EVENTO RELEVANTE

FECHA DE PUBLICACIÓN: 29/07/2026

DATOS GENERALES

CLAVE COTIZACIÓN	SOMA
RAZÓN SOCIAL	FIBRA SOMA FIDEICOMISO F/6185
TIPO DE VALOR	CERTIFICADOS BURSATILES INMOBILIARIOS
SERIE	21
N°. DE FIDEICOMISO	6185
TIPO DE EVENTO RELEVANTE	Otros eventos relevantes

DETALLE DEL EVENTO

LUGAR	CIUDAD DE MEXICO
ASUNTO	SEGUNDO TRIMESTRE 2026 REPORTE TRIMESTRAL
MERCADO EXTERIOR	

EVENTO RELEVANTE

SEGUNDO TRIMESTRE 2026 REPORTE TRIMESTRAL

Documento adjunto



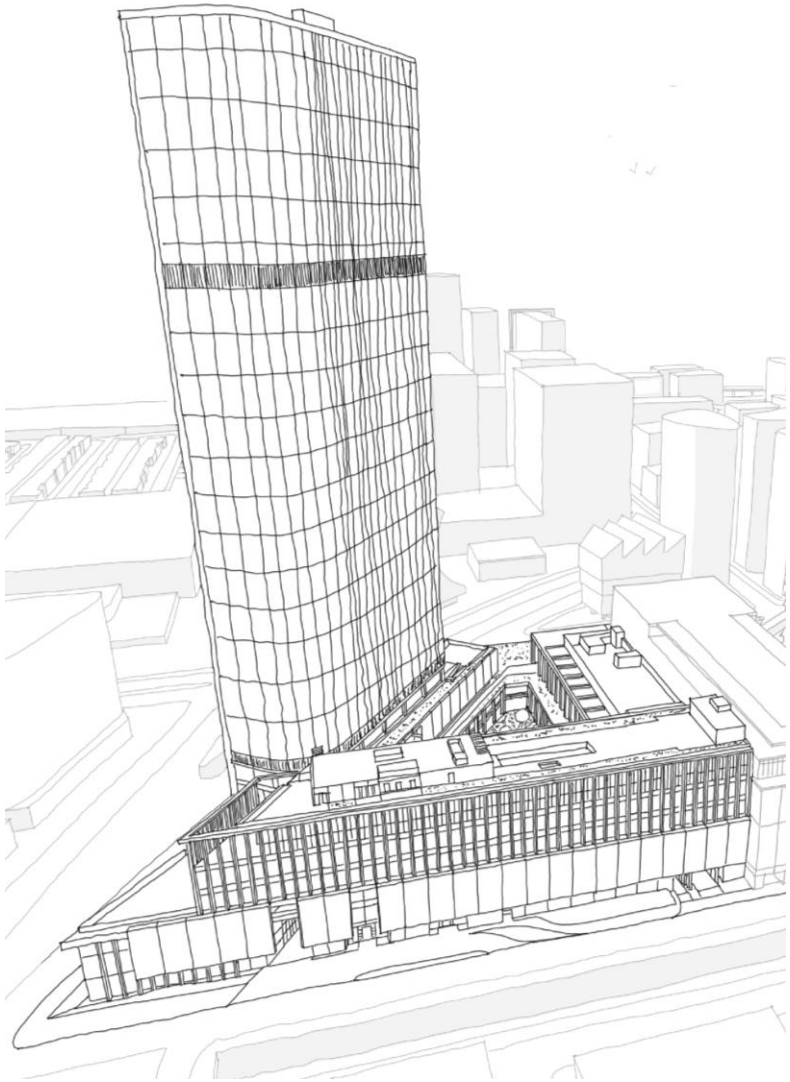
SEGUNDO TRIMESTRE 2026
REPORTE TRIMESTRAL

FIBRA SOMA

28 de julio de 2026

Tabla de contenidos

Evolución del portafolio de Fibra SOMA ---- 2
Desempeño operativo ---- 3
Resumen ejecutivo ---- 4
Comentario del Director General ---- 5
Indicadores relevantes del trimestre ---- 7
Recientes adquisiciones de activos ---- 10
Desarrollos ---- 11
CapEx para desarrollo ---- 13
Información financiera ---- 14
Estrategia de Fibra SOMA ---- 20
Estrategia ASG ---- 21
Detalles de la conferencia trimestral ---- 22
Glosario ---- 23
Anexo ---- 25
Acerca de Fibra SOMA ---- 29



Portafolio de Fibra SOMA

Evolución reciente y consolidación operativa

FIBRA SOMA

Desde 2020, Fibra SOMA ha expandido su portafolio mediante desarrollos y adquisiciones estratégicas. Las adquisiciones realizadas en el segundo trimestre y la emisión del bono internacional demuestran la ejecución continua de los objetivos de la Fibra

	2020	2026 (LTM)	Δ
ARB en Operación (m^2)	465,520	628,120	+ 34.9%
Propiedades en Operación	10	15	Soho House Mexico City , Hyatt Regency SOMA Chapultepec, Anima Village Los Cabos, Fiesta Americana Reforma
Ocupación	93.5%	99.0%	+ 550pb
AUM	+US$2.2bn	+US$4.8bn	~ 2.2x
LTV	24.9%	29.7%	+ 450pb
NOI (MXN$)	$0.9bn	$3.0bn	~ 3.3x
Margen NOI	68%	73%	+ 500pb
Ingresos denominados en USD (%)	10%	44%	+ 3,400pb

Desempeño operativo

Sólido desempeño comparado con el sector

Tasas de Ocupación	***Retail:* 99%** **Oficinas: 98%**	▪ Fibra SOMA ha mantenido tasas de ocupación promedio en su componente de *retail* casi del 100% consistentemente a lo largo de los años. ▪ La tasa de ocupación del componente de oficinas demuestra el valor agregado de los activos de la Fibra en este segmento.
Rentas Promedio por m²	***Retail:* $636** **Oficinas: $597**	▪ Las rentas promedio alcanzaron $636 por m² para el componente de *retail* y $597 por m² para el componente de oficinas, respaldadas por la calidad, ubicación estratégica, oferta de servicios y sólida mezcla de arrendatarios del portafolio.
Lease Spreads	**7% - 8%**	▪ Los *lease spreads* se mantienen entre 7% y 8%, contribuyendo al crecimiento orgánico y recurrente de los ingresos. ▪ Estos *spreads* reflejan la sólida demanda que existe en el mercado por los activos del portafolio así como su calidad única.
Crecimiento de NOI	**TACC del 13.9% (2019 – 2T26 LTM)**	▪ La tasa de crecimiento anual compuesta del NOI del portafolio es aproximadamente el doble de la tasa promedio de las Fibras comparables en México. ▪ Esta tasa refleja la rápida evolución del NOI derivada del inicio de las operaciones de los activos en desarrollo y de la incorporación satisfactoria de las adquisiciones al portafolio.

Resumen ejecutivo

Fibra SOMA (SOMA 21) anuncia sus resultados del segundo trimestre de 2026, reportando un NOI de MXN$734 millones en el 2T26, comparado con MXN$653 millones reportados en el 2T25. El AFFO del trimestre fue MXN$438 millones, con un margen de 40%.

Resultados del trimestre

- Los **ingresos** fueron MXN$1,086 millones, que representaron un incremento de 3% comparado con el 2T25.
- El **Ingreso Neto Operativo** (NOI) fue de MXN$734 millones, un incremento de 12% comparado con el 2T25.
- El **margen NOI** fue de 68%.
- El **EBITDA** alcanzó los MXN$649 millones, incrementando 9% respecto al 2T25.
- El **margen EBITDA** fue de 60%.
- El **AFFO consolidado** del 2T26 fue de MXN$438 millones, con un margen de 40%.
- La **ocupación promedio** cerró el 2T26 en 99% con 1,607 arrendatarios.

Hechos destacados

- El 30 de abril se realizó la venta del predio ubicado en León, Guanajuato. Esta desinversión permite a Fibra SOMA enfocarse en los activos y mercados alineados con la tesis de inversión.
- El 8 de mayo se adquirió el hotel Fiesta Americana con 616 llaves, ubicado en Paseo de la Reforma 80, y las propiedades aledañas en la calle de Atenas con los números 47 y 44 que forman parte de el hotel. Adicionalmente, el activo se integra al plan maestro del desarrollo de Reforma, contribuyendo a la consolidación y desarrollo del proyecto.
- El 18 de mayo la calificadora Moody's publicó el cambio en la perspectiva de la calificación crediticia de Fibra SOMA de estable a positiva; reafirmando la calificación en Ba1.
- El 21 de mayo se emitió exitosamente un bono internacional por US$800mm con un cupón de 7.125%. Esta colocación es la más grande de un solo *tranche* que se ha hecho por una Fibra en México. Esta emisión extiende la madurez promedio de la deuda, reduce la exposición a tasas variables, mitiga riesgos de refinanciamiento y aumenta la proporción de deuda *senior* no garantizada.
- El 2 de junio se adquirió el 100% de participación del componente de oficinas en el edificio ubicado en la esquina de Prado Norte y Paseo de la Reforma. El activo se encuentra arrendado al 100% y finalizará su construcción en el 3T26.

Comentario del Director General

Estimados inversionistas,

Me complace compartir con ustedes los resultados del segundo trimestre de 2026. Durante este periodo alcanzamos hitos relevantes, entre los que destacan nuestra exitosa emisión de deuda en el mercado internacional de capitales y la ejecución de adquisiciones estratégicas. Estos avances fortalecen nuestra plataforma de crecimiento, diversifican nuestro portafolio y reflejan la disciplina con la que continuamos ejecutando nuestra estrategia de largo plazo.

Durante el trimestre, nuestros activos continuaron mostrando un desempeño robusto, reportando así un crecimiento sólido en indicadores clave. Los ingresos sumaron MXN$1,086 millones, con un aumento de 3% respecto al mismo periodo del año anterior. El NOI del trimestre alcanzó MXN$734 millones, lo que representa un incremento de 12% frente al 2T25. El AFFO trimestral se ubicó en MXN$438 millones. Estos resultados no solo reflejan la capacidad operativa de Fibra SOMA, sino también la solidez de nuestra estrategia basada en un manejo prudente del balance y la asignación eficiente del capital.

Este trimestre estuvo definido por avances relevantes en nuestra estrategia de crecimiento. El 8 de mayo concretamos la adquisición del hotel Fiesta Americana ubicado en Paseo de la Reforma 80, incluyendo las propiedades aledañas en la calle de Atenas que forman parte del complejo. Este activo se integrará al plan maestro del desarrollo de Reforma Colón, cuya construcción comenzó en febrero de este año. El activo continuará operando como Fiesta Americana durante la ejecución de la primera etapa del proyecto Reforma. Una vez concluida esta fase, el predio se integrará al plan maestro para el desarrollo de la segunda etapa, optimizando el potencial del proyecto en su conjunto.

El 2 de junio adquirimos el 100% de participación del componente de oficinas en el edificio ubicado en la esquina de Prado Norte y Paseo de la Reforma, siendo una ubicación privilegiada para un activo de oficinas en la Ciudad de México. El activo se encuentra 100% arrendado y en la fase final de construcción, con entrega prevista para el 3T26, lo que reduce significativamente el riesgo de ejecución. Alcanzar una ocupación del 100% previo a su conclusión evidencia la fortaleza de la demanda por un activo de esta calidad y la capacidad de Fibra SOMA para originar y ejecutar inversiones de alto valor.

En materia de levantamiento de deuda, el 21 de mayo llevamos a cabo la emisión exitosa de un bono internacional por US$800 millones con un cupón de 7.125%. Esta colocación representa la mayor emisión de un solo *tranche* realizada por una FIBRA mexicana a la fecha y constituye un logro significativo para el fortalecimiento de nuestra estructura financiera. La operación extiende la madurez promedio de la deuda, reduce la exposición a tasas variables, mitiga riesgos de refinanciamiento y aumenta la proporción de deuda *senior* no garantizada, fortaleciendo así la solidez y flexibilidad de nuestro balance. Durante mayo y junio, utilizamos los recursos captados para prepagar ciertas líneas de crédito y fondear una parte de la deuda que faltaba por disponer de los créditos que fueron prepagados relacionados con los activos en desarrollo.

Comentario del Director General

La solidez de esta emisión fue reconocida también por las principales agencias calificadoras. Moody's revisó nuestra perspectiva de calificación de "estable" a "positiva", afirmando su calificación Ba1. Fitch Ratings, por su lado, confirmó la calificación "BBB-" con perspectiva estable. Fitch destacó, además, la extensión del perfil de vencimientos de nuestra deuda, de 4.3 a 8.0 años, como resultado de la transacción.

La disciplina financiera sigue siendo un eje fundamental de nuestra estrategia. Seguimos enfocados en preservar la solidez crediticia, optimizar nuestro costo de capital y mantener la flexibilidad necesaria para capitalizar oportunidades de crecimiento de manera selectiva y responsable.

Nuestro compromiso en materia de sostenibilidad continúa consolidándose como un pilar de nuestra estrategia corporativa. Durante el trimestre emitimos por primera vez nuestro reporte de sostenibilidad conforme a las Normas NIIF S1 y NIIF S2 emitidas por el International Sustainability Standards Board (ISSB). Un hito que fortalece nuestros estándares de transparencia y nos posiciona favorablemente ante la evolución del marco regulatorio y las expectativas de los inversionistas. Adicionalmente, publicaremos nuestro Informe Voluntario de Sostenibilidad 2025 en el tercer trimestre. Esto refleja el avance en la integración de la sostenibilidad como un componente transversal en nuestra organización.

El segundo trimestre de 2026 confirma que seguimos ejecutando nuestra estrategia con claridad, disciplina y sentido de oportunidad. Las adquisiciones realizadas, junto con la gestión activa y prudente del balance, reafirman nuestro posicionamiento como una plataforma diversificada, de alta calidad y con capacidad de crecimiento rentable y sostenible.

Los pasos que dimos durante el trimestre nos colocan en una posición favorable para avanzar en los objetivos definidos para 2026 y continuar generando valor de largo plazo. Como siempre, agradecemos su confianza y acompañamiento.

Saludos,



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

Indicadores relevantes del trimestre

Operativos

21
Propiedades en el portafolio

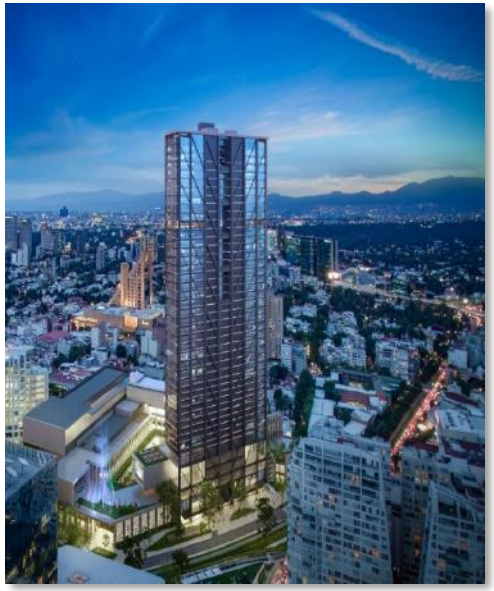
+874,000m²
de ARB

99%
de ocupación promedio

7-8%
de *lease spread* promedio

$734m
de NOI durante el 2T26

1,607
arrendatarios







- El portafolio cerró el 2T26 con aproximadamente 874,000 m^2 de los cuales, aproximadamente 628,000 m^2 conformaban el portafolio operativo y 246,000 m^2 el portafolio en desarrollo.
- La ocupación durante el 2T26 cerró en 99%.
- La tasa de renovación durante el segundo 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$734 millones, lo que representa un incremento de 12% frente al 2T25.
- Al cierre del trimestre, Fibra SOMA contaba con 1,607 arrendatarios.

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

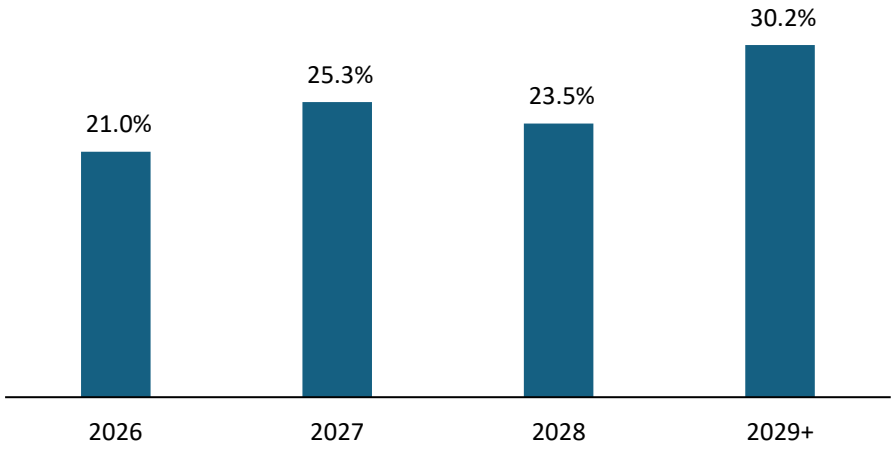
Indicadores relevantes del trimestre

Operativos

Concentración por arrendatarios principales

	% Renta	% ARB
Top-5	21.7%	28.3%
Top-10	30.0%	38.1%
Top-15	35.7%	44.8%
Otros	64.3%	55.2%

Perfil de vencimiento de arrendamientos



- Nuestra base de arrendatarios es muy diversa. El top 5 de arrendatarios de la Fibra representa el 21.7% de los ingresos por renta y 28.3% en términos de ARB. Se compone principalmente de arrendatarios globales con alta calidad crediticia.
- El *lease spread* para los contratos renovados durante el 2T26 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 2T26.
- El plazo promedio para los contratos de *retail* es de tres años. En 2026, el 21.0% de los contratos vigentes estarán sujetos a renovación. En 2027 el nivel de vencimientos será de 25.3% y en 2028 será de 23.5%.

Indicadores relevantes del trimestre

Financieros

Miles de Pesos	2T26	2T25	Δ%	Acumulado 2026
Total Ingresos (Portafolio propio)	$778,927	$767,815	1.4%	$1,517,055
Ingresos negocios conjuntos	$307,289	$285,165	7.8%	$617,646
Ingresos Totales	$1,086,215	$1,052,980	3.2%	$2,134,701
Resultado en la participación de negocios conjuntos	$233,946	$174,939	33.7%	$469,750
Ingreso Neto Operativo incluyendo negocios conjuntos	$733,969	$653,435	12.3%	$1,508,714
Margen NOI	67.6%	62.1%		70.7%
EBITDA	$648,507	$596,152	8.8%	$1,356,332
Margen EBITDA	59.7%	56.6%		63.5%
FFO Consolidado	$302,153	$137,799	119.3%	$756,306
Margen FFO Consolidado	27.8%	13.1%		35.4%
AFFO Consolidado[(1)]	$438,380	$132,785	230.1%	$923,887
Margen AFFO Consolidado	40.4%	12.6%		43.3%
Distribución a tenedores de CBFIs	**$0**	**$0**		**$0**
CBFIs con derechos económicos	*940,374,798*	*889,628,640*		*940,374,798*
Distribución por CBFI con derechos económicos	**$0.00**	**$0.00**		**$0.00**

- El Ingreso Neto Operativo (NOI) fue de MXN$734 millones en el 2T26, con un margen de 68%. Esto representa un incremento de 12% respecto al 2T25.
- El EBITDA fue de MXN$649 millones en el 2T26, con un margen de 60%. Esto representa un incremento de 9% respecto al 2T25.
- El AFFO consolidado del 2T26 fue de MXN$438 millones, con un margen de 40%. Esto representa un incremento de 230% respecto al 2T25.
- El número de CBFIs con derechos económicos en circulación se ubicó en 940,374,798 al cierre del 2T26. La disminución en el número de CBFIs se debe al efecto de la Oferta Pública de Adquisición realizada durante el segundo trimestre

(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.

Recientes adquisiciones de activos

Descripción general de los activos

	Fiesta Americana	Prado Norte
		
Descripción	Hotel ubicado en Paseo de la Reforma #80 con **616 llaves**. El hotel está ubicado en la cuadra adyacente al predio de la primera etapa del proyecto de Reforma.	Edificio de oficinas ubicado en Prado Norte esquina con Paseo de la Reforma con un ARB de **6,000m²**. El activo está por finalizar su construcción y se encuentra arrendado en un 100%.
Participación de Fibra SOMA	**100%**	**100%(1)**
Estrategia de la transacción	El hotel se integra en el plan maestro del proyecto de Reforma Colón. El predio del hotel forma parte del área prevista para la segunda etapa del desarrollo.	El activo ofrece una de las ubicaciones más privilegiadas de la ciudad. Las rentas promedio son de entre US$40 y US$52 por m².

Estas adquisiciones fortalecen el portafolio de FSOMA con la incorporación de activos con alto potencial de generación de valor y crecimiento

(1) El 100% de participación de Fibra SOMA en el activo corresponde al componente de oficinas del edificio.

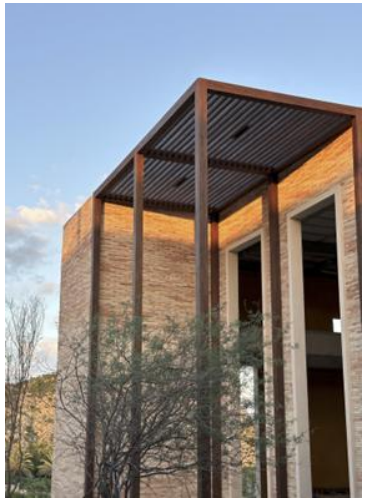
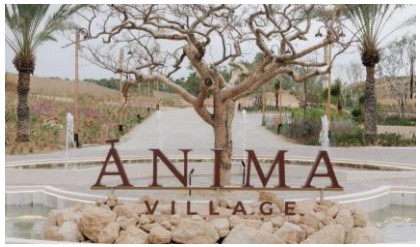
Pipeline en desarrollo

Actualización de progreso

FIBRA SOMA

Programa de desarrollo	 Entregado Soho House CDMX (Fase I – 2023) (Fase II – 1T27)	 Entregado SOMA Chapultepec CDMX (junio 2025)	 Entregado Ánima Village Los Cabos (diciembre 2025)
Avance de construcción	**100%**	**100%**	**100%**
ARB (m²)	**12,000**	**25,000**	**23,000**
Avance de arrendamiento	**100%**	**100%**	**100%**
Firmado	*100%*	*96%*	*85%*
LOI/RFP	*0%*	*4%*	*15%*










Pipeline en desarrollo

Actualización de progreso

FIBRA SOMA

Programa de desarrollo



Expansión Antara
CDMX
(2T26 / 3T26)[1]



Park Hyatt Hotel
CDMX
(3T26) [1]



Soho House Los Cabos
Los Cabos
(3T26) [1]



Prado Norte
CDMX
(3T26) [1]

...



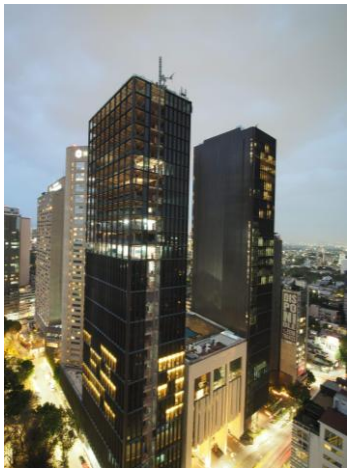
Reforma
CDMX
(2028/2029)

Avance de construcción	**91%**	**95%**	**90%**	**99%**
ARB (m^2)	**90,000**	**15,000**	**12,000**	**6,000**
Avance de arrendamiento *Retail* / Hotel	**100%**	**100%**	**100%**	**N/A**
Firmado	*88%*	*100%*	*100%*	
LOI/RFP	*12%*	*0%*	*0%*	
Avance de arrendamiento oficinas	**100%**	**N/A**	**N/A**	**100%**
Firmado	*92%*			*100%*
LOI/RFP	*8%*			*0%*















Todos los proyectos en desarrollo (excepto Reforma) serán entregados en 2026, representando un incremento de 65% - 70% sobre el NOI de 2025[2]

(1) Los trimestres mostrados indican los periodos de entrega de los activos en desarrollo a sus inquilinos.
(2) El incremento se basa en estimaciones de la Compañía, las cuales podrán variar en el futuro.

CapEx para desarrollo
Actualización de avance

FIBRA SOMA

Proyectos en desarrollo


Expansión Antara (2026)

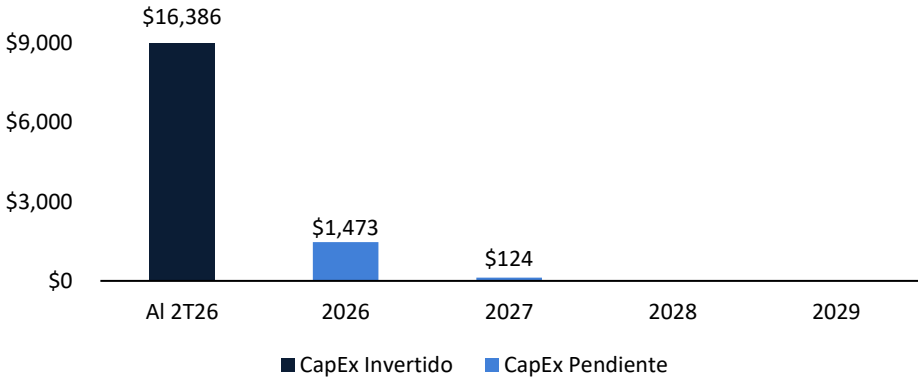

Park Hyatt Hotel CDMX (2026)


Soho House Los Cabos (2026)

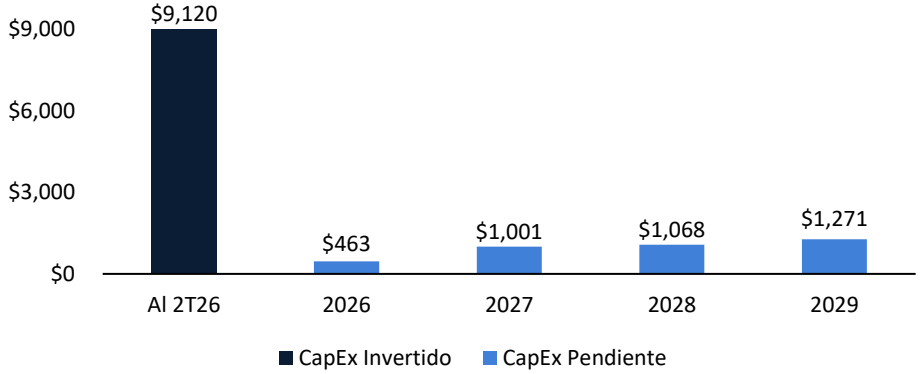

Prado Norte (2026)


Reforma (2028/2029)

Pipeline (excl. Reforma)



Reforma



- Durante el 2T26 se invirtieron MXN$1,540 millones en CapEx. Para Reforma, se invirtieron MXN$387 millones en CapEx.
- Durante el 2T26 se adquirió el componente de oficinas del proyecto Prado Norte, aumentando el CapEx por invertir en 2026 por MXN$296 millones.
- El proyecto de Reforma continúa avanzando en su desarrollo conforme al plan.
  - El CapEx pendiente será fondeado principalmente con financiamientos a nivel proyecto.
- Durante el 2026 serán entregados todos los proyectos en desarrollo a excepción de Reforma.

Nota: Los requerimientos de CapEx cubren todos los proyectos en 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.

Información Financiera

NOI & EBITDA

FIBRA SOMA

Miles de Pesos	2T26	2T25	Acumulado 2026
Ingresos por arrendamiento	$643,518	$560,702	$1,305,583
Estacionamientos	$28,607	$25,532	$54,953
Ingresos por venta de terreno	$0	$137,620	$0
Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros	$106,802	$43,961	$156,519
Total ingresos (Portafolio Propio)	**$778,927**	**$767,815**	**$1,517,055**
Gastos de operación y mantenimiento	($195,598)	($121,764)	($362,587)
Impuesto predial	($38,280)	($23,766)	($66,938)
Seguros	($2,498)	($3,922)	($6,039)
Costo por venta de terreno	($42,527)	($139,869)	($42,527)
Total Gastos (Portafolio Propio)	**($278,903)**	**($289,320)**	**($478,091)**
Ingresos en negocios conjuntos	$307,289	$285,165	$617,646
Gastos en negocios conjuntos	($73,343)	($110,226)	($147,896)
Resultado en la participación de negocios conjuntos	**$233,946**	**$174,939**	**$469,750**
Ingreso Neto Operativo	**$733,969**	**$653,435**	**$1,508,714**
Margen neto operativo	***67.6%***	***62.1%***	***70.7%***
Gastos del Administrador y otros gastos no relacionados con las operaciones	($85,462)	($57,283)	($152,382)
EBITDA	**$648,507**	**$596,152**	**$1,356,332**
Margen EBITDA	***59.7%***	***56.6%***	***63.5%***

Información Financiera

Reconciliación FFO / AFFO

Miles de Pesos	2T26	2T25	Acumulado 2026
Utilidad (Pérdida) integral consolidada del periodo	$325,049	$639,114	$565,956
Efecto por fluctuación cambiaria por revaluación de moneda	($446,541)	($1,247,820)	($349,214)
Ajuste por valuación de Instrumentos Financieros	$416,709	$777,847	$522,614
Amortización del costo de emisión de deuda bancaria o bursátil	$6,937	$7,586	$16,951
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	$0	($38,929)	$0
FFO consolidado	**$302,153**	**$137,799**	**$756,306**
Rentas anticipadas neto	$3,933	($1,619)	$20,676
Derechos de arrendamiento neto	($16,648)	$8,211	($20,426)
Otras Provisiones	$8,378	$10,960	$17,209
Renta lineal neto	$115,203	($18,781)	$152,592
Predial y seguros por devengar neto	$25,360	($3,786)	($2,471)
AFFO consolidado	**$438,380**	**$132,785**	**$923,887**

SOMA21 en BIVA	2T26	2T25
Precio de cierre al 30 de junio de 2026	$50.0	$49.2
CBFIs en circulación al 30 de junio de 2026[(1)]	940,374,798	889,628,640
Capitalización de mercado al 30 de junio de 2026	$47,018,739,900	$43,743,054,625

Fibra SOMA

Pesos	2T26	2T25	Acumulado 2026
FFO consolidado	$302,152.7	$137,798.7	$756,306.4
AFFO consolidado	$438,379.6	$132,784.6	$923,886.7
Distribución a tenedores de CBFIs	$0.0	$0.0	$0.0
CBFIs con derechos económicos	940,374,798	889,628,640	940,374,798
Distribución por CBFI con derechos económicos	$0.00	$0.00	$0.00

(1) La disminución en el número de CBFIs se debe al efecto de la Oferta Pública de Adquisición realizada durante el segundo trimestre.

Información Financiera

Colocación de bono internacional por US$800mm

FIBRA SOMA

Términos generales

Formato, plazo y amortización	▪ 144A / Reg. S a 10 años con pago total al vencimiento
Calificaciones	▪ Fitch: BBB- (Estable) | Moodys: Ba1 (Positiva)
Monto y Cupón	▪ US$800mm – 7.125% (UST 10 años + 255.3 pb) tasa fija pagadera semestralmente en periodos vencidos (30/360)
Ranking	▪ Notas senior quirografarias
Uso de los Recursos	▪ Refinanciamiento de deuda existente y usos corporativos generales

Estrategia de refinanciamiento

Usos del Bono Internacional por US$800mm	US$
Term Loan	$148,520,000
Term Loan – (TL24 USD)	$275,000,000
Crédito SOMA Chapultepec *Senior* (MXN + USD)	$62,857,143
Crédito Soho Los Cabos	$30,000,000
Crédito Park Hyatt CDMX	$55,000,000
Crédito Expansión Antara Hotel	$52,200,000
Crédito Expansión Antara Oficinas	$65,714,286
Crédito Retail Los Cabos *Senior*	$53,000,000
Crédito Prado Norte Oficinas	$30,000,000
Comisiones y Gastos de la Emisión	$6,300,000
Efectivo en Balance	$21,408,571
Total de Usos	**$800,000,000**

Préstamos bancarios a nivel Fibra SOMA y activos en operación

Créditos para activos en desarrollo (dispuestos + no dispuestos)

Refinanciamiento de deuda de adquisiciones

- Con los recursos obtenidos por la emisión del bono, se han refinanciado créditos por un monto de **US$772mm.**
- De los créditos de desarrollo que serán refinanciados, algunos se encuentran totalmente dispuestos y otros parcialmente dispuestos; sin embargo, el monto a refinanciar considera el monto total del crédito, incluyendo las porciones dispuestas y no dispuestas.
- El efectivo remanente se utilizó parcialmente para cubrir gastos de la emisión y para prepagar el saldo insoluto de las líneas de crédito revolvente.
- Algunos beneficios de esta transacción son:
  - Esta estrategia permite a Fibra SOMA **extender el vencimiento** promedio de su deuda **de ~4.3 años a ~8.0 años.**
  - La volatilidad de la tasa de interés disminuye, **reduciendo la exposición a tasa variable de 66% a 16%**
  - Esta transacción permite **reducir el endeudamiento bancario** y **aumenta el índice de activos no gravados.**

Información Financiera
Perfil de crédito

Créditos Fibra SOMA al 30 de junio del 2026	% correspondiente a Fibra SOMA	Divisa	Monto total (en MXN$mm)	Tasa	Saldo insoluto (en MXN$mm)	Vencimiento
Créditos corporativos						
Bono *senior 21*	100%	USD	$6,977.9	4.375%	$6,977.9	22/jul/31
Bono *senior 26*	100%	USD	$14,004.2	7.125%	14,004.2	28/may/36
Term Loan - (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	$172.5	19/dic/33
Total créditos corporativos					**$22,867.1**	
Créditos para desarrollo(1)						
Crédito Expansión Antara	100%	MXN	$3,125.0	TIIE + 325 pb (2021-2024) TIIE + 375 pb (2025-2028)	$2,321.4	30/nov/33
Crédito Soho CDMX	33%	USD	$542.3	SOFR + 320 pb	$146.1	25/jun/30
Total de créditos para desarrollo					**$2,467.5**	
Créditos revolventes						
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
Total créditos revolventes					**$0.0**	
Total					**$25,334.5**	

- El saldo insoluto total de la deuda al cierre del 2T26 fue de MXN$25,335 millones.
  - Los cambios principales durante el trimestre derivan de la emisión del bono internacional por US$800 millones y el prepago de créditos a nivel Fibra y de los proyectos en desarrollo.
- El perfil de vencimientos se mantiene en niveles sanos, sin vencimientos relevantes hasta 2029.
- Las líneas revolventes se encuentran disponibles en su totalidad.
- Los créditos para desarrollo 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 para completar los proyectos.
- Fibra SOMA reafirma su objetivo de obtener el doble grado de inversión apegándose a una rigurosa disciplina financiera. Como resultado del esfuerzo, Moody's publicó el cambio de su perspectiva en la calidad crediticia de la Fibra de estable a positiva el 18 de mayo.

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

Información Financiera
Perfil de crédito

FIBRA SOMA

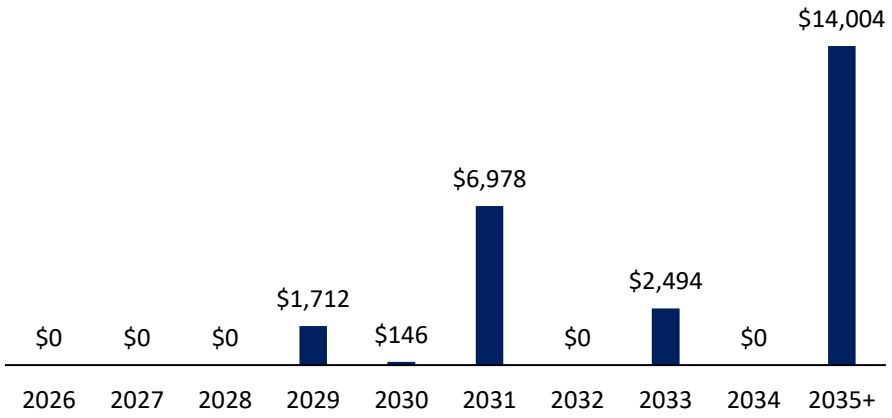
Índices de crédito

Índices (CNBV) al 30 de junio del 2026	SOMA	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	29.7%	≤50%	OK
Cobertura del servicio de deuda	3.9x	≥1.0x	OK

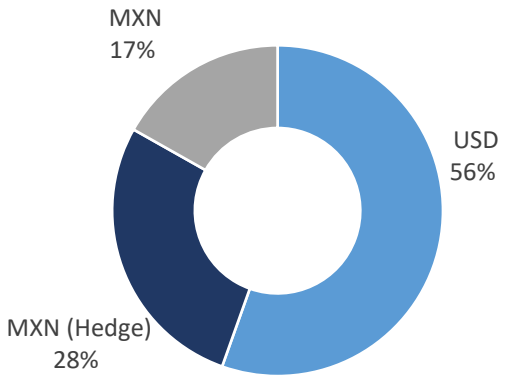
Índices (Bono *senior*) al 30 de junio del 2026	Tipo	SOMA	Límite	Estatus
Limitación de Deuda Total (LTV)	Incursión	29.7%	≤60%	OK
Limitación de Deuda Garantizada (Deuda Garantizada / Activos totales)	Incursión	0.2%	≤40%	OK
Test de servicio de deuda	Incursión	2.5x	≥1.5x	OK
Mantenimiento de activos no garantizados	Mantenimiento	330.1%	≥150%	OK

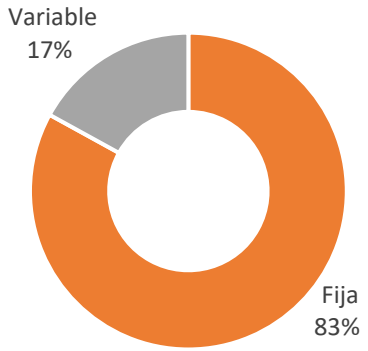
Otros índices de apalancamiento	SOMA
Razón de apalancamiento Deuda Neta / EBITDA[(1)]	7.4x
Razón de apalancamiento Deuda Neta / EBITDA normalizado[(2)]	7.0x

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 segundo trimestre.

(2) Esta razón de apalancamiento considera el EBITDA de los últimos 12 meses y el EBITDA de 12 meses de los activos recién adquiridos (Fiesta Americana y Prado Norte), el saldo de deuda y efectivo al cierre del segundo trimestre. El incremento temporal en el apalancamiento refleja la deuda contratada para concluir ciertos proyectos en desarrollo. El indicador disminuirá conforme estos activos inicien operaciones y generen EBITDA.

Estrategia de Fibra SOMA

Estrategia clara con catalizadores de corto plazo

FIBRA SOMA

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[1] ; 100% Arrendado



Soho House Los Cabos
3T26[1] ; 100% Arrendado



Park Hyatt Ciudad de México
3T26[1] ; 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 mayo, Moody's revisó la perspectiva de Fibra SOMA de estable a positiva y afirmó sus IDRs en Ba1, respaldada por la mejora y optimización de la estructura de capital así como el importante avance en los proyectos en desarrollo.

(1) Los trimestres mostrados indican los periodos de entrega de los activos en desarrollo a sus inquilinos.

Estrategia ASG
Ambiental, Social y Gobernanza

Para Fibra SOMA la integración de principios ASG en la operación es indispensable para el crecimiento sostenible y responsable. Fibra SOMA tiene el objetivo de medir, reportar y mejorar su desempeño en línea con estándares de sostenibilidad internacionales.

Ambiental

- **Análisis de riesgos climáticos y huella de carbono.** Se concluyeron con ayuda de South Pole, una agencia especializada en el tema:
  - 13 **riesgos físicos potenciales** en activos, dos horizontes de tiempo (2035 y 2050) y dos escenarios de calentamiento (+2 °C y +4 °C).
  - Los resultados identificaron lluvias intensas, escasez de agua y olas de calor como las principales amenazas climáticas potenciales.
  - Se concluyó el inventario de emisiones de **Gases de Efecto Invernadero** (GEI) de alcance 1 y 2 en los activos operativos.

Esto permitirá fortalecer la gestión ambiental, así como identificar riesgos y áreas de oportunidad para la reducción de emisiones. Mas datos al respecto fueron publicados en el reporte **ISSB S1 y S2** (link)

Social

- **Bienestar y ambiente laboral.** En línea con la NOM-035-STPS-2018, durante el primer semestre del año se llevaron a cabo 15 actividades con 90 personas que acumularon casi **1,400 horas de participación**. El programa también incluyó iniciativas dirigidas a las familias de los colaboradores, fortaleciendo el sentido de pertenencia y promoviendo una visión integral del bienestar.

- **Reconocimiento a Anima Village.** En el marco de The Real Estate Show 2026, organizado por la Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI), Ánima Village recibió el segundo lugar del **Premio ADI 2026.** Este es uno de los reconocimientos más relevantes del sector inmobiliario en México, que destaca la propuesta de desarrollo e impacto en la industria de este activo.

Gobernanza

- **Publicación de información NIIFs S1 y S2.** En línea con las nuevas disposiciones aplicables a emisoras públicas, Fibra SOMA cumplió con la elaboración y divulgación de su primer reporte bajo los estándares **del International Sustainability Standards Board (ISSB)**, fortaleciendo la transparencia y la comunicación con inversionistas y grupos de interés.

Detalles de la conferencia trimestral

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

La conferencia telefónica se llevará a cabo el 30 de julio 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_gBZIBMFjQgmGb0CiQDhxyw#

CONTACTOS RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

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

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

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

Glosario

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

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

ARB: Área rentable bruta.

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

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

Glosario

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

  AL0 = Activos líquidos al cierre del 2T26, incluyendo efectivo e inversiones en valores, pero no el efectivo restringido.

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

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

  LR0 = Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del 2T26.

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

FIBRA SOMA



Anexo

Estados Financieros

Información Financiera

Estado de Resultados

FIBRA SOMA

Miles de Pesos	2T26	2T25	Acumulado 2026
Ingresos por arrendamiento	$643,518	$560,702	$1,305,583
Estacionamientos	$28,607	$25,532	$54,953
Ingresos por venta de terreno	$0	$137,620	$0
Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros	$106,802	$43,961	$156,519
Total ingresos (Portafolio Propio)	**$778,927**	**$767,815**	**$1,517,055**
Gastos de operación y mantenimiento	($167,934)	($102,091)	($315,233)
Comisión por Operación	($27,664)	($19,673)	($47,353)
Impuesto predial	($38,280)	($23,766)	($66,938)
Seguros de Propiedades	($2,498)	($3,922)	($6,039)
Costo por venta de terreno	($42,527)	($139,869)	($42,527)
Total gastos (Portafolio Propio)	**($278,903)**	**($289,320)**	**($478,091)**
Resultado en la participación de negocios conjuntos	**$233,946**	**$174,939**	**$469,750**
Utilidad después de Resultado en la participación de negocios conjuntos	**$733,969**	**$653,435**	**$1,508,714**
Gastos del Administrador y otros gastos no relacionados con las operaciones	($85,462)	($57,283)	($152,382)
Intereses y comisiones netas de deuda bancaria	($469,904)	($524,957)	($903,394)
Efecto de instrumentos financieros derivados	($4,292)	($5,249)	($139)
Ingreso por intereses	$52,947	$9,981	$157,842
Ganancia (perdida) cambiaria, neta	$208,167	$631,594	$170,832
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	$0	$38,929	$0
Utilidad neta	**$435,425**	**$746,448**	**$781,473**
(Pérdida) utilidad por fluctuación cambiaria relacionada con instrumentos financieros	$238,374	$616,226	$178,382
(Pérdida) utilidad por valuación de instrumentos financieros	($348,751)	($723,560)	($393,899)
Utilidad (pérdida) integral del periodo	**$325,049**	**$639,114**	**$565,956**
Utilidad (pérdida) neta consolidada		$0	
Participación en los resultados netos de la controladora:	$435,425	$746,448	$781,473
Participación en los resultados netos de la no controladora:	$0	$0	$0
Utilidad (pérdida) integral del periodo		$0	
Participación en los resultados netos de la controladora:	$325,049	$639,114	$565,956
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 junio de 2026
Activo circulante:	
Efectivo y equivalentes de efectivo	$4,191,927
Cuentas por cobrar a clientes, neto	$611,786
Cuentas por cobrar a partes relacionadas[(1)]	$678,513
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	$1,948,930
Activos disponibles para su venta	$0
Pagos anticipados	$61,318
Total activo circulante	**$7,492,475**
Activo no circulante:	
Efectivo restringido	$0
Propiedades de inversión	$60,694,141
Inversión en negocios conjuntos por activos inmobiliarios	$13,907,772
Terreno 3332	$0
Instrumentos financieros derivados	$0
Pagos anticipados de largo plazo	$996,447
Activos no circulantes	$48,099
Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI)	$0
Inversión en acciones de subsidiaria	$0
Total activo no circulante	**$75,646,459**
Total activo	**$83,138,935**

Pasivo y patrimonio	Al 30 de junio de 2026
Pasivo a corto plazo:	
Deuda	$99,709
Cuentas por pagar y pasivos acumulados a corto plazo	$1,005,190
Intereses por pagar	$256,568
Impuestos por pagar	$124,693
Suscripción preferente	$660,759
Total pasivo a corto plazo	**$2,146,920**
Pasivo a largo plazo:	
Deuda	$24,556,799
Cuentas por pagar y pasivos acumulados a largo plazo	$397,000
Suscripción preferente	$1,012,210
Instrumentos financieros derivados	$3,147,667
Depósitos en garantía	$232,397
Derechos de arrendamiento	$100,552
Total pasivo a largo plazo	**$29,446,624**
Total pasivo	**$31,593,544**
Patrimonio	
Patrimonio contribuido	
Aportación al Fideicomiso	$46,445,150
Reserva de fondo de recompra	($2,457,193)
Patrimonio ganado	
Resultados acumulados	$9,027,661
Participación de la controladora	**$53,015,618**
Participación no controladora:	$0
Otros Resultados Integrales	($1,470,228)
Total Patrimonio	**$51,545,390**
Total Pasivo y Patrimonio	**$83,138,935**

(1) Las cuentas por cobrar a partes relacionadas se componen de los remanentes provenientes de los negocios conjuntos pendientes de recibir.

Información Financiera
Estado de Flujo de Efectivo

FIBRA SOMA

Fideicomiso Irrevocable No. 6185
(Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple)
Estado de Flujos de efectivo
(En miles de pesos mexicanos)

Concepto	6M 2026
Flujos de efectivo de actividades de operación:	
Utilidad neta consolidada del periodo	781,473
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:	
Utilidad en participación de inversión en negocios conjuntos	(469,750)
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	-
Amortización de seguros	2,471
Amortización derechos de arrendamiento a resultados	7,945
Amortización del costo de emisión de deuda	16,951
Efecto de valuación de Instrumentos Financieros Derivados	170,385
Fluctuación cambiaria no realizada	(212,283)
Costo neto por venta del terreno	42,527
Ingresos por intereses	(175,492)
Gasto por intereses	897,149
Total	**1,061,376**
Cambios en el capital de trabajo:	
(Aumento) disminución en:	
Rentas por cobrar a clientes	147,148
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(170,282)
Impuesto al valor agregado (IVA) por recuperar	9,755
Otras cuentas por cobrar	86,766
Pagos anticipados	(4,942)
Aumento (disminución) en:	
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	152,334
Cuentas por pagar a partes relacionadas	42,249
Impuestos por pagar	47,156
Derechos de arrendamiento	(28,370)
Depósitos en garantía	5,952
Flujos netos de efectivo generados por actividades operación	**1,349,142**

Concepto	6M 2026
Flujos de efectivo por actividades de inversión:	
Inversión en proyectos en desarrollo	(3,422,686)
Adquisición de derechos fideicomisarios	(2,114,446)
Pagos de Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles	(224,803)
Venta de terreno	-
Remanentes de negocios conjuntos	334,834
Prestamos otorgados a partes relacionadas	-
Otros activos no circulantes	(12,733)
Intereses bancarios cobrados	175,492
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	**(5,264,342)**
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:	
Préstamos recibidos	14,246,740
Pago de préstamos	(9,756,587)
Intereses pagados	(810,921)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	**1,173,125**
Efectivo y equivalentes de efectivo	
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	**(2,742,075)**
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	6,934,002
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	**4,191,927**



Acerca de Fibra SOMA

Portafolio Fibra SOMA

Activos de alta calidad en ubicaciones privilegiadas

✓ Activos entregados desde IPO

✓ Entrega en 2026

FIBRA SOMA

Activos	Ubicación	Usos	Estatus	Inicio de Operaciones	Participación %	Ocupación	ARB Total (m^2)
Activos en Operación							
Andamar I	Veracruz	*Retail*	En Operación	1T21	100.00%	100%	33,465
Andamar II	Veracruz	*Retail*	En Operación	1T21	100.00%	100%	29,667
Angelopólis	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
Fiesta Americana	Ciudad de México	Hotel	En Operación	2T26 ✓	100.00%	100%	61,600
Activos en Desarrollo				Entregando en 2026 (Excl. Reforma)		**99%**	
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
Prado Norte	Ciudad de México	Oficinas	Desarrollo	3T26	100.00%	100% ✓	6,000
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
Total							**874,120**



Luxury Hall



Andamar



Outlet Querétaro



Antea

Líder en bienes raíces en México

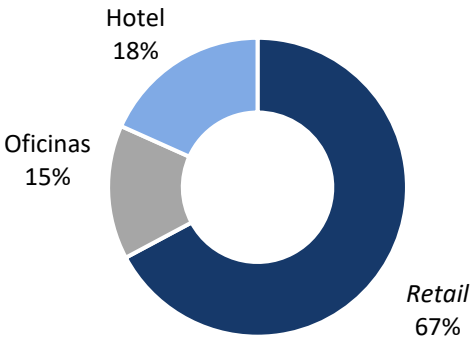
Décadas de experiencia comprobada como desarrollador y operador

FIBRA SOMA

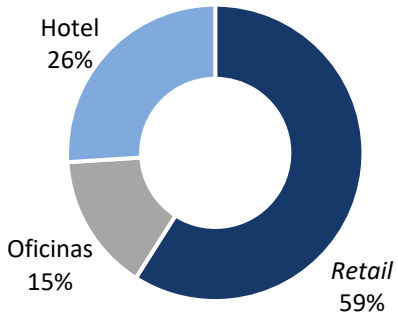
Enfoque en la mejora y crecimiento del portafolio

- **+80 años** de experiencia en la industria de bienes raíces en México
- **+874,000 m²** de ARB[1] en el portafolio en México
- **+246,000 m²** de ARB[1] están en etapa de desarrollo actualmente
- **+MX$ 83.1 mil millones** en Activos Bajo Gestión[2]
- **1,607** arrendatarios

ARB por segmento[3]



Ingresos por segmento[3]



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

AFOREs

- ✓ 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 los activos totales según los datos financieros de la empresa a partir del segundo 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

FIBRA SOMA



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

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

1971
Desarrollo del centro comercial Plaza Satélite

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



1998
Desarrollo del centro comercial Plaza Angelópolis

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



2004
Desarrollo de Premium Outlets Punta Norte junto con Simon



2006
Desarrollo de Antara Fashion Hall

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

2009
Galardonado con el premio en el World Architecture Festival

2010
Desarrollo de Luxury Hall en Puebla



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

2015
Cadillac Fairview hace su inversión inicial en desarrollo GSM

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

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

2021
Aportación a la Fibra de:
- PHMC
- SOMA Chapultepec
- Soho House & Beach Club Los Cabos

2022
Aportación a la Fibra :
- Soho House CDMX
- Abraham González 45
- Retail Los Cabos



2024
Adquisición de Hyatt Regency CDMX



2025
- Inauguración de Ánima Village Los Cabos
- Inauguración de SOMA Chapultepec
- Adquisición del 50% restante de Park Hyatt Hotel para acumular el 100%



2026
Adquisición de:
- Fiesta Americana Ciudad de México
- Prado Norte

ARB Acumulado Activos Operativos ('000m²)

2000	...	2004	...	2006	...	2010	...	2013	2014	2015	...	2018	2023	2025	2026
144		176		224		234		314	347	377		440	465	566	628

Activos de Fibra SOMA

Ubicación de activos (1/2)

FIBRA SOMA

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



Premium Outlets Punta Norte

Edo. de México



Plaza Satélite

Edo. de México



Plaza Universidad

CDMX



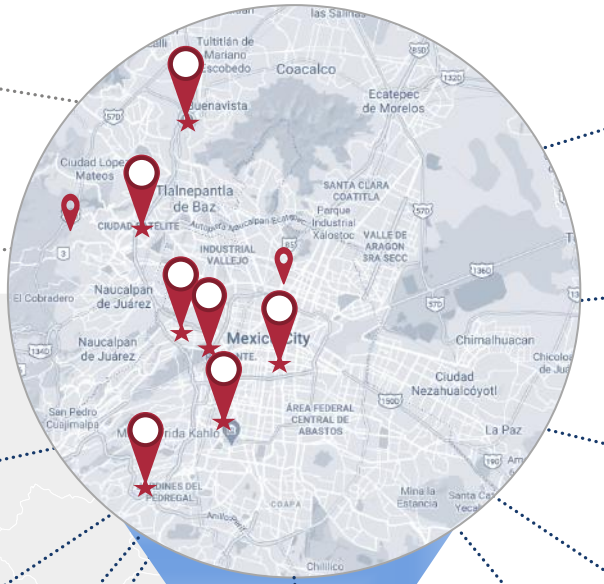
Artz Pedregal

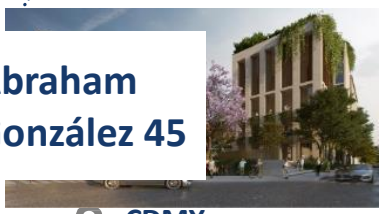
CDMX



Prado Norte

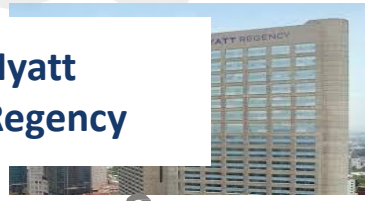
CDMX





Abraham González 45

CDMX



Hyatt Regency

CDMX



Expansión Antara

CDMX



PHMC & SOMA Chapultepec

CDMX



Reforma

CDMX



Soho House CDMX

CDMX



Fiesta Americana

CDMX

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

Activos de Fibra SOMA

Ubicación de activos (2/2)

FIBRA SOMA

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





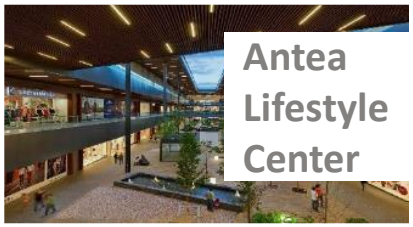
Soho House Los Cabos

Los Cabos



Ánima Village Los Cabos

Los Cabos



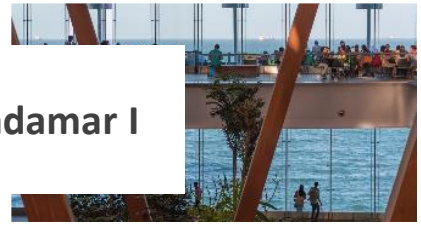
Antea Lifestyle Center

Querétaro



Premium Outlets Querétaro

Querétaro



Andamar I

Veracruz



Andamar II

Veracruz



Angelópolis

Puebla



Luxury Hall

Puebla

Querétaro: Una de las ciudades de mayor crecimiento en México y la más grande de la región del Bajío. Una 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.

Prado Norte
Puntos clave









Ubicación	Ciudad de México
Año terminado	2026
ARB	6,000
Usos	Oficinas
Arrendatarios	SOMA, Herman Miller

- El inmueble goza de una ubicación inigualable sobre el corredor de Paseo de la Reforma.
- El edificio está por finalizar su construcción en el 3T26 y se encuentra arrendado al 100%.
- Cuenta con rentas promedio de entre US$40 y US$52 por metro cuadrado.

Ánima Village
Puntos clave

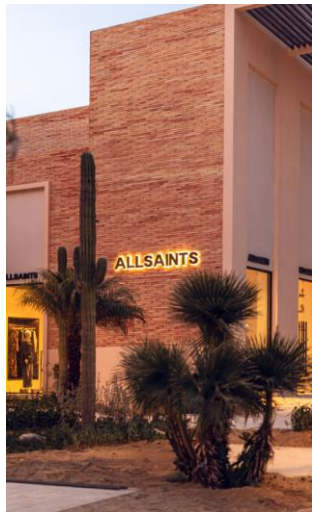


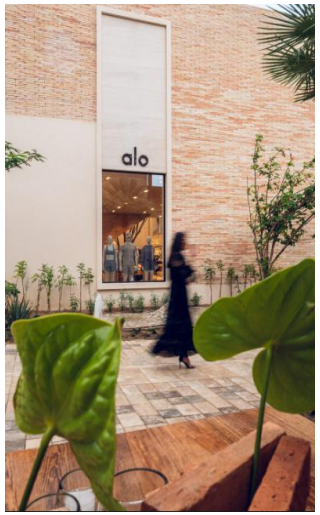




Ubicación	Los Cabos
Año terminado	2025
ARB	23,000 m^2
Usos	*Retail*
Arrendatarios	Louis Vuitton, Prada, Alo Yoga, Nike, Jondal, Zuma, entre otros.







- 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.

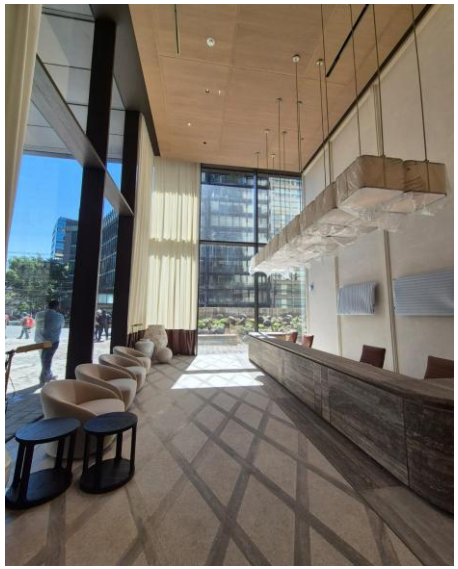
SOMA Chapultepec Oficinas

Puntos clave











Ubicación	Ciudad De México
Año terminado	2025
ARB	25,000 m^2
Usos	Oficinas
Arrendatarios	Galicia Abogados, Von Wobeser, Sony Pictures, entre otros.

- 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.
- 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.

Hyatt Regency CDMX

Puntos clave







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







Ubicación	Ciudad De México
Año terminado	2023 – fase I 2T26 – fase II
Llaves	32
Uso	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











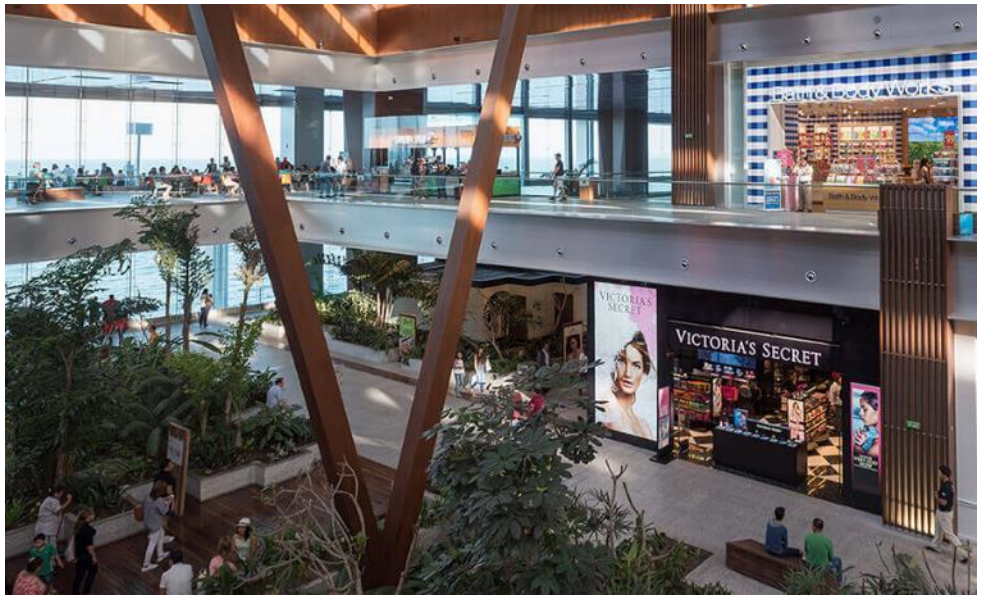


Ubicación	Puebla
Año terminado	2010
ARB	10,385 m^2
Usos	*Retail*
Arrendatarios	Burberry, Victoria Secret, Aldo, Kiehl's, entre otros

- Situado junto al Centro Comercial Angelópolis
- Centro comercial multifacético, con una gama de espacios comerciales con las marcas más exclusivas y terrazas con restaurantes
- Principal punto de atracción para los visitantes de otros estados centrales y del Golfo con expectativas de una experiencia de lujo
- Concepto innovador, ya que fusiona la experiencia del centro comercial con eventos especiales, ofreciendo programas de lealtad y una amplia gama de productos y servicios

Andamar I & II

Puntos clave













Ubicación	Veracruz
Año terminado	2014 & 2016
ARB	63,132 m^2
Usos	*Retail*
Arrendatarios	Cinemex, Zara, West Elm, Pottery Barn, Williams Sonoma, entre otros

- Ubicada en la mejor zona de Veracruz, con vista a la avenida Boca del Río
- Centro comercial líder en el estado de Veracruz, que ofrece marcas de primera calidad y una experiencia única para disfrutar de las compras, el entretenimiento y los servicios junto al mar
- 107 tiendas

Artz Pedregal
Puntos clave

FIBRA SOMA













Ubicación	Ciudad de México
Año terminado	2018
ARB	111,183 m^2
Usos	*Retail* & Oficinas
Arrendatarios	J&J, Santander, LVMH, Moncler, Omega, Tiffany, entre otros

- El mayor centro comercial por volumen de negocio y visitantes de todo el sur de la Ciudad de México
- Amplia oferta de tiendas, servicios, cafeterías y ocio bajo un mismo techo
- Ubicación estratégica con una excelente zona de captación primaria de alta densidad
- Cómoda accesibilidad desde el punto de vista del transporte público y amplia zona de estacionamiento alrededor del edificio

Premium Outlets Punta Norte

Puntos clave













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

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

Premium Outlets Querétaro

Puntos clave













Ubicación	Querétaro
Año terminado	2019
ARB	25,925 m^2
Usos	*Retail*
Arrendatarios	Adidas, Hugo Boss, Nike, Swarovski, entre otros.

- Ubicado a 6.3 km de Querétaro, la ciudad más grande del Bajío, una de las regiones más dinámicas y de mayor crecimiento en México
- Principal punto de atracción para los visitantes de y hacia el corredor de exportación de México
- Con más de 80 tiendas, ofrece una experiencia al aire libre de espacios comerciales y de restaurantes
- Ofrece las últimas tendencias a un precio rebajado en moda para hombre, mujer, niños, artículos para el hogar y decoración

Plaza Satélite

Puntos clave













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

- Inaugurado en 1971 en el municipio de Naucalpan de Juárez como uno de los primeros centros comerciales del país
- Factor clave que impulsó la urbanización de esta zona, es una de las áreas de mayor tránsito y comercio del Estado de México
- Con 250 locales ofrece una amplia gama de productos, servicios y entretenimiento que lo convierten en uno de los centros comerciales más visitados del país

Plaza Universidad

Puntos clave

FIBRA SOMA













Ubicación	Ciudad de México
Año terminado	1969
ARB	30,569 m^2
Usos	*Retail*
Arrendatarios	Cinépolis, Sears, Zara, Sanborns, entre otros

- Plaza Universidad fue el 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

Angelópolis
Puntos clave













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

- Ubicado en una de las zonas de mayor crecimiento y rentabilidad de Puebla
- El complejo comercial fue el primero de su tipo en la ciudad con más de 148 tiendas
- Activó y promovió el *retail*, desarrollos residenciales, escuelas, universidades, edificios de oficinas, hospitales, y las principales carreteras de la ciudad
- Importante afluencia de visitantes (~13.9 millones de personas al año) procedentes de los estados adyacentes, como Veracruz, Oaxaca y Tlaxcala

Antea Lifestyle Center

Puntos clave













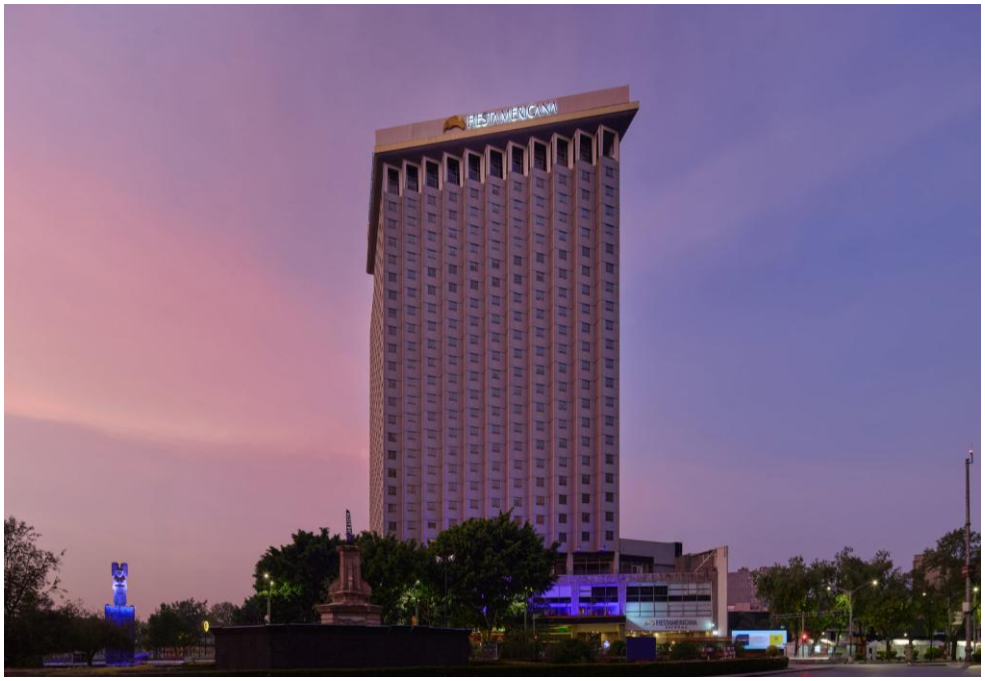
Ubicación	Querétaro
Año terminado	2013
ARB	79,721 m^2
Usos	*Retail*
Arrendatarios	Liverpool, Palacio de Hierro, Cinépolis, Zara, entre otros

- Segundo centro comercial más grande de América Latina
- Ofrece una amplia gama de marcas de productos, servicios y entretenimiento de 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

Fiesta Americana Reforma

Puntos clave

FIBRA SOMA



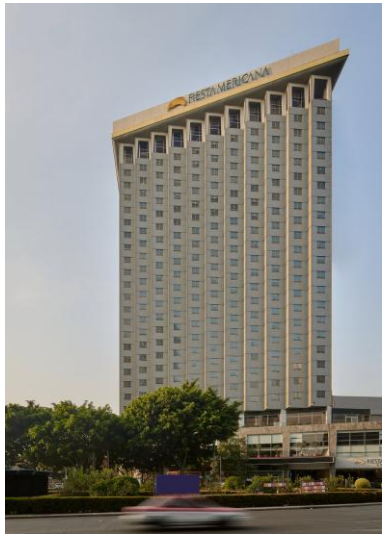




Ubicación	Ciudad de Mexico
Año terminado	1970
Llaves	616
Usos	Hotel







- Hotel ubicado sobre Paseo de la Reforma, con acceso cercano a zonas corporativas, culturales y turísticas clave
- La ubicación ofrece conectividad privilegiada hacia el Centro Histórico, Zona Rosa, Polanco, Monumento a la Revolución, Chapultepec y otros puntos de interés de la ciudad
- Inaugurado en 1970; torre de 25 pisos con 616 habitaciones y suites
- El hotel cuenta con amenidades orientadas a estancias corporativas y turísticas, incluyendo restaurante, bar, cafetería, gimnasio y espacios para reuniones/eventos
- El hotel se integra en el plan maestro del proyecto de Reforma. El predio del hotel forma parte del área prevista para la segunda etapa del desarrollo

Aviso de privacidad

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

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

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



FIBRA SOMA