EVENTO RELEVANTE

FECHA DE PUBLICACIÓN: 30/10/2026

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	REPORTE TRIMESTRAL 3Q 2026
MERCADO EXTERIOR	

EVENTO RELEVANTE

REPORTE TRIMESTRAL 3Q 2026

Documento adjunto



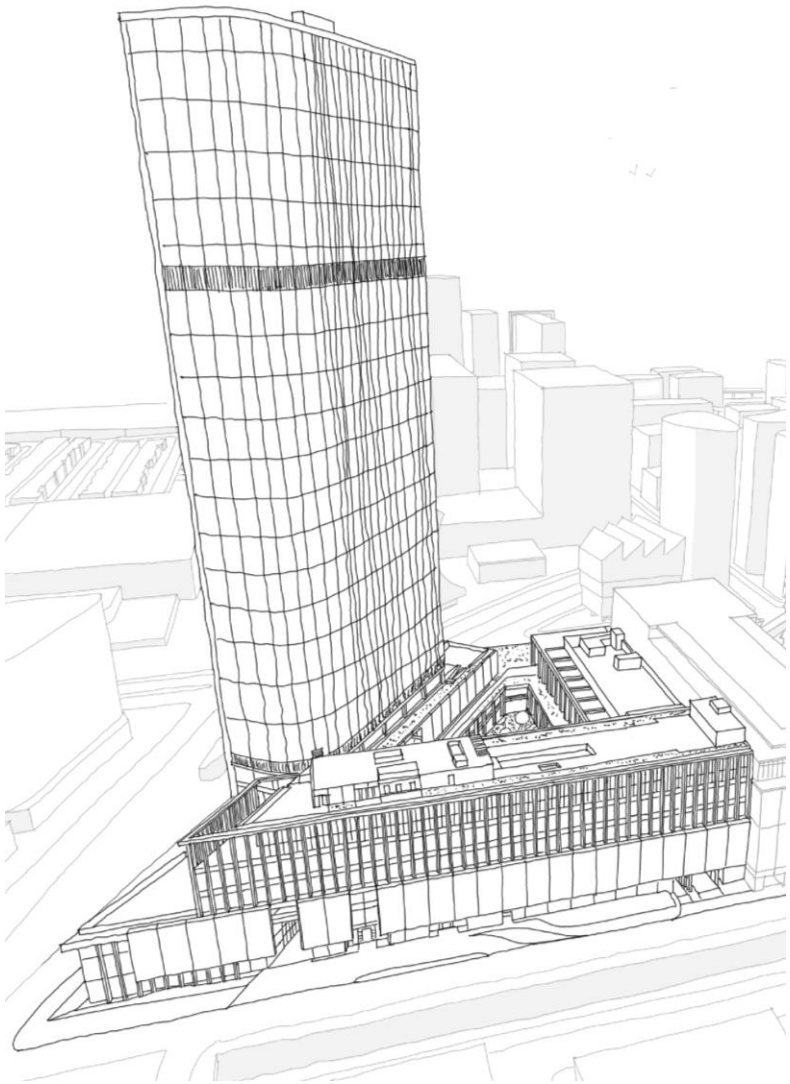
TERCER TRIMESTRE 2026
REPORTE TRIMESTRAL

FIBRA SOMA

30 de octubre 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
Desarrollos ---- 10
CapEx para desarrollo ---- 12
Información financiera ---- 13
Estrategia de Fibra SOMA ---- 17
Estrategia ASG ---- 18
Detalles de la conferencia trimestral ---- 19
Glosario ---- 20
Anexo ---- 22
Acerca de Fibra SOMA ---- 26



Portafolio de Fibra SOMA

Evolución reciente y consolidación operativa

FIBRA SOMA

Desde 2020, Fibra SOMA ha expandido su portafolio mediante desarrollos y adquisiciones estratégicas.

	2020	2026 (LTM)	Δ
ARB en Operación (m^2)	465,520	634,120	+ 36.2%
Propiedades en Operación	10	16	Soho House Mexico City , Hyatt Regency SOMA Chapultepec, Anima Village Los Cabos, Fiesta Americana Reforma, Prado Norte
Ocupación	93.5%	98.6%	+ 510pb
AUM	+US$2.2bn	+US$4.5bn	~ 2.1x
LTV	24.9%	29.6%	+ 470pb
NOI (MXN$)	$0.9bn	$3.3bn	~ 3.7x
Margen NOI	68%	73%	+ 500pb
Ingresos denominados en USD (%)	10%	47%	+ 3,700pb

Desempeño operativo

Sólido desempeño comparado con el sector

FIBRA SOMA

Tasas de Ocupación	***Retail:* 99%** **Oficinas: 97%**	▪ En *retail*, Fibra SOMA registra niveles de ocupación promedio cercanos al 100% de manera sostenida. ▪ La ocupación de oficinas pone de manifiesto el valor de los activos de la Fibra en este segmento.
Rentas Promedio por m^2	***Retail:* $642** **Oficinas: $528**	▪ Las rentas promedio se ubicaron en $642 por m^2 en *retail* y $528 por m^2 en oficinas, apoyadas en la calidad, ubicación, servicios y mezcla de arrendatarios del portafolio.
Lease Spreads	**7% - 8%**	▪ Los *lease spreads* de 7% a 8% impulsan el crecimiento orgánico y recurrente de los ingresos. ▪ Estos *spreads* evidencian la demanda por los activos del portafolio y sus atributos diferenciados.
Crecimiento de NOI	**TACC del 14.7% (2019 – 3T26 LTM)**	▪ El NOI del portafolio registra una TACC cercana al doble del promedio de las Fibras comparables en México. ▪ La expansión responde a la entrada en operación de los activos en desarrollo y a la integración de las adquisiciones al portafolio.

Resumen ejecutivo

Fibra SOMA (SOMA 21) anuncia sus resultados del tercer trimestre de 2026, reportando un NOI de MXN$900 millones en el 3T26, comparado con MXN$645 millones reportados en el 3T25. El AFFO del trimestre fue MXN$290 millones, con un margen de 24%.

Resultados del trimestre

- Los **ingresos** fueron MXN$1,189 millones, que representaron un incremento de 34% comparado con el 3T25.
- El **Ingreso Neto Operativo** (NOI) fue de MXN$900 millones, un incremento de 40% comparado con el 3T25.
- El **margen NOI** fue de 76%.
- El **EBITDA** alcanzó los MXN$813 millones, incrementando 41% respecto al 3T25.
- El **margen EBITDA** fue de 68%.
- El **AFFO consolidado** del 3T26 fue de MXN$290 millones, con un margen de 24%.
- La **ocupación promedio** cerró el 3T26 en 99% con 1,623 arrendatarios.

Hechos destacados

- El 16 de julio se llevó a cabo el pago de una distribución por MXN$750 millones bajo el concepto de reembolso de capital a los tenedores de certificados de la Fibra.
- El 21 de agosto se firmó el crédito puente para el proyecto de Reforma por un monto de hasta MXN$1,700 millones.
- El 27 de agosto se publicó el reporte de sostenibilidad 2025, mostrando importantes avances en los distintos pilares de nuestra estrategia ambiental, social y de gobierno corporativo.

Comentario del Director General

Estimados inversionistas,

Me complace compartir con ustedes los resultados del tercer trimestre de 2026, un periodo en el que comenzamos a ver materializado el valor generado por nuestra estrategia de inversión y desarrollo, que se refleja en el sólido crecimiento registrado durante el trimestre. Este desempeño es producto de la solidez operativa de nuestro portafolio estabilizado, así como de los esfuerzos realizados en la entrega, apertura y estabilización gradual de nuestros proyectos de desarrollo. La calidad de nuestros activos, la excelencia operativa y una visión de inversión de largo plazo continúan siendo los pilares de nuestra estrategia de generación de valor.

Durante el trimestre, los ingresos alcanzaron MXN$1,189 millones, lo que representa un crecimiento de 34% respecto al mismo periodo del año anterior, mientras que el NOI ascendió a MXN$900 millones, un incremento de 40% frente al 3T25. Por su parte, el AFFO alcanzó MXN$290 millones. Estas tasas de crecimiento reflejan la fortaleza operativa de nuestros activos estabilizados y la contribución creciente de las inversiones realizadas en los últimos años, conforme nuestros desarrollos comienzan a incorporarse a la operación del portafolio. Hacia adelante, seguiremos enfocados en maximizar el desempeño de nuestros activos existentes, consolidar la estabilización de nuestros nuevos desarrollos y asignar capital de manera disciplinada hacia oportunidades que impulsen la generación de valor de largo plazo.

El 16 de julio llevamos a cabo el pago de una distribución por MXN$750 millones bajo el concepto de reembolso de capital a los tenedores de nuestros CBFIs. Esta distribución refleja que estamos pasando de un período de desarrollo a un período con mayor generación de flujo. También, muestra nuestro compromiso con la asignación disciplinada de capital, buscando mantener un balance adecuado entre retornos a los inversionistas, fortaleza financiera y recursos disponibles para continuar ejecutando nuestra estrategia de crecimiento

Durante el trimestre, seguimos avanzando en nuestros proyectos de desarrollo, con aperturas programadas para 3 de ellos en el 4T 2026. Estos avances forman parte de una estrategia de crecimiento selectiva, respaldada por activos de alta calidad, ubicaciones privilegiadas y una visión de inversión de largo plazo.



Comentario del Director General



Como en el pasado, vale la pena reiterar que la disciplina financiera sigue siendo un eje fundamental de nuestra estrategia. Seguimos enfocados en preservar nuestra solidez crediticia, optimizando nuestro costo de capital y manteniendo la flexibilidad necesaria. Cerramos el trimestre con un nivel de endeudamiento de 29.6% (total deuda/total activo), sin vencimientos de deuda importantes hasta 2029.

En materia de sostenibilidad, el 27 de agosto publicamos nuestro informe voluntario de sostenibilidad del 2025. En él, presentamos avances en los distintos pilares de nuestra estrategia ambiental, social y de gobierno corporativo. El informe refleja la evolución de nuestras iniciativas, métricas y procesos, así como una mayor integración de criterios de sostenibilidad en la operación y toma de decisiones de Fibra SOMA. Esta publicación complementa el reporte elaborado conforme a las Normas NIIF S1 y S2, publicado durante el segundo trimestre. Representa un paso adicional en nuestro compromiso con la transparencia y rendición de cuentas.

En el último trimestre del año seguiremos enfocados en mantener una ejecución disciplinada y optimizar el desempeño de nuestro portafolio con el objetivo de incrementar valor para todos nuestros grupos de interés en el largo plazo.

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

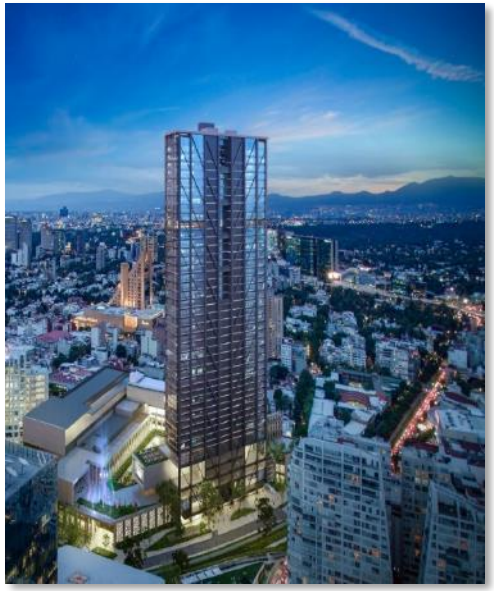
+874,000m²
de ARB

99%
de ocupación promedio

7-8%
de *lease spread* promedio

$900m
de NOI durante el 3T26

1,623
arrendatarios







- El portafolio cerró el 3T26 con aproximadamente 874,000 m^2 de los cuales, aproximadamente 634,000 m^2 conformaban el portafolio operativo y 240,000 m^2 el portafolio en desarrollo.
- La ocupación durante el 3T26 cerró en 99%.
- La tasa de renovación durante el tercer 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$900 millones, lo que representa un incremento de 40% frente al 3T25.
- Al cierre del trimestre, Fibra SOMA contaba con 1,623 arrendatarios.

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

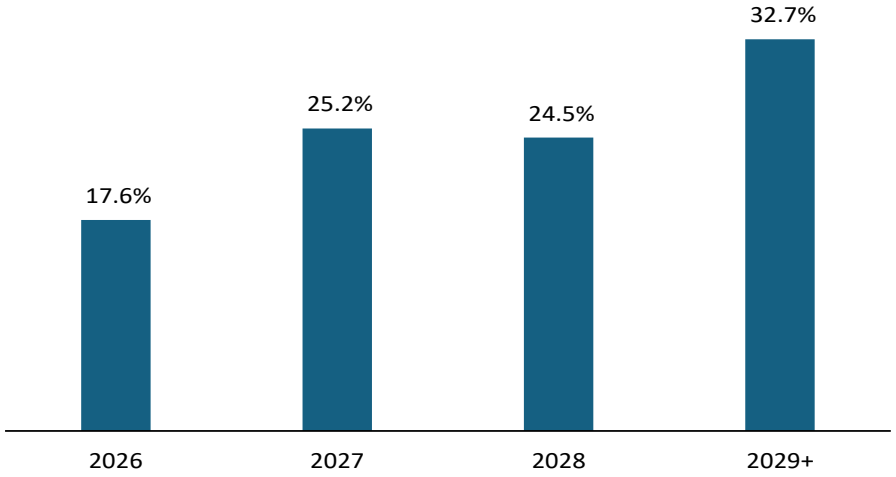
Indicadores relevantes del trimestre

Operativos

Concentración por arrendatarios principales

	% Renta	% ARB
Top-5	22.2%	26.7%
Top-10	30.2%	36.5%
Top-15	35.8%	43.1%
Otros	64.2%	56.9%

Perfil de vencimiento de arrendamientos



- Nuestra base de arrendatarios es muy diversa. El top 5 de arrendatarios de la Fibra representa el 22.2% de los ingresos por renta y 26.7% en términos de ARB. Se compone principalmente de arrendatarios globales con alta calidad crediticia.
- El *lease spread* para los contratos renovados durante el 3T26 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 3T26.
- El plazo promedio para los contratos de *retail* es de tres años. En 2026, el 17.6% de los contratos vigentes estarán sujetos a renovación. En 2027 el nivel de vencimientos será de 25.2% y en 2028 será de 24.5%.

Indicadores relevantes del trimestre

Financieros

Miles de Pesos	3T26	3T25	Δ%	Acumulado 2026
Total Ingresos (Portafolio propio)	$869,473	$591,881	46.9%	$2,386,529
Ingresos negocios conjuntos	$319,582	$296,823	7.7%	$937,228
Ingresos Totales	$1,189,055	$888,704	33.8%	$3,323,756
Resultado en la participación de negocios conjuntos	$244,405	$206,304	18.5%	$714,154
Ingreso Neto Operativo incluyendo negocios conjuntos	$900,085	$644,667	39.6%	$2,408,799
Margen NOI	75.7%	72.5%		72.5%
EBITDA	$812,652	$575,398	41.2%	$2,168,984
Margen EBITDA	68.3%	64.7%		65.3%
FFO Consolidado	$328,111	$145,648	125.3%	$1,084,418
Margen FFO Consolidado	27.6%	16.4%		32.6%
AFFO Consolidado[(1)]	$290,150	$130,631	122.1%	$1,214,036
Margen AFFO Consolidado	24.4%	14.7%		36.5%
Distribución a tenedores de CBFIs[(2)]	**$0**	**$0**		**$0**
CBFIs con derechos económicos	*940,374,798*	989,656,721		*940,374,798*
Distribución por CBFI con derechos económicos	**$0.00**	**$0.00**		**$0.00**

- El Ingreso Neto Operativo (NOI) fue de MXN$900 millones en el 3T26, con un margen de 76%. Esto representa un incremento de 40% respecto al 3T25.
- El EBITDA fue de MXN$813 millones en el 3T26, con un margen de 68%. Esto representa un incremento de 41% respecto al 3T25.
- El AFFO consolidado del 3T26 fue de MXN$290 millones, con un margen de 24%. Esto representa un incremento de 122% respecto al 3T25.
- El número de CBFIs con derechos económicos en circulación se ubicó en 940,374,798 al cierre del 3T26.

(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) La distribución realizada el 16 de julio por MXN$750 millones no se muestra como distribución a tenedores de CBFIs debido a que se realizó mediante un reembolso de capital.

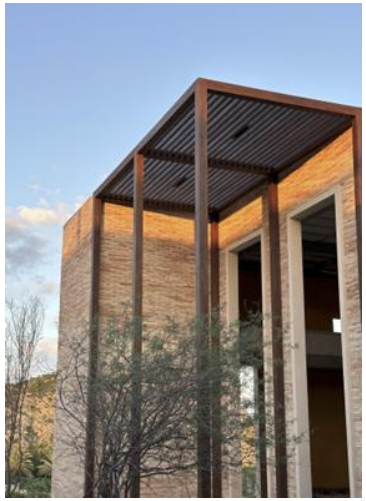
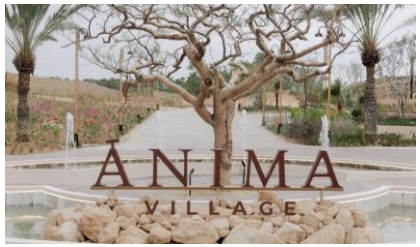
Pipeline en desarrollo

Actualización de progreso

FIBRA SOMA

Programa de desarrollo	Soho House CDMX (Fase I – 2023) (Fase II – 1T27)	SOMA Chapultepec CDMX (junio 2025)	Ánima Village Los Cabos (diciembre 2025)
	 Entregado	 Entregado	 Entregado
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



	Prado Norte CDMX (septiembre 2026)	Expansión Antara CDMX (noviembre 2026)	Park Hyatt Hotel CDMX (diciembre 2026)	Soho House Los Cabos Los Cabos (diciembre 2026)	Reforma CDMX (2028/2029)
Avance de construcción	**100%**	**98%**	**97%**	**97%**	**5%**
ARB (m^2)	**6,000**	**90,000**	**15,000**	**12,000**	**90,000**
Avance de arrendamiento *Retail* / Hotel	**N/A**	**100%**	**100%**	**100%**	**10%**
Firmado		*88%*	*100%*	*100%*	*0%*
LOI/RFP		*12%*	*0%*	*0%*	*10%*
Avance de arrendamiento oficinas	**100%**	**100%**	**N/A**	**N/A**	**100%**
Firmado	*100%*	*92%*			*100%*
LOI/RFP	*0%*	*8%*			*0%*









Todos los proyectos en desarrollo (excepto Reforma) serán entregados en 2026, representando un incremento de 65% - 70% sobre el NOI de 2025(1)

(1) 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



Prado Norte (2026)



Expansión Antara (2026)



Park Hyatt Hotel CDMX (2026)

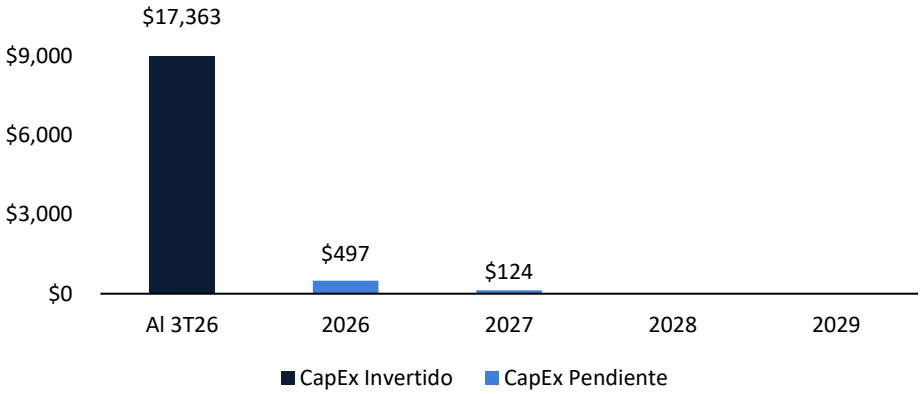


Soho House Los Cabos (2026)

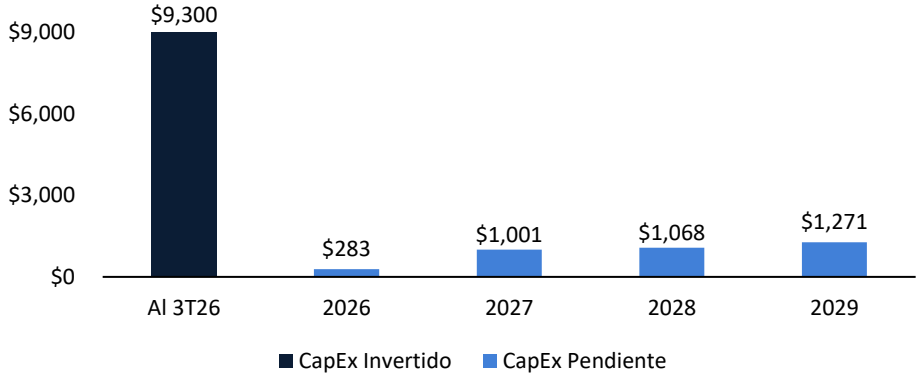


Reforma (2028/2029)

Pipeline (excl. Reforma)



Reforma



- Durante el 3T26 se invirtieron MXN$1,157 millones en CapEx de los cuales: MXN$976 millones en el *pipeline* excluyendo Reforma y MXN$180 millones en Reforma.
- 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	3T26	3T25	Acumulado 2026
Ingresos por arrendamiento	$774,002	$537,679	$2,079,585
Estacionamientos	$30,687	$22,965	$85,640
Ingresos por venta de terreno	$0	$0	$0
Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros	$64,784	$31,237	$221,304
Total ingresos (Portafolio Propio)	**$869,473**	**$591,881**	**$2,386,529**
Gastos de operación y mantenimiento	($165,060)	($127,187)	($527,647)
Impuesto predial	($46,088)	($22,449)	($113,027)
Seguros	($2,644)	($3,882)	($8,683)
Costo por venta de terreno	($0)	($0)	($42,527)
Total Gastos (Portafolio Propio)	**($213,793)**	**($153,518)**	**($691,883)**
Ingresos en negocios conjuntos	$319,582	$296,823	$937,228
Gastos en negocios conjuntos	($75,178)	($90,519)	($223,073)
Resultado en la participación de negocios conjuntos	**$244,405**	**$206,304**	**$714,154**
Ingreso Neto Operativo	**$900,085**	**$644,667**	**$2,408,799**
Margen neto operativo	***75.7%***	***72.5%***	***72.5%***
Gastos del Administrador y otros gastos no relacionados con las operaciones	($87,433)	($69,269)	($239,815)
EBITDA	**$812,652**	**$575,398**	**$2,168,984**
Margen EBITDA	***68.3%***	***64.7%***	***65.3%***

Información Financiera

Reconciliación FFO / AFFO

Miles de Pesos	3T26	3T25	Acumulado 2026
Utilidad (Pérdida) integral consolidada del periodo	($144,611)	$206,931	$421,345
Efecto por fluctuación cambiaria por revaluación de moneda	$676,403	($377,114)	$327,189
Ajuste por valuación de Instrumentos Financieros	($209,845)	$306,923	$312,768
Amortización del costo de emisión de deuda bancaria o bursátil	$6,164	$8,908	$23,115
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	$0	$0	$0
FFO consolidado	**$328,111**	**$145,648**	**$1,084,418**
Rentas anticipadas neto	$34,464	($42,423)	$55,139
Derechos de arrendamiento neto	($28,012)	($6,034)	($48,438)
Otras Provisiones	$16,538	$2,955	$33,748
Renta lineal neto	($62,269)	$24,912	$90,323
Predial y seguros por devengar neto	$1,318	$5,573	($1,153)
AFFO consolidado	**$290,150**	**$130,631**	**$1,214,036**

SOMA21 en BIVA	3T26	3T25
Precio de cierre al 30 de septiembre de 2026	$48.0	$49.2
CBFIs en circulación al 30 de septiembre de 2026[1]	940,374,798	989,656,721
Capitalización de mercado al 30 de septiembre de 2026	$45,128,586,556	$48,661,437,004

Fibra SOMA

Miles de Pesos	3T26	3T25	Acumulado 2026
FFO consolidado	$328,111.1	$145,647.6	$1,084,417.5
AFFO consolidado	$290,149.8	$130,630.8	$1,214,036.5
Distribución a tenedores de CBFIs[2]	$0.0	$0.0	$0.0
CBFIs con derechos económicos	940,374,798	989,656,721	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 de 2026.
(2) La distribución realizada el 16 de julio por MXN$750 millones no se muestra como distribución a tenedores de CBFIs debido a que se realizó mediante un reembolso de capital.

Información Financiera

Perfil de crédito

Créditos Fibra SOMA al 30 de septiembre 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	$7,203.4	4.375%	$7,203.4	22/jul/31
Bono *senior 26*	100%	USD	$14,456.8	7.125%	$14,456.8	28/may/36
Term Loan - (TL24 MXN)	100%	MXN	$1,712.4	TIIE + 237-262 pb	$1,695.3	25/abr/29
Crédito PO Querétaro	50%	MXN	$450.0	TIIE + 225 pb	$169.6	19/dic/33
Total créditos corporativos					**$23,525.1**	
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 Reforma	100%	MXN	$1,700.0	TIIE + 185 pb (0-12 M) TIIE + 205 pb (13-18 M) TIIE + 240 pb (19-21 M) TIIE + 275 pb (22+ M)	$500	4/nov/28
Crédito Soho CDMX	33%	USD	$542.3	SOFR + 320 pb	$149.9	25/jun/30
Total de créditos para desarrollo					**$2,971.3**	
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					**$26,496.4**	

- El saldo insoluto total de la deuda al cierre del 3T26 fue de MXN$26,496 millones.
  - Los cambios principales durante el trimestre derivan de la fluctuación de tipo de cambio que representa un aumento de MXN$682 millones en el saldo de deuda y la disposición del crédito puente del proyecto de Reforma por MXN$500 millones.
  - Durante el trimestre hubieron amortizaciones de principal en los créditos *Term Loan* – (TL24 MXN) y PO Querétaro por MXN$20 millones.
- El 21 de agosto se firmó el crédito puente para el desarrollo del proyecto de Reforma por un monto de hasta MXN$1,700 millones. Se estima formalizar durante 2027 un crédito senior para refinanciar este crédito puente.
- 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.

(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

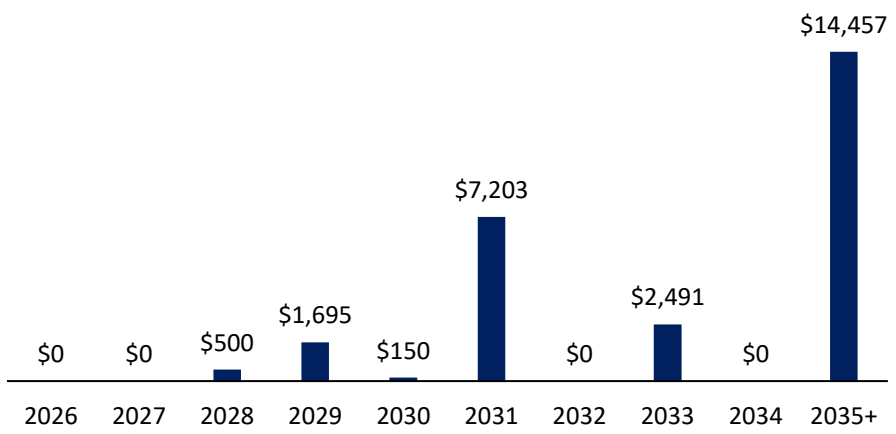
Índices (CNBV) al 30 de septiembre del 2026	SOMA	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	29.6%	≤50%	OK
Cobertura del servicio de deuda	4.4x	≥1.0x	OK

Índices (Bono *senior*) al 30 de septiembre del 2026	Tipo	SOMA	Límite	Estatus
Limitación de Deuda Total (LTV)	Incursión	29.6%	≤60%	OK
Limitación de Deuda Garantizada (Deuda Garantizada / Activos totales)	Incursión	0.2%	≤40%	OK
Test de servicio de deuda	Incursión	2.0x	≥1.5x	OK
Mantenimiento de activos no garantizados	Mantenimiento	311.0%	≥150%	OK

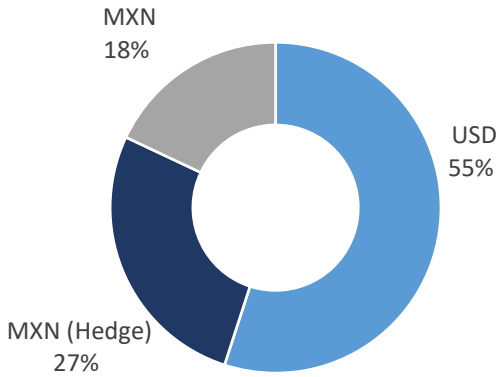
Otros índices de apalancamiento	SOMA
Razón de apalancamiento Deuda Neta / EBITDA[(1)]	7.7x
Razón de apalancamiento Deuda Neta / EBITDA normalizado*	7.1x

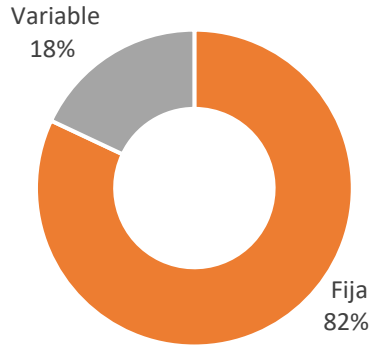
**Se considera el EBITDA del 3T26 anualizado, no incluye ingresos generados por los activos que comienzan operaciones en el 4T26, pero la deuda comprende los saldos dispuestos y los no dispuestos de estos activos ya que sus créditos fueron refinanciados con el bono emitido en mayo de 2026.*

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 tercer trimestre.

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
Dic. 2026(1) ; 100% Arrendado



Soho House Los Cabos
Dic. 2026(1) ; 100% Arrendado



Park Hyatt Ciudad de México
Dic. 2026(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) Las fechas mostradas 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. La Fibra tiene el objetivo de medir, reportar y mejorar su desempeño en línea con estándares de sostenibilidad internacionales.

Ambiental

- **Transición energética en Antea.** Durante el trimestre, inició operaciones la **segunda fase del proyecto de transición energética de Antea**. Esta nueva etapa permitirá incrementar el uso de energía renovable, con beneficios esperados tanto en costos operativos, como en la huella de carbono del inmueble.
- **Medición de emisiones de Alcance 3.** En colaboración con la Asociación Mexicana de Fibras (**AMEFIBRA**), FIBRA SOMA participa en el desarrollo de criterios a nivel gremial para avanzar en la medición y divulgación de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) de **Alcance 3, conforme al GHG Protocol** y considerando las categorías aplicables al modelo de negocio inmobiliario.

Social

- **Bienestar y desarrollo.** Pangea Administración SC, administrador de Fibra SOMA, impulsa una **cultura organizacional sana**. En línea con la **NOM-035**-STPS-2018, durante el trimestre se llevaron a cabo 69 actividades, que generaron 150 participaciones y acumularon 1,099 horas de participación. El programa también incluyó iniciativas dirigidas a las familias de los colaboradores promoviendo una visión integral del bienestar. En relación a capacitación se impartieron **42 talleres y cursos** acumulando **376 horas de capacitación**.
- **Formación especializada en sostenibilidad y gestión ASG.** Durante el trimestre, el equipo de Sostenibilidad participó en programas especializados de BIVA, Social Value, Deloitte y AMEFIBRA sobre regulación, finanzas sostenibles, cambio climático, eficiencia energética y gobernanza, fortaleciendo las capacidades técnicas y de gestión ASG de FIBRA SOMA.

Gobernanza

- **Publicación del Reporte de Sostenibilidad 2025.** Por tercer año consecutivo, FIBRA SOMA publicó su **Reporte de Sostenibilidad voluntario**, correspondiente al ejercicio 2025 (link), reafirmando su compromiso con la transparencia y la divulgación de información ASG. El documento incorpora referencias a estándares internacionales como **GRI y SASB**, y complementa la información divulgada bajo las Normas NIIF S1 y S2.
- **Certificación internacional en seguridad de la información.** FIBRA SOMA obtuvo la **certificación ISO/IEC 27001:2022 en gestión de seguridad de la información**, tras superar satisfactoriamente la auditoría realizada por un organismo certificador acreditado. Este reconocimiento es el primero otorgado a una FIBRA Mexicana y da evidencia sobre los correctos mecanismos de gestión y protección de la información, así como las prácticas de control y gobernanza corporativa de la organización. Visualizar a través del código QR.

Detalles de la conferencia trimestral

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

La conferencia telefónica se llevará a cabo el 3 de noviembre de 2026 a las 11:00am MX || 11:00am CT || 12:00pm ET.

Detalles de la llamada:

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

https://us02web.zoom.us/webinar/register/WN_do_rNIYNRiamOojNp0KpEA#/

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 3T26, 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 3T26.

  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 = 4T26, 1T27, 2T27, 3T27, 4T27, 1T28.

FIBRA SOMA



Anexo

Estados Financieros

Información Financiera

Estado de Resultados

FIBRA SOMA

Miles de Pesos	3T26	3T25	Acumulado 2026
Ingresos por arrendamiento	$774,002	$537,679	$2,079,585
Estacionamientos	$30,687	$22,965	$85,640
Ingresos por venta de terreno	$0	$0	$0
Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros	$64,784	$31,237	$221,304
Total ingresos (Portafolio Propio)	**$869,473**	**$591,881**	**$2,386,529**
Gastos de operación y mantenimiento	($141,373)	($106,489)	($456,607)
Comisión por Operación	($23,687)	($20,698)	($71,040)
Impuesto predial	($46,088)	($22,449)	($113,027)
Seguros de Propiedades	($2,644)	($3,882)	($8,683)
Costo por venta de terreno	($0)	($0)	($42,527)
Total gastos (Portafolio Propio)	**($213,793)**	**($153,518)**	**($691,883)**
Resultado en la participación de negocios conjuntos	**$244,405**	**$206,304**	**$714,154**
Utilidad después de Resultado en la participación de negocios conjuntos	**$900,085**	**$644,667**	**$2,408,799**
Gastos del Administrador y otros gastos no relacionados con las operaciones	($87,433)	($69,269)	($239,815)
Intereses y comisiones netas de deuda bancaria	($535,964)	($511,838)	($1,439,358)
Efecto de instrumentos financieros derivados	$18,660	($12,208)	$18,521
Ingreso por intereses	$45,192	$19,617	$203,033
Ganancia (perdida) cambiaria, neta	($450,905)	$189,106	($280,073)
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	$0	$0	$0
Utilidad neta	**($110,365)**	**$260,075**	**$671,107**
(Pérdida) utilidad por fluctuación cambiaria relacionada con instrumentos financieros	($225,499)	$188,008	($47,117)
(Pérdida) utilidad por valuación de instrumentos financieros	$191,253	($241,152)	($202,646)
Utilidad (pérdida) integral del periodo	**($144,611)**	**$206,931**	**$421,345**
Utilidad (pérdida) neta consolidada			
Participación en los resultados netos de la controladora:	($110,365)	$260,075	$671,107
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:	($144,611)	$206,931	$421,345
Participación en los resultados netos de la no controladora:	$0	$0	$0

Información Financiera

Estado de Posición Financiera

FIBRA SOMA

Miles de Pesos

Activo	Al 30 de septiembre de 2026
Activo circulante:	
Efectivo y equivalentes de efectivo	$2,646,595
Cuentas por cobrar a clientes, neto	$668,066
Cuentas por cobrar a partes relacionadas[1]	$831,711
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	$2,075,155
Activos disponibles para su venta	$0
Pagos anticipados	$60,000
Total activo circulante	**$6,281,528**
Activo no circulante:	
Efectivo restringido	$0
Propiedades de inversión[2]	$65,777,151
Inversión en negocios conjuntos por activos inmobiliarios	$14,174,277
Terreno 3332	$0
Instrumentos financieros derivados	$0
Pagos anticipados de largo plazo	$772,893
Activos no circulantes	$105,009
Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI)	$0
Inversión en acciones de subsidiaria	$0
Total activo no circulante	**$80,829,331**
Total activo	**$87,110,859**

Pasivo y patrimonio	Al 30 de septiembre de 2026
Pasivo a corto plazo:	
Deuda	$170,152
Cuentas por pagar y pasivos acumulados a corto plazo	$987,533
Intereses por pagar	$431,120
Impuestos por pagar	$125,468
Suscripción preferente	$660,759
Total pasivo a corto plazo	**$2,375,032**
Pasivo a largo plazo:	
Deuda	$25,620,064
Cuentas por pagar y pasivos acumulados a largo plazo	$428,592
Suscripción preferente	$1,012,210
Instrumentos financieros derivados	$2,831,762
Depósitos en garantía	$242,647
Derechos de arrendamiento	$72,540
Total pasivo a largo plazo	**$30,207,815**
Total pasivo	**$32,582,847**
Patrimonio	
Patrimonio contribuido	
Aportación al Fideicomiso	$47,115,189
Reserva de fondo de recompra	$0
Patrimonio ganado	
Resultados acumulados	$8,917,296
Participación de la controladora	**$56,032,485**
Participación no controladora:	$0
Otros Resultados Integrales	($1,504,473)
Total Patrimonio	**$54,528,012**
Total Pasivo y Patrimonio	**$87,110,859**

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

(2) El aumento en el saldo de esta partida comparado con el 2T 2026 se debe a un cambio en la política de presentación del CapEx, registrando ahora el CapEx invertido en los proyectos en desarrollo al 3T 2026.

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	9M 2026
Flujos de efectivo de actividades de operación:	
Utilidad neta consolidada del periodo	671,107
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:	
Utilidad en participación de inversión en negocios conjuntos	(714,154)
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	-
Amortización de seguros	8,683
Amortización de derechos de arrendamiento a resultados	29,015
Amortización del costo de emisión de deuda	(23,115)
Efecto de valuación de Instrumentos Financieros Derivados	(179,764)
Fluctuación cambiaria no realizada	545,907
Costo neto por venta del terreno	42,527
Ingresos por intereses	(203,033)
Gasto por intereses	1,400,337
Total	**1,577,510**
Cambios en el capital de trabajo:	
(Aumento) disminución en:	
Rentas por cobrar a clientes	63,343
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(382,354)
Impuesto al valor agregado (IVA) por recuperar	(88,947)
Otras cuentas por cobrar	13,404
Pagos anticipados	(9,835)
Aumento (disminución) en:	
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	959,211
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(3,825)
Impuestos por pagar	47,930
Derechos de arrendamiento	(77,453)
Depósitos en garantía	16,191
Flujos netos de efectivo generados por actividades operación	**2,115,175**

Concepto	9M 2026
Flujos de efectivo por actividades de inversión:	
Inversión en proyectos en desarrollo	(4,748,300)
Adquisición de derechos fideicomisarios	(2,105,214)
Pagos de Impuesto Sobre Adquisición de Inmuebles	(224,803)
Venta de terreno	-
Remanentes de negocios conjuntos	572,133
Prestamos otorgados a partes relacionadas	-
Otros activos no circulantes	(69,643)
Intereses bancarios cobrados	203,033
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	**(6,372,794)**
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:	
Reembolso de capital	(750,000)
Aportaciones al Fideicomiso	-
Costos de prestamos y aportaciones al fideicomiso	(109,305)
Préstamos recibidos	14,729,616
Pago de préstamos	(9,756,587)
Fondo de recompra de CBFIs	(2,464,096)
Intereses pagados	(1,679,416)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	**(29,788)**
Efectivo y equivalentes de efectivo	
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	**(4,287,407)**
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	6,934,002
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del periodo	**2,646,595**



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
Prado Norte	Ciudad de México	Oficinas	En Operación	3T26 ✓	100.00%	100%	6,000
Activos en Desarrollo				Entregando en 2026 (Excl. Reforma)		**99%**	
Expansión Antara	Ciudad de México	*Retail*, Oficinas & Hotel	Desarrollo	4T26 ✓	100.00%	H: 100% R: 88% O: 92%	90,000
PHMC Hotel	Ciudad de México	Hotel	Desarrollo	4T26 ✓	100.00%	100%	15,000
Soho House Los Cabos	Los Cabos	Hotel & Club de Playa	Desarrollo	4T26 ✓	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
Total							**874,120**



Luxury Hall



Andamar



Outlet Querétaro



Antea

Líder en bienes raíces en México

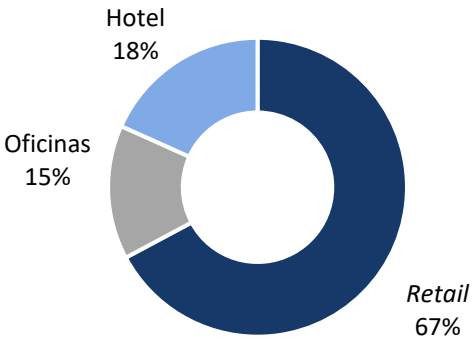
Décadas de experiencia comprobada como desarrollador y operador

FIBRA SOMA

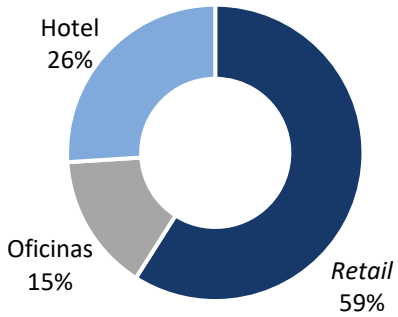
Enfoque en la mejora y crecimiento del portafolio

- **+80 años** de experiencia en la industria de bienes raíces en México
- **+874,000 m²** de ARB[1] en el portafolio en México
- **+240,000 m²** de ARB[1] están en etapa de desarrollo actualmente
- **+MXN$ 87.1 mil millones** en Activos Bajo Gestión[2]
- **1,623** 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 tercer 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")

2009/10

2009
Galardonado con el premio en el World Architecture Festival

2010
Desarrollo de Luxury Hall en Puebla

2012/15

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

2015

Cadillac Fairview hace su inversión inicial en desarollo GSM

2016/18

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

2021

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

2021
Aportación a la Fibra de:
- PHMC
- 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	634

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



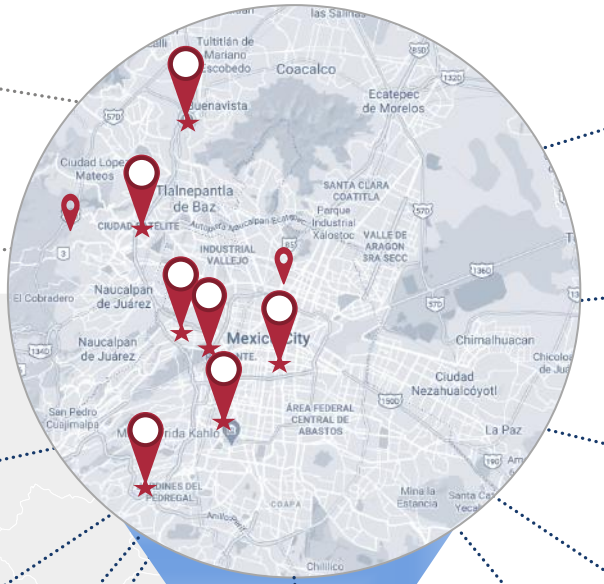
Artz Pedregal

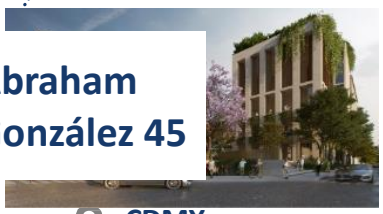
CDMX



Prado Norte

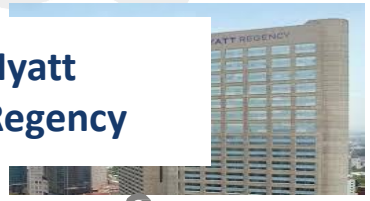
CDMX





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



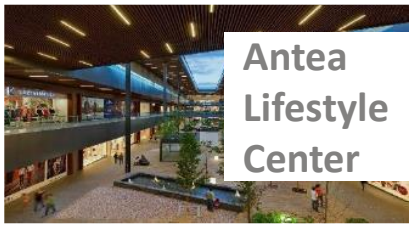
Soho House Los Cabos

Los Cabos



Ánima Village Los Cabos

Los Cabos



Antea Lifestyle Center

Querétaro

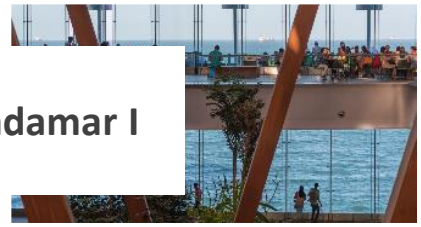


Premium Outlets Querétaro

Querétaro

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





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 comenzó a operar 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

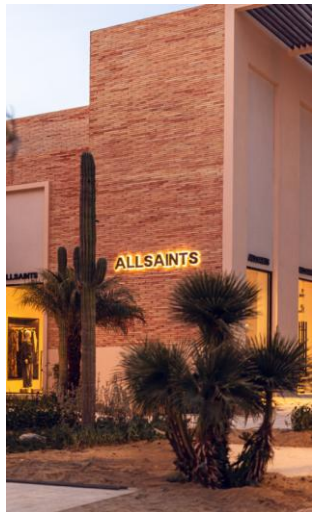


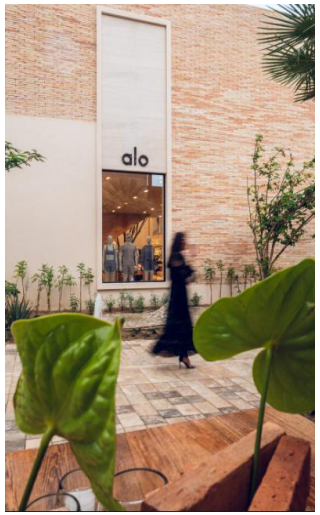




Ubicación	Los Cabos
Año terminado	2025
ARB	23,000 m^2
Usos	*Retail*
Arrendatarios	Louis Vuitton, Prada, Alo Yoga, Nike, Jondal, Zuma, entre otros.







- 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.

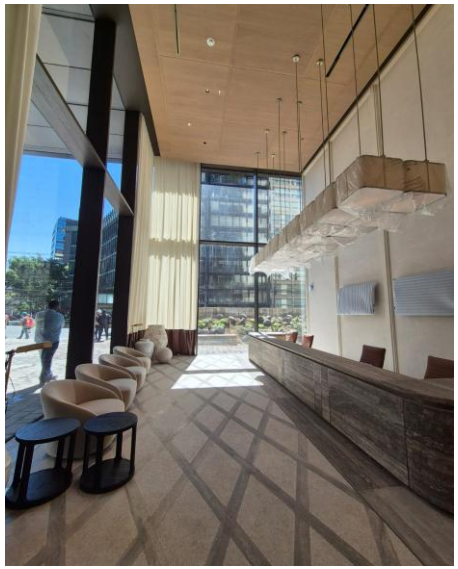
SOMA Chapultepec Oficinas

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 1T27 – 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











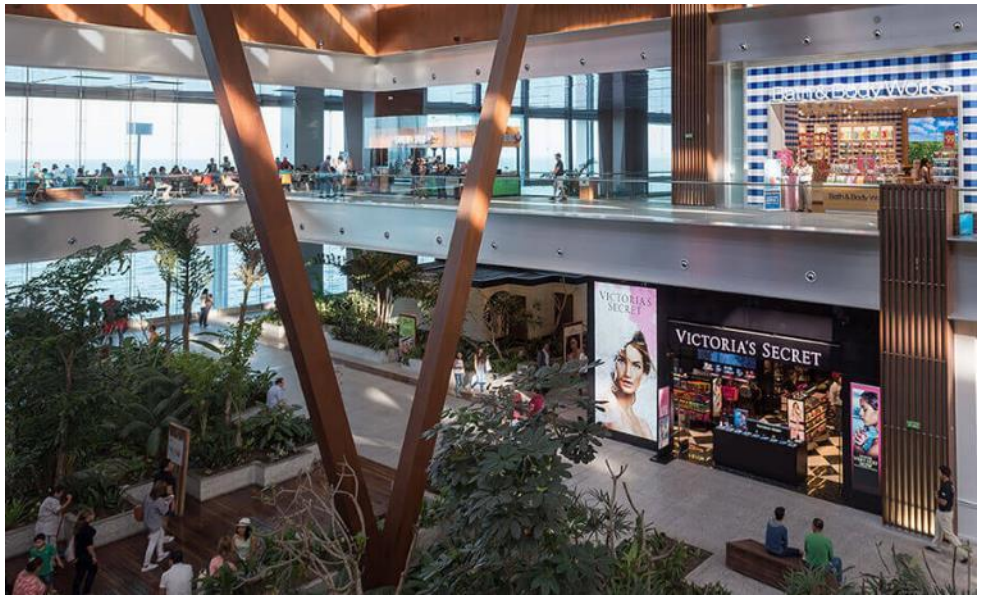


Ubicación	Puebla
Año terminado	2010
ARB	10,385 m^2
Usos	*Retail*
Arrendatarios	Burberry, Victoria Secret, Aldo, Kiehl's, entre otros

- 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













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

FIBRA SOMA













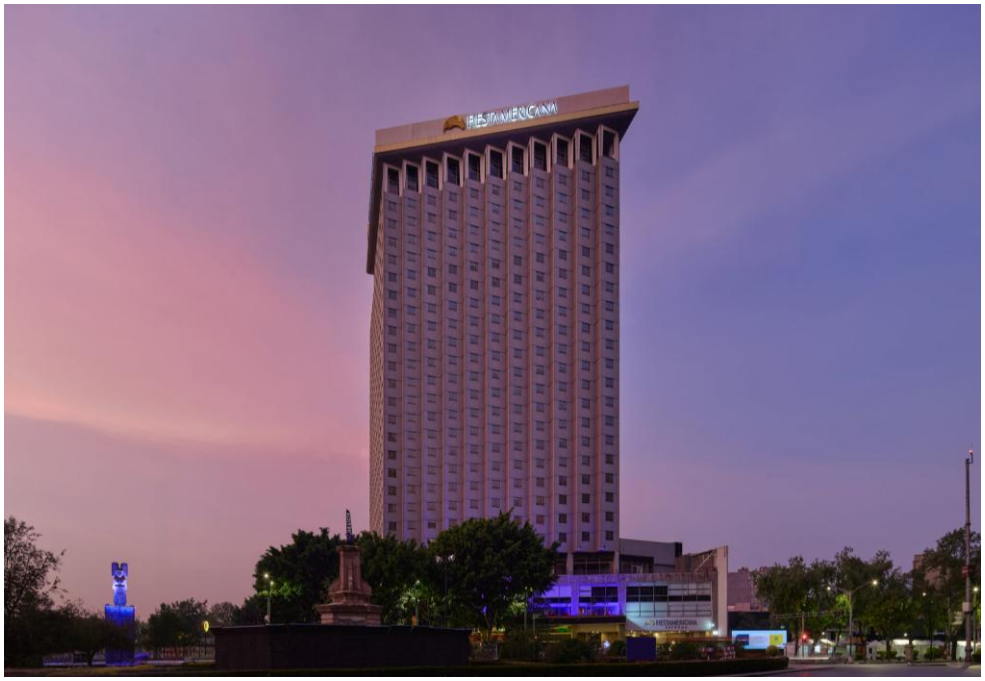
Ubicación	Querétaro
Año terminado	2013
ARB	79,721 m^2
Usos	*Retail*
Arrendatarios	Liverpool, Palacio de Hierro, Cinépolis, Zara, entre otros

- 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



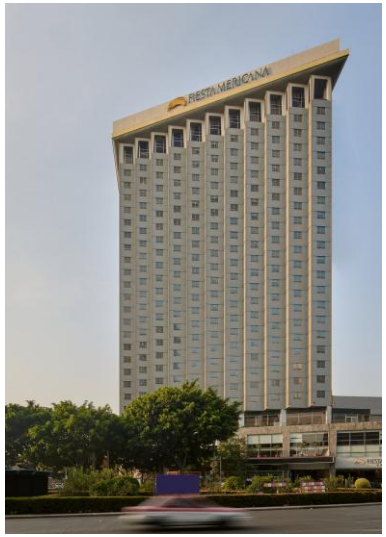




Ubicación	Ciudad de Mexico
Año terminado	1970
Llaves	616
Usos	Hotel







- 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