Sakly

Sakly S.A. de C.V.

SAKLY 26
HR AAA
Perspectiva Estable

SAKLY 26-2
HR AAA
Perspectiva Estable

HR Ratings® Credit Rating Agency

Corporativos
26 de noviembre de 2026
*NRSRO Rating**

2026
HR AAA
Perspectiva Estable



Jesús Pineda
Director Asociado de Corporativos / ABS
Analista Responsable
jesus.pineda@hrratings.com



Estephanía Chávez
Analista
estephania.chavez@hrratings.com



Alfredo Márquez
Analista Sr.
alfredo.marquez@hrratings.com



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

HR Ratings asignó la calificación de HR AAA con Perspectiva Estable para las Emisiones SAKLY 26 y SAKLY 26-2 por hasta P$1,200m en su conjunto de Sakly

La asignación de la calificación para las emisiones SAKLY 26 y SAKLY 26-2 refleja la calificación de largo plazo de Sakly S.A. de C.V. (Sakly o la Empresa), la cual fue ratificada en HR AAA con Perspectiva Estable el 7 de octubre de 2026. A su vez, la calificación de Sakly se fundamenta en los máximos niveles de fortaleza en las métricas DSCR, DSCR con Caja, Años de Pago y *Loan to Value* (LTV). Lo anterior se fundamenta en la generación sostenida de Flujo Libre de Efectivo (FLE), como resultado del crecimiento en EBITDA y un desempeño positivo en el capital de trabajo, derivado principalmente de la escisión de su Subsidiaria, Coppel Corporation (Coppel Corp. o la Subsidiaria). En términos operativos, nuestros escenarios incorporan el continuo crecimiento de SBA y número de inmuebles, como parte de una mayor demanda en espacios comerciales y logísticos, lo cual se vería reflejado en una $TMAC_{25\text{-}30}$ de 4.4% en los ingresos por arrendamiento. Asimismo, al escindir Coppel Corp. observamos una disminución en gastos operativos y administrativos, lo que impacta positivamente la rentabilidad de la Empresa y permitiría mayores niveles de NOI y EBITDA hacia el periodo proyectado, los cuales reflejarían un promedio ponderado de 98.1% y 95.5% respectivamente. En este sentido, estimamos que Sakly generaría un FLE de P$6,492 millones (m) en 2030 (vs. P$5,971m en 2025), lo que representa una $TMAC_{25\text{-}30}$ de 1.7%, debido a la expansión en EBITDA y a una normalización en los requerimientos de capital de trabajo. Finalmente, en cuanto a niveles de deuda, consideramos que durante el periodo proyectado la Empresa colocaría nuevas emisiones de deuda bursátil y realizaría disposiciones bancarias de sus líneas de crédito disponibles con Banorte, Scotiabank y BanCoppel. Lo cual permitiría mantener ciertos niveles de liquidez para llevar a cabo su pipeline de inversiones en propiedades. Lo anterior resultaría en una deuda total de P$13,481m en 2030 (vs. P$4,978m en 2025) y deuda neta de P$10,902m en 2030 (vs. P$2,340m en 2025).

Las emisiones SAKLY 26 y SAKLY 26-2 pretenden ser colocadas al amparo de un Programa de Certificados Bursátiles de Largo Plazo por hasta P$15,000m o su equivalente en UDIS o dólares, con carácter revolvente, el cual contará con una vigencia de cinco años contados a partir de su autorización por parte de la CNBV. La siguiente Figura describe las principales características de las Emisiones.

Características de las Emisiones

Concepto	Emisión	
Clave de Pizarra	SAKLY 26	SAKLY 26-2
Tipo de Valor	Certificados Bursátiles (CEBURS)	
Vigencia del Programa	Cinco años contados a partir de la fecha del oficio de inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles emitido por la CNBV	
Monto del Programa	Hasta P$15,000m o su equivalente en UDIS o dólares con carácter revolvente	
Plazo de la Emisión	2,548 días equivalente aproximademente a siete años	1,092 días equivalentes aproximadamente a tres años
Monto de la Emisión	Hasta P$1,200 millones (m) de pesos, a través de vasos comunicantes, que podrá ser distribuido entre las dos emisiones: SAKLY 26 y SAKLY 26-2, sin que la suma de los dos tramos exceda P$1,200m	
Denominación	Pesos Mexicanos	
Tasa de la Emisión	Tasa fija por asignar el día de la colocación	Tasa variable: TIIEF + una sobretasa por asignar el día de la colocación
Amortización	El principal de los Certificados Bursátiles se amortizará a su valor nominal o valor nominal ajustado en un solo pago en la fecha de vencimiento, en pesos, mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval	
Destino de los Fondos	Los recursos netos se destinarán para el refinanciamiento de pasivos	
Representante Común	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	

Fuente: HR Ratings con base en información de los Suplementos Preliminares proporcionados por la Empresa.

Desempeño Histórico

- **Evolución de los Ingresos.** Los ingresos por arrendamiento registraron un crecimiento anual de 5.6% respecto a 2024, lo que se atribuye principalmente a la incorporación de nuevos inmuebles y al efecto inflacionario. Mientras que en cifras acumuladas al 3T26, observamos que estos se mantuvieron en línea respecto a nuestras proyecciones y se ubicaron 3.2% debajo de lo observado en el 3T25, principalmente atribuido al comportamiento del segmento de Tiendas y Comercial, el cual se vio afectado por el cierre temporal de tres inmuebles. Asimismo, la variación se explica por actualizaciones internas en la metodología de estimación y devengo de ingresos en periodos intermedios; que no tendrán afectación en el año completo de operación.
- **Flujo Libre de Efectivo.** Respecto a la generación de FLE, Sakly registró P$5,971m en 2025 (vs. P$4,956m en 2024). Lo anterior es resultado del desempeño positivo en el capital de trabajo, que se atribuye a una disminución en las cuentas por cobrar a partes relacionadas, derivado principalmente de la escisión de Coppel Corporation. Por su parte, observamos P$4,013m en cifras acumuladas al 3T26, lo que fue 9.9% por debajo del 3T25 y 4.5% por arriba de nuestras estimaciones, favorecido por el desempeño positivo del capital de trabajo, principalmente por otros pasivos, los cuales incorporan las cuentas por pagar a partes relacionadas.
- **Deuda total.** En cuanto a los niveles de endeudamiento, Sakly registró al 3T26 una deuda total de P$5,595m (vs. P$4,131m al 3T25 y P$6,181m en nuestro escenario base), y una deuda neta de P$4,337m al 3T26 (vs. P$3,673m al 3T25 y P$5,060m en nuestras proyecciones). Al considerar el FLE y el servicio de la deuda, observamos que las métricas se mantienen en el máximo nivel de fortaleza con DSCR de 4.1 veces (x), DSCR con caja de 4.5x, 0.8 Años de Pago y Loan To Value de 12.3%. al cierre del 3T26.

Expectativas para Periodos Futuros

- **Incremento de los Ingresos.** En cuanto a ingresos por arrendamiento, estimamos que Sakly generaría P$8,601m en 2030 (vs. P$6,947m en 2025), lo que representaría una $TMAC_{25\text{-}30}$ de 4.4%. Lo anterior estaría relacionado a una expansión de 139,467 m^2 en la SBA para el 2030, lo que resultaría en 771 inmuebles en 2030 (vs. 700 inmuebles en 2025). Asimismo, estimamos que el factor de ocupación se mantenga en un promedio de 99.1% para los años proyectados.
- **Generación de FLE.** Respecto a la generación de FLE, proyectamos que Sakly alcanzaría una generación de P$6,492m en 2030 (vs. P$5,971m en 2025), lo que representa una $TMAC_{25\text{-}30}$ de 1.7%, lo que sería resultado de una normalización en los requerimientos de capital de trabajo, ya que en 2025 observamos los efectos derivados de la escisión de Coppel Corporation.
- **Estructura de Financiamiento.** Con relación a los niveles de endeudamiento, estimamos una deuda total de P$13,481m en 2030 (vs. P$4,978m en 2025) y deuda neta de P$10,902m en 2030 (vs. P$2,340m en 2025). Lo anterior sería resultado de la colocación de nuevas emisiones de deuda bursátil y disposiciones bancarias de sus líneas de crédito disponibles con Banorte y BanCoppel, con el objetivo de mantener ciertos niveles de liquidez para llevar a cabo su *pipeline* de inversiones en propiedades.

Factores que podrían bajar la calificación

- **Menores niveles de DSCR y DSCR con caja.** Si la Empresa muestra una menor generación de FLE, derivado de mayores requerimientos de capital de trabajo y esto resulta en niveles de DSCR por debajo de 2.1x y DSCR con caja por debajo de 3.8x en el periodo proyectado, se podría generar una baja a la calificación.
- **Mayores niveles de *Loan To Value*.** En un escenario donde Sakly muestre mayores disposiciones de deuda y esto resulta en niveles de LTV por arriba de 25.0% durante el periodo proyectado, se podría generar una baja a la calificación.

Descripción de la Empresa

Sakly S.A. de C.V. (Sakly o la Empresa) se fundó en 2003 y es subsidiaria de Grupo Coppel S.A. de C.V. (Grupo Coppel). Dentro de sus principales actividades se encuentra la adquisición, desarrollo, administración y arrendamiento de inmuebles comerciales, logísticos y oficinas en México. El portafolio de Sakly cuenta con 706 inmuebles al 3T26 (vs. 703 inmuebles al 3T25), diversificados alrededor de los 32 estados de la República Mexicana, consolidando 2,317,087 m^2 de construcción al 3T26 (vs. 2,169,507 m^2 al 3T25) y con una tasa de ocupación del 99.4%. Los ingresos por arrendamiento provienen principalmente de los segmentos Comercial y Logístico, dado que estos segmentos consolidan los inmuebles que se le arriendan a Coppel S. A. de C. V., su principal arrendatario, y que, en el 2025 y al 3T26, ha contribuido con alrededor del 98.0% de los ingresos por rentas de la Empresa.

Análisis de Resultados

Con relación a los resultados operativos que presentó Sakly en 2025 y en cifras acumuladas al tercer trimestre de 2026 (3T26), se compararon dichas cifras con los resultados observados en 2024 y al 3T25 y las proyecciones realizadas por HR Ratings durante la revisión llevada a cabo el 7 de octubre de 2026. A continuación, se muestra una comparación entre periodos y con las proyecciones realizadas en el escenario base por HR Ratings.

Figura 1. Observado vs. Proyectado (Cifras en millones de pesos)

	Años Calendario			Acumulado				
	Observado		2025 vs.	Observado		Base	3T26 vs.	Obs. vs.
Concepto	2024	2025	2024	3T25	3T26	3T26	3T25	Base
Ingresos Totales	7,461	7,655	2.6%	5,815	5,088	5,155	-12.5%	-1.3%
Ingresos por Arrendamiento	6,582	6,947	5.6%	5,246	5,080	5,150	-3.2%	-1.4%
Ingresos por Comisiones	665	689	3.5%	529	0	0	-100.0%	n.a.
Otros Ingresos	214	19	-91.2%	40	8	5	-79.2%	57.6%
NOI	6,462	6,771	4.8%	5,111	4,988	5,047	-2.4%	-1.2%
EBITDA	6,997	7,018	0.3%	5,322	4,835	4,918	-9.2%	-1.7%
Flujo Libre de Efectivo (FLE)	4,956	5,971	20.5%	4,454	4,013	3,839	-9.9%	4.5%
Margen NOI	98.2%	97.5%	-71pb	97.4%	98.2%	98.0%	76pb	18pb
Margen EBITDA	93.8%	91.7%	-211pb	91.5%	95.0%	95.4%	349pb	-37pb
Servicio de la Deuda*	355	807	127.3%	1,032	1,342	1,412	30.0%	-5.0%
Amortización Neta	350	704	101.2%	711	1,163	1,163	63.6%	0.0%
Intereses Netos Pagados	5	102	2049.8%	321	179	249	-44.2%	-28.1%
Deuda Total	2,607	4,978	90.9%	4,131	5,595	6,181	35.4%	-9.5%
Deuda Neta (DN)	853	2,340	174.3%	3,673	4,337	5,060	18.1%	-14.3%
Costo de la Deuda	12.2%	9.8%	-239pb	8.9%	9.2%	9.6%	31pb	-36pb
FLE*	4,956	5,971	20.5%	5,562	5,530	5,356	-0.6%	3.3%
DSCR*	14.0x	7.4x	n.a.	5.4x	4.1x	3.8x	n.a.	n.a.
DSCR con Caja*	18.8x	9.6x	n.a.	6.4x	4.5x	4.1x	n.a.	n.a.
Años de Pago (DN/FLE)*	0.2	0.4	n.a.	0.7	0.8	0.9	n.a.	n.a.
Loan To Value (LTV)*	5.9%	10.6%	n.a.	9.5%	12.3%	13.7%	n.a.	n.a.

Fuente: HR Ratings con base en información de la Empresa.
*Últimos Doce Meses

Respecto a los ingresos por arrendamiento, en 2025 observamos un crecimiento anual de 5.6% respecto a 2024, lo que se atribuye principalmente a la incorporación de nuevos inmuebles y al efecto inflacionario. Mientras que en cifras acumuladas al 3T26, observamos que estos se mantuvieron en línea respecto a nuestras proyecciones y se ubicaron 3.2% debajo de lo observado en el 3T25, principalmente atribuido al comportamiento del segmento de Tiendas y Comercial, el cual se vio afectado por el cierre temporal de tres inmuebles. Asimismo, la variación se explica por actualizaciones internas en la metodología de estimación y devengo de ingresos en periodos intermedios; que no tendrán afectación en el año completo de operación. Por su parte, los ingresos al 3T26 se encuentran afectados por la escisión de Coppel Corporation, la cual se hizo efectiva el 1 de enero de 2026, por lo que Sakly dejó de registrar ingresos por comisiones.

Con relación al NOI, Sakly presentó un crecimiento de 4.8% durante 2025, reflejando un crecimiento en la generación de ingresos por arrendamiento que permitió absorber el incremento en los gastos asociados a la operación del portafolio. Durante el 3T26, el NOI disminuyó 2.4% respecto al 3T25 y se ubicó 1.2% por debajo del escenario base, principalmente por la menor generación de ingresos por arrendamiento, atribuido a que la disminución de ingresos fue principalmente en el segmento Comercial, así como por las actualizaciones en la metodología de estimación y devengo de los ingresos en periodos intermedios mencionadas anteriormente.

Por su parte, el EBITDA se mantuvo en línea respecto a 2024, debido a que el crecimiento en ingresos logró compensar en su totalidad el aumento en gastos operativos y administrativos. Durante el 3T26, el EBITDA disminuyó 9.2% respecto al 3T25 y 1.7% por debajo del escenario base, principalmente por la menor generación de ingresos observada en el periodo que derivan principalmente de las actualizaciones en la metodología de estimación y devengo de los ingresos. Sin embargo, a nivel de margen EBITDA observamos un crecimiento de 349 puntos base (pb) respecto al 3T25, debido a que el 2026 ya no considera los gastos relacionados a Coppel Corp.

En términos de FLE, Sakly generó P$5,971m en 2025 (vs. P$4,956m en 2024). Lo anterior como resultado del desempeño positivo en el capital de trabajo, que se atribuye a una disminución en las cuentas por cobrar a partes relacionadas, derivado principalmente de la escisión de Coppel Corporation. Mientras que, en cifras acumuladas al 3T26, observamos P$4,013m, lo que fue 9.9% por debajo del 3T25 y 4.5% por arriba de nuestras estimaciones. La variación respecto a nuestro escenario base es explicado por el desempeño positivo del capital de trabajo, principalmente por otros pasivos, los cuales incorporan las cuentas por pagar a partes relacionadas.

En cuanto a niveles de deuda, la Empresa registró al 3T26 una deuda total de P$5,595m (vs. P$4,131m al 3T25 y P$6,181m en nuestro escenario base), y una deuda neta de P$4,337m al 3T26 (vs. P$3,673m al 3T25 y P$5,060m en nuestras proyecciones). Es importante mencionar que, nuestras proyecciones realizadas el 7 de octubre de 2026 ya incorporaban el incremento de deuda a través de emisiones de deuda bursátil. Finalmente, al considerar la generación de FLE y el servicio de la deuda, observamos que las métricas se mantienen en el máximo nivel de fortaleza con DSCR de 4.1 veces (x), DSCR con caja de 4.5x, 0.8 Años de Pago y Loan To Value de 12.3%. al cierre del 3T26.

Nota: Proyecciones realizadas durante la revisión anual de Sakly publicada el 7 de octubre de 2026, considerando la actualización de anexos al 3T26.

Escenario Base: Balance General (Cifras en millones de pesos)

	2025*	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	2031P	3T25	3T26
ACTIVOS TOTALES	**46,880**	**46,391**	**47,547**	**49,801**	**51,909**	**54,445**	**56,334**	**43,589**	**45,658**
Activo Circulante	**3,870**	**2,390**	**2,172**	**2,407**	**2,566**	**2,955**	**2,615**	**2,693**	**1,555**
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	2,638	2,051	1,829	2,052	2,202	2,579	2,228	458	1,257
Cuentas por Cobrar a Clientes	4	5	4	5	5	6	6	2	8
Impuestos por Recuperar	0	189	189	189	189	189	189	0	208
Otras Ctas. Por Cobrar - Partes Relacionadas	1,133	35	37	39	41	43	45	2,095	18
Pagos Anticipados y Otros Activos Circulantes	51	44	52	53	58	61	66	135	61
Otras Cuentas por Cobrar Neto	44	66	60	69	71	77	82	2	3
Activos No Circulantes	**43,010**	**44,001**	**45,375**	**47,394**	**49,342**	**51,491**	**53,719**	**40,896**	**44,103**
Cuentas por cobrar (Partes Relacionadas)	1,206	0	0	0	0	0	0	1,163	0
Inversión en Asociadas	250	259	276	293	312	332	354	241	252
Propiedad, planta y equipo	68	0	0	0	0	0	0	70	0
Propiedades de Inversión	40,548	42,781	44,091	46,043	47,921	49,995	52,144	38,486	43,847
Otros Activos	938	961	1,008	1,057	1,109	1,163	1,220	936	4
Depósitos en Garantía	3	4	5	5	5	5	5	2	4
Pagos Anticipados	934	957	1,003	1,052	1,104	1,158	1,214	934	0
PASIVOS TOTALES	**11,704**	**12,455**	**14,432**	**17,427**	**19,440**	**21,773**	**23,338**	**10,998**	**13,144**
Pasivo Circulante	**1,288**	**651**	**3,462**	**1,275**	**687**	**2,200**	**713**	**3,196**	**2,764**
Pasivo con Costo	36	0	2,800	600	0	1,500	0	1,163	606
Proveedores	865	0	0	0	0	0	0	1,630	0
Cuentas por pagar Partes Relacionadas	83	340	343	345	348	351	354	80	1,547
Otros sin Costo	304	310	319	329	338	348	359	323	611
Pasivos Acumulados	111	141	147	152	159	165	172	81	450
Depósitos en Garantía	8	8	8	8	8	9	9	7	8
Pasivo por Arrendamiento	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Impuestos por Pagar	183	159	162	166	169	172	176	233	150
Pasivos no Circulantes	**10,417**	**11,805**	**10,969**	**16,152**	**18,753**	**19,573**	**22,625**	**7,802**	**10,379**
Pasivo con Costo	4,942	6,181	4,881	9,581	11,681	11,981	14,481	2,968	4,988
Costo por Emisión de deuda	22	11	3	0	0	0	0	35	18
Impuestos Diferidos	5,433	5,592	6,057	6,540	7,040	7,561	8,112	4,819	5,391
Otros Pasivos No Circulantes	42	32	32	32	32	32	32	14	0
CAPITAL CONTABLE	**35,176**	**33,936**	**33,115**	**32,374**	**32,469**	**32,672**	**32,996**	**32,590**	**32,515**
Capital Contribuido	1,446	1,421	1,421	1,421	1,421	1,421	1,421	1,446	1,421
Utilidades Acumuladas y Otros	27,378	28,041	27,100	26,185	26,109	26,109	26,131	27,388	27,776
Utilidad del Ejercicio	6,352	4,474	4,594	4,769	4,940	5,143	5,444	3,756	3,318
Deuda Total	**4,978**	**6,181**	**7,681**	**10,181**	**11,681**	**13,481**	**14,481**	**4,131**	**5,595**
Deuda Neta	**2,340**	**4,130**	**5,852**	**8,129**	**9,479**	**10,902**	**12,253**	**3,673**	**4,337**
Loan to Value (LTV)	10.6%	13.3%	16.2%	20.4%	22.5%	24.8%	25.7%	9.5%	12.3%

*Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por KPMG.

Escenario Base: Estado de Resultados (Cifras en millones de pesos)

	2025*	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	2031P	3T25	3T26
Ingresos Totales	**7,655**	**6,961**	**7,373**	**7,769**	**8,153**	**8,601**	**9,074**	**5,815**	**5,088**
Ingresos por Arrendamiento	6,947	6,955	7,373	7,769	8,153	8,601	9,074	5,246	5,080
Ingresos por Comisiones	689	0	0	0	0	0	0	529	0
Otros Ingresos	19	5	0	0	0	0	0	40	8
Gastos Operativos y Administrativos	**637**	**321**	**327**	**343**	**356**	**372**	**390**	**493**	**254**
Gastos de Operación	176	140	139	144	147	151	156	135	92
Gastos de Administración	461	181	189	199	209	222	234	358	161
EBITDA	**7,018**	**6,640**	**7,046**	**7,426**	**7,797**	**8,228**	**8,684**	**5,322**	**4,835**
Depreciación y Amortización	6	0	0	0	0	0	0	4	0
Utilidad Operativa después de Otros	**7,012**	**6,640**	**7,046**	**7,426**	**7,797**	**8,228**	**8,684**	**5,318**	**4,835**
Ingresos por Intereses	217	139	101	118	71	81	118	158	110
Intereses Pagados por Pasivos Financieros	361	462	600	749	830	983	1,046	209	304
Ingreso Financiero Neto	**-145**	**-323**	**-499**	**-631**	**-759**	**-902**	**-929**	**-51**	**-194**
Resultado Cambiario	-0	0	0	0	0	0	0	-0	0
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	1,999	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Integral de Financiamiento	**1,854**	**-323**	**-499**	**-631**	**-759**	**-902**	**-929**	**-51**	**-194**
Utilidad Después del RIF	**8,866**	**6,317**	**6,546**	**6,795**	**7,038**	**7,327**	**7,756**	**5,267**	**4,641**
Participación en Asociadas	10	16	17	18	19	20	22	6	13
Utilidad antes de Impuestos	**8,876**	**6,333**	**6,564**	**6,813**	**7,057**	**7,347**	**7,778**	**5,273**	**4,654**
Impuestos sobre la Utilidad	2,524	1,860	1,969	2,044	2,117	2,204	2,333	1,517	1,336
Impuestos Causados	1,875	1,651	1,505	1,561	1,617	1,683	1,782	1,481	1,328
Impuestos Diferidos	649	209	464	483	500	521	551	35	7
Utilidad Neta Consolidada	**6,352**	**4,474**	**4,594**	**4,769**	**4,940**	**5,143**	**5,444**	**3,756**	**3,318**
Cifras UDM									
Cambio en Ventas (%)	2.6%	-9.1%	5.9%	5.4%	4.9%	5.5%	5.5%	-17.0%	-7.7%
NOI	6,771	6,816	7,235	7,625	8,006	8,450	8,918	6,577	6,648
Margen NOI	97.5%	98.0%	98.1%	98.2%	98.2%	98.2%	98.3%	97.3%	98.0%
Margen EBITDA	91.7%	95.4%	95.6%	95.6%	95.6%	95.7%	95.7%	91.3%	94.3%
Tasa de Impuestos (%)	28.4%	29.4%	30.0%	30.0%	30.0%	30.0%	30.0%	28.1%	28.4%
Ventas Netas a Planta, Prop. & Equipo	18.9%	16.3%	16.7%	16.9%	17.0%	17.2%	17.4%	19.5%	15.8%
Tasa Pasiva	9.8%	8.5%	8.1%	7.7%	7.7%	7.9%	7.3%	8.9%	9.2%
Tasa Activa	5.2%	6.6%	5.5%	5.5%	4.8%	4.8%	5.4%	23.7%	10.3%

*Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por KPMG.

Escenario Base: Flujo de Efectivo (Cifras en millones de pesos)

	2025*	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	2031P	3T25	3T26
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN									
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	**8,876**	**6,333**	**6,564**	**6,813**	**7,057**	**7,347**	**7,778**	**5,273**	**4,654**
Ajuste al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	-1,999	0	0	0	0	0	0	0	0
Partidas sin Impacto en el Efectivo	**-1,999**	**30**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**80**	**28**
Depreciación	6	0	0	0	0	0	0	4	0
Utilidad o Pérdida en disposiciones de Propiedades de Inversión	3	18	0	0	0	0	0	2	53
Participación en Asociados y Negocios Conjuntos	-10	-16	-17	-18	-19	-20	-22	-6	-13
Intereses a Favor	-217	-139	-101	-118	-71	-81	-118	-158	-110
Otras Partidas de Inversión	4	0	0	0	0	0	0	4	0
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	**-214**	**-137**	**-118**	**-135**	**-90**	**-101**	**-140**	**-154**	**-69**
Intereses Devengados	361	462	600	749	830	983	1,046	209	304
Partidas Relac. Con Act. De Financ.	**361**	**462**	**600**	**749**	**830**	**983**	**1,046**	**209**	**304**
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	**7,025**	**6,689**	**7,046**	**7,426**	**7,797**	**8,228**	**8,684**	**5,408**	**4,916**
Decremento (Incremento) en Clientes	-2	-1	0	-1	-0	-0	-0	-1	-5
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	1,247	-155	-51	-61	-60	-65	-68	245	-88
Incremento (Decremento) en Proveedores	-368	10	-0	0	0	0	0	368	-6
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	72	344	12	12	12	13	13	-12	545
Capital de trabajo	**950**	**198**	**-39**	**-49**	**-48**	**-53**	**-55**	**601**	**447**
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	-1,860	-1,678	-1,505	-1,561	-1,617	-1,683	-1,782	-1,416	-1,362
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	**-910**	**-1,480**	**-1,544**	**-1,610**	**-1,665**	**-1,736**	**-1,837**	**-816**	**-914**
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	**6,115**	**5,209**	**5,502**	**5,816**	**6,132**	**6,492**	**6,848**	**4,593**	**4,002**
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN									
Adquisición de Propiedades de Inversión	-718	-1,110	-1,310	-1,952	-1,878	-2,074	-2,150	-644	-934
Inversión en Prop., Planta y Equipo	-12	0	0	0	0	0	0	-11	0
Dividendos Cobrados	23	8	0	0	0	0	0	17	11
Intereses Cobrados	217	139	101	118	71	81	118	158	110
Decr. (Inc) anticipos/prest. a terceros	-277	-136	0	0	0	0	0	-234	-136
Otros Activos	-25	-281	0	0	0	0	0	-15	-281
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	**-793**	**-1,380**	**-1,209**	**-1,834**	**-1,807**	**-1,993**	**-2,032**	**-729**	**-1,230**
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	**5,322**	**3,829**	**4,293**	**3,982**	**4,325**	**4,500**	**4,816**	**3,864**	**2,772**
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO									
Financiamientos Bancarios	7,070	0	1,500	2,500	0	0	0	2,070	519
Financiamientos Bursátiles	0	1,200	0	2,800	2,100	1,800	2,500	0	0
Amortización de Financiamietos Bancarios	-4,689	0	0	0	0	0	-1,500	-523	-0
Amortización de Financiamietos Bancarios (Partes Relacionadas)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bursátiles	0	0	0	-2,800	-600	0	0	0	0
Intereses Pagados y otras partidas	-319	-482	-600	-749	-830	-983	-1,046	-240	-271
Otros (Costos pagados por préstamos bancarios obtenidos)	-39	0	0	0	0	0	0	-15	0
Financiamiento "Ajeno"	**2,023**	**718**	**900**	**1,751**	**670**	**817**	**-46**	**1,291**	**247**
Dividendos Pagados	-6,300	-5,135	-5,415	-5,510	-4,845	-4,940	-5,120	-6,300	-4,400
Financiamiento "Propio"	**-6,300**	**-5,135**	**-5,415**	**-5,510**	**-4,845**	**-4,940**	**-5,120**	**-6,300**	**-4,400**
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	**-4,277**	**-4,417**	**-4,515**	**-3,759**	**-4,175**	**-4,123**	**-5,167**	**-5,009**	**-4,153**
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	**1,046**	**-587**	**-222**	**223**	**150**	**377**	**-351**	**-1,145**	**-1,381**
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	-161	0	0	0	0	0	0	-152	0
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	1,754	2,638	2,051	1,829	2,052	2,202	2,579	1,754	2,638
Efectivo y equiv. al final del Periodo	**2,638**	**2,051**	**1,829**	**2,052**	**2,202**	**2,579**	**2,228**	**458**	**1,257**
Cifras UDM									
CAPEX de Mantenimiento	-6	0	0	0	0	0	0	-5	-1
Flujo Libre de Efectivo	**5,971**	**5,217**	**5,502**	**5,816**	**6,132**	**6,492**	**6,848**	**5,562**	**5,530**
Amortización de Deuda	4,689	0	0	2,800	600	0	1,500	698	4,166
Refinanciamiento y Amortizaciones Voluntarias	-3,984	36	0	0	0	0	0	13	-3,003
Amortización Neta	704	36	0	2,800	600	0	1,500	711	1,163
Intereses Netos Pagados	102	342	499	631	759	902	929	321	179
Servicio de la Deuda	**807**	**378**	**499**	**3,431**	**1,359**	**902**	**2,429**	**1,032**	**1,342**
DSCR	**7.4**	**13.8**	**11.0**	**1.7**	**4.5**	**7.2**	**2.8**	**5.4**	**4.1**
Caja Inicial Disponible	1,754	2,638	2,051	1,829	2,052	2,202	2,579	1,085	458
DSCR con Caja	**9.6**	**20.8**	**15.1**	**2.2**	**6.0**	**9.6**	**3.9**	**6.4**	**4.5**
Deuda Neta a FLE	**0.4**	**0.8**	**1.1**	**1.4**	**1.5**	**1.7**	**1.8**	**0.7**	**0.8**
Deuda Neta a EBITDA	**0.3**	**0.6**	**0.8**	**1.1**	**1.2**	**1.3**	**1.4**	**0.5**	**0.7**

*Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por KPMG.

Nota: Proyecciones realizadas durante la revisión anual de Sakly publicada el 7 de octubre de 2026, considerando la actualización de anexos al 3T26.

Escenario Estrés: Balance General (Cifras en millones de pesos)

	2025*	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	2031P	3T25	3T26
ACTIVOS TOTALES	**46,880**	**45,977**	**46,031**	**47,674**	**49,063**	**50,125**	**50,724**	**43,589**	**45,658**
Activo Circulante	**3,870**	**2,195**	**1,367**	**1,723**	**1,868**	**1,559**	**741**	**2,693**	**1,555**
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	2,638	1,856	1,024	1,368	1,505	1,184	355	458	1,257
Cuentas por Cobrar a Clientes	4	5	4	4	4	4	4	2	8
Impuestos por Recuperar	0	189	189	189	189	189	189	0	208
Otras Ctas. Por Cobrar - Partes Relacionadas	1,133	35	37	39	41	43	45	2,095	18
Pagos Anticipados y Otros Activos Circulantes	51	44	52	53	58	61	66	135	61
Otras Cuentas por Cobrar Neto	44	66	60	69	71	77	82	2	3
Activos No Circulantes	**43,010**	**43,782**	**44,664**	**45,951**	**47,195**	**48,566**	**49,983**	**40,896**	**44,103**
Cuentas por cobrar (Partes Relacionadas)	1,206	0	0	0	0	0	0	1,163	0
Inversión en Asociadas	250	259	276	293	312	332	354	241	252
Propiedad, planta y equipo	68	0	0	0	0	0	0	70	0
Propiedades de Inversión	40,548	42,562	43,380	44,600	45,774	47,070	48,409	38,486	43,847
Otros Activos	938	961	1,008	1,057	1,109	1,163	1,220	936	4
Depósitos en Garantía	3	4	5	5	5	5	5	2	4
Pagos Anticipados	934	957	1,003	1,052	1,104	1,158	1,214	934	0
PASIVOS TOTALES	**11,704**	**12,430**	**14,600**	**17,406**	**19,452**	**21,434**	**23,745**	**10,998**	**13,144**
Pasivo Circulante	**1,288**	**651**	**3,464**	**1,278**	**692**	**2,206**	**720**	**3,196**	**2,764**
Pasivo con Costo	36	0	2,800	600	0	1,500	0	1,163	606
Proveedores	865	1	2	4	5	6	7	1,630	0
Cuentas por pagar Partes Relacionadas	83	340	343	345	348	351	354	80	1,547
Otros sin Costo	304	310	319	329	338	348	359	323	611
Pasivos Acumulados	111	141	147	152	159	165	172	81	450
Depósitos en Garantía	8	8	8	8	8	9	9	7	8
Pasivo por Arrendamiento	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Impuestos por Pagar	183	159	162	166	169	172	176	233	150
Pasivos no Circulantes	**10,417**	**11,779**	**11,135**	**16,128**	**18,761**	**19,229**	**23,025**	**7,802**	**10,379**
Pasivo con Costo	4,942	6,181	5,181	9,881	12,281	12,581	16,281	2,968	4,988
Costo por Emisión de deuda	22	11	3	0	0	0	0	35	18
Impuestos Diferidos	5,433	5,566	5,922	6,216	6,448	6,616	6,712	4,819	5,391
Otros Pasivos No Circulantes	42	32	32	32	32	32	32	14	0
CAPITAL CONTABLE	**35,176**	**33,547**	**31,432**	**30,268**	**29,611**	**28,690**	**26,979**	**32,590**	**32,515**
Capital Contribuido	1,446	1,421	1,421	1,421	1,421	1,421	1,421	1,446	1,421
Utilidades Acumuladas y Otros	27,378	27,909	26,483	25,951	25,897	25,610	24,606	27,388	27,776
Utilidad del Ejercicio	6,352	4,217	3,528	2,896	2,293	1,659	952	3,756	3,318
Deuda Total	**4,978**	**6,181**	**7,981**	**10,481**	**12,281**	**14,081**	**16,281**	**4,131**	**5,595**
Deuda Neta	**2,340**	**4,325**	**6,957**	**9,113**	**10,776**	**12,897**	**15,926**	**3,673**	**4,337**
Loan to Value (LTV)	10.6%	13.4%	17.3%	22.0%	25.0%	28.1%	32.1%	9.5%	12.3%

*Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por KPMG.

Escenario Estrés: Estado de Resultados (Cifras en millones de pesos)

	2025*	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	2031P	3T25	3T26
Ingresos Totales	**7,655**	**6,767**	**6,766**	**6,754**	**6,716**	**6,677**	**6,638**	**5,815**	**5,088**
Ingresos por Arrendamiento	6,947	6,762	6,766	6,754	6,716	6,677	6,638	5,246	5,080
Ingresos por Comisiones	689	0	0	0	0	0	0	529	0
Otros Ingresos	19	5	0	0	0	0	0	40	8
Gastos Operativos y Administrativos	**637**	**488**	**1,198**	**1,914**	**2,617**	**3,312**	**3,999**	**493**	**254**
Gastos de Operación	176	250	699	1,144	1,580	2,012	2,439	135	92
Gastos de Administración	461	238	499	770	1,037	1,300	1,560	358	161
EBITDA	**7,018**	**6,279**	**5,568**	**4,840**	**4,099**	**3,365**	**2,639**	**5,322**	**4,835**
Depreciación y Amortización	6	0	0	0	0	0	0	4	0
Utilidad Operativa después de Otros	**7,012**	**6,279**	**5,568**	**4,840**	**4,099**	**3,365**	**2,639**	**5,318**	**4,835**
Ingresos por Intereses	217	137	87	91	55	57	87	158	110
Intereses Pagados por Pasivos Financieros	361	467	632	811	897	1,072	1,388	209	304
Ingreso Financiero Neto	**-145**	**-329**	**-545**	**-720**	**-842**	**-1,015**	**-1,301**	**-51**	**-194**
Resultado Cambiario	-0	0	0	0	0	0	0	-0	0
Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.	1,999	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado Integral de Financiamiento	**1,854**	**-329**	**-545**	**-720**	**-842**	**-1,015**	**-1,301**	**-51**	**-194**
Utilidad Después del RIF	**8,866**	**5,950**	**5,023**	**4,120**	**3,258**	**2,350**	**1,339**	**5,267**	**4,641**
Participación en Asociadas	10	16	17	18	19	20	22	6	13
Utilidad antes de Impuestos	**8,876**	**5,966**	**5,040**	**4,137**	**3,276**	**2,371**	**1,361**	**5,273**	**4,654**
Impuestos sobre la Utilidad	2,524	1,749	1,512	1,241	983	711	408	1,517	1,336
Impuestos Causados	1,875	1,567	1,155	948	751	543	312	1,481	1,328
Impuestos Diferidos	649	182	357	293	232	168	96	35	7
Utilidad Neta Consolidada	**6,352**	**4,217**	**3,528**	**2,896**	**2,293**	**1,659**	**952**	**3,756**	**3,318**
Cifras UDM									
Cambio en Ventas (%)	2.6%	-11.6%	-0.0%	-0.2%	-0.6%	-0.6%	-0.6%	-17.0%	-7.7%
NOI	6,771	6,512	6,066	5,610	5,136	4,665	4,199	6,577	6,648
Margen NOI	97.5%	96.3%	89.7%	83.1%	76.5%	69.9%	63.3%	97.3%	98.0%
Margen EBITDA	91.7%	92.8%	82.3%	71.7%	61.0%	50.4%	39.8%	91.3%	94.3%
Tasa de Impuestos (%)	28.4%	29.3%	30.0%	30.0%	30.0%	30.0%	30.0%	28.1%	28.4%
Ventas Netas a Planta, Prop. & Equipo	18.9%	15.9%	15.6%	15.1%	14.7%	14.2%	13.7%	19.5%	15.8%
Tasa Pasiva	9.8%	8.5%	8.3%	8.1%	8.0%	8.2%	8.8%	8.9%	9.2%
Tasa Activa	5.2%	6.8%	5.9%	5.7%	5.0%	5.3%	6.5%	23.7%	10.3%

*Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por KPMG.

Escenario Estrés: Flujo de Efectivo (Cifras en millones de pesos)

	2025*	2026P	2027P	2028P	2029P	2030P	2031P	3T25	3T26
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN									
Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos	**8,876**	**5,966**	**5,040**	**4,137**	**3,276**	**2,371**	**1,361**	**5,273**	**4,654**
Ajuste al Valor Razonable de Propiedades de Inversión	-1,999	0	0	0	0	0	0	0	0
Partidas sin Impacto en el Efectivo	**-1,999**	**30**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**80**	**28**
Depreciación	6	0	0	0	0	0	0	4	0
Utilidad o Pérdida en disposiciones de Propiedades de Inversión	3	18	0	0	0	0	0	2	53
Participación en Asociados y Negocios Conjuntos	-10	-16	-17	-18	-19	-20	-22	-6	-13
Intereses a Favor	-217	-137	-87	-91	-55	-57	-87	-158	-110
Otras Partidas de Inversión	4	0	0	0	0	0	0	4	0
Partidas Relacionadas con Actividades de Inversión	**-214**	**-135**	**-104**	**-109**	**-74**	**-77**	**-109**	**-154**	**-69**
Intereses Devengados	361	467	632	811	897	1,072	1,388	209	304
Partidas Relac. Con Act. De Financ.	**361**	**467**	**632**	**811**	**897**	**1,072**	**1,388**	**209**	**304**
Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.	**7,025**	**6,328**	**5,568**	**4,840**	**4,099**	**3,365**	**2,639**	**5,408**	**4,916**
Decremento (Incremento) en Clientes	-2	-1	1	-0	0	-0	0	-1	-5
Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos	1,247	-155	-51	-61	-60	-65	-68	245	-88
Incremento (Decremento) en Proveedores	-368	11	1	1	1	1	1	368	-6
Incremento (Decremento) en Otros Pasivos	72	344	12	12	12	13	13	-12	545
Capital de trabajo	**950**	**199**	**-38**	**-48**	**-47**	**-51**	**-53**	**601**	**447**
Impuestos a la Utilidad Pagados o Devueltos	-1,860	-1,594	-1,155	-948	-751	-543	-312	-1,416	-1,362
Flujos Generados o Utilizados en la Operación	**-910**	**-1,395**	**-1,193**	**-996**	**-797**	**-595**	**-365**	**-816**	**-914**
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.	**6,115**	**4,933**	**4,375**	**3,844**	**3,302**	**2,771**	**2,274**	**4,593**	**4,002**
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN									
Adquisición de Propiedades de Inversión	-718	-890	-819	-1,220	-1,174	-1,296	-1,338	-644	-934
Inversión en Prop., Planta y Equipo	-12	0	0	0	0	0	0	-11	0
Dividendos Cobrados	23	8	0	0	0	0	0	17	11
Intereses Cobrados	217	137	87	91	55	57	87	158	110
Decr. (Inc) anticipos/prest. a terceros	-277	-136	0	0	0	0	0	-234	-136
Otros Activos	-25	-281	0	0	0	0	0	-15	-281
Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión	**-793**	**-1,162**	**-732**	**-1,129**	**-1,119**	**-1,239**	**-1,251**	**-729**	**-1,230**
Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.	**5,322**	**3,771**	**3,643**	**2,715**	**2,183**	**1,532**	**1,023**	**3,864**	**2,772**
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO									
Financiamientos Bancarios	7,070	0	1,800	2,500	0	0	0	2,070	519
Financiamientos Bursátiles	0	1,200	0	2,800	2,400	1,800	3,700	0	0
Amortización de Financiamietos Bancarios	-4,689	0	0	0	0	0	-1,500	-523	-0
Amortización de Financiamietos Bancarios (Partes Relacionadas)	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Amortización de Financiamientos Bursátiles	0	0	0	-2,800	-600	0	0	0	0
Intereses Pagados y otras partidas	-319	-486	-632	-811	-897	-1,072	-1,388	-240	-271
Otros (Costos pagados por préstamos bancarios obtenidos)	-39	0	0	0	0	0	0	-15	0
Financiamiento "Ajeno"	**2,023**	**714**	**1,168**	**1,689**	**903**	**728**	**812**	**1,291**	**247**
Dividendos Pagados	-6,300	-5,267	-5,643	-4,060	-2,950	-2,580	-2,664	-6,300	-4,400
Financiamiento "Propio"	**-6,300**	**-5,267**	**-5,643**	**-4,060**	**-2,950**	**-2,580**	**-2,664**	**-6,300**	**-4,400**
Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.	**-4,277**	**-4,553**	**-4,475**	**-2,371**	**-2,047**	**-1,852**	**-1,852**	**-5,009**	**-4,153**
Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.	**1,046**	**-782**	**-832**	**344**	**136**	**-320**	**-829**	**-1,145**	**-1,381**
Difer. en Cambios en el Efectivo y Equiv.	-161	0	0	0	0	0	0	-152	0
Efectivo y equiv. al principio del Periodo	1,754	2,638	1,856	1,024	1,368	1,505	1,184	1,754	2,638
Efectivo y equiv. al final del Periodo	**2,638**	**1,856**	**1,024**	**1,368**	**1,505**	**1,184**	**355**	**458**	**1,257**
Cifras UDM									
CAPEX de Mantenimiento	-6	0	0	0	0	0	0	-5	-1
Flujo Libre de Efectivo	**5,971**	**4,941**	**4,375**	**3,844**	**3,302**	**2,771**	**2,274**	**5,562**	**5,530**
Amortización de Deuda	4,689	0	0	2,800	600	0	1,500	698	4,166
Refinanciamiento y Amortizaciones Voluntarias	-3,984	36	0	0	0	0	0	13	-3,003
Amortización Neta	704	36	0	2,800	600	0	1,500	711	1,163
Intereses Netos Pagados	102	348	545	720	842	1,015	1,301	321	179
Servicio de la Deuda	**807**	**384**	**545**	**3,520**	**1,442**	**1,015**	**2,801**	**1,032**	**1,342**
DSCR	**7.4**	**12.9**	**8.0**	**1.1**	**2.3**	**2.7**	**0.8**	**5.4**	**4.1**
Caja Inicial Disponible	1,754	2,638	1,856	1,024	1,368	1,505	1,184	1,085	458
DSCR con Caja	**9.6**	**19.7**	**11.4**	**1.4**	**3.2**	**4.2**	**1.2**	**6.4**	**4.5**
Deuda Neta a FLE	**0.4**	**0.9**	**1.6**	**2.4**	**3.3**	**4.7**	**7.0**	**0.7**	**0.8**
Deuda Neta a EBITDA	**0.3**	**0.7**	**1.2**	**1.9**	**2.6**	**3.8**	**6.0**	**0.5**	**0.7**

*Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna de la Empresa y cierres anuales dictaminados por KPMG.

Glosario

El Flujo de Libre de Efectivo (FLE) se define como el flujo de caja de las actividades de operación más las necesidades de capital circulante menos una provisión para CAPEX de mantenimiento más los dividendos recibidos, si los hubiera, menos los impuestos pagados y menos los gastos por contratos de arrendamiento financiero, incluidos tanto la amortización como los intereses. El cálculo puede incluir una consideración de Ajuste Especial si se considera que determinados componentes de las cuentas enumeradas no son apropiados para la medida (por ejemplo, no recurrentes, de naturaleza no operativa.). La medida se basa en años calendario.

El Ratio de Cobertura del Servicio de la Deuda (DSCR, por sus siglas en inglés) se define como el FLE dividido por el servicio de la deuda. A efectos de este indicador, el servicio de la deuda se define como el gasto financiero neto (gastos financieros menos ingresos financieros) más la amortización obligatoria de la deuda. Se excluyen los pagos anticipados, así como los pagos derivados de Excess Cash Flow Sweep (ECFS por sus siglas en inglés). Algunas refinanciaciones de deuda también pueden excluirse del cálculo del servicio de la deuda. También se excluyen los intereses capitalizados de los contratos de crédito que originalmente contemplaban tales intereses. No se excluirán los intereses capitalizados procedentes de reestructuraciones forzosas de deuda. El servicio de la deuda se mide sobre una base anual.

DSCR con Caja Se trata de la misma métrica que la anterior, con la excepción de que el efectivo al final del período anterior de cuatro trimestres se añade al FLE, al igual que cualquier efectivo reservado exclusivamente para la deuda que se está calificando.

Los Años de Pago se definen como la deuda neta dividida por el FLE.

Ingreso Operativo Neto (NOI). Representa el resultado de la operación del portafolio de propiedades y se calcula de la siguiente manera: Ingresos Totales – Gastos de Operación (Gastos Operativos + Gastos de Mantenimiento + Seguros + Predial).

EBITDA. Incorpora los gastos administrativos de la Empresa y se calcula de la siguiente manera: NOI – Gastos de Administración

Depreciación Fiscal. 70.0% del valor de las propiedades de inversión del periodo en cuestión, aplicando una tasa de depreciación anual de 5.0%. Lo anterior, bajo el supuesto de que aproximadamente el 30.0% del valor de las propiedades corresponde al valor del terreno.

Factor de Ocupación. (Área Rentada / (Área Rentada + Área Disponible)).

CAPEX. Inversiones en Bienes de Capital

LTV. Proporción de Deuda Total a Propiedades de Inversión (Deuda Total / Activo Total).

Estas métricas tienen las siguientes ponderaciones en la determinación de nuestra calificación cuantitativa preliminar:

Ponderación de Métricas

DSCR	20%
DSCR con Caja	20%
Años de Pago	40%
LTV	20%

El periodo de calificación de este informe consta de siete periodos calendario, que comprenden dos periodos históricos con información reportada y cinco periodos proyectados. El primer periodo proyectado es el trimestre inmediatamente posterior al último periodo con información reportada. Los periodos se definen como sigue con sus respectivas ponderaciones.

Ponderación de Periodos

t_{-1}	10%
t_0	15%
t_1	25%
t_2	20%
t_3	15%
t_4	10%
t_5	5%

HR Ratings crea dos escenarios de proyección: Base y Estrés. A efectos de calificación, cada escenario completo incluye los mismos dos periodos históricos, así como sus respectivos escenarios de proyección. El escenario Base tiene una ponderación del 65% y el Estrés del 35%.

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores

Metodologías utilizadas para el análisis**	Evaluación de Riesgo Corporativo para Entidades Mexicanas, octubre de 2026
Calificación anterior	Inicial
Fecha de última acción de calificación	Inicial
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	4T22-3T26
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información financiera anual auditada por KPMG e información financiera trimestral proporcionada por la Empresa.
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso)	n.a.
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores (en su caso)	n.a.
Calificaciones otorgadas por otras agencias calificadoras a los presentes valores (en su caso)	n.a.

***HR Ratings de México, S.A. de C.V. ("HR Ratings"), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA) y por el Financial Conduct Authority (FCA). HR Ratings LLC se encuentra registrada ante la Securities and Exchange Commission de los Estados Unidos de Norteamérica (SEC) como una NRSRO para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934("HR Ratings").**

****Para más información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar www.hrratings.com/methodology/**

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad, emisor o tercero distinto a la entidad o emisor y, por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, y (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de 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, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings.

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información. Derivado de lo anterior, HR Ratings no es responsable de cualquier error u omisión en dicha información o, en caso de que esta sea incorrecta o inexacta, por los resultados obtenidos por el uso de la misma. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings, o un tercero, han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, al alza o a la baja la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US$1,000 a US$1,000,000 (mil a un millón dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US$5,000 y US$2,000,000 (cinco mil a dos millones de dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda).

Partes de este documento podrían haber sido generadas total o parcialmente mediante herramientas de inteligencia artificial (IA). Dentro de HR Ratings, el uso de IA en cualquier proceso o función cuenta con la supervisión, aprobación o monitoreo de los empleados responsables, quienes responden por el uso de cualquier herramienta tecnológica y por los resultados asociados. Toda decisión relevante o crítica (de manera enunciativa mas no limitativa, la determinación, modificación, mantenimiento o retiro de una calificación) se adopta mediante intervención humana, aun cuando se hayan utilizado herramientas de IA en alguna parte del proceso; por lo tanto, la responsabilidad no se delega ni se comparte con ninguna herramienta. Adicionalmente, conforme a las políticas y procedimientos previstos en la Normatividad Interna de HR Ratings, la información o los datos utilizados por las herramientas de IA no se emplean para entrenar modelos públicos ni se ponen a disposición de entidades distintas de HR Ratings, y dichas herramientas cumplen con las políticas y procedimientos para la prevención del mal uso de información confidencial o privilegiada previstos en el Código de Conducta.

Contacto con Medios

comunicaciones@hrratings.com