

FECHA DE PUBLICACIÓN: 27/02/2026

DATOS GENERALES

CLAVE COTIZACIÓN	SOMA
RAZÓN SOCIAL	FIBRA SOMA FIDEICOMISO F/6185
TIPO DE VALOR	CERTIFICADOS BURSATILES INMOBILIARIOS
SERIE	21
Nº. DE FIDEICOMISO	6185
TIPO DE EVENTO RELEVANTE	Otros eventos relevantes

DETALLE DEL EVENTO

LUGAR	CIUDAD DE MEXICO
ASUNTO	FIBRA SOMA 4T 2025-Quarterly Report
MERCADO EXTERIOR	

EVENTO RELEVANTE

Ver documento adjunto

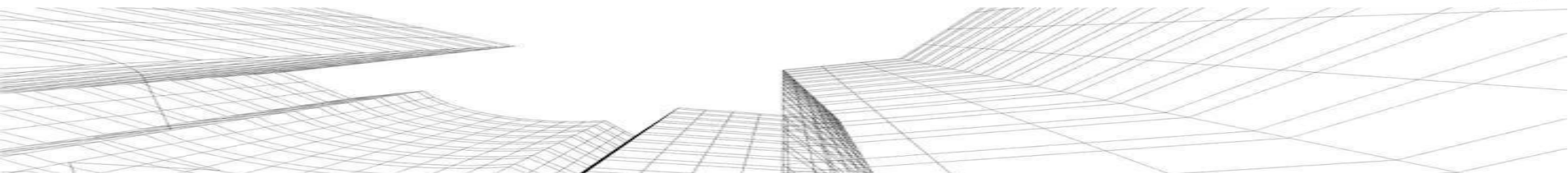
Documento adjunto



CUARTO TRIMESTRE 2025 REPORTE TRIMESTRAL

27 de febrero de 2026

FIBRA **SOMA**



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

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

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

Fibra SOMA los invita a participar en su conferencia trimestral acerca de los resultados del cuarto trimestre de 2025.

La conferencia telefónica se llevará a cabo el 3 de marzo 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_7fGml-z9TgufATMvAI9wgg

CONTACTOS RELACIÓN CON INVERSIONISTAS

FIBRA SOMA

RAÚL GUTIERREZ

E-mail: rgutierrez@sma.com.mx

FIBRA SOMA

JESÚS MEJÍA

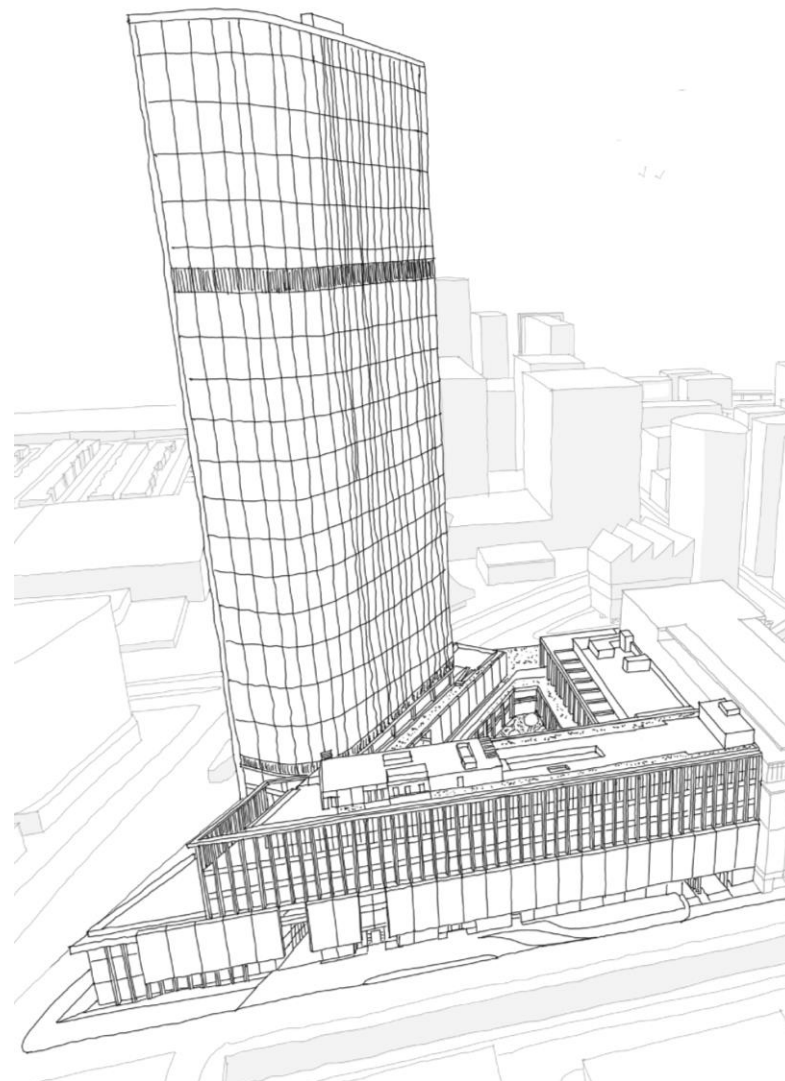
E-mail: jmejia@sma.com.mx

MIRANDA IR

MARIMAR TORREBLANCA

E-mail: marimar.torreblanca@miranda-partners.com

Resumen ejecutivo.....	4
Comentario del Director General.....	5
Indicadores relevantes del trimestre.....	7
Desarrollos.....	11
CapEx para desarrollo.....	13
Información financiera.....	14
Estrategia ASG.....	18
Glosario	19
Anexo	21
Acerca de Fibra SOMA	27



Fibra SOMA (SOMA 21) anuncia sus resultados del cuarto trimestre de 2025, reportando un NOI de MXN\$892 millones en el 4T25, comparado con MXN\$673 millones reportados en el 4T24. El AFFO del trimestre fue MXN\$536 millones, con un margen de 46%.

Resultados del trimestre

- Los **ingresos** fueron MXN\$1,169 millones, que representaron un incremento de 27% comparado con el 4T24.
- El **Ingreso Neto Operativo** (NOI) fue de MXN\$892 millones, un incremento de 33% comparado con el 4T24.
- El **margen NOI** fue de 76%.
- El **EBITDA** alcanzó los MXN\$829 millones, incrementando 33% respecto al 4T24.
- El **margen EBITDA** fue de 71%.
- El **AFFO consolidado** del 4T25 fue de MXN\$536 millones, con un margen de 46%.
- La **ocupación promedio** cerró el 4T25 en 99% con 1,623 arrendatarios.

Hechos destacados

- FIBRA SOMA continúa con su proceso de levantamiento de capital. Al cierre de 4T25, el monto levantado asciende a MXN\$10,925 millones, con participación de inversionistas privados e institucionales. Este avance se compone de dos instrumentos: (i) notas forzosamente convertibles, con un acumulado de MXN\$5,423 millones (incluyendo MXN\$2,923 millones levantados en el 4T25), y (ii) derechos de suscripción, con un acumulado de MXN\$5,502 millones, sin recursos levantados vía este mecanismo durante el 4T25.
- Fibra SOMA anunció el 24 de octubre la adquisición del 50% restante del proyecto Park Hyatt, completando así la propiedad del 100% del hotel.
- Durante el 4T25, se llevó a cabo la apertura de Ánima Village el 5 de diciembre.
- Se han aprobado inversiones estratégicas adicionales dentro de algunos de nuestros desarrollos, tales como:
 - Expansión Antara: Acondicionamiento de oficinas para arrendatarios selectos, impulsando un incremento de 105% en renta por m² y TIR entre 12%-15% en USD. También, incremento adicional de 13% en llaves del hotel
 - SOMA Chapultepec: Acondicionamiento de oficinas para arrendatarios selectos, con aumento de 33% en renta por m² y TIR entre 12%-15% en USD
 - Anima Village: Expansión de oferta para restaurantes internacionales de alto nivel, generando una TIR proyectada de 16%-18% en MXN sobre capital invertido

Estimados inversionistas,

Es un gusto compartir con ustedes los resultados del cuarto trimestre de 2025, un periodo que confirma la continuidad en la ejecución de nuestra estrategia y la solidez de nuestra plataforma operativa y financiera.

A lo largo del trimestre, el portafolio mantuvo un desempeño favorable y positivo. Este resultado es un reflejo una vez más de la calidad de nuestros activos, la diversificación por ubicaciones y usos, y una gestión cercana y activa de la relación con nuestros arrendatarios. Estos factores han sido clave para sostener niveles sólidos de ocupación y una operación consistente, incluso en un entorno de mercado exigente.

Desde una perspectiva financiera, cerramos el año con resultados favorables en nuestros principales indicadores. El NOI del trimestre ascendió a MXN\$892 millones, lo que representa un incremento de 33% frente al 4T24. En el acumulado anual, el NOI fue de MXN\$2,883 millones, con un crecimiento de 32% respecto a 2024. Estos resultados implican márgenes de NOI de 76% en el trimestre y de 72% en el año. Los ingresos del trimestre fueron de MXN\$1,169 millones y, en el año completo, de MXN\$4,030 millones. Esto implica crecimientos de 27% y 32% año contra año, respectivamente. El FFO del trimestre fue de MXN\$598 millones, un aumento de 123% frente al mismo trimestre del año anterior, con un margen de 51%. En el año, el AFFO alcanzó MXN\$1,034 millones, lo que representa un crecimiento de 28% respecto a 2024 y un margen de 26%. En conjunto, estos resultados confirman la capacidad del portafolio para generar flujos recurrentes y respaldan la solidez de nuestro modelo de negocio, en línea con los objetivos definidos para el año.

Durante el periodo, continuamos avanzando de manera decidida en el proceso de levantamiento de capital. Al cierre del cuarto trimestre de 2025, el capital comprometido y fondeado ascendió a MXN\$10,925 millones, de los cuales MXN\$2,923 millones se incorporaron durante el trimestre. El monto acumulado de notas convertibles emitidas fue de MXN\$5,423 millones, incluyendo MXN\$2,923 millones levantados en el trimestre. Y, por su parte, los derechos de suscripción sumaron MXN\$5,502 millones, sin nuevas aportaciones durante el trimestre. Este avance refleja la confianza de nuestros inversionistas en la estrategia de crecimiento de Fibra SOMA.

El enfoque del proceso de levantamiento de capital se mantiene en la adquisición de activos estabilizados con alto valor estratégico, así como en el desapalancamiento y la optimización de nuestra estructura de capital.





En esa misma línea, la disciplina financiera continúa siendo un pilar central de nuestra gestión. Operamos con un enfoque prudente en el manejo del apalancamiento, alineado con nuestros lineamientos internos y las expectativas del mercado. La prioridad es preservar el perfil crediticio de Fibra SOMA y mantener niveles adecuados de liquidez que respalden la flexibilidad operativa.

En términos de crecimiento del portafolio, durante el trimestre cerramos la adquisición del 50% restante de Park Hyatt Mexico City, alcanzando el 100% de participación en este activo a partir del 23 de octubre.

Respecto al portafolio de desarrollo, los proyectos avanzan conforme a lo previsto. Durante el trimestre inauguramos Ánima Village, un desarrollo clave que contribuirá de manera relevante al crecimiento y a la diversificación del portafolio en los próximos años.

En materia de sostenibilidad, seguimos avanzando en la implementación de nuestra estrategia. Estamos profundizando la definición y medición de indicadores clave de desempeño que nos permiten dar seguimiento puntual a nuestros avances y fortalecer la transparencia de nuestro desempeño ambiental, social y de gobierno corporativo.

Cerramos el año con resultados que reflejan una ejecución consistente, una estrategia clara y disciplina constante en la creación de valor. El compromiso del equipo y la solidez de nuestra plataforma continúan sentando bases firmes para el crecimiento sostenible de Fibra SOMA en el largo plazo. Me enorgullece ver al equipo alcanzar nuevos objetivos trimestre a trimestre. Estoy convencido que 2026 será un año de nuevos avances y logros relevantes.

Saludos,

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

Indicadores relevantes del trimestre

Operativos

FIBRA **SOMA**



20

Propiedades en el
portafolio



+836,000m²

de ARB



99%

de ocupación promedio



7-8%

de *lease spread*
promedio



\$892m

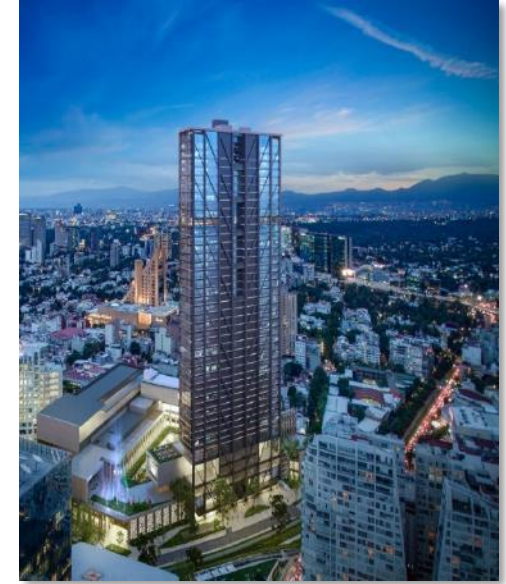
de NOI durante el 4T25



1,623

arrendatarios

- El portafolio cerró el 4T25 con aproximadamente 836,000 m² de los cuales, aproximadamente 566,000 m² conformaban el portafolio operativo y 270,000 m² el portafolio en desarrollo.
- La ocupación durante el 4T25 cerró en 99%.
- La tasa de renovación durante el cuarto trimestre de 2025 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\$892 millones, lo que representa un incremento de 33% frente al 4T24.
- Al cierre del trimestre, Fibra SOMA contaba con 1,623 arrendatarios.

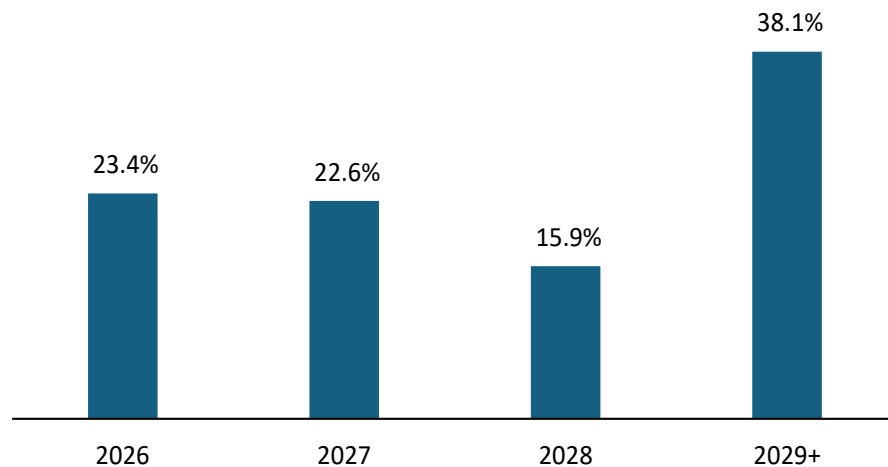


Nota: Las imágenes corresponden a proyectos con participación de la FIBRA.

Concentración por arrendatarios principales

	% Renta	% ARB
Top-5	19.2%	24.7%
Top-10	26.9%	33.3%
Top-15	32.1%	39.9%
Otros	67.9%	60.1%

Perfil de vencimiento de arrendamientos



- Nuestra base de arrendatarios es muy diversa. El top 5 de arrendatarios de la Fibra representa el 19.2% de los ingresos por renta y 24.7% en términos de ARB. Se compone principalmente de arrendatarios globales con alta calidad crediticia.
- El *lease spread* para los contratos renovados durante el 4T25 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 4T25.
- El plazo promedio para los contratos de *retail* es de tres años. En 2026, el 23.4% de los contratos vigentes estarán sujetos a renovación. En 2027 el nivel de vencimientos será de 22.6% y en 2028 será de 15.9%.

A la fecha de este reporte, Fibra SOMA ha recibido MXN\$10,925 millones como parte de su proceso de levantamiento de capital. Se prevé finalizar el proceso de levantamiento de capital durante el primer trimestre de 2026.

Estructura de la transacción: 2 instrumentos en paralelo

1

Derechos de Suscripción: Una emisión de derechos de suscripción que ofrece un rendimiento de 11% durante un periodo de 3 años, con distribuciones realizadas en especie mediante la entrega de CBFIs adicionales.

- **Progreso durante el 4T25:** Sin suscripciones adicionales durante el periodo
- **Progreso acumulado al 4T25:** MXN\$5,502 millones

2

Nota Convertible: Una nota forzosamente convertible con vencimiento a 3 años, con un cupón anual de 11%, cuyos intereses se capitalizan y se pagan en especie.

- **Progreso durante el 4T25:** MXN\$2,923 millones
- **Progreso acumulado al 4T25:** MXN\$5,423 millones

Inversionistas participantes

- AFORES, tenedores actuales e inversionistas privados calificados

Principales objetivos del levantamiento de capital

- Fortalecer la base de NOI mediante adquisiciones estratégicas de activos estabilizados y generadores de ingresos.
- Acelerar el proceso de desapalancamiento con una reducción inmediata en los niveles de apalancamiento, alineados con los umbrales de grado de inversión.
- Cumplimiento sostenido de los indicadores financieros requeridos para mantener la calificación de grado de inversión.
- Estrategia de refinanciamiento enfocada en la optimización de la estructura de capital y la extensión de vencimientos.

Asesores de la transacción



Indicadores relevantes del trimestre

Financieros

Miles de Pesos	4T25	4T24	Δ%	2025	2024	Δ%
Total Ingresos (Portafolio propio)	\$848,750	\$618,527	37.2%	\$2,816,696	\$1,885,251	49.4%
Ingresos negocios conjuntos	\$320,082	\$302,745	5.7%	\$1,213,747	\$1,168,502	3.9%
Ingresos Totales	\$1,168,832	\$921,272	26.9%	\$4,030,443	\$3,053,752	32.0%
Resultado en la participación de negocios conjuntos	\$226,805	\$219,797	3.2%	\$843,447	\$878,189	(4.0%)
Ingreso Neto Operativo incluyendo negocios conjuntos	\$891,922	\$672,696	32.6%	\$2,883,192	\$2,186,552	31.9%
Margen NOI	76.3%	73.0%		71.5%	71.6%	
EBITDA	\$828,954	\$622,727	33.1%	\$2,619,308	\$1,946,187	34.6%
Margen EBITDA	70.9%	67.6%		65.0%	63.7%	
FFO Consolidado	\$598,385	\$268,739	122.7%	\$1,025,747	\$649,300	58.0%
Margen FFO Consolidado	51.2%	29.2%		25.4%	21.3%	
AFFO Consolidado	\$535,823	\$298,688	79.4%	\$1,033,858	\$806,841	28.1%
Margen AFFO Consolidado	45.8%	32.4%		25.7%	26.4%	
Distribución a tenedores de CBFIs	\$0	\$0		\$0	\$0	
<i>CBFIs con derechos económicos</i>	<i>989,656,721</i>	<i>889,628,640</i>		<i>989,656,721</i>	<i>889,628,640</i>	
Distribución por CBFI con derechos económicos	\$0.00	\$0.00		\$0.00	\$0.00	

- El Ingreso Neto Operativo (NOI) fue de MXN\$892 millones en el 4T25, con un margen de 76%. Esto representa un incremento de 33% respecto al 4T24.
- El EBITDA fue de MXN\$829 millones en el 4T25, con un margen de 71%. Esto representa un incremento de 33% respecto al 4T24.
- El AFFO consolidado del 4T25 fue de MXN\$536 millones, con un margen de 46%. Esto representa un incremento de 79% respecto al 4T24.
- El número de CBFIs con derechos económicos en circulación se ubicó en 989,656,721 al cierre del 4T25, derivado de la emisión de 100,028,081 CBFIs como parte del proceso de suscripción de derechos preferentes.

Programa de desarrollo			
	Soho House CDMX (Fase I – 2023) (Fase II – 4T26)	SOMA Chapultepec CDMX (Junio 2025)	Ánima Village Los Cabos (Diciembre 2025)
	Avance de construcción	100%	100%
	Avance de arrendamiento	100%	100%
	Firmado	100%	94%
	LOI/RFP	0%	6%



Programa de desarrollo



**Expansión Antara
CDMX
(2T26 / 3T26)**



**Park Hyatt Hotel
CDMX
(3T26)**

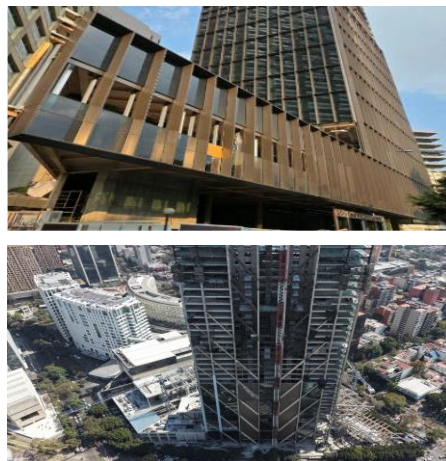


**Soho House Los Cabos
Los Cabos
(3T26)**



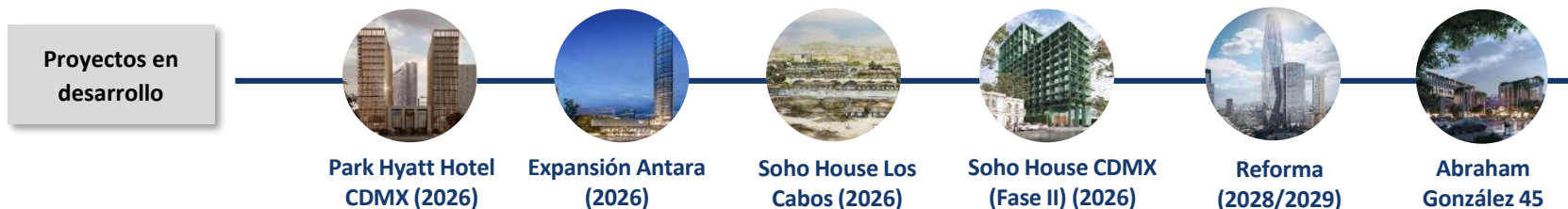
**Reforma
CDMX
(2028/2029)**

Avance de construcción	83%	81%	52%
Avance de arrendamiento <i>Retail</i> / Hotel	100%	100%	100%
<i>Firmado</i>	<i>88%</i>	<i>100%</i>	<i>100%</i>
<i>LOI/RFP</i>	<i>12%</i>	<i>0%</i>	<i>0%</i>
Avance de arrendamiento oficinas	100%	N/A	N/A
<i>Firmado</i>	<i>92%</i>		
<i>LOI/RFP</i>	<i>8%</i>		

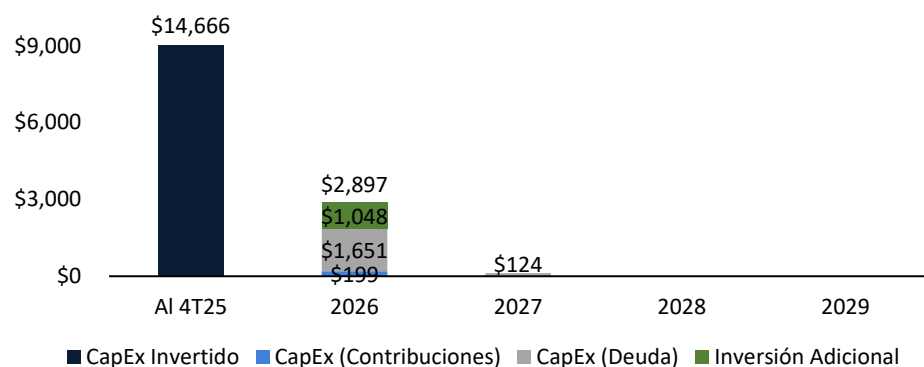


Todos los proyectos en desarrollo (excepto Reforma) serán terminados en 2026, representando un incremento de 65% - 70% sobre el NOI de 2025⁽¹⁾

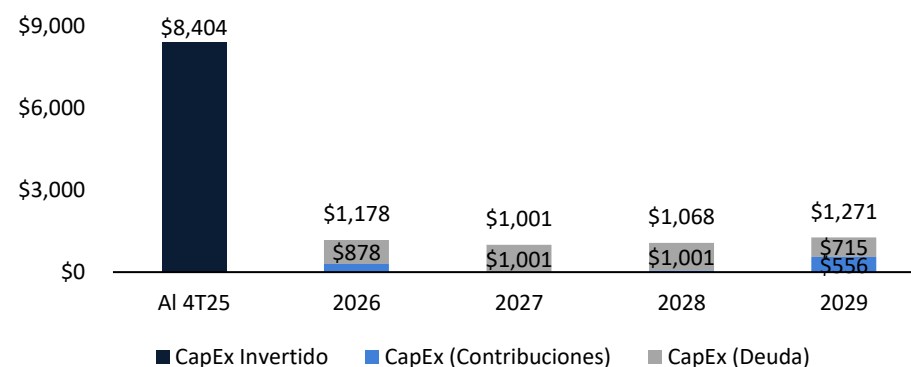
(1) El incremento se basa en estimaciones de la Compañía, las cuales podrán variar en el futuro.



Pipeline (excl. Reforma)



Reforma



- Durante el 4T25 se invirtieron MXN\$1,507 millones en CapEx. Para Reforma, se invirtieron MXN\$143 millones en CapEx
- Derivado de el exitoso levantamiento de capital, se adquirió el 50% del hotel Park Hyatt CDMX, aumentando el CapEx por invertir en 2026
- Además, se realizarán inversiones estratégicas adicionales que aumentan el CapEx por invertir en 2026 (MXN\$1,048 millones):
 - Expansión Antara: Acondicionamiento de oficinas para arrendatarios selectos, impulsando un incremento de 105% en renta por m² y TIR entre 12%-15% en USD. También, incremento adicional de 13% en llaves del hotel
 - SOMA Chapultepec: Acondicionamiento de oficinas para arrendatarios selectos, con aumento de 33% en renta por m² y TIR entre 12%-15% en USD
 - Anima Village: Expansión de oferta para restaurantes internacionales de alto nivel, generando una TIR proyectada de 16%-18% en MXN sobre capital invertido
- El proyecto Reforma transitó de etapa de planeación a desarrollo, implicando una actualización en la fecha de inicio ajustando los montos a invertir en los siguientes años
- Debido al éxito en el reciente levantamiento de capital, se asignó el presupuesto para las inversiones estratégicas adicionales con el objetivo de maximizar el rendimiento de los inversionistas

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

Información Financiera

NOI & EBITDA

Miles de Pesos	4T25	4T24	2025	2024
Ingresos por arrendamiento	\$587,242	\$546,576	\$2,237,163	\$1,620,055
Estacionamientos	\$37,913	\$32,839	\$110,659	\$100,516
Ingresos por venta de terreno	\$0	\$0	\$137,620	\$0
Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros	\$223,595	\$39,112	\$331,254	\$164,679
Total ingresos (Portafolio Propio)	\$848,750	\$618,527	\$2,816,696	\$1,885,251
Gastos de operación y mantenimiento	(\$152,871)	(\$141,878)	(\$522,034)	(\$497,379)
Impuesto predial	(\$28,600)	(\$20,112)	(\$103,001)	(\$71,466)
Seguros	(\$2,163)	(\$3,638)	(\$12,047)	(\$8,043)
Costo por venta de terreno	(\$0)	\$0	(\$139,869)	\$0
Total Gastos (Portafolio Propio)	(\$183,634)	(\$165,628)	(\$776,950)	(\$576,888)
Ingresos en negocios conjuntos	\$320,082	\$302,745	\$1,213,747	\$1,168,502
Gastos en negocios conjuntos	(\$93,276)	(\$82,948)	(\$370,300)	(\$290,313)
Resultado en la participación de negocios conjuntos	\$226,805	\$219,797	\$843,447	\$878,189
Ingreso Neto Operativo	\$891,922	\$672,696	\$2,883,192	\$2,186,552
Margen neto operativo	76.3%	73.0%	71.5%	71.6%
Gastos del Administrador y otros gastos no relacionados con las operaciones	(\$62,968)	(\$49,969)	(\$263,885)	(\$240,365)
EBITDA	\$828,954	\$622,727	\$2,619,308	\$1,946,187
Margen EBITDA	70.9%	67.6%	65.0%	63.7%

Información Financiera

Reconciliación FFO / AFFO

Miles de Pesos	4T25	4T24	2025	2024
Utilidad (Pérdida) integral consolidada del periodo	\$1,519,754	(\$3,167,243)	\$2,122,870	(\$3,215,600)
Efecto por fluctuación cambiaria por revaluación de moneda	(\$304,652)	\$655,567	(\$1,948,976)	\$1,963,250
Ajuste por valuación de Instrumentos Financieros	(\$83,144)	(\$283,284)	\$1,399,446	(\$1,182,975)
Amortización del costo de emisión de deuda bancaria o bursátil	\$9,495	\$9,408	\$34,403	\$30,334
Rendimientos de Suscripción de CBFIs	\$154,655	\$0	\$154,655	\$0
Ganancia por recompra del bono	\$0	\$0	\$0	\$0
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	(\$697,722)	\$3,054,291	(\$736,651)	\$3,054,291
FFO consolidado	\$598,385	\$268,739	\$1,025,747	\$649,300
Rentas anticipadas neto	\$7,164	(\$8,104)	\$31,557	\$7,174
Derechos de arrendamiento neto	(\$2,062)	(\$20,613)	\$42,432	\$85,869
Otras Provisiones	\$3,438	\$19,875	\$25,688	\$28,909
Renta lineal neto	(\$45,709)	\$21,512	(\$46,351)	\$17,625
Predial y seguros por devengar neto	(\$25,393)	\$17,280	(\$45,216)	\$17,964
AFFO consolidado	\$535,823	\$298,688	\$1,033,858	\$806,841

SOMA21 en BIVA	4T25	4T24
Precio de cierre al 31 de diciembre de 2025	\$50.0	\$49.2
CBFIs en circulación al 31 de diciembre de 2025	989,656,721	889,628,640
Capitalización de mercado al 31 de diciembre de 2025	\$49,482,836,050	\$43,743,054,625

Fibra SOMA				
Pesos	4T25	4T24	Acumulado 2025	Acumulado 2024
FFO consolidado	\$598,384.7	\$268,738.9	\$1,025,747.4	\$649,299.8
AFFO consolidado	\$535,822.8	\$298,688.3	\$1,033,857.8	\$806,840.6
Distribución a tenedores de CBFIs	\$0.0	\$0.0	\$0.0	\$0.0
CBFIs con derechos económicos	989,656,721	889,628,640	989,656,721	3,353,007,311
Distribución por CBFI con derechos económicos	\$0.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00

Información Financiera

Perfil de crédito

Créditos Fibra SOMA al 31 de diciembre de 2025	% correspondiente a Fibra SOMA	Divisa	Monto total (en MXN\$mm)	Tasa	Saldo insoluto (en MXN\$mm)	Vencimiento
Créditos corporativos						
Bono <i>senior</i>	100%	USD	\$7,156.3	4.375%	\$7,156.3	22/jul/31
<i>Term Loan</i>	100%	USD	\$2,723.1	SOFR + 250 pb	\$2,723.1	29/nov/27
<i>Term Loan</i> - (TL24 USD)	100%	USD	\$4,937.0	SOFR + 287 pb	\$4,937.0	25/abr/29
<i>Term Loan</i> - (TL24 MXN)	100%	MXN	\$1,712.4	TIIE + 262 pb	\$1,712.4	25/abr/29
Crédito Antea	20%	MXN	\$1,100.0	TIIE + 290 pb	\$0.0	25/sep/26
Crédito PO Querétaro	50%	MXN	\$450.0	TIIE + 225 pb	\$180.6	19/dic/33
Total créditos corporativos					\$16,709.4	
Créditos para desarrollo⁽²⁾						
Crédito Expansión Antara	100%	MXN	\$3,125.0	TIIE + 325 pb (2021-2024) TIIE + 375 pb (2025-2028)	\$2,078.9	30/nov/33
Crédito PHMC Oficinas <i>Senior</i> MXN	100%	MXN	\$750.0	TIIE + 420 pb	\$750.0	6/jun/31
Crédito PHMC Oficinas <i>Senior</i> USD	100%	USD	\$377.0	SOFR + 400 pb	\$366.0	6/jun/31
Crédito Soho CDMX	33%	USD	\$556.5	SOFR + 320 pb	\$150.6	25/jun/30
Crédito Retail Los Cabos <i>Senior</i>	100%	USD	\$899.6	SOFR + 325 pb	\$844.4	29/sep/28
Crédito Soho Los Cabos	100%	USD	\$453.7	SOFR + 320 pb	\$136.1	7/dic/30
Total de créditos para desarrollo					\$4,325.9	
Créditos revolventes						
Línea revolvente (2024)	100%	MXN	\$4,000.0	TIIE + 230 pb	\$0.0	25/abr/27
Línea revolvente (2025)	100%	MXN	\$1,500.0	TIIE + 215-230 pb	\$0.0	20/jul/05
Total créditos revolventes					\$0.0	
Total					\$21,035.4	

- El saldo insoluto total de la deuda al cierre de 2025 fue de MXN\$21,035 millones.
 - Los cambios principales durante el trimestre derivan de la disposición de deuda de los créditos para desarrollo, principalmente del crédito de Expansión Antara.
- El perfil de vencimientos se mantiene en niveles sanos, sin vencimientos relevantes hasta 2027.
- Las líneas revolventes se encuentran sin saldo insoluto.
- Los créditos de desarrollo obtenidos y en proceso de ser obtenidos se mantienen a nivel de los activos, y el costo de los financiamientos está cubierto dentro del propio presupuesto de los proyectos, por lo que no se requieren recursos adicionales de Fibra SOMA.
- Fibra SOMA reafirma su objetivo de obtener el doble grado de inversión apegándose a una rigurosa disciplina financiera.

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

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

(3) Esta razón de apalancamiento considera el saldo de deuda y el EBITDA estabilizado los activos en desarrollo.

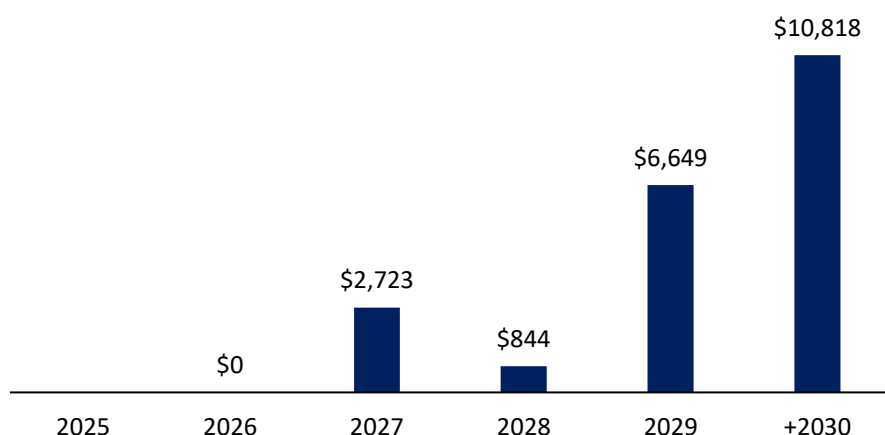
Índices de crédito

Índices (CNBV) al 31 de diciembre de 2025	SOMA	Límite	Estatus
Nivel de endeudamiento (total deuda/total activo)	24.5%	≤50%	OK
Cobertura del servicio de deuda	3.3x	≥1.0x	OK

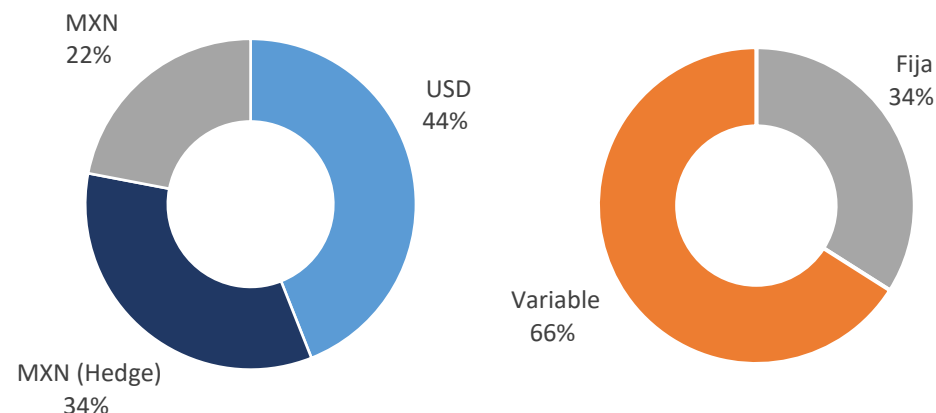
Índices (Bono <i>senior</i>) al 31 de diciembre de 2025	Tipo	SOMA	Límite	Estatus
Limitación de Deuda Total (LTV)	Incursión	24.5%	≤60%	OK
Limitación de Deuda Garantizada (Deuda Garantizada / Activos totales)	Incursión	0.2%	≤40%	OK
Test de servicio de deuda	Incursión	2.7x	≥1.5x	OK
Mantenimiento de activos no garantizados	Mantenimiento	399.9%	≥150%	OK

Otros índices de apalancamiento	SOMA
Razón de apalancamiento Deuda Neta / EBITDA ⁽¹⁾	5.1x

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 cuarto trimestre.

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

Ambiental

- **Obtención de mediciones y línea base:** 2025 se definió como año base. Desde 1T25 se realizan mediciones de energía, agua y residuos; adicionalmente, se establecieron lineamientos y criterios para la medición de emisiones GEI con apoyo de asesores independientes. La divulgación de estos indicadores se realizará de forma anual mediante el Informe de Sustentabilidad.
- **Transición energética (Antea):** Se instalaron 3,717 paneles solares, logrando una reducción del 35% en el consumo de electricidad de las áreas comunes proveniente de fuentes no renovables durante el primer semestre de operación. Este resultado refuerza nuestro compromiso con la integración de energía renovable en nuestros activos.

Social

- **Capacitación especializada:** Se fortaleció la capacitación interna mediante perfeccionamiento directivo y entrenamiento especializado, este último impartido a través de BIVA, enfocado en las nuevas normativas de sustentabilidad (IFRS S1 y S2).
- **Ambiente laboral:** Fibra SOMA impulsa un entorno laboral saludable e inclusivo mediante prácticas integrales de bienestar alineadas con la NOM-035-STPS-2018. Durante el trimestre se realizaron 99 actividades, con una participación del 78% del equipo interno.

Gobernanza

- **Políticas y manuales ASG:** La actualización de las políticas y manuales ASG se encuentra en proceso de revisión y aprobación, en coordinación con el área legal y asesores externos. Una vez concluidos, se publicarán en el sitio web.
- **Consolidación de dirección ASG:** En el 4T25 se formalizó el área ASG como una dirección independiente, fortaleciendo la gestión y la coordinación transversal con las distintas áreas para integrar criterios ASG, mitigar riesgos operativos y regulatorios, y consolidar la confianza de inversionistas y grupos de interés.



Objetivo

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



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

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

ARB: Área rentable bruta.

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

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

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

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

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

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

ALO = Activos líquidos al cierre del 4T25, incluyendo efectivo e inversiones en valores, pero no el efectivo restringido.

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

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

LRO = Líneas de crédito revolventes vigentes, irrevocables y no dispuestas al cierre del 4T25.

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.

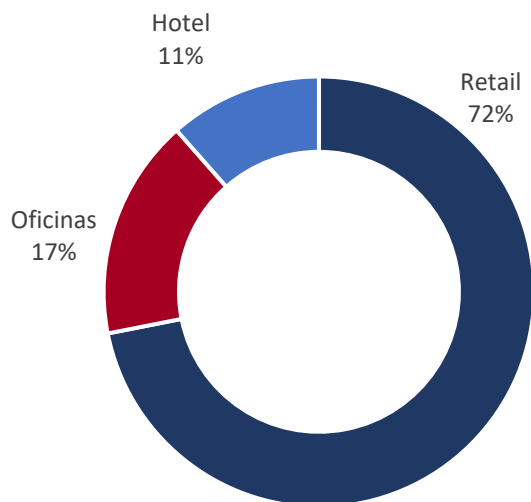
t = 1T26, 2T26, 3T26, 4T26, 1T27, 2T27.

FIBRASOMA

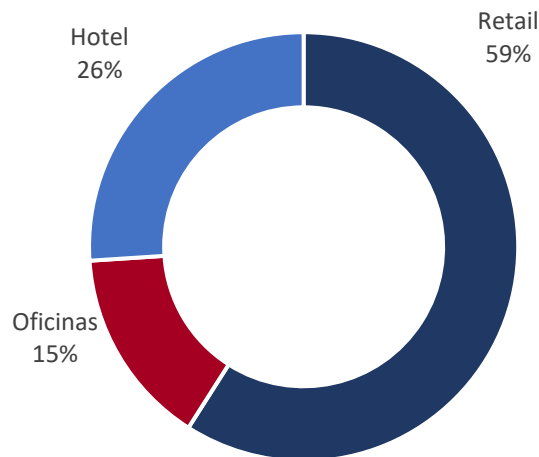


Anexo
Desglose de ARB

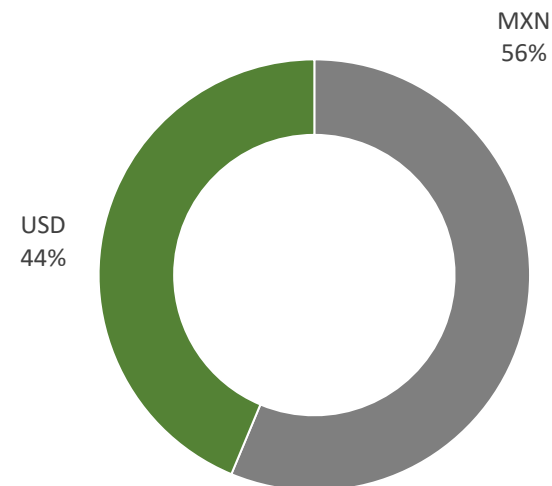
ARB por segmento⁽¹⁾



Ingresos por segmento⁽¹⁾



Ingresos por moneda⁽¹⁾



- El ARB del portafolio, considerando los activos en operación y los proyectos en desarrollo, se encuentra dividido en 72% *retail*, 17% oficinas y 11% hotel. El portafolio cuenta con oficinas en Artz, Expansión Antara y SOMA Chapultepec, mientras que el componente de hoteles se encuentra presente en Expansión Antara, PHMC, HRMC, Soho House & Beach Club Los Cabos, y Soho House CDMX.
- Los ingresos por renta provienen en un 59% del componente de *retail*, en un 15% de oficinas y el 26% restante de hoteles. Estos consideran tanto las propiedades operativas, como las propiedades en desarrollo en fase de estabilización.
- Dentro de los ingresos totales mencionados en el punto anterior, aquellos obtenidos en pesos mexicanos representan el 56% de los ingresos, mientras que el otro 44% son en dólares estadounidenses. Estos provienen principalmente de los componentes de oficinas y de hotel.

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

FIBRA SOMA

Anexo Estados Financieros



Información Financiera

Estado de Resultados

Miles de Pesos	4T25	4T24	2025	2024
Ingresos por arrendamiento	\$587,242	\$546,576	\$2,237,163	\$1,620,055
Estacionamientos	\$37,913	\$32,839	\$110,659	\$100,516
Ingresos por venta de terreno	\$0		\$137,620	
Mantenimiento, Operación, Publicidad y Otros	\$223,595	\$39,112	\$331,254	\$164,679
Total ingresos (Portafolio Propio)	\$848,750	\$618,527	\$2,816,696	\$1,885,251
Gastos de operación y mantenimiento	(\$132,513)	(\$115,619)	(\$441,734)	(\$423,363)
Comisión por Operación	(\$20,358)	(\$26,259)	(\$80,300)	(\$74,015)
Impuesto predial	(\$28,600)	(\$20,112)	(\$103,001)	(\$71,466)
Seguros de Propiedades	(\$2,163)	(\$3,638)	(\$12,047)	(\$8,043)
Costo por venta de terreno	(\$0)		(\$139,869)	
Total gastos (Portafolio Propio)	(\$183,634)	(\$165,628)	(\$776,950)	(\$576,888)
Resultado en la participación de negocios conjuntos	\$226,805	\$219,797	\$843,447	\$878,189
Utilidad después de Resultado en la participación de negocios conjuntos	\$891,922	\$672,696	\$2,883,192	\$2,186,552
Gastos del Administrador y otros gastos no relacionados con las operaciones	(\$62,968)	(\$49,969)	(\$263,885)	(\$240,365)
Intereses y comisiones netas de deuda bancaria	(\$433,250)	(\$390,329)	(\$2,013,136)	(\$1,457,333)
Ganancia por recompra del bono	\$0	\$0	\$0	\$0
Efecto de instrumentos financieros derivados	\$26,574	\$12,421	(\$4,043)	(\$38,893)
Ingreso por intereses	\$127,199	\$19,356	\$174,946	\$99,802
Rendimientos de Suscripción de CBFIs	(\$154,655)	\$0	(\$154,655)	\$0
Ganancia (perdida) cambiaria, neta	\$136,172	(\$337,185)	\$962,542	(\$503,464)
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	\$697,722	(\$3,054,291)	\$736,651	(\$3,054,291)
Utilidad neta	\$1,228,715	(\$3,127,301)	\$2,321,613	(\$3,007,993)
(Pérdida) utilidad por fluctuación cambiaria relacionada con instrumentos financieros	\$168,480	(\$318,381)	\$986,434	(\$1,459,785)
(Pérdida) utilidad por valuación de instrumentos financieros	\$122,558	\$278,439	(\$1,185,177)	\$1,252,178
Utilidad (pérdida) integral del periodo	\$1,519,754	(\$3,167,243)	\$2,122,870	(\$3,215,600)
Utilidad (pérdida) neta consolidada				
Participación en los resultados netos de la controladora:	\$1,228,715	(\$3,127,301)	\$2,321,613	(\$3,007,993)
Participación en los resultados netos de la no controladora:	\$0	\$0	\$0	\$0
Utilidad (pérdida) integral del periodo				
Participación en los resultados netos de la controladora:	\$1,519,754	(\$3,167,243)	\$2,122,870	(\$3,215,600)
Participación en los resultados netos de la no controladora:	\$0	\$0	\$0	\$0

Información Financiera

Estado de Posición Financiera

Miles de Pesos

Activo	Al 31 de diciembre de 2025
Activo circulante:	
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$6,934,002
Cuentas por cobrar a clientes, neto	\$477,735
Cuentas por cobrar a partes relacionadas ⁽¹⁾	\$502,165
Impuestos por recuperar, principalmente IVA	\$2,164,949
Activos disponibles para su venta	\$0
Pagos anticipados	\$58,847
Total activo circulante	\$10,137,698
Activo no circulante:	
Efectivo restringido	\$0
Propiedades de inversión	\$58,364,124
Inversión en negocios conjuntos por activos inmobiliarios	\$13,555,847
Terreno 3332	\$0
Instrumentos financieros derivados	\$0
Pagos anticipados de largo plazo	\$1,105,303
Activos no circulantes	\$35,367
Impuesto sobre Adquisición de Inmuebles (ISAI)	\$0
Inversión en acciones de subsidiaria	\$0
Total activo no circulante	\$73,060,640
Total activo	\$83,198,339

Pasivo y patrimonio	Al 31 de diciembre de 2025
Pasivo a corto plazo:	
Deuda	\$414,176
Cuentas por pagar y pasivos acumulados a corto plazo	\$551,197
Intereses por Pagar	\$260,417
Impuestos por Pagar	\$77,537
Total pasivo a corto plazo	\$1,303,327
Pasivo a largo plazo:	
Deuda	\$19,989,523
Cuentas por pagar y pasivos acumulados a largo plazo	\$317,764
Rendimientos por pagar por suscripciones	\$154,655
Instrumentos financieros derivados	\$2,761,765
Depósitos en garantía	\$224,156
Derechos de arrendamiento	\$120,978
Total pasivo a largo plazo	\$23,568,840
Total pasivo	\$24,872,167
Patrimonio	
Patrimonio Contribuido -	
Aportación al Fideicomiso	\$52,676,676
Reserva de fondo de recompra	\$6,903
Patrimonio Ganado -	
Resultados acumulados	\$6,897,303
Participación de la controladora	\$59,580,882
Participación no controladora:	\$0
Otros Resultados Integrales	(\$1,254,711)
Total Patrimonio	\$58,326,171
Total Pasivo y Patrimonio	\$83,198,339

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

Información Financiera

Estado de Flujo de Efectivo

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

Concepto	12M 2025
Flujos de efectivo de actividades de operación:	
Utilidad neta consolidada del periodo	2,321,613
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:	
Utilidad en participación de inversión en negocios conjuntos	(1,369,152)
Incremento en el valor razonable de propiedades de inversión	(210,946)
Amortización de seguros	37,754
Amortización derechos de arrendamiento a resultados	29,255
Amortización del Costo de emisión de deuda	53,968
Efecto de valuación de Instrumentos Financieros Derivados	1,128,270
Fluctuación cambiaria no realizada	(2,139,294)
Ingresos por intereses	(174,946)
Gasto por intereses	1,940,944
Total	1,617,466
Cambios en el capital de trabajo:	
(Aumento) disminución en:	
Rentas por cobrar a clientes	(60,185)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	646,875
Impuesto al valor agregado (IVA) por recuperar	446,948
Otras cuentas por cobrar	22,642
Pagos anticipados	(75,508)
Aumento (disminución) en:	
Cuentas por pagar y pasivos acumulados	374,345
Cuentas por pagar a partes relacionadas	10,332
Impuestos por pagar	48,582
Derechos de arrendamiento	13,177
Depósitos en garantía	162,788
Flujos netos de efectivo generados por actividades operación	3,207,462

Concepto	12M 2025
Flujos de efectivo por actividades de inversión:	
Inversión en proyectos en desarrollo	(4,801,131)
Adquisición de derechos fideicomisarios	(304,916)
Pagos de Impuesto sobre adquisición de inmuebles	(25,088)
Venta de terreno	139,869
Aportaciones a negocios conjuntos	(22,026)
Remanentes de negocios conjuntos	774,837
Préstamos otorgados a partes relacionadas	(561,669)
Otros activos no circulantes	(8,886)
Intereses bancarios cobrados	174,946
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de inversión	(4,634,064)
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento:	
Aportaciones al patrimonio	10,924,744
Costos de préstamos y aportaciones al fideicomiso	(156,522)
Préstamos recibidos	3,860,148
Pago de préstamos	(4,641,976)
Fondo de recompra de CBFIs	-
Intereses pagados	(2,028,446)
Flujos netos de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	7,957,948
Efectivo y equivalentes de efectivo	
Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	6,531,346
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	402,656
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	6,934,002

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

A photograph of a modern building's interior, featuring a curved white staircase and large glass windows. A person is blurred while walking on the stairs. The image is partially obscured by a large white circle on the right side of the slide.

Acerca de Fibra SOMA

FIBRA SOMA

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

FIBRA **SOMA**

Enfoque en la mejora y crecimiento del portafolio



+80 años de experiencia en la industria de bienes raíces en México



+836,000 m² de ARB⁽¹⁾ en el portafolio en México



+270,000 m² de ARB⁽¹⁾ están en etapa de desarrollo actualmente

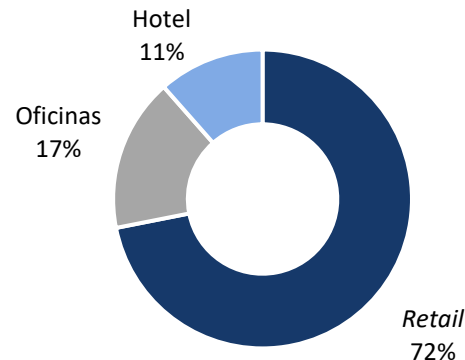


+US\$ 4.8 mil millones en Activos Bajo Gestión⁽²⁾



1,623 arrendatarios

Desglose del ARB⁽³⁾



El desglose incluye los activos en desarrollo y se espera que aumenten el ARB total del portafolio a +836,000m² una vez que operen en su totalidad

Resumen FIBRA SOMA

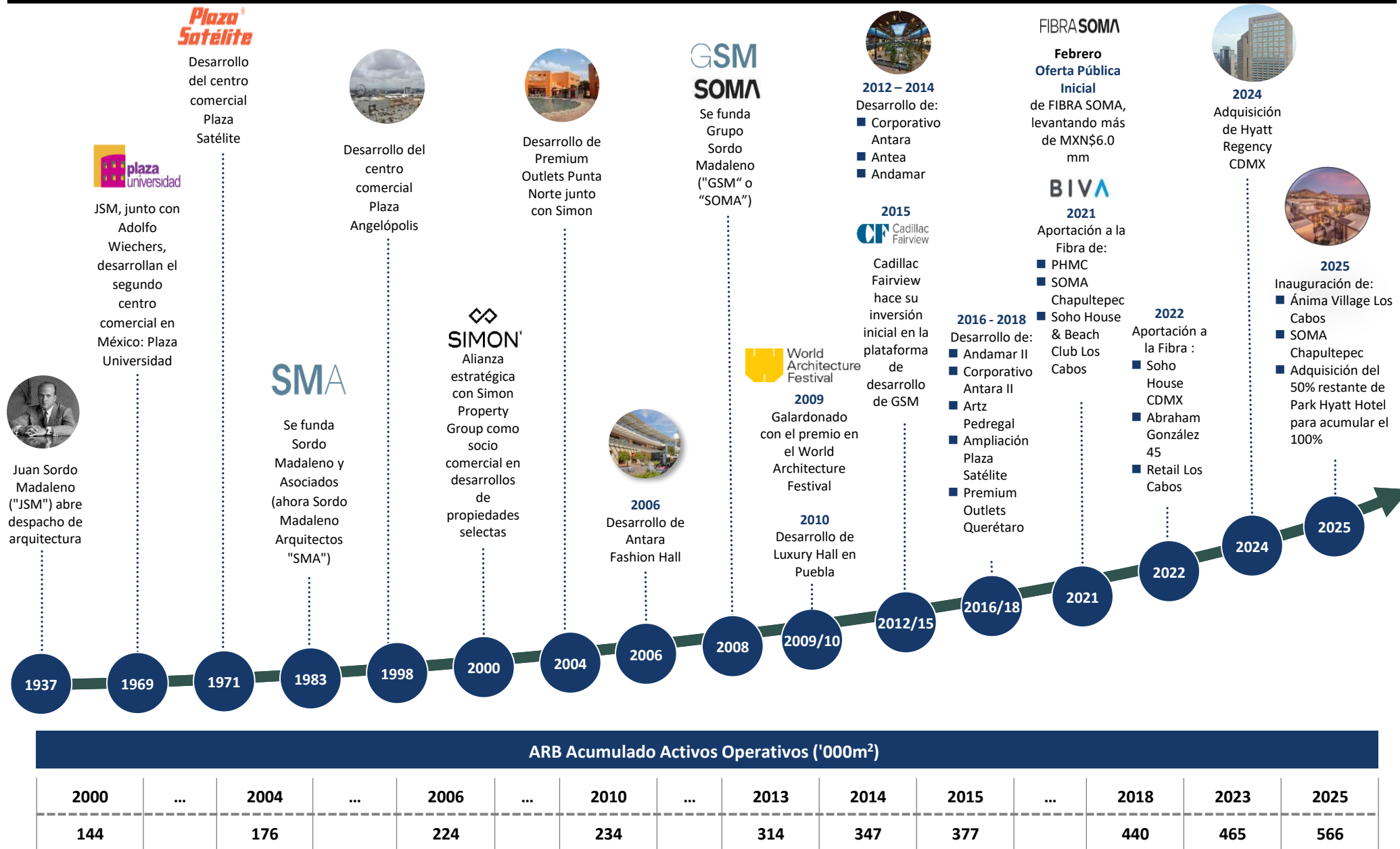
- Fideicomiso mexicano de inversión inmobiliaria (FIBRA) totalmente integrado, autogestionado y autoadministrado
- Enfoque en propiedades icónicas, de alta calidad y geográficamente diversificadas en ciudades clave de México
- Diseño e innovación *in-house* que resultan en aumentos constantes del NOI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

Inversionista principal



- ✓ 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.

¹ El Área Rentable Bruta es el espacio total disponible para alquilar. ² Se refiere a las propiedades de inversión y a las inversiones en empresas conjuntas según los datos financieros de la empresa a partir del cuarto trimestre de 2025. ³ El desglose del ARB incluye los activos operativos y los proyectos de desarrollo (en fase de estabilización).



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

Activos	Ubicación	Estatus	Participación %	ARB Total (m²)
Andamar I	Veracruz	En Operación	100.00%	33,465
Andamar II	Veracruz	En Operación	100.00%	29,667
Angelópolis	Puebla	En Operación	35.00%	36,221
Antea	Querétaro	En Operación	20.00%	79,721
Artz	Ciudad de México	En Operación	100.00%	111,183
Luxury Hall	Puebla	En Operación	100.00%	10,385
PO Punta Norte	Estado de México	En Operación	50.00%	31,581
PO Querétaro	Querétaro	En Operación	50.00%	25,925
Satélite	Estado de México	En Operación	46.90%	76,803
Universidad	Ciudad de México	En Operación	39.00%	30,569
Soho House CDMX	Ciudad de México	En Operación	33.00%	12,000
Hyatt Regency	Ciudad de México	En Operación	100.00%	41,000
SOMA Chapultepec	Ciudad de México	En Operación	100.00%	25,000
Ánima Village	Los Cabos	En Operación	100.00%	23,000
Expansión Antara	Ciudad de México	Desarrollo	100.00%	90,000
Reforma	Ciudad de México	Desarrollo	100.00%	90,000
PHMC Hotel	Ciudad de México	Desarrollo	100.00%	15,000
Soho House Los Cabos	Los Cabos	Desarrollo	100.00%	12,000
Abraham González 45	Ciudad de México	Desarrollo	50.00%	33,000
León	Guanajuato	Planeación	70.00%	30,000
Total				836,520



Luxury Hall



Andamar



Outlet Querétaro



Antea

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



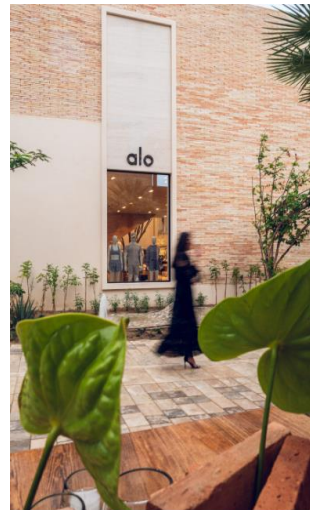
Zona Ciudad de México: la capital y la ciudad más grande de México y la más poblada de América del Norte, con más de 20 mm de habitantes. La Ciudad de México es el epicentro económico del país, representando el 18% de su PIB. Es la ciudad con mayor habla hispana a nivel mundial y la capital más antigua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



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

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

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

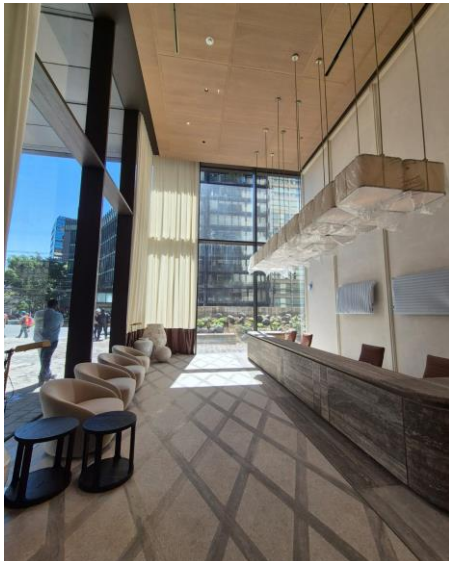


Ubicación	Los Cabos
Año terminado	2025
ARB	23,000 m ²
Usos	Retail
Arrendatarios	Louis Vuitton, Prada, Alo Yoga, Nike, Jondal, Zuma, entre otros.

- 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.



Ubicación	Ciudad De México
Año terminado	2025
ARB	25,000 m ²
Uso	Oficinas



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



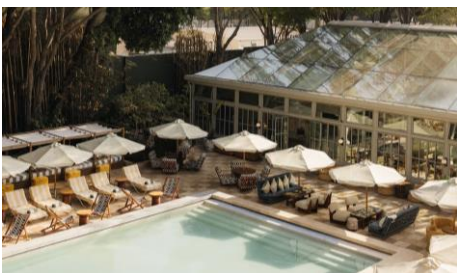
Ubicación	Ciudad De México
Año terminado	1982
Llaves	755
Uso	Hotel



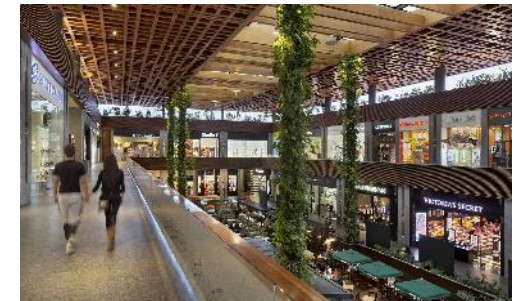
- Hyatt Regency Ciudad de México es un hotel ubicado en la zona de Polanco, una de las más exclusivas y con mayor plusvalía dentro de la Ciudad.
- La última remodelación del inmueble fue completada en 2025.
- El hotel cuenta con una amplia oferta gastronómica que incluye restaurantes de diferentes rangos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



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.



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



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



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



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



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



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



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



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



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



FIBRA *SOMA*

