

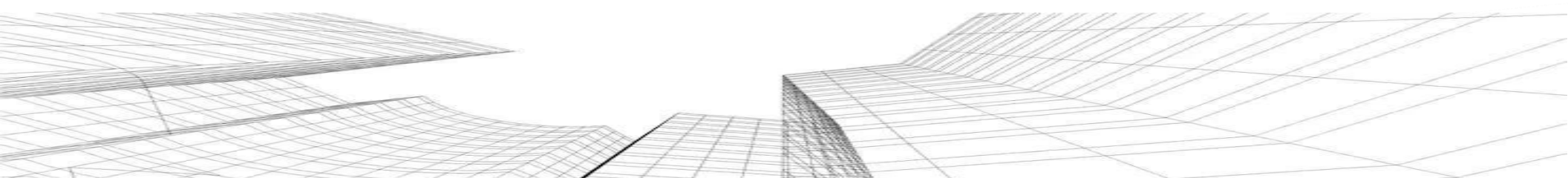


# PRIMER TRIMESTRE 2026

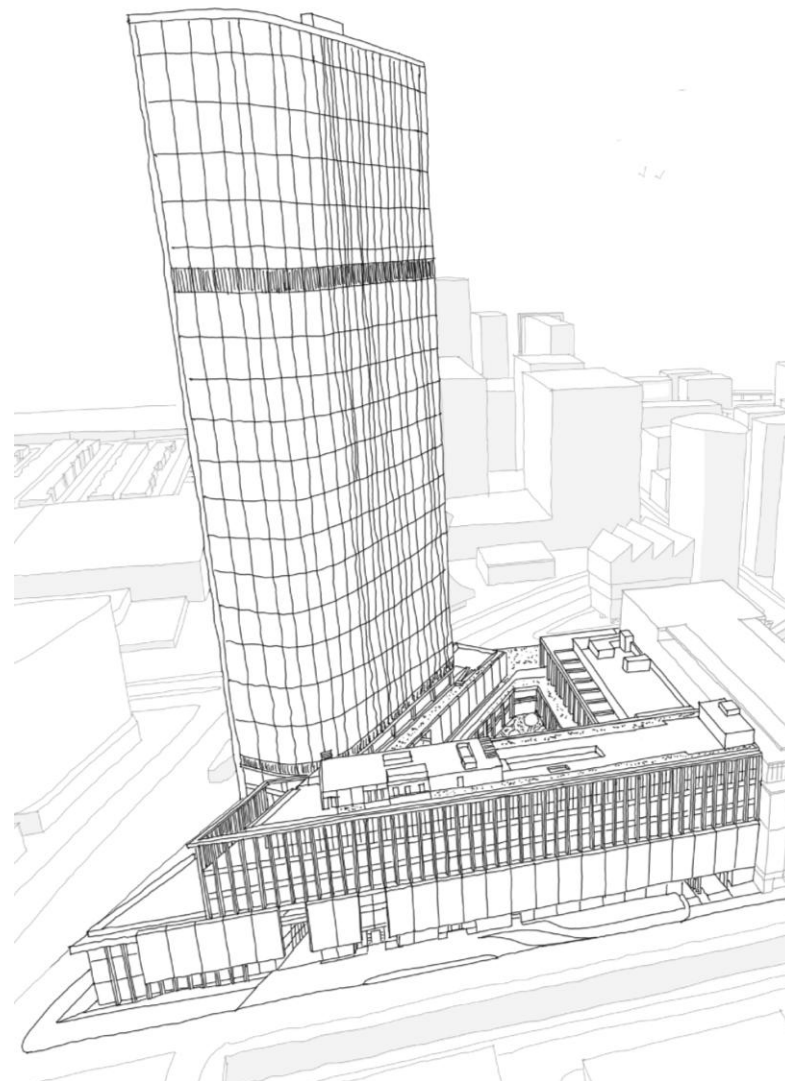
## REPORTE TRIMESTRAL

30 de abril de 2026

# FIBRA SOMA



Evolución del portafolio de Fibra SOMA.....	2
Desempeño operativo.....	3
Resumen ejecutivo.....	4
Comentario del Director General.....	5
Indicadores relevantes del trimestre.....	7
Desarrollos.....	10
CapEx para desarrollo.....	12
Información financiera.....	13
Estrategia de Fibra SOMA.....	17
Estrategia ASG.....	18
Glosario.....	21
Anexo.....	23
Acerca de Fibra SOMA.....	27



# Portafolio de Fibra SOMA

## Evolución reciente y consolidación operativa

Desde 2020, FIBRA SOMA ha expandido su portafolio mediante desarrollos y adquisiciones estratégicas. Tras su más reciente levantamiento de capital en 2025, Fibra SOMA continuará fortaleciendo y diversificando su base de activos

	2020	2025	Δ
ARB en Operación (m <sup>2</sup> )	465,520	566,520	+ 21.7%
Propiedades en Operación	10	14	Soho House Mexico City Hyatt Regency SOMA Chapultepec Anima Village Los Cabos
Ocupación	93.5%	99.0%	+ 5.5%
AUM	+US\$2.2bn	+US\$4.8bn	~ 2.2x
LTV	24.9%	24.5%	(0.4)%
NOI (MXN\$) <sup>1</sup>	\$0.9bn	\$2.9bn	~ 3.4x
Margen NOI	68%	72%	+ 4%
Ingresos denominados en USD (%)	10%	44%	+ 34%

<b>Tasas de Ocupación</b>	<b>Retail: 99%</b> <b>Oficinas: 98%</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Fibra SOMA tiene tasas de ocupación promedio en su componente de <i>retail</i> casi del 100% siendo las más altas del mercado</li><li>▪ La tasa de ocupación del componente de oficinas es la más alta del mercado por un amplio margen comparada con la de los competidores</li></ul>
<b>Rentas Promedio por m<sup>2</sup></b>	<b>Retail: \$625</b> <b>Oficinas: \$597</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Las rentas promedio por m<sup>2</sup> de <i>retail</i> son un 50% superiores al promedio de los competidores</li><li>▪ Las rentas promedio por m<sup>2</sup> de oficinas son las más altas del mercado, reflejando la calidad de los activos, ubicación y servicios únicos</li></ul>
<b>Lease Spreads</b>	<b>7% - 8%</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Los <i>lease spreads</i> se encuentran en promedio entre 100 y 300 puntos base por encima del promedio de nuestros competidores</li><li>▪ Estos <i>spreads</i> reflejan la sólida demanda que existe en el mercado por los activos del portafolio así como su calidad única</li></ul>
<b>Crecimiento de NOI</b>	<b>TACC del 16.3% (2019 – 2025)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ La Tasa Anual de Crecimiento Compuesta del NOI del portafolio es aproximadamente el doble de la del promedio de las Fibras comparables en México</li><li>▪ Ésta tasa refleja la rápida evolución del NOI derivada del comienzo de operaciones de activos en desarrollo y la exitosa incorporación de adquisiciones al portafolio</li></ul>

---

Fibra SOMA (SOMA 21) anuncia sus resultados del primer trimestre de 2026, reportando un NOI de MXN\$775 millones en el 1T26, comparado con MXN\$693 millones reportados en el 1T25. El AFFO del trimestre fue MXN\$486 millones, con un margen de 46%.

## Resultados del trimestre

---

- Los **ingresos** fueron MXN\$1,048 millones, que representaron un incremento de 14% comparado con el 1T25.
- El **Ingreso Neto Operativo** (NOI) fue de MXN\$775 millones, un incremento de 12% comparado con el 1T25.
- El **margen NOI** fue de 74%.
- El **EBITDA** alcanzó los MXN\$708 millones, incrementando 14% respecto al 1T25.
- El **margen EBITDA** fue de 68%.
- El **AFFO consolidado** del 1T26 fue de MXN\$486 millones, con un margen de 46%.
- La **ocupación promedio** cerró el 1T26 en 99% con 1,604 arrendatarios.

## Hechos destacados

---

- En febrero de 2026 se comenzó la construcción del proyecto de Reforma, marcando un importante hito para el portafolio de la Fibra.
- En enero de 2026 se comenzaron a entregar locales de *retail* en el proyecto Expansión Antara y durante marzo se entregaron los primeros pisos de oficinas a inquilinos para que comiencen con sus trabajos de adecuación tanto en los locales comerciales como en oficinas, así cumpliendo con los plazos indicados.
- Durante el 1T26 Fibra SOMA recibió la certificación Great Place to Work, reflejando la capacidad de convertir los desafíos en oportunidades de crecimiento y de seguir construyendo una cultura donde el respeto y colaboración crezcan se fortalezcan junto con la empresa.

Estimados inversionistas,

Me complace compartir con ustedes los resultados del primer trimestre de 2026. Este inicio de año reflejó la continuidad en el sólido desempeño del portafolio y la disciplina en la ejecución de nuestra estrategia.

Durante el trimestre, nuestros activos mantuvieron una tendencia positiva de crecimiento, en línea con la trayectoria que hemos venido consolidando en los últimos periodos. Este desempeño responde a la calidad y ubicación privilegiada de nuestros activos, así como a una gestión activa, cercana y enfocada en maximizar el valor de largo plazo de la relación con nuestros arrendatarios. Estos factores continúan siendo determinantes para sostener niveles sólidos de ocupación y una operación estable y resiliente.

En términos financieros, los resultados del trimestre confirman la fortaleza de nuestro modelo de negocio. Los ingresos ascendieron a MXN\$1,048 millones, mientras que el NOI se ubicó en MXN\$775 millones, con un margen de 74%. Por su parte, el FFO alcanzó MXN\$454 millones, equivalente a un margen de 43%, y el AFFO se situó en MXN\$486 millones, con un margen de 46%. Estos resultados evidencian la solidez operativa de nuestros activos y su capacidad para seguir impulsando la generación de valor en el tiempo.

La disciplina financiera continúa siendo un pilar central de nuestra gestión. Al cierre del trimestre, el nivel de apalancamiento neto se ubicó en 5.4x, ratificando nuevamente el cumplimiento del umbral de grado de inversión. Este posicionamiento refleja un manejo prudente del balance, enfocado en preservar la solidez crediticia de Fibra SOMA, optimizar el costo de capital y mantener la flexibilidad necesaria para capitalizar oportunidades de crecimiento de manera selectiva.

En cuanto al portafolio de desarrollo, registramos avances relevantes en la construcción de nuestros proyectos, alineados con los calendarios establecidos. Con ello, logramos cumplir de manera consistente con las fechas de entrega comprometidas. Destaca el progreso en Expansión Antara, donde continuamos con la entrega de espacios a arrendatarios para sus procesos de adecuación y *fit-out*, acercándonos a la fase de apertura comercial. Estos avances refuerzan nuestra expectativa de generación de valor en el corto y mediano plazo.





Nuestro enfoque en sostenibilidad continúa consolidándose como un componente transversal de nuestra estrategia. Seguimos avanzando en la implementación de nuestra agenda ESG, fortaleciendo la medición, gestión y seguimiento de indicadores clave, así como en la definición de iniciativas que incrementen la eficiencia operativa y la resiliencia del portafolio. Me siento orgulloso que durante el trimestre obtuvimos la certificación de **Great Place to Work**. Creo que esto es el reflejo de que hemos construido una cultura corporativa sólida, inclusiva y alineada con nuestros valores, donde promovemos activamente el desarrollo de nuestro talento y un entorno de trabajo en el que cada colaborador puede alcanzar su máximo potencial.

Arrancamos el año con resultados que reflejan una ejecución consistente, una estrategia clara y disciplina constante en la creación de valor. La solidez de nuestra plataforma, junto con el compromiso de nuestro equipo, nos posiciona favorablemente para continuar creciendo de manera sostenible.

Estoy convencido de que 2026 será un año de avances relevantes y consolidación de los objetivos que nos hemos trazado.

Saludos,

José Juan Sordo Madaleno de Haro  
Director General – Pangea Administración, S.C.  
Administrador de Fibra SOMA

# Indicadores relevantes del trimestre

## Operativos



**20**

Propiedades en el  
portafolio



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

de ARB



**99%**

de ocupación promedio



**7-8%**

de *lease spread*  
promedio



**\$775m**

de NOI durante el 1T26



**1,604**

arrendatarios

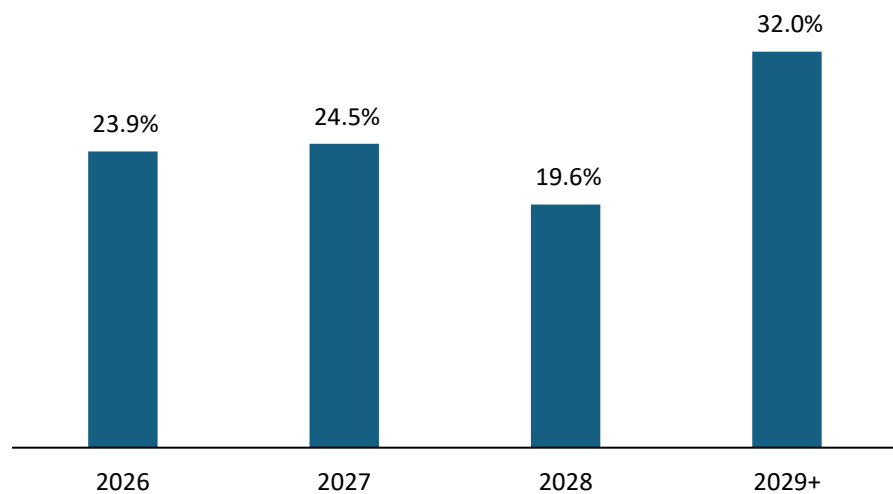


- El portafolio cerró el 1T26 con aproximadamente 836,000 m<sup>2</sup> de los cuales, aproximadamente 566,000 m<sup>2</sup> conformaban el portafolio operativo y 270,000 m<sup>2</sup> el portafolio en desarrollo.
- La ocupación durante el 1T26 cerró en 99%.
- La tasa de renovación durante el primer trimestre de 2026 se mantuvo por encima de 95% con un *lease spread* de 7-8% en promedio por encima de inflación.
- El NOI del trimestre ascendió a MXN\$775 millones, lo que representa un incremento de 12% frente al 1T25.
- Al cierre del trimestre, Fibra SOMA contaba con 1,604 arrendatarios.

### Concentración por arrendatarios principales

	% Renta	% ARB
Top-5	21.6%	27.0%
Top-10	29.8%	37.3%
Top-15	35.1%	43.2%
Otros	64.9%	56.8%

### Perfil de vencimiento de arrendamientos



- Nuestra base de arrendatarios es muy diversa. El top 5 de arrendatarios de la Fibra representa el 21.6% de los ingresos por renta y 27.0% en términos de ARB. Se compone principalmente de arrendatarios globales con alta calidad crediticia.
- El *lease spread* para los contratos renovados durante el 1T26 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 1T26.
- El plazo promedio para los contratos de *retail* es de tres años. En 2026, el 23.9% de los contratos vigentes estarán sujetos a renovación. En 2027 el nivel de vencimientos será de 24.5% y en 2028 será de 19.6%.

# Indicadores relevantes del trimestre

## Financieros

Miles de Pesos	1T26	1T25	Δ%	Acumulado 2026
Total Ingresos (Portafolio propio)	\$738,129	\$608,249	21.4%	\$738,129
Ingresos negocios conjuntos	\$310,357	\$311,677	(0.4%)	\$310,357
<b>Ingresos Totales</b>	<b>\$1,048,486</b>	<b>\$919,926</b>	<b>14.0%</b>	<b>\$1,048,486</b>
Resultado en la participación de negocios conjuntos	\$235,804	\$235,398	0.2%	\$235,804
<b>Ingreso Neto Operativo incluyendo negocios conjuntos</b>	<b>\$774,745</b>	<b>\$693,168</b>	<b>11.8%</b>	<b>\$774,745</b>
Margen NOI	73.9%	75.4%		73.9%
<b>EBITDA</b>	<b>\$707,825</b>	<b>\$618,803</b>	<b>14.4%</b>	<b>\$707,825</b>
Margen EBITDA	67.5%	67.3%		67.5%
<b>FFO Consolidado</b>	<b>\$454,154</b>	<b>\$143,916</b>	<b>215.6%</b>	<b>\$454,154</b>
Margen FFO Consolidado	43.3%	15.6%		43.3%
<b>AFFO Consolidado<sup>(1)</sup></b>	<b>\$485,507</b>	<b>\$234,620</b>	<b>106.9%</b>	<b>\$485,507</b>
Margen AFFO Consolidado	46.3%	25.5%		46.3%
<b>Distribución a tenedores de CBFIs</b>	<b>\$0</b>	<b>\$0</b>		<b>\$0</b>
<i>CBFIs con derechos económicos<sup>(2)</sup></i>	<i>989,656,727</i>	<i>889,628,640</i>		<i>989,656,727</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\$775 millones en el 1T26, con un margen de 74%. Esto representa un incremento de 12% respecto al 1T25.
- El EBITDA fue de MXN\$708 millones en el 1T26, con un margen de 68%. Esto representa un incremento de 14% respecto al 1T25.
- El AFFO consolidado del 1T26 fue de MXN\$486 millones, con un margen de 46%. Esto representa un incremento de 107% respecto al 1T25.
- El número de CBFIs con derechos económicos en circulación se ubicó en 989,656,727 al cierre del 1T26, derivado de la emisión de 100,028,081 CBFIs como parte del proceso de suscripción de derechos preferentes.

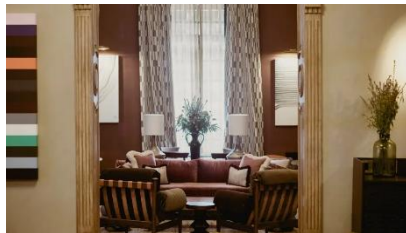
(1) Derivado del exitoso levantamiento de capital durante la segunda mitad de 2025, las líneas de crédito revolvente fueron repagadas en su totalidad, esto generó eficiencias en la carga de intereses aumentando considerablemente el AFFO.

(2) El número de CBFIs se ajustó en 6 certificados como resultado de una recompra de acciones utilizando el fondo de recompra de Fibra SOMA.

# Pipeline en desarrollo





## Actualización de progreso

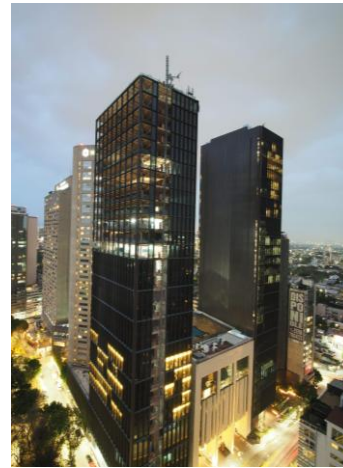
Programa de desarrollo	 Entregado	 Entregado	 Entregado
	Soho House CDMX (Fase I – 2023) (Fase II – 4T26)	SOMA Chapultepec CDMX (junio 2025)	Ánima Village Los Cabos (diciembre 2025)
Avance de construcción	100%	100%	100%
ARB (m <sup>2</sup> )	12,000	25,000	23,000
Avance de arrendamiento	100%	100%	100%
<i>Firmado</i>	100%	96%	85%
<i>LOI/RFP</i>	0%	4%	15%



# Pipeline en desarrollo

## Actualización de progreso

Programa de desarrollo	 Expansión Antara CDMX (2T26 / 3T26)	 Park Hyatt Hotel CDMX (3T26)	 Soho House Los Cabos Los Cabos (3T26)	 Reforma CDMX (2028/2029)
<b>Avance de construcción</b>	<b>87%</b>	<b>85%</b>	<b>79%</b>	
<b>ARB (m<sup>2</sup>)</b>	<b>90,000</b>	<b>15,000</b>	<b>12,000</b>	
<b>Avance de arrendamiento Retail / Hotel</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	
<i>Firmado</i>	88%	100%	100%	
<i>LOI/RFP</i>	12%	0%	0%	
<b>Avance de arrendamiento oficinas</b>	<b>100%</b>	<b>N/A</b>	<b>N/A</b>	
<i>Firmado</i>	92%			
<i>LOI/RFP</i>	8%			



**Todos los proyectos en desarrollo (excepto Reforma) serán terminados en 2026, representando un incremento de 65% - 70% sobre el NOI de 2025<sup>(1)</sup>**

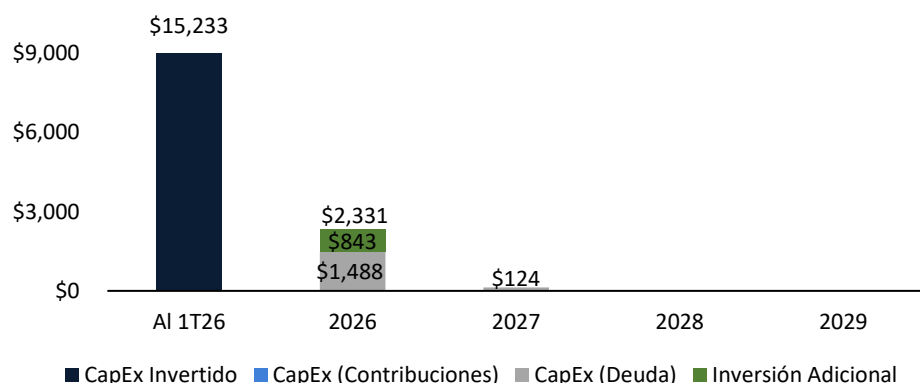
(1) El incremento se basa en estimaciones de la Compañía, las cuales podrán variar en el futuro.

# CapEx para desarrollo

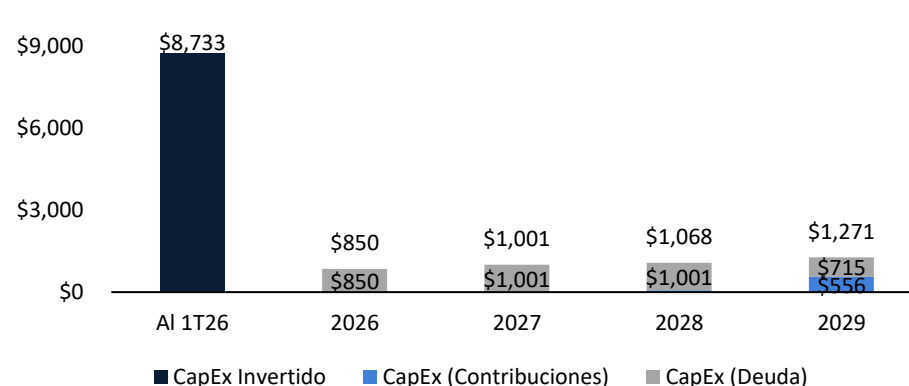
## Actualización de avance



### Pipeline (excl. Reforma)



### Reforma



- Durante el 1T26 se invirtieron MXN\$567 millones en CapEx. Para Reforma, se invirtieron MXN\$328 millones en CapEx.
- En febrero comenzó la construcción del proyecto Reforma. El plan de desarrollo se ha estado ejecutando conforme a los tiempos previstos.
- Como se ha mencionado en reportes anteriores, derivado del éxito en el reciente levantamiento de capital, se asignó el presupuesto para las inversiones estratégicas adicionales con el objetivo de maximizar el rendimiento de los inversionistas:
  - **Expansión Antara:** Acondicionamiento de oficinas para arrendatarios selectos, impulsando un incremento de 105% en renta por m<sup>2</sup> y TIR entre 12%-15% en USD. También, hubo un incremento adicional de 13% en llaves del hotel.
  - **SOMA Chapultepec:** Acondicionamiento de oficinas para arrendatarios selectos, con aumento de 33% en renta por m<sup>2</sup> y TIR entre 12%-15% en USD.
  - **Anima Village:** Expansión de oferta para restaurantes internacionales de alto nivel, generando una TIR proyectada de 16%-18% en MXN sobre capital invertido.
- Durante el 4T25 se adquirió el 50% del hotel Park Hyatt CDMX, aumentando el CapEx por invertir en 2026.

Nota: Los requerimientos de CapEx cubren todos los proyectos de desarrollo de Fibra SOMA con sus respectivas participaciones. El proyecto de Abraham González 45 está en etapa de rediseño y ha sido excluido de los estimados de CapEx del 2026 al 2029.

Miles de Pesos	1T26	1T25	Acumulado 2026
Ingresos por arrendamiento	\$662,066	\$551,540	\$662,066
Estacionamientos	\$26,346	\$24,248	\$26,346
Ingresos por venta de terreno	\$0	\$0	\$0
Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros	\$49,717	\$32,461	\$49,717
<b>Total ingresos (Portafolio Propio)</b>	<b>\$738,129</b>	<b>\$608,249</b>	<b>\$738,129</b>
Gastos de operación y mantenimiento	(\$166,989)	(\$120,212)	(\$166,989)
Impuesto predial	(\$28,659)	(\$28,186)	(\$28,659)
Seguros	(\$3,541)	(\$2,081)	(\$3,541)
Costo por venta de terreno	(\$0)	(\$0)	(\$0)
<b>Total Gastos (Portafolio Propio)</b>	<b>(\$199,188)</b>	<b>(\$150,479)</b>	<b>(\$199,188)</b>
Ingresos en negocios conjuntos	\$310,357	\$311,677	\$310,357
Gastos en negocios conjuntos	(\$74,553)	(\$76,279)	(\$74,553)
<b>Resultado en la participación de negocios conjuntos</b>	<b>\$235,804</b>	<b>\$235,398</b>	<b>\$235,804</b>
<b>Ingreso Neto Operativo</b>	<b>\$774,745</b>	<b>\$693,168</b>	<b>\$774,745</b>
<b>Margen neto operativo</b>	<b>73.9%</b>	<b>75.4%</b>	<b>73.9%</b>
Gastos del Administrador y otros gastos no relacionados con las operaciones	(\$66,919)	(\$74,365)	(\$66,919)
<b>EBITDA</b>	<b>\$707,825</b>	<b>\$618,803</b>	<b>\$707,825</b>
<b>Margen EBITDA</b>	<b>67.5%</b>	<b>67.3%</b>	<b>67.5%</b>

# Información Financiera

## Reconciliación FFO / AFFO

FIBRA SOMA

Miles de Pesos	1T26	1T25	Acumulado 2026
<b>Utilidad (Pérdida) integral consolidada del periodo</b>	\$240,907	(\$242,928)	\$240,907
Efecto por fluctuación cambiaria por revaluación de moneda	\$97,328	(\$19,390)	\$97,328
Ajuste por valuación de Instrumentos Financieros	\$105,905	\$397,820	\$105,905
Amortización del costo de emisión de deuda bancaria o bursátil	\$10,014	\$8,415	\$10,014
Rendimientos de Suscripción de CBFIs	\$0	\$0	\$0
Ganancia por recompra del bono	\$0	\$0	\$0
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	\$0	\$0	\$0
<b>FFO consolidado</b>	<b>\$454,154</b>	<b>\$143,916</b>	<b>\$454,154</b>
Rentas anticipadas neto	\$16,742	\$68,434	\$16,742
Derechos de arrendamiento neto	(\$3,778)	\$42,317	(\$3,778)
Otras Provisiones	\$8,831	\$8,335	\$8,831
Renta lineal neto	\$37,389	(\$6,773)	\$37,389
Predial y seguros por devengar neto	(\$27,831)	(\$21,610)	(\$27,831)
<b>AFFO consolidado</b>	<b>\$485,507</b>	<b>\$234,620</b>	<b>\$485,507</b>

SOMA21 en BIVA	1T26	1T25
Precio de cierre al 31 de marzo de 2026	\$48.0	\$49.2
CBFIs en circulación al 31 de marzo de 2026 <sup>(1)</sup>	989,656,727	889,628,640
Capitalización de mercado al 31 de marzo de 2026	\$49,482,836,350	\$43,743,054,625

Fibra SOMA	1T26	1T25	Acumulado 2026
<b>Pesos</b>			
FFO consolidado	\$454,153.7	\$143,916.4	\$454,153.7
AFFO consolidado	\$485,507.1	\$234,619.7	\$485,507.1
Distribución a tenedores de CBFIs	\$0.0	\$0.0	\$0.0
CBFIs con derechos económicos <sup>(1)</sup>	989,656,727	889,628,640	989,656,727
Distribución por CBFi con derechos económicos	\$0.00	\$0.00	\$0.00

(1) El número de CBFIs se ajustó en 6 certificados como resultado de una recompra de acciones utilizando el fondo de recompra de Fibra SOMA.

# Información Financiera

## Perfil de crédito

Créditos Fibra SOMA al 31 de marzo del 2026	% correspondiente a Fibra SOMA	Divisa	Monto total (en MXN\$mm)	Tasa	Saldo insoluto (en MXN\$mm)	Vencimiento
<b>Créditos corporativos</b>						
Bono <i>senior</i>	100%	USD	\$7,216.3	4.375%	\$7,216.3	22/jul/31
<i>Term Loan</i>	100%	USD	\$2,688.7	SOFR + 250 pb	\$2,688.7	29/nov/27
<i>Term Loan</i> - (TL24 USD)	100%	USD	\$4,978.4	SOFR + 262-287 pb	\$4,978.4	25/abr/29
<i>Term Loan</i> - (TL24 MXN)	100%	MXN	\$1,712.4	TIIE + 237-262 pb	\$1,712.4	25/abr/29
Crédito PO Querétaro	50%	MXN	\$450.0	TIIE + 225 pb	\$176.2	19/dic/33
<b>Total créditos corporativos</b>					<b>\$16,772.1</b>	
<b>Créditos para desarrollo<sup>(1)</sup></b>						
Crédito Expansión Antara	100%	MXN	\$3,125.0	TIIE + 325 pb (2021-2024) TIIE + 375 pb (2025-2028)	\$2,264.4	30/nov/33
Crédito PHMC Oficinas <i>Senior</i> MXN	100%	MXN	\$750.0	TIIE + 420 pb	\$742.8	6/jun/31
Crédito PHMC Oficinas <i>Senior</i> USD	100%	USD	\$380.2	SOFR + 400 pb	\$365.5	6/jun/31
Crédito Soho CDMX	33%	USD	\$561.2	SOFR + 320 pb	\$151.4	25/jun/30
Crédito Retail Los Cabos <i>Senior</i>	100%	USD	\$907.1	SOFR + 325 pb	\$907.1	29/sep/28
Crédito Soho Los Cabos	100%	USD	\$457.5	SOFR + 320 pb	\$136.9	7/dic/30
<b>Total de créditos para desarrollo</b>					<b>\$4,568.2</b>	
<b>Créditos revolventes</b>						
Línea revolvente (2024)	100%	MXN	\$4,000.0	TIIE + 215-230 pb	\$0.0	25/abr/27
Línea revolvente (2025)	100%	MXN	\$1,500.0	TIIE + 215-230 pb	\$0.0	29/may/28
<b>Total créditos revolventes</b>					<b>\$0.0</b>	
<b>Total</b>					<b>\$21,340.3</b>	

- El saldo insoluto total de la deuda al cierre del 1T26 fue de MXN\$21,340 millones.
  - Los cambios principales durante el trimestre derivan de la disposición de deuda de los créditos para desarrollo, principalmente del crédito de Expansión Antara.
- El perfil de vencimientos se mantiene en niveles sanos, sin vencimientos relevantes hasta 2029.
- Las líneas revolventes se encuentran sin saldo insoluto.
- 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 reafirma su objetivo de obtener el doble grado de inversión apegándose a una rigurosa disciplina financiera.

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

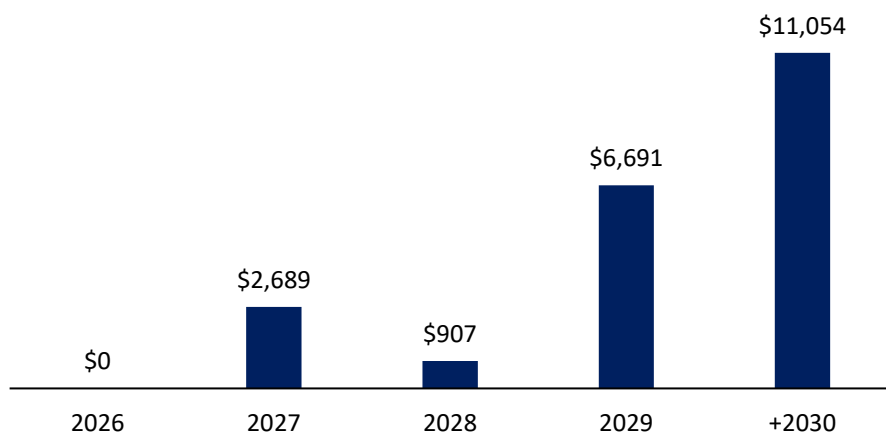
### Índices de crédito

Índices (CNBV) al 31 de marzo del 2026	SOMA	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	25.1%	≤50%	OK
Cobertura del servicio de deuda	3.8x	≥1.0x	OK

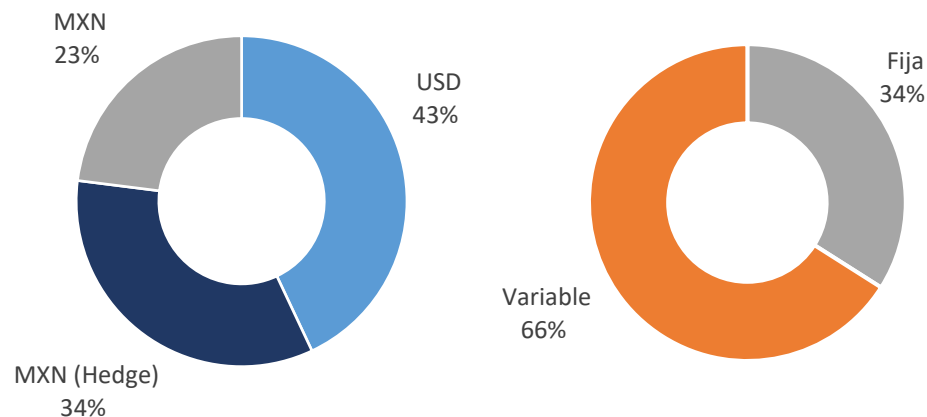
Índices (Bono <i>senior</i> ) al 31 de marzo del 2026	Tipo	SOMA	Límite	Estatus
Limitación de Deuda Total (LTV)	Incursión	25.1%	≤60%	OK
Limitación de Deuda Garantizada (Deuda Garantizada / Activos totales)	Incursión	0.2%	≤40%	OK
Test de servicio de deuda	Incursión	2.9x	≥1.5x	OK
Mantenimiento de activos no garantizados	Mantenimiento	390.9%	≥150%	OK

Otros índices de apalancamiento	SOMA
Razón de apalancamiento Deuda Neta / EBITDA <sup>(1)</sup>	5.4x

### Perfil de vencimiento de deuda



### Perfil de deuda por moneda y tasa



(1) Esta razón de apalancamiento considera el EBITDA de los últimos 12 meses, el saldo de deuda y efectivo al cierre del primer trimestre.

### Excelencia Operativa

**7% - 8%**  
*Lease Spreads*

**99%**  
Ocupación

**+95%**  
Tasa de Renovación

Base de Inquilinos  
Diversificada

Cobertura Natural  
de Tipo de Cambio

### Activos en Desarrollo

- Todos los proyectos en desarrollo (excepto Reforma) serán entregados en 2026



*Expansión Antara*  
2T26/3T26 ; 100% Arrendado



*Soho House Los Cabos*  
3T26 ; 100% Arrendado



*Park Hyatt Ciudad de México*  
3T26 ; 100% Arrendado

### Adquisición de Activos Completamente Estabilizados

- Enfoque en activos totalmente estabilizados que generen NOI, dentro de los sectores *retail*, usos mixtos, oficinas y hotelero, ubicados en las tres principales ciudades de México

### Obtener un Doble Grado de Inversión

- En términos de apalancamiento y estructura de capital, FIBRA SOMA está enfocada en fortalecer sus métricas crediticias y tamaño para eventualmente obtener calificaciones de grado de inversión por parte de ambas agencias
- En septiembre de 2025, Fitch revisó la perspectiva de FIBRA SOMA de negativa a estable y afirmó sus IDRs en BBB-, respaldada por la inyección de capital y la expectativa de mejora en la estructura de capital

Para Fibra SOMA la integración de principios ASG en todas sus áreas es indispensable para asegurar un crecimiento sostenible y responsable. La Fibra tiene un enfoque en medir, reportar y mejorar su desempeño en línea con estándares internacionales ASG.

### Ambiental

- **Cambio climático:** Trabajamos en la **evaluación de riesgos físicos** asociados al cambio climático en los activos en operación, así como en el **inventario de emisiones** de gases de efecto invernadero (GEI), con el apoyo de South Pole, firma especialista en temas climáticos. Estos esfuerzos fortalecen nuestras capacidades de reporte en línea con las normas S1 y S2 de ISSB.
- **Transición energética:** En línea con nuestro compromiso hacia la transición energética, estamos desarrollando un *roadmap* para la incorporación de **energías renovables en el portafolio**, sentando las bases para una operación más eficiente y baja en carbono.

### Social

- **Certificación Social:** Pangea Administración, S.C., administrador de FibraSOMA obtuvo la certificación **Great Place to Work**, reflejo de un entorno laboral sólido e inclusivo. Destaca que entre el 95% y 100% de los colaboradores perciben equidad en aspectos como género, raza y orientación sexual; el 100% considera que el entorno es seguro, y el 100% afirma tener la libertad de ser auténtico en su lugar de trabajo.
- **Salud en el trabajo:** Se implementó una **campana interna de vacunación** contra el sarampión, en coordinación con el sector público de salud, ofrecida de manera gratuita y con alta participación por parte de los colaboradores.
- **Programa público:** A pocos meses de su apertura, el programa público de **Ánima Village** se ha consolidado como un espacio clave para la integración comunitaria, impulsando iniciativas de bienestar, cultura y aprendizaje. Entre sus actividades destacan el cine al aire libre, mercado orgánico, experiencias gastronómicas, clases de yoga y taichi, así como talleres artísticos dirigidos a niñas y niños.
- **Compartiendo conocimiento:** Directivos de Fibra SOMA compartieron su experiencia y visión con estudiantes del “Global Master in Real Estate Development” del IE School de Madrid, en el marco de su viaje académico a México, mediante la impartición de una **clase maestra** enfocada en el modelo y estrategia de la Fibra.



### Gobernanza

- **Actualización sitio web:** Se llevó a cabo la **renovación integral del sitio web** de FibraSOMA, con base en un análisis de mejores prácticas en arquitectura de información, contenido y experiencia de usuario, fortaleciendo la transparencia y comunicación institucional.
- **Mensaje sobre sostenibilidad:** El director general de Pangea Administración, S.C. administrador de Fibra SOMA, emitió un comunicado dirigido al equipo interno destacando la relevancia estratégica de la sostenibilidad, impulsando su integración transversal en la cultura organizacional y reafirmando el compromiso desde el más alto nivel ejecutivo.
- **Canal de denuncias:** Se lanzó un nuevo canal de denuncias (**línea ética**), operado por un tercero independiente, alineado con mejores prácticas en materia de ética, transparencia y cumplimiento y disponible para todos nuestros grupos de interés.

#### Objetivo

Consolidar una plataforma inmobiliaria de alta calidad con un enfoque sostenible, capaz de generar valor económico, ambiental y social a largo plazo.

---

Fibra SOMA los invita a participar en su conferencia trimestral acerca de los resultados del primer trimestre de 2026.

La conferencia telefónica se llevará a cabo el 5 de mayo de 2026 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\\_0Ep--P7uQd6XA8PAvX2bTA#](https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_0Ep--P7uQd6XA8PAvX2bTA#)

**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)

**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 sus 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 1T26, 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 1T26.

**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** = 2T26, 3T26, 4T26, 1T27, 2T27, 3T27.

# FIBRA SOMA



## **Anexo** Estados Financieros

# Información Financiera

## Estado de Resultados

Miles de Pesos	1T26	1T25	Acumulado 2026
Ingresos por arrendamiento	\$662,066	\$551,540	\$662,066
Estacionamientos	\$26,346	\$24,248	\$26,346
Ingresos por venta de terreno	\$0	\$0	\$0
Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros	\$49,717	\$32,461	\$49,717
<b>Total ingresos (Portafolio Propio)</b>	<b>\$738,129</b>	<b>\$608,249</b>	<b>\$738,129</b>
Gastos de operación y mantenimiento	(\$147,300)	(\$100,641)	(\$147,300)
Comisión por Operación	(\$19,689)	(\$19,571)	(\$19,689)
Impuesto predial	(\$28,659)	(\$28,186)	(\$28,659)
Seguros de Propiedades	(\$3,541)	(\$2,081)	(\$3,541)
Costo por venta de terreno	(\$0)	(\$0)	(\$0)
<b>Total gastos (Portafolio Propio)</b>	<b>(\$199,188)</b>	<b>(\$150,479)</b>	<b>(\$199,188)</b>
Resultado en la participación de negocios conjuntos	<b>\$235,804</b>	<b>\$235,398</b>	<b>\$235,804</b>
<b>Utilidad después de Resultado en la participación de negocios conjuntos</b>	<b>\$774,745</b>	<b>\$693,168</b>	<b>\$774,745</b>
Gastos del Administrador y otros gastos no relacionados con las operaciones	(\$66,919)	(\$74,365)	(\$66,919)
Intereses y comisiones netas de deuda bancaria	(\$433,490)	(\$543,090)	(\$433,490)
Ganancia por recompra del bono	\$0	\$0	\$0
Efecto de instrumentos financieros derivados	\$4,153	(\$13,159)	\$4,153
Ingreso por intereses	\$104,895	\$18,151	\$104,895
Rendimientos de Suscripción de CBFIs	\$0	\$0	\$0
Ganancia (perdida) cambiaria, neta	(\$37,335)	\$5,670	(\$37,335)
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	\$0	\$0	\$0
<b>Utilidad neta</b>	<b>\$346,047</b>	<b>\$86,374</b>	<b>\$346,047</b>
(Pérdida) utilidad por fluctuación cambiaria relacionada con instrumentos financieros	(\$59,992)	\$13,720	(\$59,992)
(Pérdida) utilidad por valuación de instrumentos financieros	(\$45,148)	(\$343,023)	(\$45,148)
<b>Utilidad (pérdida) integral del periodo</b>	<b>\$240,907</b>	<b>(\$242,928)</b>	<b>\$240,907</b>
Utilidad (pérdida) neta consolidada			
Participación en los resultados netos de la controladora:	\$346,047	\$86,374	\$346,047
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:	\$240,907	(\$242,928)	\$240,907
Participación en los resultados netos de la no controladora:	\$0	\$0	\$0

# Información Financiera

## Estado de Posición Financiera

Miles de Pesos			
Activo	Al 31 de marzo de 2026	Pasivo y patrimonio	Al 31 de marzo de 2026
<b>Activo circulante:</b>		<b>Pasivo a corto plazo:</b>	
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$5,968,938	Deuda	\$507,837
Cuentas por cobrar a clientes, neto	\$599,835	Cuentas por pagar y pasivos acumulados a corto plazo	\$720,739
Cuentas por cobrar a partes relacionadas <sup>(1)</sup>	\$407,082	Intereses por pagar	\$181,383
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	\$2,208,280	Impuestos por pagar	\$90,355
Activos disponibles para su venta	\$0	Suscripción preferente	\$660,759
Pagos anticipados	\$86,678	<b>Total pasivo a corto plazo</b>	<b>\$2,161,073</b>
<b>Total activo circulante</b>	<b>\$9,270,813</b>	<b>Pasivo a largo plazo:</b>	
<b>Activo no circulante:</b>		Deuda	\$20,212,620
Efectivo restringido	\$0	Cuentas por pagar y pasivos acumulados a largo plazo	\$350,476
Propiedades de inversión	\$58,364,124	Suscripción preferente	\$1,012,210
Inversión en negocios conjuntos por activos inmobiliarios	\$13,791,650	Instrumentos financieros derivados	\$2,661,273
Terreno 3332	\$0	Depósitos en garantía	\$236,947
Instrumentos financieros derivados	\$0	Derechos de arrendamiento	\$117,199
Pagos anticipados de largo plazo	\$1,155,782	<b>Total pasivo a largo plazo</b>	<b>\$24,590,726</b>
Activos no circulantes	\$37,803	<b>Total pasivo</b>	<b>\$26,751,799</b>
Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI)	\$0	<b>Patrimonio</b>	
Inversión en acciones de subsidiaria	\$0	<b>Patrimonio contribuido</b>	
<b>Total activo no circulante</b>	<b>\$73,349,359</b>	Aportación al Fideicomiso	\$48,626,512
<b>Total activo</b>	<b>\$82,620,172</b>	Reserva de fondo de recompra	\$6,903
		<b>Patrimonio ganado</b>	
		Resultados acumulados	\$8,594,809
		<b>Participación de la controladora</b>	<b>\$57,228,225</b>
		Participación no controladora:	\$0
		Otros Resultados Integrales	(\$1,359,851)
		<b>Total Patrimonio</b>	<b>\$55,868,373</b>
		<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<b>\$82,620,172</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. 6185  
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple)  
Estado de Flujos de efectivo  
(En miles de pesos mexicanos)

Concepto	3M 2026
<b>Flujos de efectivo de actividades de operación:</b>	
Utilidad neta consolidada del periodo	346,047
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:	
Utilidad en participación de inversión en negocios conjuntos	(235,804)
Amortización de seguros	27,831
Amortización derechos de arrendamiento a resultados	7,945
Amortización del Costo de emisión de deuda	8,412
Efecto de valuación de Instrumentos Financieros Derivados	(205,632)
Fluctuación cambiaria no realizada	128,720
Ingresos por intereses	(104,894)
Gasto por intereses	419,453
<b>Total</b>	<b>392,078</b>
Cambios en el capital de trabajo:	
(Aumento) disminución en:	
Rentas por cobrar a clientes	(58,141)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	101,149
Impuesto al valor agregado (IVA) por recuperar	(107,291)
Otras cuentas por cobrar	16,742
Pagos anticipados	(55,662)
Aumento (disminución) en:	
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	155,067
Cuentas por pagar a partes relacionadas	7,282
Impuestos por pagar	12,817
Derechos de arrendamiento	(11,722)
Depósitos en garantía	(80,211)
<b>Flujos netos de efectivo generados por actividades operación</b>	<b>372,108</b>

Concepto	3M 2026
<b>Flujos de efectivo por actividades de inversión:</b>	
Inversión en proyectos en desarrollo	(1,206,399)
Remanentes de negocios conjuntos	196,012
Préstamos otorgados a partes relacionadas	-
Otros activos no circulantes	(2,437)
Intereses bancarios cobrados	104,894
<b>Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión</b>	<b>(907,930)</b>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:</b>	
Préstamos recibidos	241,456
Pago de préstamos	(61,830)
Intereses pagados	(608,868)
<b>Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento</b>	<b>(429,242)</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo	
<b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>(965,064)</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	6,934,002
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año</b>	<b>5,968,938</b>

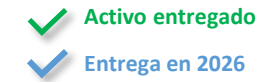
A circular cutout of a modern building interior. The scene shows a white, curved staircase with dark steps. A person is walking on the stairs, their figure blurred to suggest motion. The background consists of large glass windows reflecting the sky and other buildings. The overall aesthetic is clean and architectural.

**Acerca de Fibra SOMA**

**FIBRA SOMA**

# Portafolio Fibra SOMA

## Activos de alta calidad en ubicaciones privilegiadas



FIBRA SOMA

Activos	Ubicación	Usos	Estatus	Inicio de Operaciones	Participación %	Ocupación	ARB Total (m <sup>2</sup> )
<b>Activos en Operación</b>							
Andamar I	Veracruz	Retail	En Operación	1T21	100.00%	100%	33,465
Andamar II	Veracruz	Retail	En Operación	1T21	100.00%	100%	29,667
Angelópolis	Puebla	Retail	En Operación	1T21	35.00%	100%	36,221
Antea	Querétaro	Retail	En Operación	1T21	20.00%	100%	79,721
Artz	Ciudad de México	Retail & Oficinas	En Operación	1T21	100.00%	100%	111,183
Luxury Hall	Puebla	Retail	En Operación	1T21	100.00%	100%	10,385
PO Punta Norte	Estado de México	Retail	En Operación	1T21	50.00%	100%	31,581
PO Querétaro	Querétaro	Retail	En Operación	1T21	50.00%	88%	25,925
Satélite	Estado de México	Retail	En Operación	1T21	46.90%	100%	76,803
Universidad	Ciudad de México	Retail	En Operación	1T21	39.00%	100%	30,569
Soho House CDMX	Ciudad de México	Hotel & Club	En Operación	3T23 ✓	33.00%	100%	12,000
Hyatt Regency	Ciudad de México	Hotel	En Operación	4T24 ✓	100.00%	100%	41,000
SOMA Chapultepec	Ciudad de México	Oficinas	En Operación	2T25 ✓	100.00%	96%	25,000
Ánima Village	Los Cabos	Retail	En Operación	4T25 ✓	100.00%	85%	23,000
<b>Activos en Desarrollo</b>						<b>99%</b>	
Expansión Antara	Ciudad de México	Retail, Oficinas & Hotel	Desarrollo	2T26 / 3T26	100.00%	H: 100% R: 88% O: 92% ✓	90,000
PHMC Hotel	Ciudad de México	Hotel	Desarrollo	3T26	100.00%	100% ✓	15,000
Soho House Los Cabos	Los Cabos	Hotel & Club de Playa	Desarrollo	3T26	100.00%	100% ✓	12,000
Reforma	Ciudad de México	Retail, Oficinas & Hotel	Desarrollo	2028E / 2029E	100.00%	N.A.	90,000
Abraham González 45	Ciudad de México	Retail	Desarrollo	TBD	50.00%	N.A.	33,000
León	Guanajuato	Retail	Planeación	TBD	70.00%	N.A.	30,000
<b>Total</b>							<b>836,520</b>



Luxury Hall



Andamar



Outlet Querétaro

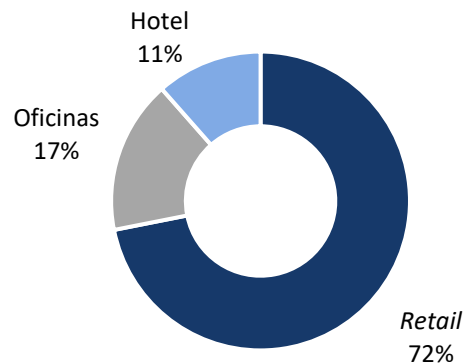


Antea

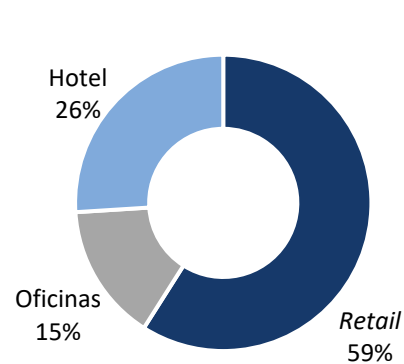
### Enfoque en la mejora y crecimiento del portafolio



### ARB por segmento<sup>(3)</sup>



### Ingresos por segmento<sup>(3)</sup>



### 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 ~20% 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.

✓ Respaldados por algunas de las AFOREs más importantes de México

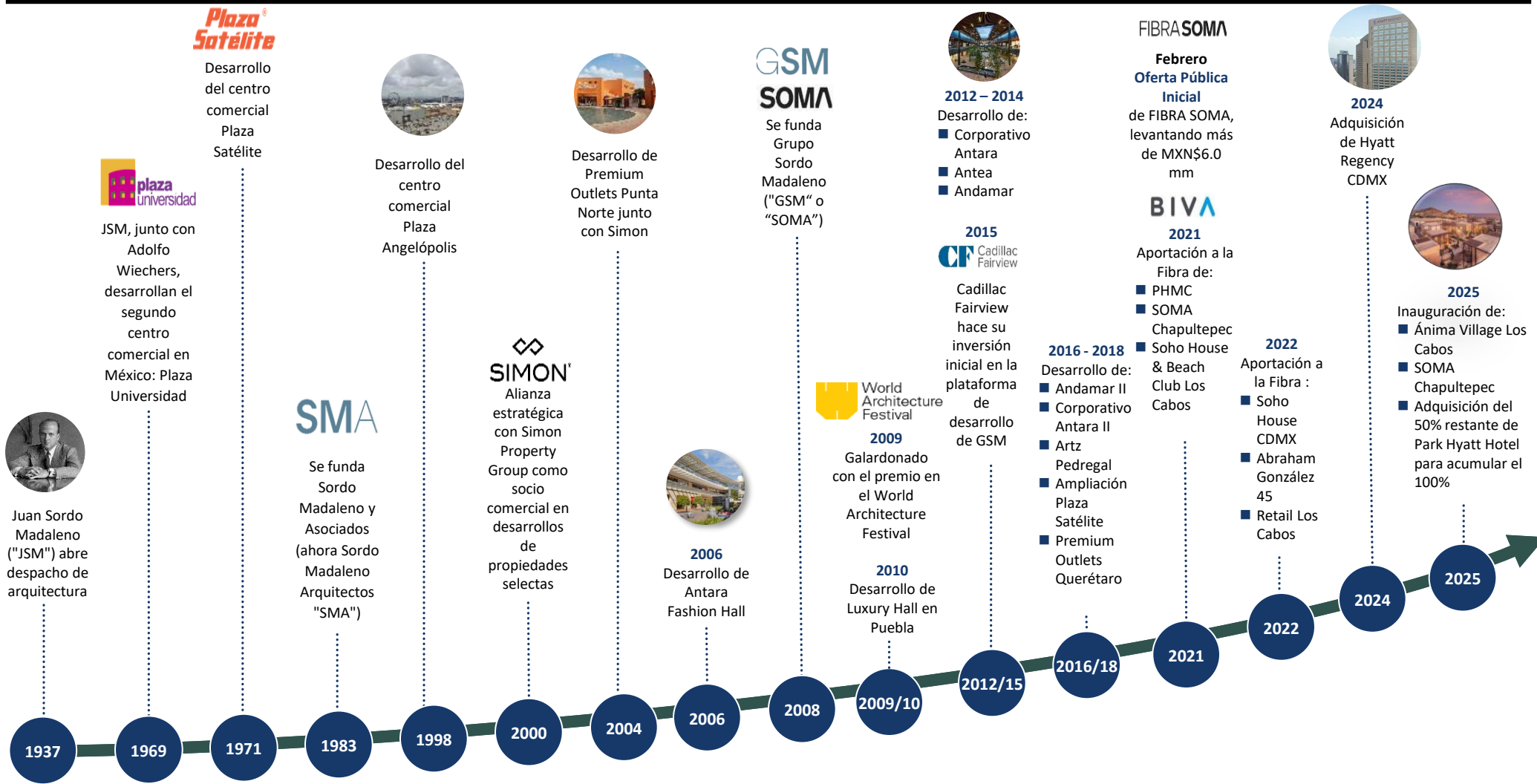
(1) El Área Rentable Bruta es el espacio total disponible para alquilar.

(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 primer trimestre de 2026.

(3) El ARB e ingresos por segmento incluye los activos operativos y los proyectos de desarrollo (en fase de estabilización).

# Experiencia comprobada en la operación y desarrollo de proyectos

## Línea de tiempo



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

2000	...	2004	...	2006	...	2010	...	2013	2014	2015	...	2018	2023	2025
144		176		224		234		314	347	377		440	465	566

### 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 zona clave por su dinámica actividad industrial y su fuerte 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 del país, con más de 3 millones de habitantes. Se rige como uno de los principales centros económicos de México.

# Ánima Village

## Puntos clave



<b>Ubicación</b>	Los Cabos
<b>Año terminado</b>	2025
<b>ARB</b>	23,000 m <sup>2</sup>
<b>Usos</b>	<i>Retail</i>
<b>Arrendatarios</b>	Louis Vuitton, Prada, Alo Yoga, Nike, Jondal, Zuma, entre otros.

- Ánima Village reúne marcas exclusivas, experiencias gastronómicas, actividades de bienestar, restaurantes y cafeterías.
- Hogar de más de 84 marcas exclusivas como Louis Vuitton, Prada, Cartier, Rolex y Nike, así como una exclusiva oferta gastronómica.
- Ánima replantea el desarrollo comercial en Cabo del Sol al abordarlo como un proyecto de paisaje, priorizando un entorno público caminable, algo que había hecho falta durante mucho tiempo en la región.

# SOMA Chapultepec Oficinas

## Puntos clave



Ubicación	Ciudad De México
Año terminado	2025
ARB	25,000 m <sup>2</sup>
Uso	Oficinas



- La torre de oficinas SOMA Chapultepec está ubicada en la zona de Polanco, una de las ubicaciones más valiosas y buscadas por corporativos que buscan rentar un espacio de oficinas en la ciudad.
- La mayor parte del área bruta rentable de la torre ya se encuentra rentada bajo contrato por inquilinos que son corporativos de empresas sólidamente establecidas y con excelente calidad crediticia.
- Las oficinas ofrecen espacios triple A con excelentes servicios y vistas inigualables. La oferta gastronómica alrededor del activo así como la ubicación céntrica y cercana a los principales puntos de interés de la ciudad, son factores que vuelven al activo una de las mejores opciones para renta de oficinas en la ciudad.



Ubicación	Ciudad De México
Año terminado	1982
Llaves	755
Uso	Hotel



- Hyatt Regency Ciudad de México es un hotel ubicado en la zona de Polanco, una de las más exclusivas y con mayor plusvalía dentro de la Ciudad.
- La última remodelación del inmueble fue completada en 2025.
- El hotel cuenta con una amplia oferta gastronómica que incluye restaurantes de diferentes rangos de precios, estos incluyen: Yoshimi, Teppan Grill, Rulfo y Amado.
- Diversos acuerdos con socios clave que incrementan los ingresos tanto de grupos estratégicos como de viajeros individuales.

# Soho House CDMX

## Puntos clave



<b>Ubicación</b>	Ciudad De México
<b>Año terminado</b>	2023 – fase I 2T26 – fase II
<b>Llaves</b>	32
<b>Uso</b>	Hotel / Club de Membresías

- Soho House es un club privado de membresías con sedes en distintos países dirigido principalmente a profesionales de industrias creativas como cine, arte, moda, etc. El club ofrece un espacio único para relacionarse y pasar un tiempo agradable.
- Se amplió la fase II de 19 a 28 llaves, optimizando la oferta y rentabilidad del desarrollo (32 llaves en total).
- Soho House sigue consolidando su presencia en el segmento de hospitalidad de lujo en México.

# Luxury Hall

## Puntos clave

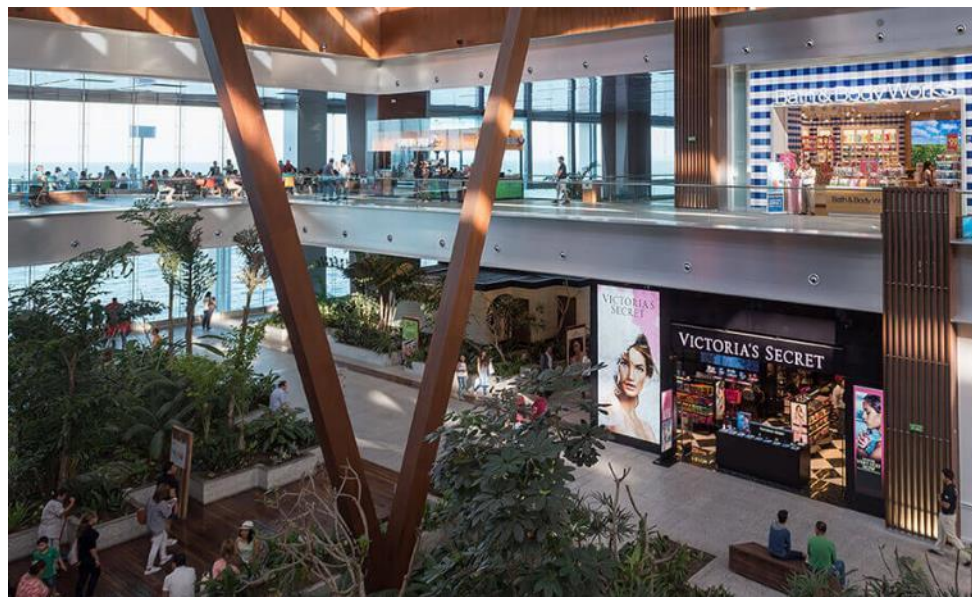


<b>Ubicación</b>	Puebla
<b>Año terminado</b>	2010
<b>ARB</b>	10,385 m <sup>2</sup>
<b>Usos</b>	Retail
<b>Arrendatarios</b>	Burberry, Victoria Secret, Aldo, Kiehl's, entre otros

- 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

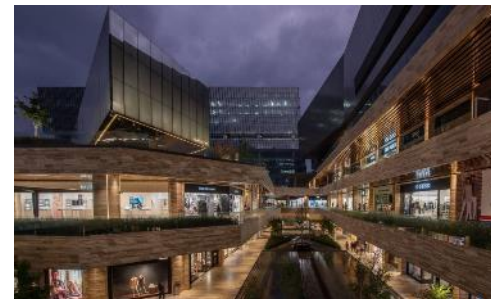
# Andamar I & II

## Puntos clave



<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

# Premium Outlets Punta Norte

## Puntos clave



<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

# Premium Outlets Querétaro

## Puntos clave



<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

# Plaza Satélite

## Puntos clave



<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

# Plaza Universidad

## Puntos clave



<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

# Antea Lifestyle Center

## Puntos clave



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

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

---

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**

