

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 26/08/2025

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

CLAVE DE COTIZACIÓN	HR
RAZÓN SOCIAL	HR RATINGS DE MEXICO, S.A. DE C.V.
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

HR Ratings asignó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para las Emisiones SAKLY 25 y SAKLY 25-2 hasta por P\$5,000m en su conjunto de Sakly

EVENTO RELEVANTE

26 de agosto de 2025

La asignación de la calificación para las emisiones SAKLY 25 y SAKLY 25-2 refleja la calificación de largo plazo de Sakly S.A. de C.V. (Sakly o la Empresa), la cual fue asignada en HR AAA con Perspectiva Estable el 26 de agosto de 2025. A su vez, la calificación se debe al máximo nivel de fortaleza que mostró la Empresa en las métricas DSCR, DSCR con Caja, Años de Pago y Loan to Value (LTV), debido al crecimiento sostenido en el Flujo Libre de Efectivo (FLE), el cual logra compensar por completo un mayor apalancamiento debido a las expansiones en propiedades de inversión. De esta manera, la calificación considera la colocación de las emisiones en 2025 en la modalidad de vasos comunicantes, por un monto total de hasta P\$5,000 millones (m) considerando como asignación primaria un monto de hasta P\$3,000m y con el derecho, más no la obligación, de colocar una sobreasignación hasta por P\$2,000m. Lo anterior podrá ser distribuido entre las dos emisiones SAKLY 25 y SAKLY 25-2 y tendrá como principal finalidad el refinanciamiento de pasivos y usos corporativos. Cabe señalar que, en 2025, nuestras métricas consideran el beneficio por el refinanciamiento del crédito sindicado, por lo que no se observa un impacto negativo en las métricas DSCR y DSCR con Caja. Asimismo, nuestro escenario incorpora la colocación de una emisión por P\$1,200m en 2028 para apoyar con la estrategia de expansión y mantener los niveles de liquidez. Por lo tanto, se estima que Sakly alcance P\$6,200m de deuda total y P\$4,794m de deuda neta en 2029 (vs. P\$2,607m y P\$853m en 2024), lo que resultaría en un LTV de 11.9% para 2029 (vs. 5.9% en 2024). No obstante, este incremento estaría compensado por mayores resultados operativos y la expansión de la Empresa, lo cual se reflejaría en un EBITDA y FLE de P\$8,280m y P\$6,446m en 2029, debido a un factor de ocupación del 99.1%, así como a los altos márgenes operativos donde el margen EBITDA promedio alcanzaría 97.3% del 2026 al 2029. HR Ratings incorpora en 2026 la escisión de su subsidiaria Coppel Corporation, la cual había representado el total de ingresos por comisiones de la Empresa, quedando únicamente el desarrollo, administración y arrendamiento de activos inmobiliarios.

Para consultar el reporte y/o comunicado completo favor de dirigirse a nuestro sitio web en <https://www.hrratings.com/>

Contactos

Jesús Pineda
Subdirector de Corporativos
Analista Responsable
jesus.pineda@hrratings.com

Estefanía Chávez
Analista
estefania.chavez@hrratings.com

Alfredo Márquez
Analista Sr.

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 26/08/2025

alfredo.marquez@hrratings.com

Heinz Cederborg
Director Ejecutivo Sr. de Corporativos / ABS
heinz.cederborg@hrratings.com

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación.

MERCADO EXTERIOR