluye un préstamo a corto plazo otorgado a PHMC Hotel CIB/3421, que es para una inversión en negocio conjunto sujeto a intereses conforme a rangos de mercado.

# Información Financiera

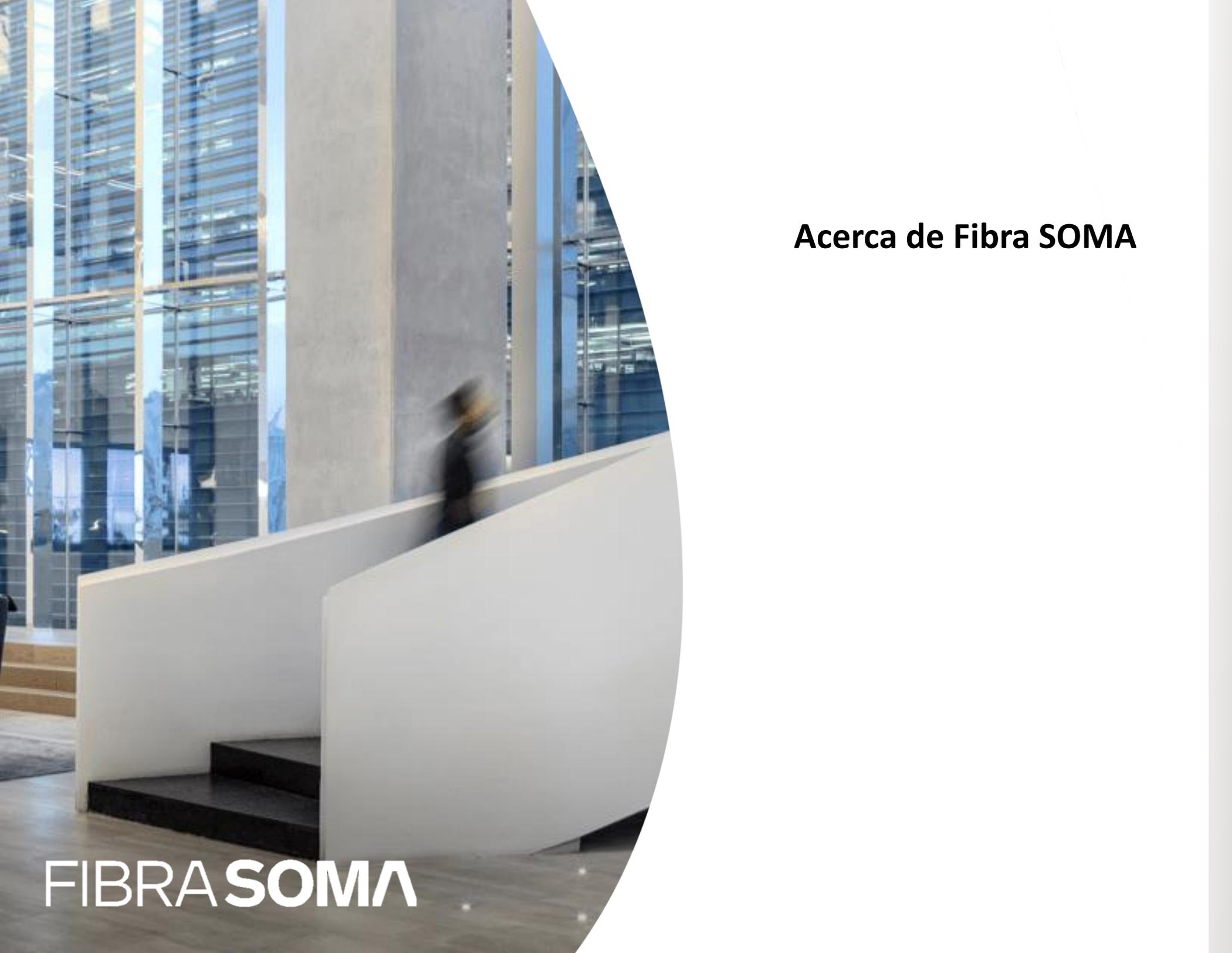
## Estado de Flujo de Efectivo

Fideicomiso Irrevocable No. 3332  
(CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple)  
Estado de Flujos de efectivo  
(En miles de pesos mexicanos)

Concepto	9M 2024
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>	
Utilidad neta consolidada del periodo	119,309
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:	
Utilidad en participación de inversión en negocios conjuntos	(658,392)
Amortización de seguros	10,326
Amortización derechos de arrendamiento a resultados	39,607
Amortización del Costo de emisión de deuda	20,851
Efecto de valuación de Instrumentos Financieros Derivados	(1,089,838)
Fluctuación cambiaria no realizada	1,399,456
Ingresos por intereses	(108,579)
Gasto por intereses	1,044,139
<b>Total</b>	<b>776,879</b>
Cambios en el capital de trabajo:	
(Aumento) disminución en:	
Rentas por cobrar a clientes	(6,255)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	22,071
Impuesto al valor agregado (IVA) por recuperar	(531,384)
Otras cuentas por cobrar	99,789
Pagos anticipados	(20,652)
Aumento (disminución) en:	
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	249,557
Cuentas por pagar a partes relacionadas	73,001
Impuestos por pagar	(5,414)
Derechos de arrendamiento	(8,231)
Depósitos en garantía	(145,455)
<b>Flujos netos de efectivo generados por actividades operación</b>	<b>503,906</b>

Concepto	9M 2024
<b>Flujos de efectivo por actividades de inversión:</b>	
Inversión en proyectos en desarrollo	(2,171,656)
Adquisición de derechos fideicomisarios	(1,954,480)
Pagos de Impuesto sobre adquisición de inmuebles	(58,481)
Aportaciones a negocios conjuntos	(296,034)
Remanentes de negocios conjuntos	542,321
Préstamos otorgados a partes relacionadas <sup>(1)</sup>	(161,000)
Otros activos no circulantes	(20,613)
Intereses bancarios cobrados	108,579
<b>Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión</b>	<b>(4,011,364)</b>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:</b>	
Aportaciones al patrimonio	1,886,347
Préstamos recibidos	2,826,555
Pago de préstamos	(34,651)
Fondo de recompra	(11,952)
Intereses pagados	(1,239,649)
<b>Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento</b>	<b>3,426,650</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	
<b>Disminución neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>(80,808)</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	1,248,710
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año</b>	<b>1,167,902</b>

(1) Préstamo a corto plazo otorgado a PHMC Hotel CIB/3421, que es para una inversión en negocio conjunto sujeto a intereses conforme a rangos de mercado.



**Acerca de Fibra SOMA**

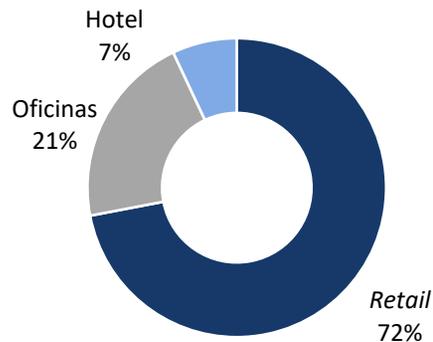
**FIBRA SOMA**

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

## Enfoque en la mejora y crecimiento del portafolio



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



El desglose incluye los activos en desarrollo y se espera que aumenten el ARB total del portafolio a +795,000m<sup>2</sup> una vez que operen en su totalidad

## Resumen FIBRA SOMA

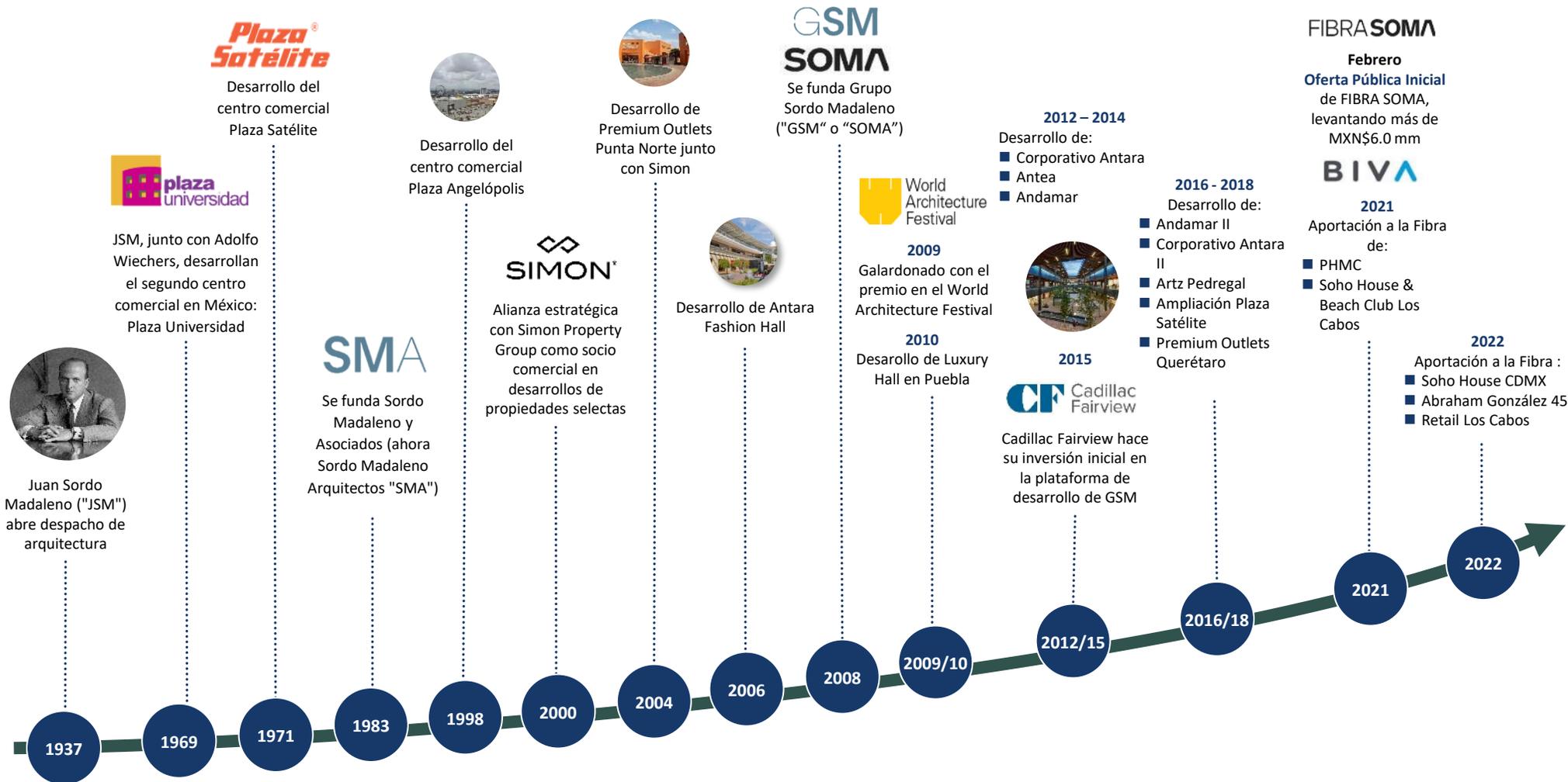
- Fideicomiso mexicano de inversión inmobiliaria (FIBRA) totalmente integrado, autogestionado y autoadministrado
- Enfoque en propiedades icónicas, de alta calidad y geográficamente diversificadas en ciudades clave de México
- Diseño e innovación *in-house* que resultan en aumentos constantes del NOI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

## Inversionista principal



- ✓ Ontario Teachers' Pension Plan es uno de los mejores inversionistas inmobiliarios del mundo y tiene una participación del ~25% en Fibra SOMA.
- ✓ Ontario Teachers' Pension Plan tiene dos miembros en el Comité de Inversión (de cuatro miembros), y otros dos miembros en el Comité Técnico.

<sup>1</sup> El Área Rentable Bruta es el espacio total disponible para alquilar. <sup>2</sup> Se refiere a las propiedades de inversión y a las inversiones en empresas conjuntas según los datos financieros de la empresa a partir del tercer trimestre de 2024. <sup>3</sup> El desglose del ARB incluye los activos operativos y los proyectos de desarrollo (en fase de estabilización).



ARB Cumulativo Activos Operativos Desarrollados ('000m<sup>2</sup>)

2000	...	2004	...	2006	...	2010	...	2013	2014	2015	...	2018	2023
144		176		224		234		314	347	377		440	465

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

Activos	Ubicación	Estatus	Participación %	ARB Total (m <sup>2</sup> )
Andamar I	Veracruz	En Operación	100.0%	33,465
Andamar II	Veracruz	En Operación	100.0%	29,667
Angelópolis	Puebla	En Operación	35.0%	36,221
Antea	Querétaro	En Operación	20.0%	79,721
Artz	Ciudad de México	En Operación	100.0%	111,183
Luxury Hall	Puebla	En Operación	100.0%	10,385
PO Punta Norte	Estado de México	En Operación	50.0%	31,581
PO Querétaro	Querétaro	En Operación	50.0%	25,925
Satélite	Estado de México	En Operación	46.9%	76,803
Universidad	Ciudad de México	En Operación	39.0%	30,569
Soho House CDMX	Ciudad de México	En Operación	33.0%	12,000
Expansión Antara	Ciudad de México	Desarrollo	100.0%	90,000
Reforma	Ciudad de México	Desarrollo	100.0%	90,000
PHMC Oficinas	Ciudad de México	Desarrollo	100.0%	25,000
PHMC Hotel	Ciudad de México	Desarrollo	50.0%	15,000
Soho House Los Cabos	Los Cabos	Desarrollo	100.0%	12,000
Abraham González 45	Ciudad de México	Desarrollo	50.0%	33,000
Retail Los Cabos	Los Cabos	Desarrollo	100.0%	23,000
León	Guanajuato	Planeación	70.0%	30,000
<b>Total</b>				<b>795,520</b>



Luxury Hall



Andamar

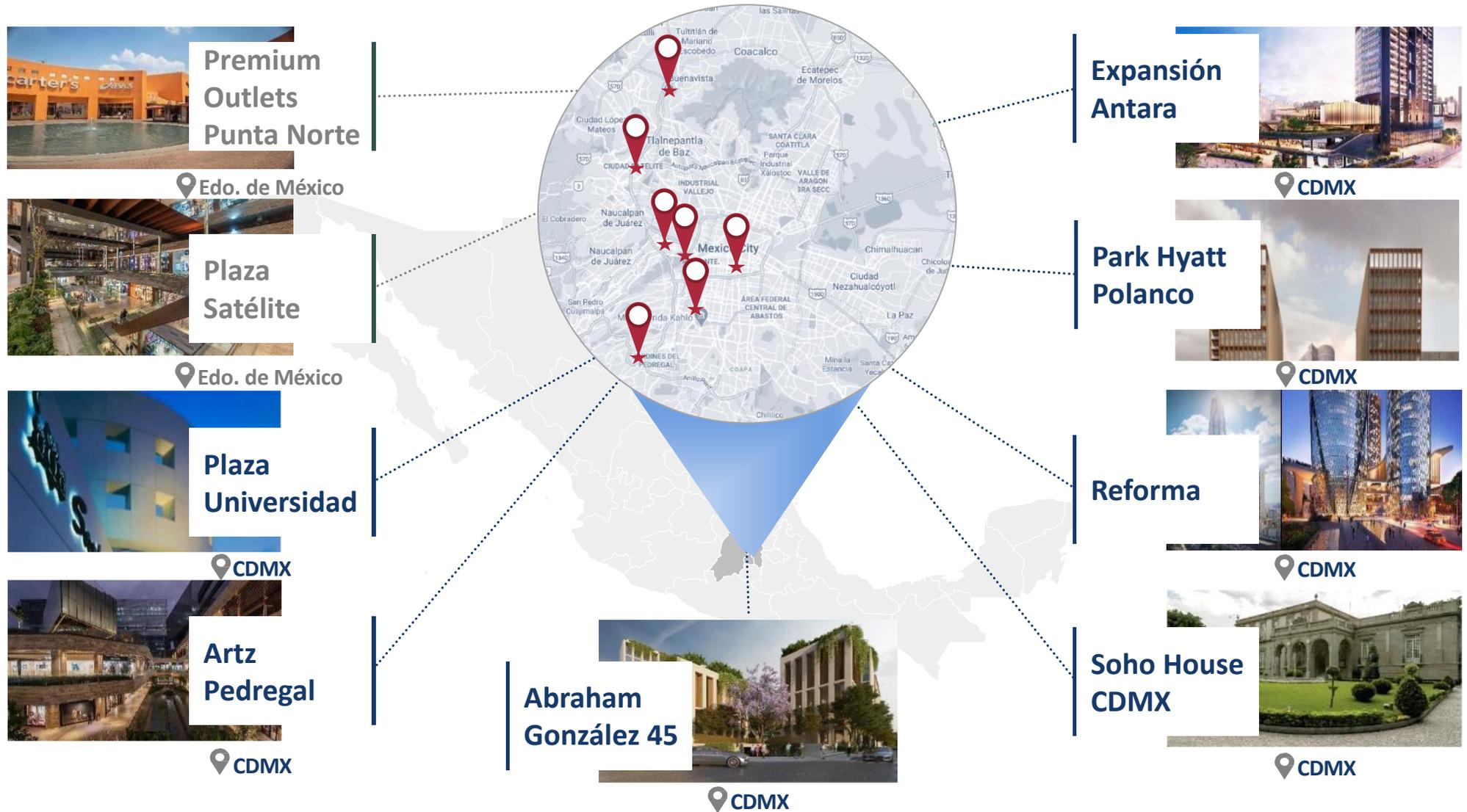


Outlet Querétaro



Antea

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



**Zona Ciudad de México:** la capital y la ciudad más grande de México y la más poblada de América del Norte, con más de 20 mm de habitantes. La Ciudad de México es el epicentro económico del país, representando el 18% de su PIB. Es la ciudad con mayor habla hispana a nivel mundial y la capital más antigua de América.



**Querétaro:** una de las ciudades de mayor crecimiento en México y la más grande de la región del Bajío, una de las regiones más dinámicas de México, por su gran actividad industrial y su enfoque exportador.

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

**Puebla:** la cuarta zona metropolitana más grande de México con +3mm de habitantes, la ciudad sirve como uno de los principales centros económicos de México.



<b>Ubicación</b>	Puebla
<b>Año terminado</b>	2010
<b>ARB</b>	10,385 m <sup>2</sup>
<b>Usos</b>	<i>Retail</i>
<b>Arrendatarios</b>	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



<b>Ubicación</b>	Veracruz
<b>Año terminado</b>	2014 & 2016
<b>ARB</b>	63,132 m <sup>2</sup>
<b>Usos</b>	<i>Retail</i>
<b>Arrendatarios</b>	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



<b>Ubicación</b>	Ciudad de México
<b>Año terminado</b>	2018
<b>ARB</b>	111,183 m <sup>2</sup>
<b>Usos</b>	<i>Retail &amp; Oficinas</i>
<b>Arrendatarios</b>	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



<b>Ubicación</b>	Estado de México
<b>Año terminado</b>	2004
<b>ARB</b>	31,581 m <sup>2</sup>
<b>Usos</b>	<i>Retail</i>
<b>Arrendatarios</b>	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



<b>Ubicación</b>	Querétaro
<b>Año terminado</b>	2019
<b>ARB</b>	25,925 m <sup>2</sup>
<b>Usos</b>	<i>Retail</i>
<b>Arrendatarios</b>	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



<b>Ubicación</b>	Estado de México
<b>Año terminado</b>	1971
<b>ARB</b>	76,803 m <sup>2</sup>
<b>Usos</b>	<i>Retail</i>
<b>Arrendatarios</b>	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



<b>Ubicación</b>	Ciudad de México
<b>Año terminado</b>	1969
<b>ARB</b>	30,569 m <sup>2</sup>
<b>Usos</b>	<i>Retail</i>
<b>Arrendatarios</b>	Cinépolis, Sears, Zara, Sanborns, entre otros

- Plaza Universidad fue el segundo centro comercial del país, con una gama de usos comerciales que incluye moda, entretenimiento, comida y servicios
- Funge como un centro comercial que atrae a los visitantes a la zona desde otras partes de la ciudad, ya que hay pocas alternativas de compra fuera de las tradicionales en el centro histórico de la ciudad
- Ofrece 80 tiendas



<b>Ubicación</b>	Puebla
<b>Año terminado</b>	1998
<b>ARB</b>	36,221 m <sup>2</sup>
<b>Usos</b>	<i>Retail</i>
<b>Arrendatarios</b>	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



<b>Ubicación</b>	Querétaro
<b>Año terminado</b>	2013
<b>ARB</b>	79,721 m <sup>2</sup>
<b>Usos</b>	<i>Retail</i>
<b>Arrendatarios</b>	Liverpool, Palacio de Hierro, Cinépolis, Zara, entre otros

- Segundo centro comercial más grande de América Latina
- Ofrece una amplia gama de marcas de productos, servicios y entretenimiento de segundo nivel
- Antea tiene 187 tiendas y recibe anualmente ~13 millones de personas
- Motor económico para el estado de Querétaro, generando aproximadamente 1,500 empleos, y fomentando el desarrollo de la zona con hoteles, viviendas, comercios y lugares de ocio



**FIBRA SOMA**

