



PROSPECTO DEFINITIVO. Los valores descritos en este prospecto han sido inscritos en el Registro Nacional de Valores que lleva la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Dichos valores no podrán ser ofrecidos ni vendidos fuera de los Estados Unidos Mexicanos, a menos que sea permitido por la ley de otros países.

l



SAKLY, S.A. DE C.V.

PROGRAMA DE CERTIFICADOS BURSÁTILES DE LARGO PLAZO POR UN MONTO TOTAL AUTORIZADO DE HASTA \$15,000,000,000.00 (QUINCE MIL MILLONES DE PESOS 00/100 M.N.), O SU EQUIVALENTE EN UNIDADES DE INVERSIÓN (“UDIS”), O EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (“DÓLARES”) CON CARÁCTER REVOLVENTE.

Todos los términos con mayúscula inicial utilizados en el presente Prospecto tendrán el significado que se les atribuye en la sección “Glosario de términos y definiciones” del presente Prospecto.

El Programa permitirá la existencia de varias Emisiones. Cada Emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del Programa contará con sus propias características. El monto total de la Emisión, la denominación de los Certificados Bursátiles, el valor nominal, la fecha de Emisión, registro y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable (y la forma de calcularla) y la periodicidad de pago de interés, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, serán acordados por el Emisor con el o los intermediarios colocadores respectivos al momento de dicha Emisión y se darán a conocer al momento de cada Emisión mediante el Suplemento respectivo. Los Certificados Bursátiles se denominarán en Pesos, en UDIs o en Dólares según se señale en el Título y Suplemento correspondientes. Podrán realizarse una o varias Emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, de manera simultánea o sucesiva, siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda el Monto Total Autorizado.

Emisor:	Sakly, S.A. de C.V.
Clave de pizarra genérica:	“SAKLY”.
Tipo de oferta:	Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa materia del Prospecto serán objeto de oferta pública. El tipo de oferta pública será determinado para cada Emisión y se establecerá en el Suplemento y Títulos correspondientes.
Tipo de instrumento:	Certificados bursátiles largo plazo.
Denominación:	Los Certificados Bursátiles podrán estar denominados en Pesos o UDIs o Dólares, según se determine para cada Emisión en el Suplemento, avisos y Título correspondientes.
Monto Total Autorizado del Programa con carácter revolvente:	Hasta \$15,000,000,000.00 (quince mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs, o en Dólares, con carácter revolvente. Las ofertas en Dólares serán realizadas considerando el tipo de cambio oficial que haya sido publicado en el Diario Oficial de la Federación y que resulte aplicable a la fecha. Durante la vigencia del Programa podrán realizarse tantas Emisiones según lo determine el Emisor, siempre y

cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda del Monto Total Autorizado.

Monto de las Emisiones:	El monto de cada Emisión será determinado para cada Emisión y se establecerá en los Títulos y en los Suplementos correspondientes.
Opción de sobreasignación:	El Emisor, según se determine en el Suplemento y Título correspondiente, así como en los Avisos que correspondan, podrá tener el derecho, mas no la obligación, de ejercer una opción de sobreasignación para colocar Certificados Bursátiles adicionales a los originalmente ofertados, a más tardar en la fecha de cierre de libro de la Emisión respectiva. Los términos y condiciones aplicables a las opciones de sobreasignación, en su caso, se darán a conocer en el Suplemento y en los Avisos que correspondan.
Vigencia del Programa:	El Programa tendrá una vigencia de 5 años contados a partir de la fecha del oficio de inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles emitido por la CNBV, durante la cual el Emisor podrá realizar una o varias Emisiones de Certificados Bursátiles hasta por el Monto Total Autorizado.
Valor nominal:	El valor nominal de los Certificados Bursátiles se determinará para cada Emisión en el Suplemento y Títulos correspondientes, así como en los Avisos, <u>en el entendido que</u> el valor nominal de cada Certificado Bursátil será de un múltiplo de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.), 100 (cien) UDIs, o su equivalente en Dólares.
Precio de Colocación:	El precio de colocación de los Certificados Bursátiles se determinará para cada Emisión en el Suplemento y Títulos correspondientes.
Plazo de vigencia de cada Emisión:	El plazo de cada Emisión podrá ser de entre más de un 1 año y hasta 30 años, contados a partir de la fecha de Emisión de que se trate, según se determine en el Suplemento y Títulos correspondientes, así como en los Avisos que correspondan.
Tasa de interés:	Los Certificados Bursátiles podrán colocarse a descuento o a rendimiento (variable o fijo), según se determine para cada Emisión en el Suplemento y Títulos correspondientes, así como en los Avisos que correspondan.
Tasa de intereses moratorios:	En caso de incumplimiento en el pago de principal, se devengarán intereses moratorios sobre el principal no pagado según se determine para cada Emisión en el Suplemento y Títulos correspondientes, así como en los Avisos que correspondan.
Periodicidad del pago de intereses:	Los intereses devengados en términos de los Certificados Bursátiles serán pagados con la periodicidad que se establezca para cada Emisión en el Suplemento y Títulos correspondientes, así como en los Avisos que correspondan.
Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval").

Lugar y forma de pago de principal e intereses: El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán el día de su vencimiento, mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma número 255, 3er piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio de la Emisora o en cualquier otro domicilio que se indique en el Título y Suplemento correspondientes.

Amortización: La amortización de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo de la manera que se indique el Título y Suplemento correspondientes, pudiendo amortizarse mediante un solo pago al vencimiento o mediante amortizaciones voluntarias o programadas; en el entendido que los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada.

Obligaciones de hacer, obligaciones de no hacer y causales de vencimiento anticipado: Los Certificados Bursátiles podrán contener obligaciones de hacer, obligaciones de no hacer y casos de vencimiento anticipado, según se indique en el Suplemento y Títulos correspondientes, así como en los Avisos que correspondan.

Garantías: Los Certificados Bursátiles a ser emitidos al amparo del Programa podrán ser quirografarios o contar con garantía específica (real o personal, incluyendo el aval de cualquier persona), según se determine para cada Emisión en el Suplemento y Títulos correspondientes, así como en los Avisos que correspondan.

En la medida en que las características de las Emisiones que se realicen al amparo del Programa cambien (incluyendo, sin limitación, cambios de apoderados u otorgamiento de garantías, tales como avales, en relación con las Emisiones) de tal manera que, conforme a la legislación aplicable, sea necesario emitir una nueva opinión legal, el Emisor se obliga a presentar una nueva opinión legal que atienda las nuevas características de la o las Emisiones de que se trate.

Posibles adquirentes: Los Certificados Bursátiles podrán ser adquiridos por personas físicas o morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el presente Prospecto y en el Suplemento correspondiente.

Representante Común de los Tenedores: Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero o cualquier otra institución de crédito o casa de bolsa designada por la Emisora para actuar como tal en cada Emisión, según se determine en el Suplemento y Título correspondiente (el "Representante Común").

Calificaciones: Cada Emisión será calificada por dos agencias calificadoras legalmente autorizadas para operar en México. El nombre de las agencias calificadoras y la calificación asignada a los Certificados Bursátiles se especificarán en el Suplemento correspondiente. Durante la vigencia de las Emisiones, el Emisor mantendrá al menos dos dictámenes de

calificación respecto de los Certificados Bursátiles según se determine en el Suplemento y Título correspondiente.

Legislación: Los Certificados Bursátiles serán regidos por, e interpretados conforme a, la legislación mexicana aplicable.

Régimen Fiscal: La tasa de retención aplicable en la fecha de este Prospecto respecto de los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta: (i) para las personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 55, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente.

Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal aplicable vigente podrá modificarse a lo largo de la duración del Programa y a lo largo de la vigencia de cualquier Emisión realizada al amparo del mismo.

Recompra de los Certificados Bursátiles: El Emisor podrá llevar a cabo, considerando entre otros factores, su situación financiera, las condiciones del mercado, así como la liquidez que mantenga, operaciones de recompra de los Certificados Bursátiles, emitidos al amparo del Programa, de conformidad con lo que se indique en el Suplemento y Título correspondientes. Las recompras se harán en igualdad de condiciones para todos los tenedores.

Recolocación de los Certificados Bursátiles: El Emisor podrá recolocar los Certificados Bursátiles recomprados en cualquier momento, siguiendo la mecánica que se indique en el Suplemento y Título correspondientes, en el entendido que la recolocación se realizará en igualdad de condiciones para todos los tenedores.

Suplementos: El monto total de la Emisión de que se trate, la denominación, el valor nominal, la fecha de Emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, los recursos netos que obtendrá el Emisor de la Emisión de que se trate, la tasa de interés aplicable (y la forma de calcularla), la periodicidad del pago de intereses y la fuente de los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago de los Certificados Bursátiles de la Emisión correspondiente, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, serán determinados por el Emisor con el o los Intermediarios Colocadores respectivos y serán dados a conocer al momento de dicha Emisión mediante el Suplemento respectivo.

Títulos: Cada Emisión se documentará mediante uno o varios Títulos que se depositarán en Indeval. Una copia del Título correspondiente será incluida en el Suplemento correspondiente.

**Certificados
Bursátiles
adicionales:**

Según se determine para cada Emisión en el Suplemento y Títulos correspondientes, la Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales a los emitidos en cada Emisión, sin que sea necesario obtener el consentimiento de los Tenedores.

**Intermediarios
Colocadores:**

HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México, así como cualquier otro intermediario designado por la Emisora para actuar como tal en cada Emisión que se realice al amparo del Programa.

Intermediarios Colocadores



HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero HSBC



Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V.,
Grupo Financiero Santander México

LAS EMISIONES DE CERTIFICADOS BURSÁTILES PODRÁN REALIZARSE EN DÓLARES. EL PAGO DE PRINCIPAL E INTERESES PODRÁ SER EN DÓLARES, POR LO QUE LOS INVERSIONISTAS INTERESADOS EN INVERTIR EN LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES DEBERÁN CONTAR CON LOS MEDIOS PARA PAGAR POR LA ADQUISICIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES. EXISTE UN RIESGO DERIVADO DEL TIPO DE CAMBIO CORRESPONDIENTE AL PAGO EN DÓLARES RESPECTO A SU EQUIVALENCIA EN MONEDA NACIONAL. EN CASO DE QUE LOS TENEDORES RECIBAN EN MONEDA NACIONAL EL PAGO DE PRINCIPAL E INTERESES, DEBERÁN CONSULTAR CON SU PROPIO CUSTODIO, SOBRE LA POSIBILIDAD DE HACERLO, CONSIDERANDO QUE EL TIPO DE CAMBIO APLICABLE PODRÍA NO SER EL MÁS FAVORABLE. EN ESTE SENTIDO, RESPECTO DE LOS TENEDORES A QUIENES LE SEAN LIQUIDADOS SUS VALORES EN MONEDA NACIONAL DENOMINADOS EN DÓLARES, SU CUSTODIO PODRÍA NO UTILIZAR EL TIPO DE CAMBIO MÁS COMPETITIVO Y PODRÍA RECIBIR UNA CANTIDAD DISTINTA EN MONEDA NACIONAL EN RELACIÓN CON DICHA DIVISA.

NUESTROS NEGOCIOS ACTUALMENTE ESTÁN CONCENTRADOS DE FORMA PRINCIPAL A UN SOLO CLIENTE Y ESPERAMOS QUE CONTINÚEN CONCENTRADOS EN UN NÚMERO LIMITADO DE CLIENTES EN EL FUTURO. NUESTROS INGRESOS DEPENDEN PRINCIPALMENTE DE NUESTRA PARTE RELACIONADA COPPEL. AÚN SI SOMOS CAPACES DE AUMENTAR NUESTRO NÚMERO DE CLIENTES, GRAN PARTE DE NUESTRO INGRESO PROVENDRÍA DE ÉSTA Y SE CONCENTRARÍA EN UN NÚMERO REDUCIDO DE CLIENTES. ACTUALMENTE EL 99% DE NUESTROS INGRESOS PROVIENEN DEL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES, ASÍ COMO EL 100% DE NUESTROS INGRESOS POR COMISIONES DE COMPAÑÍAS RELACIONADAS, EN CONSECUENCIA, LA DISMINUCIÓN EN LA DEMANDA DE TIENDAS COMERCIALES, CENTROS DE DISTRIBUCIÓN Y OFICINAS Y LA REDUCCIÓN DE INVERSIONES POR PARTE DE NUESTROS CLIENTES EN EL FUTURO, ASÍ COMO EL CONCURSO MERCANTIL O CONCENTRACIÓN DE CUALQUIERA DE ELLOS, PODRÍAN TENER UN EFECTO ADVERSO SOBRE NUESTRO NEGOCIO, RESULTADOS DE OPERACIÓN, SITUACIÓN FINANCIERA Y NUESTRAS EXPECTATIVAS DE CRECIMIENTO. INCLUSIVE, COPPEL PODRÍA EN EL FUTURO TERMINAR SU RELACIÓN CON NOSOTROS, DECIDIR COMPETIR EN EL MISMO SECTOR DESARROLLANDO SUS PROPIAS TIENDAS COMERCIALES, CENTROS DE DISTRIBUCIÓN Y OFICINAS, O CELEBRAR ARRENDAMIENTOS CON NUESTROS COMPETIDORES.

l

Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa que se describe en este Prospecto se encuentran inscritos preventivamente bajo el No. 3861-4.15-2025-001 en el RNV y son aptos para ser listados en el listado correspondiente de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.

La inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores tendrá efectos declarativos y no convalida los actos jurídicos que sean nulos de conformidad con las leyes aplicables, ni implica certificación sobre la bondad de los valores inscritos en el mismo, o sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia de la Emisora. En virtud de lo anterior, el contenido, exactitud, veracidad y oportunidad de la información y documentación corresponden a la exclusiva responsabilidad de las personas que la suscriben, y no implica certificación ni opinión o recomendación alguna de la CNBV, de los Intermediarios Colocadores o de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V., sobre la solvencia, liquidez o calidad crediticia de la Emisora o la bondad de los valores.

La inscripción preventiva en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los Certificados Bursátiles, la solvencia de la Emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información aquí contenida, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes aplicables.

El presente Prospecto se encuentra a disposición con los Intermediarios Colocadores y podrá consultarse en las siguientes direcciones de Internet: <http://www.bmv.com.mx>, www.gob.mx/cnbv y <https://www.sakly.com.mx/>

Ciudad de México, a 13 de noviembre de 2025. Oficio de autorización de la CNBV para inscripción y difusión 153/1854/2025, de fecha 10 de noviembre de 2025.

ÍNDICE

1) INFORMACIÓN GENERAL.....	10
a) Glosario de términos y definiciones.....	10
b) Resumen Ejecutivo.....	14
c) Factores de riesgo.....	21
d) Otros valores.....	52
e) Documentos de carácter público.....	53
2) EL PROGRAMA.....	54
a) Características del Programa.....	54
b) Destino de los fondos.....	59
c) Plan de distribución.....	60
d) Gastos relacionados con el Programa.....	62
e) Estructura de capital después de la Oferta.....	63
f) Funciones del Representante Común.....	64
g) Nombres de personas con participación relevante.....	68
3) LA COMPAÑÍA.....	69
a) Historia y desarrollo de la Compañía.....	69
b) Descripción del negocio.....	71
i) Actividad principal.....	73
ii) Canales de distribución.....	79
iii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos.....	79
iv) Principales clientes.....	80
v) Legislación aplicable y situación tributaria.....	81
vi) Recursos humanos.....	82
vii) Desempeño ambiental.....	83
viii) Información del mercado.....	84
ix) Estructura corporativa.....	87
x) Descripción de los principales activos.....	87
xi) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales.....	91
4) INFORMACIÓN FINANCIERA.....	92
a) Información financiera seleccionada.....	92
b) Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación.....	93
c) Informe de créditos relevantes.....	93
d) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora.....	99
i) Resultados de operación.....	100
ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital.....	104
iii) Control interno.....	111
e) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas.....	112
5) ADMINISTRACIÓN.....	114
a) Auditores externos.....	114
b) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés.....	115

c) Administradores y accionistas	119
d) Estatutos sociales y otros convenios	127
6) PERSONAS RESPONSABLES.....	130
7) ANEXOS	136
a) Estados Financieros.	137
b) Opinión Legal.	138

Los anexos incluidos en este Prospecto forman parte integral del mismo, por lo que dichos documentos deben consultarse conjuntamente.

NINGÚN INTERMEDIARIO, APODERADO PARA CELEBRAR OPERACIONES CON EL PÚBLICO, O CUALQUIER OTRA PERSONA, HA SIDO AUTORIZADA PARA PROPORCIONAR INFORMACIÓN O HACER CUALQUIER DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO. COMO CONSECUENCIA DE LO ANTERIOR, CUALQUIER INFORMACIÓN O DECLARACIÓN QUE NO ESTÉ CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO DEBERÁ ENTENDERSE COMO NO AUTORIZADA POR SAKLY, S.A. DE C.V., HSBC CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO HSBC Y CASA DE BOLSA SANTANDER, S.A. DE C.V., GRUPO FINANCIERO SANTANDER MÉXICO.



1) INFORMACIÓN GENERAL

a) Glosario de términos y definiciones

Los términos utilizados con mayúscula inicial en el presente Prospecto tendrán el significado que a dichos términos se les atribuye a continuación. Los términos definidos en forma singular se entenderán con el mismo significado al usarse en plural y viceversa.

"Auditor Externo"	significa KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
"Aviso"	significa el aviso de colocación con fines informativos o el aviso de oferta pública que se publique en la página de Internet de Bolsa, en la que se detallarán los resultados o principales características de cada Emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del Programa.
"BMV" o "Bolsa"	significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
"CENIC"	significa Centro de Investigación Coppel.
"Certificados" o "Certificados Bursátiles"	significa los certificados bursátiles de largo plazo a ser emitidos por la Emisora, al amparo del Programa.
"Circular Única"	significa las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores", publicadas por la CNBV en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según han sido o sean modificadas.
"CNBV"	significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
"Contrato de Arrendamiento Marco"	tiene el significado que a dicho término se le otorga en la sección "Descripción del Negocio" del presente Prospecto.
"Contrato de Crédito Bancoppel"	significa el contrato de apertura de crédito en cuenta corriente de fecha 4 de noviembre de 2025, celebrado por y entre (i) la Compañía, como acreditada, y (ii) Bancoppel, S.A., Institución de Banca Múltiple, como acreditante (según el mismo sea modificado de tiempo en tiempo).
"Contrato de Crédito Sindicado"	significa el Contrato de Apertura de Crédito Simple de fecha 16 de diciembre de 2022 (según el mismo ha sido modificado de tiempo en tiempo), celebrado por y entre (i) Sakly, como acreditado; (ii) Grupo Coppel como obligado solidario, (iii) ciertos acreditantes; (iv) Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander como agente administrativo, (v) Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander y Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat como agentes sostenibles, y (vi) Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander, Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat y Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte como agentes estructuradores.

“Contrato de Licencia”	tiene el significado que a dicho término se le otorga en la sección “Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés” del presente Prospecto.
“Contrato de Prestación de Servicios”	significa el contrato de prestación de servicios celebrado el 1 de enero de 2020, entre la Compañía y Coppel a efectos de que éste último proporcione los Servicios de Administración y Asesoría.
“Coppel”	significa Coppel, S.A. de C.V.
“Coppel Corp” o “Coppel Corporation”	significa Coppel Corporation.
“Día Hábil”	significa cualquier día, distinto a un sábado, domingo o a cualquier otro día en el que las instituciones de crédito en México, estén autorizados u obligados a cerrar de conformidad con el calendario que al efecto publica periódicamente la CNBV.
“Dólar” o “Dólares” o “Dls.” o “US\$” o “USD\$” o “USD”	significa el Dólar, moneda de curso legal de los Estados Unidos.
“Emisión” o “Emisiones”	significa cualquier emisión o emisiones de Certificados Bursátiles que la Emisora lleve a cabo al amparo del Programa.
“EMISNET”	significa el sistema electrónico de envío y difusión de información de la BMV.
“Emisor” o “Emisora” o “Sakly” o “Compañía”	significa Sakly, S.A. de C.V.
“Estados Financieros Dictaminados”	significan los estados financieros consolidados del Emisor al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas; y los estados financieros consolidados del Emisor al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas.
“Estados Financieros Intermedios”	significan los estados financieros intermedios condensados consolidados no auditados con revisión limitada del Emisor por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, en forma comparativa contra el mismo periodo del 2024, incluyendo sus notas.
“Estados Financieros Internos”	significan los estados financieros internos del Emisor por el periodo de nueve meses terminado el 30 de septiembre de 2025, en forma comparativa contra el mismo periodo del 2024, incluyendo sus notas.
“Estados Financieros”	significan, de forma conjunta (i) los Estados Financieros Dictaminados, (ii) los Estados Financieros Intermedios, y (iii) los Estados Financieros Internos.
“Espacio Condesa”	significa el proyecto desarrollado en el inmueble ubicado en José Vasconcelos 127 Col. Hipódromo Condesa Delegación Cuauhtémoc C.P. 06170, Ciudad de México

“EE.UU.” o “Estados Unidos”		significa los Estados Unidos de América.
“Grupo Coppel”		significa el grupo empresarial integrado por diversas Personas participantes en el sector minorista y financiero del país.
“IFRS” o “NIIF”		significan las Normas de Contabilidad IFRS (<i>International Financial Reporting Standards</i>), emitidas por el <i>International Accounting Standards Board</i> (IASB, por sus siglas en inglés).
“Importacop”		significa ImportaCop, S.A. de C.V.
“Indeval”		significa la S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
“INEGI”		significa el Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática del gobierno federal mexicano.
“Intermediarios Colocadores”		significa HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México, así como cualquier otro intermediario designado por la Emisora para actuar como tal en cada Emisión que se realice al amparo del Programa.
“LGSM”		significa la Ley General de Sociedades Mercantiles.
“LGTOC”		significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
“LMV”		significa la Ley del Mercado de Valores.
“Marcas”		tiene el significado que a dicho término se le otorga en la sección “Patentes, licencias, marcas y otros contratos” del presente Prospecto.
“México”		significa los Estados Unidos Mexicanos.
“Monto Autorizado”	Total	significa, hasta \$15,000,000,000.00 (quince mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs, o en Dólares, con carácter revolvente. Las ofertas en Dólares o en otras divisas serán considerando el tipo de cambio oficial que haya sido publicado en el Diario Oficial de la Federación y que resulte aplicable a la fecha de cierre de libro correspondiente.
“Neptuno Cinco”		significa la sociedad mercantil de nacionalidad mexicana denominada Neptuno Cinco, S.A. de C.V.
“NOI” o “Ingresos Netos de Operación”		significa los ingresos netos de operación por sus siglas en inglés.
“Persona”		significa, según el contexto lo requiera, una persona física o moral, en términos de la legislación de México



“Persona Relacionada”	tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la fracción XIX, del artículo 2º de la LMV, en el entendido que Grupo Coppel y Coppel son Personas Relacionadas con la Emisora.
“Pesos”, “pesos”, “\$”, “Ps.” o “Ps. \$”	significa la moneda de curso legal en México.
“Programa”	significa el presente programa de colocación de Certificados Bursátiles, respecto de los cuales la CNBV autorizó su inscripción preventiva en el RNV mediante el oficio 153/1854/2025 de fecha 10 de noviembre de 2025.
“Prospecto”	significa el presente prospecto de colocación, junto con sus anexos.
“Representante Común”	significa Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero o cualquier otra institución de crédito o casa de bolsa designada por la Emisora para actuar como tal en cada Emisión que se realice al amparo del Programa, según se determine en el Suplemento y Títulos correspondientes.
“RNV”	significa el Registro Nacional de Valores que mantiene la CNBV.
“Servicios de Administración y Asesoría”	de y significan los servicios administrativos como gestión de pagos a proveedores, cobranza a clientes, resguardo de documentos, contabilidad, registros de ingresos y egresos, validación de facturas, reportes, estados financieros, determinación de impuestos y todo lo relacionado con la operación financiera y fiscal de Sakly, en términos del Contrato de Prestación de Servicios y sus modificaciones que de tiempo en tiempo se realicen.
“Suplemento”	significa cualquier suplemento al presente Prospecto que se prepare en relación con, y que contenga las características correspondientes a, una Emisión de Certificados Bursátiles al amparo del Programa.
“Tenedores”	significa los tenedores legítimos de los Certificados Bursátiles.
“TIIE”	significa la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio a plazo de 28 (veintiocho) días publicada por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.
“TIIE de Fondeo”	significa la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio de Fondeo a un día hábil.
“Título” o “Títulos”	significa el o los títulos que documenten los Certificados Bursátiles que se emitan en cada Emisión al amparo del Programa.
“UDIs”	significa la unidad de inversión cuyo valor se publique periódicamente por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación o cualquier índice que la sustituya.

b) Resumen Ejecutivo

Este resumen no pretende incluir toda la información que pueda ser relevante para tomar decisiones de inversión en relación con los Certificados Bursátiles. Por lo tanto, el público inversionista deberá leer en su totalidad el presente Prospecto y cualquier Suplemento, incluyendo la información financiera y las notas relativas, antes de tomar una decisión de inversión. El resumen siguiente se encuentra elaborado conforme, y está sujeto, a la información detallada y a los estados financieros incluidos en este Prospecto. Recomendamos prestar especial atención a la sección de "Factores de riesgo" de este Prospecto y cualquier Suplemento, para determinar la conveniencia de efectuar una inversión en relación con los Certificados Bursátiles.

Este Prospecto contiene enunciados que podrían reflejar nuestros planes futuros y perspectivas. Los resultados reales podrían diferir sustancialmente de aquellos contenidos en dichos enunciados. Algunos factores que pudieran causar o contribuir a esas diferencias son discutidos a continuación y en otras partes de este reporte, particularmente en la sección "Factores de riesgo" más adelante.

Ciertas cifras incluidas en este Prospecto se han redondeado para facilitar su presentación. Cualquier inconsistencia en las tablas entre el total y los importes indicados se debe a dicho efecto. Las cifras porcentuales incluidas en este Prospecto no se han calculado en todos los casos sobre la base de dichas cifras redondeadas, sino sobre la base de dichos importes antes del redondeo. Por esta razón, ciertos montos porcentuales en este Prospecto pueden diferir de los obtenidos al realizar los mismos cálculos utilizando las cifras de los Estados Financieros incluidos en otras partes de este Prospecto. Es posible que algunos otros montos que aparecen en este Prospecto no se sumen debido al redondeo.

Información corporativa y constitución

Somos una sociedad anónima de capital variable constituida el 19 de junio de 2003 en Navolato, Sinaloa, México, con una duración de 99 años conforme a las leyes mexicanas. Nuestro folio mercantil electrónico es el número 273, inscrita en el Registro Público de Comercio del Estado de Sinaloa y nuestro registro federal de contribuyentes es SAK0306199A0. Nuestras oficinas generales están ubicadas en Blvd. Pedro Infante 2580, Int. 10 Col. Los Álamos, Culiacán, Sinaloa, y puede contactarse al teléfono 667 759-4200. Nuestra página de internet es <https://www.sakly.com.mx/>.

Descripción de negocio y actividad principal

Nuestra actividad principal es la adquisición, acondicionamiento, administración y arrendamiento de activos inmobiliarios enfocados a diversos sectores como locales comerciales, centros comerciales, parques industriales, logística y oficinas. Adicionalmente, a través de nuestra subsidiaria Coppel Corp, exportamos muebles, ropa y zapatos de Asia y Estados Unidos hacia México. Como empresa inmobiliaria de Grupo Coppel, nuestra actividad está orientada hacia la identificación de las mejores ubicaciones para uso comercial, logístico y de oficinas a precios competitivos en territorio mexicano.

Contamos con más de dos décadas de experiencia en el desarrollo y administración de activos inmobiliarios en México. Desde nuestra creación, hemos participado en la compra y desarrollo de más de 600 inmuebles, logrando presencia en todas las entidades federativas del país. Actualmente, somos propietarios de 703 inmuebles con una superficie de construcción de aproximadamente 2,169,507 metros cuadrados. Al cierre de septiembre de 2025, el 99.6% de su superficie de construcción estaba en operación, lo que refleja una alta eficiencia operativa.

Nuestra estrategia principal es la de ser la empresa a través de la cual se adquieran los inmuebles que tengan un potencial importante en el ámbito comercial, logístico o de oficinas para Grupo Coppel.

En aquellos casos en que los propietarios de los inmuebles no desean vender sino rentar, Coppel los arrienda de dichas personas directamente. Del total de 3,555 inmuebles utilizados por Coppel, la distribución es la siguiente: 12.5% es propiedad de Grupo Coppel (excluyendo Sakly), representado por 2,382 miles de m²; 19.8% es propiedad de Sakly, representando por 2,170 miles de m²; y 67.7% es propiedad de terceros, representado por 3,833 miles de m². Esta distribución refleja la estrategia híbrida del grupo, donde Sakly adquiere propiedades estratégicas mientras que Grupo Coppel arrienda directamente de terceros cuando los propietarios prefieren no vender.

Propósito

Ser una empresa que transforme ubicaciones en activos inmobiliarios estratégicos y altamente rentables, que habiliten la operación de empresas en los sectores de venta al menudeo, comercio, servicios, logística, corporativo y servicios financieros, generando valor sostenible para nuestros arrendatarios, comunidades, proveedores e inversionistas.

Misión

Ser una empresa que transforme y gestione activos inmobiliarios estratégicos —tiendas, sucursales de servicios financieros, centros logísticos y oficinas— que habilitan operaciones clave para empresas líderes en México, generando valor constante para nuestros arrendatarios y nuestra plataforma.

Visión

Ser la empresa administradora de activos inmobiliarios en México con los inmuebles más eficientes y en las mejores ubicaciones, generando cada vez más valor para nuestros arrendatarios, con una visión patrimonial orientada al largo plazo y a la construcción de un portafolio sólido y sostenible.

Para más información, ver la sección “Descripción del negocio” del presente Prospecto.

Nuestros principales activos

Nuestros activos inmobiliarios están diversificados por ubicación, tipo de inmueble y formato, esto nos permite operar en diversos mercados y ciclos económicos. Contamos con inmuebles de distintos tamaños, mercancías y marcas de arrendatarios, abarcando los sectores logísticos, comercial y de oficina, principalmente para satisfacer las necesidades operativas y comerciales de Grupo Coppel. Actualmente, más del 95% de nuestra superficie de construcción está arrendado a Grupo Coppel. Asimismo, hemos adquirido y desarrollado centros comerciales anclados por Coppel que nos permiten rentar espacios comerciales a terceros.

Hemos desarrollado, o adquirido, individual o colectivamente 703 inmuebles con una superficie de construcción de aproximadamente 2,169,507 m².

La siguiente tabla incluye las principales características de nuestro portafolio inmobiliario al 30 de septiembre de 2025:

Tipo de inmueble	Inmuebles	m ² de construcción	Ingreso por arrendamiento	Valor razonable
Comercial ¹	475	1,365,212	\$3,846,906,726	\$26,068,480,286
Logístico ²	62	725,256	\$1,027,031,158	\$7,886,748,723
Terrenos	107	15,907	\$204,308,893	\$3,128,053,357

Oficina	40	60,136	\$152,305,882	\$1,234,068,222
Estacionamiento	16	794	\$11,210,761	\$122,829,000
Otros	3	2,203	\$4,268,728	\$45,849,271
Total	703	2,169,507	\$5,246,032,148	\$38,486,028,858

¹ Incluye Tiendas y Plazas Comerciales.

² Incluye CeDis, CeDis Cross y Bodegas.

Fuente: Información interna de la Compañía

Arrendamos nuestros inmuebles a Coppel en términos del contrato de arrendamiento marco de fecha 1 de agosto de 2003, por virtud del cual Coppel está obligado a pagarnos de manera mensual, lo siguiente: (i) respecto de tiendas comerciales, el equivalente al 8% de las ventas mensuales de cada tienda, y (ii) respecto de centros de distribución y oficinas una renta mensual fija en UDIS, calculada con base en el valor de UDI vigente al día primero de enero del año en curso al que corresponda la renta. Dicho contrato de arrendamiento marco vencerá el próximo 31 de diciembre de 2032 y esperamos renovarlo por el plazo máximo permitido por las leyes aplicables.

Al 30 de septiembre de 2025, Coppel nos arrendaba 621 al amparo del Contrato de Arrendamiento Marco.

Contratos de arrendamiento con terceros

En las plazas comerciales de las cuales somos dueños, arrendamos la mayoría de los locales bajo un esquema de renta fija mensual. Complementariamente, para ciertos locales y espacios utilizamos contratos de arrendamiento a tasa variable. En estos casos, la renta se calcula como un porcentaje de los ingresos por ventas generados por el arrendatario, porcentaje que se ajusta en función del giro de negocio. El rango de tasas variables cobradas a arrendatarios diferentes a Partes Relacionadas de Grupo Coppel se sitúa entre el 1% y el 12.5% sobre los ingresos por ventas de los arrendatarios.

Para más información, ver la sección "Descripción de los principales activos" del presente Prospecto.

Proceso de adquisición de inmuebles

Hemos desarrollado un proceso de selección de inmuebles respaldado por el análisis de datos actuariales, comerciales, legales, estadísticos y de otra naturaleza que nos permite identificar y desarrollar los inmuebles que resultan adecuados para el uso proyectado. El proceso incluye la participación de diversos órganos corporativos y áreas especializadas de revisión, análisis y ejecución.

Dentro del proceso de adquisición, la evaluación de los potenciales inmuebles se analiza desde un marco integral de evaluación que prioriza cuatro criterios fundamentales durante el proceso de adquisición de inmuebles.

1. Prioridad de la adquisición por medio de la compra. Como política institucional, si el inmueble tiene un potencial comercial alto en términos del análisis que realicemos, buscaremos realizar la adquisición del mismo.
2. Ubicación y potencial comercial. A través equipos especializados para el visoreo de inmuebles y aplicación de analítica avanzada identificamos y seleccionamos los inmuebles que puedan ser atractivos para nuestros clientes basado en el conocimiento que tenemos de ellos, y con apoyo de la gerencia regional del Coppel correspondiente a la ubicación del inmueble objetivo, obtenemos una estimación de las ventas del inmueble en el cual se situaría una

potencial tienda. En la elección de las ubicaciones, priorizamos la adquisición de inmuebles que se encuentren en zonas de alta afluencia con actividad comercial consolidada mediante un análisis exhaustivo de datos demográficos y financiero. Posteriormente, evaluamos la cantidad de clientes potenciales en la ubicación propuesta. Buscamos proximidad a tiendas ancla como supermercados, tiendas departamentales, ropa, calzado u otras tiendas afines que generen tráfico. Además, buscamos evitar la canibalización con otras tiendas de Coppel que se encuentren en la misma zona. Finalmente, se valida que la proyección de ventas esté fundamentada por la cantidad de clientes y el promedio de compra estimado en la zona.

3. Realizamos recomendaciones según las necesidades de nuestros clientes. Ofrecemos recomendaciones estratégicas que satisfacen las necesidades comerciales, logísticas y administrativas, maximizando el valor y fomentando relaciones a largo plazo con nuestro cliente.
4. Factibilidad legal y solidez de la adquisición. Realizamos un análisis riguroso de debida diligencia y de los antecedentes del inmueble, el historial de propiedad y la viabilidad legal de la adquisición, con el objetivo de garantizar su uso adecuado y prevenir situaciones legales que puedan comprometer su integridad o uso.
5. Condiciones de negociación y análisis financiero. Con el apoyo de nuestro Consejo Inmobiliario, realizamos un análisis financiero para determinar qué resulta más conveniente para el cumplimiento del plan de crecimiento inmobiliario. Para estos efectos, llevamos a cabo la negociación los términos clave para nosotros como lo son la existencia entre un balance razonable entre renta fija y variable, la duración del contrato y posibilidad de renovación, así como la existencia de periodos de gracia para la construcción.

Para más información respecto del proceso de adquisición de inmuebles, ver la sección "Descripción del negocio" del presente Prospecto.

Distribución geográfica

Los activos inmobiliarios de Sakly se encuentran distribuidos estratégicamente en las 32 entidades federativas de México, diseñados principalmente para satisfacer las necesidades operativas y comerciales de Grupo Coppel. Esta distribución nacional refleja la estrategia de cobertura integral del grupo en el territorio mexicano.

Para más información, ver secciones de "Descripción de los principales activos" y "Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación" del presente Prospecto.

Fortalezas competitivas y posicionamiento de mercado de Sakly

Contamos con las siguientes fortalezas que nos permiten identificar oportunidades de mercado para incrementar la eficiencia de los inmuebles en operación y para nuevos desarrollos:

1. Contamos con un amplio conocimiento especializado en el sector comercial. Nos distinguimos en el mercado por la combinación de la experiencia de nuestro equipo de gestión que integra las mejores prácticas en la selección de inmuebles, desarrolladas en los más de 80 años de existencia de Grupo Coppel, y el uso de modelos de analítica avanzada como diferenciador para la selección óptima de las ubicaciones. Esto nos permite tener un conocimiento profundo del sector minorista, en lo que respecta a la expansión y operación de tiendas departamentales. La especialización en propiedades destinadas a este sector y la capacidad de adaptación a las estrategias omnicanales y de logística de Grupo Coppel, nos posiciona como un socio estratégico con un valor diferenciado frente a sus competidores. Asimismo, gracias al alto grado de estandarización en procesos operativos e inmuebles debido al amplio

conocimiento del sector, somos capaces de generar valor en cualquier punto de la cadena de valor inmobiliaria.

2. Tenemos una rentabilidad excepcional gracias a nuestra eficiencia operativa. La especialización en propiedades para el sector minorista nos permite desarrollar una alta eficiencia y disciplina operativa mediante procesos estandarizados de selección, construcción y administración de propiedades y la colaboración profesional. Cada decisión, proyecto e inversión está orientada a generar valor tangible, sostenible y medible mediante la precisa ejecución de nuestros proyectos. Esto a su vez, nos permite generar flujos y recursos adicionales para la reinversión y continuo desarrollo de nuevos inmuebles.
3. Diversificación del portafolio inmobiliario por ubicación, tipo de inmueble y formato. Nuestros activos se encuentran distribuidos en las 32 entidades federativas del país, particularmente en poblaciones de más de 50 mil habitantes, y cuya posición sociodemográfica es relevante para el segmento de mercado de nuestro Grupo. Esta diversificación nos permite participar en múltiples mercados y ciclos económicos, contribuyendo a la estabilidad de los ingresos generados por los activos, así como poseer propiedades ubicadas en localidades con menor competencia de nuestro principal cliente. Por otro lado, nuestra capacidad de entrar a localidades de este tamaño de habitantes nos permite aumentar nuestro potencial de expansión en el nicho en el que participa Sakly. Asimismo, poseemos las tiendas con mayor venta y los centros de distribución estratégicos de Coppel en zonas de alta afluencia. Contamos con inmuebles de alta demanda en diferentes formatos comerciales en términos de tamaño, mercancía vendida y marcas de arrendatarios, así como participación en los sectores logísticos, comerciales y de oficinas, lo que diversifica nuestras fuentes de ingreso y estabiliza nuestra operación ante cambios en las tendencias de consumo.
4. Mantenemos una relación sólida y de largo plazo con nuestro principal arrendatario. Contamos con autonomía estratégica en las decisiones de desarrollo de inmuebles y modelo de expansión. Sin embargo, nuestra relación con un arrendatario estable y de gran tamaño como Coppel nos proporciona una base sólida y predecible de ingresos. Esta estabilidad es una gran ventaja en un mercado inmobiliario que puede ser altamente competitivo. Nuestro Contrato de Arrendamiento Marco nos asegura un flujo de efectivo constante, lo que nos permite planificar y ejecutar estrategias de crecimiento a largo plazo.
5. Contamos con un Consejo Inmobiliario integrado por miembros con gran experiencia en el sector inmobiliario y externos. Nuestro Consejo Inmobiliario se integra por personas que tienen una amplia experiencia en el sector inmobiliario, dicho consejo se reúne dos veces al año con el fin de evaluar y dar seguimiento puntual a nuestro plan de crecimiento.

Información Financiera Seleccionada

Las siguientes tablas presentan nuestra información financiera y operativa seleccionada por los periodos que se indican. Esta información debe ser leída junto con los Estados Financieros, incluyendo sus notas, contenidos en este Prospecto y en la Sección "Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera".

Para más información sobre la información financiera del Emisor, favor de ver la sección "Información Financiera Seleccionada" de este Prospecto.

Al 30 de
septiembre
2025

Al 30 de
junio
2025

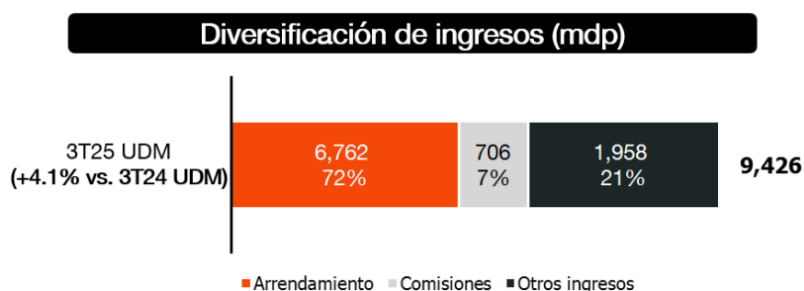
Al 31 de
diciembre
2024

Al 31 de
diciembre
2023

Al 31 de
diciembre
2022

Ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión	\$5,246,032,148	\$3,567,191,803	\$6,581,693,569	\$6,587,291,037	\$6,451,506,665
Ingresos por comisiones	\$529,282,154	\$290,679,823	\$665,403,397	\$532,927,383	\$624,421,720
Otros ingresos	\$39,839,989	\$20,296,257	\$2,130,990,312	\$1,549,504,524	\$3,619,870,821
Total de ingresos	\$5,815,154,291	\$3,878,167,883	\$9,378,087,278	\$8,669,722,944	\$10,695,799,206
Utilidad de Operación	\$5,318,009,011	\$3,547,908,473	\$8,909,700,016	\$8,190,788,613	\$10,255,754,105
Resultado del periodo	\$3,756,343,900	\$2,566,277,985	\$6,524,239,627	\$6,081,397,142	\$7,622,068,253
Total del activo	\$43,588,586,037	\$44,283,339,418	\$44,217,852,730	\$40,421,823,429	\$37,401,823,427
Total del pasivo	\$10,998,209,101	\$10,164,908,692	\$8,922,806,027	\$6,984,202,789	\$5,521,930,175
Total de capital contable	\$32,590,376,936	\$34,118,430,726	\$35,295,046,703	\$33,437,620,640	\$31,879,893,252

Otras cifras relevantes al tercer trimestre de 2025 y evolución de principales indicadores operativos en los últimos años:



- Ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión (últimos doce meses): 9,426 mdp
- Margen Operativo³: >90% en los últimos 5 años
- Tasa de ocupación: 99.6%
- M² de construcción: 2,169,507 m²
- Valor razonable de propiedades de inversión: 38,486 mdp

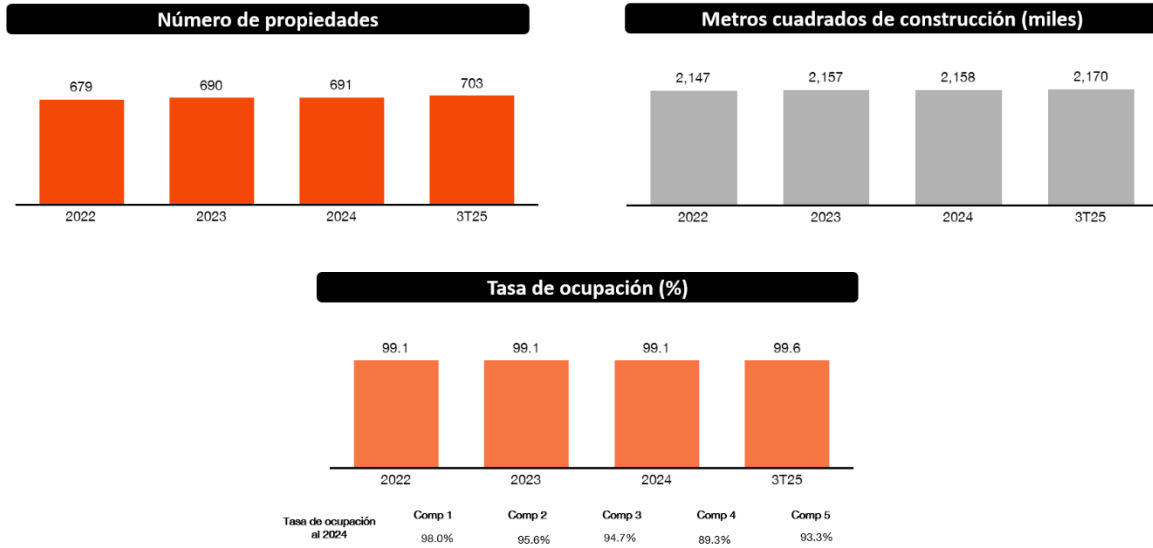
UDM (Últimos doce meses) hace referencia a cifras expresadas en los últimos doce meses y corresponde al resultado de sumar (restar) las siguientes cuentas: (i) los ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión acumulados a septiembre 2025; (ii) más ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión acumulados a diciembre 2024; (iii) menos los ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión acumulados a septiembre 2024.

¹Los ingresos por comisiones corresponden a Coppel Corporation

²Otros ingresos incluye principalmente cambios en el valor razonable de propiedades de inversión

³El Margen Operativo se calcula como (Ingresos por arrendamiento + Comisiones – Gastos de Operación) / (Ingresos por arrendamiento + Comisiones)

l



Fuente: las cifras de los competidores fueron calculadas internamente con información pública de sus respectivos reportes trimestrales.

<https://fibrasoma.group/es/investors/quarterly-reports/>

<https://funo.mx/inversionistas>

<https://fibradanhos.com.mx/report-trimestrales>

<https://www.fibraplus.mx/es/financiera/trimestrales>

<https://fibrashop.mx/informes-financieros/>

l

c) Factores de riesgo

El público inversionista debe considerar cuidadosamente los factores de riesgo que se describen a continuación antes de tomar cualquier decisión de inversión en los Certificados Bursátiles. Dichos factores e incertidumbres no son los únicos a los que nos enfrentamos, asimismo, existen factores de riesgo que desconocemos o que, actualmente, consideramos como de poca importancia, que podrían afectar de manera importante nuestras operaciones y actividades. La materialización de cualquiera de los riesgos que se describen a continuación podría tener un efecto adverso significativo sobre nuestras operaciones, situación financiera o nuestros resultados de operación. Los riesgos descritos a continuación pretenden destacar aquellos que son específicos para nuestra Compañía, pero que de ninguna manera deben considerarse como los únicos riesgos que el público inversionista pudiere llegar a enfrentar. Dichos riesgos e incertidumbres adicionales, incluyendo aquellos que en lo general afecten a la industria en la que operamos, las zonas geográficas en las que tenemos presencia, los relacionados a los temas Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG) o aquellos riesgos que consideramos que no son importantes, pero que también pueden llegar a afectar nuestro negocio y el valor de la inversión. La información que se incluye en el presente prospecto, distinta a la información histórica, refleja las perspectivas operativas y financieras sobre acontecimientos futuros, mismas que son inciertas. Las expresiones "cree", "espera", "estima", "considera", "prevé", "planea" y otras expresiones similares, identifican dichas perspectivas o estimaciones. Al evaluarlas, el inversionista potencial deberá tener en cuenta los factores descritos en esta sección y otras advertencias contenidas en este Prospecto.

Los factores de riesgo describen las circunstancias que, a la fecha del presente Prospecto, consideramos podrían ocasionar que los resultados reales difieran significativamente de los esperados, con base en las perspectivas o estimaciones a futuro.

1. Factores de Riesgo relacionados con la Compañía.

Estamos sujetos a posibles conflictos de interés derivados de la relación con Grupo Coppel y Coppel que pueden afectar nuestra estrategia, crecimiento y rentabilidad.

Grupo Coppel es nuestro principal accionista y el de Coppel quien, a su vez, es el principal arrendatario de nuestros inmuebles. Por lo anterior, estamos sujetos a posibles conflictos de interés derivados de nuestra relación con Grupo Coppel y Coppel.

Nuestra estrategia de crecimiento e inversión está íntimamente ligada a la estrategia comercial de Coppel. Fuimos constituidos con el fin de ser el vehículo único de adquisición de inmuebles de Grupo Coppel y desde entonces la estrategia es que nosotros compremos los inmuebles que Coppel requiere para llevar a cabo sus operaciones. Las decisiones respecto de adquisiciones, ventas, mejoras, términos de los arrendamientos, entre otras, derivan principalmente de dicha estrategia comercial de Coppel. No podemos asegurar que dicha estrategia contribuirá a nuestro crecimiento, que la misma no cambie en el futuro o que la misma este en línea con los intereses de nuestros inversionistas. Ver la sección "Descripción del Negocio".

Por lo anterior, hemos establecido diversas políticas y procedimientos para mitigar posibles conflictos de interés.

Nuestro Consejo de Administración aprueba las políticas y operaciones celebradas con Personas Relacionadas. Cada operación con dichas Personas Relacionadas que represente un posible conflicto de interés debe contar con la unanimidad del voto favorable de los Consejeros. De la misma manera,

todas las operaciones que realizamos con Personas Relacionadas, incluyendo el Contrato de Arrendamiento Marco, se hacen a valor de mercado y están soportados con estudios de precios de transferencia.

Sustancialmente todos nuestros ingresos por arrendamiento han derivado, y en el futuro derivarán, del Contrato de Arrendamiento Marco. Nuestros resultados, crecimiento y desempeño podrán ser impactados por los resultados y estrategia de Coppel. Las cuestiones relacionadas con la celebración, modificación o terminación anticipada del Contrato de Arrendamiento Marco o del arrendamiento respecto de cualquiera de los inmuebles amparados por dicho Contrato podría generar situaciones de conflicto de interés. Aun cuando el Contrato de Arrendamiento Marco incluye términos y condiciones similares a los que se tendrían con terceros no relacionados, las decisiones de Coppel o Grupo Coppel relacionadas con el ejercicio de derechos al amparo del Contrato de Arrendamiento Marco podrían no estar alineadas con los intereses de los inversionistas. El Contrato de Arrendamiento Marco no incluye cláusulas para regular los posibles conflictos de interés inherentes. Ver factor de riesgo "El Contrato de Arrendamiento Marco y los anexos al amparo del mismo fueron negociados entre Personas Relacionadas, pudiendo haber conflicto de interés en los términos y condiciones pactadas" y la sección "Descripción del Negocio".

De la misma forma, la construcción, habilitación y remodelación de los inmuebles que adquirimos se hace a través de empresas relacionadas con el Grupo Coppel. Aun cuando los contratos respectivos incluyen términos y condiciones similares a los que se tendrían con terceros no relacionados, las decisiones de Grupo Coppel relacionadas con el ejercicio de derechos al amparo de los mismos podrían no estar alineadas con los intereses de los inversionistas. Dichos contratos no incluyen cláusulas para regular los posibles conflictos de interés inherentes.

El Contrato de Arrendamiento Marco y los anexos al amparo del mismo fueron negociados entre Personas Relacionadas, pudiendo haber conflicto de interés en los términos y condiciones pactadas.

La gran mayoría de nuestros ingresos de arrendamiento se derivarán de cierto Contrato de Arrendamiento Marco celebrado con Coppel, entidad controlada por nuestra Persona Relacionada Grupo Coppel. Nosotros no tenemos ninguna participación directa en el capital social de nuestro principal arrendatario, sin embargo, es considerado una Persona Relacionada, toda vez que compartimos accionista mayoritario en común. Derivado del control que Grupo Coppel ejerce sobre nuestro arrendatario principal, podría presentarse algún conflicto de interés con respecto a la celebración, modificación y/o terminación del Contrato de Arrendamiento Marco o los anexos al amparo del mismo. El Contrato de Arrendamiento Marco no incluye términos y condiciones que pretenden regular los posibles conflictos de interés inherentes. Las decisiones de Grupo Coppel relacionadas con el ejercicio de derechos bajo el Contratos de Arrendamiento Marco podría no solo afectar nuestros intereses sino también los de los Tenedores.

Nuestros negocios actualmente están concentrados de forma principal a un solo cliente y esperamos que continúen concentrados en un número limitado de clientes en el futuro.

Nuestros ingresos dependen principalmente de nuestra Parte Relacionada Coppel. Aún si somos capaces de aumentar nuestro número de clientes, gran parte de nuestro ingreso provendría de ésta y se concentraría en un número reducido de clientes. Actualmente el 99% de nuestros ingresos provienen del arrendamiento de inmuebles, así como el 100% de nuestros ingresos por comisiones de compañías relacionadas, en consecuencia, la disminución en la demanda de tiendas comerciales, centros de distribución y oficinas y la reducción de inversiones por parte de nuestros clientes en el futuro, así como el concurso mercantil o concentración de cualquiera de ellos, podrían tener un efecto adverso sobre nuestro negocio, resultados de operación, situación financiera y nuestras expectativas de crecimiento. Inclusive, Coppel podría en el futuro terminar su relación con nosotros, decidir

competir en el mismo sector desarrollando sus propias tiendas comerciales, centros de distribución y oficinas, o celebrar arrendamientos con nuestros competidores.

La Emisora escindirá su subsidiaria Coppel Corporation para concentrarse en la administración del arrendamiento de nuestros inmuebles.

Al 30 de septiembre de 2025, nuestra subsidiaria Coppel Corporation aporta el total de los ingresos por comisiones que recibimos, los cuales representan aproximadamente el 7.0% de nuestros ingresos totales. Una vez concluida la oferta de los Certificados Bursátiles de la primera y segunda emisión al amparo del Programa y sin que los recursos de las emisiones sean necesarios para concluirla, llevaremos a cabo los actos corporativos necesarios para implementar y concretar la escisión de Coppel Corporation a fin de concentrarnos en la administración de nuestros inmuebles y nuestro negocio principal.

El éxito y crecimiento de nuestro negocio depende significativamente de la situación general de la economía y de la industria inmobiliaria y una desaceleración económica o una reducción en el valor de los inmuebles, la venta de inmuebles o las actividades de arrendamiento inmobiliario podría tener un efecto relevante adverso en nuestro negocio.

Nuestro negocio está estrechamente vinculado a la situación general de la economía y el desempeño de la industria inmobiliaria. En consecuencia, nuestro desempeño económico, el valor de nuestros inmuebles, y nuestra capacidad para implementar nuestra estrategia de negocios podrían verse afectados por cambios en las condiciones económicas nacionales y regionales. El desempeño de algunos mercados inmobiliarios en los que operamos tiende a ser cíclico y está vinculado a la condición de la economía en Estados Unidos y en México y a la percepción que tengan los inversionistas del entorno económico global. Las variaciones en el PIB, cambios en las tasas de interés, el aumento en la tasa de desempleo, la disminución en la demanda de productos inmobiliarios, la depreciación de los inmuebles o periodos de desaceleración económica global o de recesión, así como la percepción de que cualquiera de estos eventos pudiera ocurrir, han afectado de manera negativa el mercado inmobiliario en el pasado y podrían afectar de manera negativa en el futuro el desempeño de nuestro negocio. Asimismo, la condición de la economía local de cada uno de los estados de México en los que operamos podría depender de una o más industrias específicas que sean los principales motores económicos de dichos estados. Nuestra capacidad para cambiar rápidamente nuestra cartera inmobiliaria en respuesta a las condiciones económicas es extremadamente limitada. Por otra parte, algunos de nuestros principales gastos, incluyendo el servicio de nuestra deuda, los impuestos prediales y otros costos de operación y mantenimiento no pueden reducirse cuando las condiciones de mercado son negativas. Estos factores pueden impedir nuestra capacidad de responder en forma rápida a cambios en el desempeño de nuestras propiedades y podrían afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones. Una recesión y/o una desaceleración en el mercado inmobiliario podrían derivar en:

- una disminución general en las rentas o términos menos favorables en nuestros nuevos contratos de arrendamiento o renovaciones de los existentes;
- la disminución del valor de los inmuebles que integran nuestra cartera;
- una disminución en la demanda de espacios comerciales y cambios en las preferencias de los clientes respecto de propiedades disponibles;
- un aumento en la tasa de desocupación de nuestras propiedades;
- mayores tasas de interés, mayores costos de arrendamiento, menos disponibilidad de financiamientos, condiciones de crédito menos favorables y reducción en la disponibilidad de líneas

de crédito y otras fuentes de fondeo, todos ellos, factores que podrían incrementar nuestros costos, limitar nuestra capacidad para adquirir inmuebles y limitar nuestra capacidad de refinanciar pasivos;

- un aumento en nuestros gastos, incluyendo, sin limitación, costos laborales, precios de energía eléctrica, valuación de inmuebles u otros impuestos, y costos del cumplimiento de leyes y reglamentos;
- políticas gubernamentales y restricciones a nuestra capacidad para transferir gastos a nuestros arrendatarios;

Si se repitieran condiciones económicas y de mercado similares a aquellas que prevalecieron durante periodos de crisis, como en su momento durante 2008, 2009, 2010, 2020 y 2021, el desempeño y la rentabilidad de nuestro negocio podrían disminuir. Si esto ocurriera, podríamos incumplir con nuestra obligación de mantener ciertas razones financieras al amparo de nuestros contratos de crédito, que nos forzarían a buscar dispensas o modificaciones de nuestros acreedores. No podemos asegurar que obtendremos las dispensas o modificaciones necesarias o que podamos refinanciar nuestra deuda en condiciones favorables, en su caso. Adicionalmente, si nuestro negocio se ve afectado, no tendremos la liquidez suficiente para cubrir nuestra deuda conforme vaya siendo exigible en años futuros, lo cual podría afectar en forma adversa y significativa nuestro negocio, resultados de operaciones, y condición financiera.

La volatilidad de los mercados financieros podría afectar en forma adversa nuestros resultados de operaciones y nuestra condición financiera.

La volatilidad de los mercados financieros podría afectar adversamente la disponibilidad general de crédito, el costo de capital, entre otros, y podría llevar a un debilitamiento aún mayor de la economía en México, Estados Unidos y globalmente. En la medida en que haya alteraciones en los mercados financieros, el valor de nuestras propiedades y nuestras inversiones, la disponibilidad o las condiciones de financiamiento (incluyendo el incremento en el costo de capital) que nosotros tengamos o pudiéramos prever utilizar y las cuales son fundamentales para nuestro negocio, nuestra capacidad para hacer pagos de principal e intereses, o refinanciar, cualquier deuda insoluble cuando sea exigible, podrían verse afectadas en forma adversa y/o podrían afectar el monto que recibimos como pago por renta variable al amparo de los arrendamientos existentes. La volatilidad de los mercados financieros en los últimos años ha hecho más difícil la valuación de nuestras propiedades; es probable que derivado de las condiciones del mercado dicha valuación continúe siendo difícil. Si no podemos acceder a fuentes de financiamiento o si dichas fuentes incrementan su costo, o si no somos capaces de refinanciar nuestra deuda existente, nos veríamos obligados a vender algunas de nuestras propiedades para poder financiar nuestras operaciones, lo cual puede ocurrir en términos menos favorable a los deseables. Cualquier valuación, así como la estabilidad del valor asignado a nuestras propiedades están sujetas a cierta incertidumbre, lo cual pudiera resultar en un valor menor al que consideramos. Asimismo, podríamos no ser capaces de vender nuestras propiedades oportunamente.

En periodos de crisis económica como el 2008 y 2009, los mercados financieros sufrieron una crisis sin precedentes. Esta crisis redujo la disponibilidad de financiamiento e incrementó significativamente el costo de la mayoría de las fuentes de financiamiento. En algunos casos, durante dichas crisis estas fuentes de financiamiento desaparecieron. Adicionalmente, aún y cuando hubiere fuentes de financiamiento disponibles, podríamos no ser capaces de refinanciar nuestra deuda actual en términos más favorables.

Nuestros ingresos dependen en forma significativa de la operación de nuestro arrendatario, y nuestro negocio podría verse afectado en forma adversa y significativa si las ventas disminuyen significativamente en las tiendas comerciales de Grupo Coppel.

Prácticamente la totalidad de nuestros ingresos proviene de las rentas obtenidas de los arrendamientos de nuestras propiedades. Como consecuencia de lo anterior, nuestro desempeño depende de nuestra capacidad para cobrar las rentas y la capacidad de nuestro arrendatario para realizar dichos pagos. Nuestros ingresos y fondos disponibles para el pago de nuestras deudas y para hacer distribuciones podrían verse afectados en forma adversa y significativa si nuestros arrendatarios, retrasara el inicio de los arrendamientos, se negará a ampliar o renovar los contratos de arrendamiento a su vencimiento, no realizara los pagos de las rentas y de mantenimiento cuando sean exigibles, cerraran sus negocios o se declarara en concurso mercantil o quiebra. Cualquiera de estos eventos podría resultar en la terminación del contrato de arrendamiento y en la pérdida del ingreso derivado del pago de las rentas que pudieran provenir del contrato de arrendamiento terminado.

Asimismo, una vez vencidos los contratos de arrendamiento respecto de cualquiera de nuestras propiedades estamos expuestos al riesgo de que dichos contratos de arrendamiento no sean renovados, el inmueble no sea arrendado a nuevos clientes o las condiciones de la renovación o del nuevo contrato de arrendamiento sean menos favorables para nosotros que las condiciones de los contratos de arrendamiento actuales. En el caso en que el arrendatario incumpliere con sus obligaciones al amparo de sus contratos de arrendamiento, podríamos experimentar retrasos e incurrir en gastos significativos para exigir nuestros derechos como propietarios conforme a dichos contratos. Los tribunales en ciertas regiones de México han sido tradicionalmente lentos, lo que podría afectar nuestra capacidad para recuperar rápidamente la posesión de los espacios arrendados. Una desaceleración en el negocio de Grupo Coppel podría derivar en que dicho cliente tuviera que terminar su contrato de arrendamiento con nosotros o podría debilitar su condición financiera de forma tal que el cliente se viere imposibilitado de pagar las rentas cuando éstas fueran exigibles o tuviere que realizar una reestructura de su negocio y reducir el flujo de efectivo destinado al pago del arrendamiento. Adicionalmente, el arrendatario podría buscar la protección que le brindan las leyes en materia de concurso mercantil, insolvencia o similares, que podría resultar en la terminación del contrato de arrendamiento y por lo tanto causaría una reducción en nuestro flujo de efectivo disponible.

Los ingresos provenientes de inmuebles destinados a tiendas comerciales están sujetos a diversos factores.

Los ingresos de rentas dependen en gran medida de la operación de Grupo Coppel y el nivel de sus ventas. Si nuestras propiedades no generan los ingresos suficientes para cubrir nuestros gastos de mantenimiento, podría verse afectada nuestra capacidad para realizar el pago de nuestras obligaciones financieras. Algunos de los factores que pueden afectar de manera adversa los rendimientos relacionados con las rentas provenientes de los inmuebles destinados a tiendas comerciales son, entre otros: (i) las características y ubicación de los inmuebles; (ii) la sobreoferta de espacio; (iii) la reducción en la demanda de inmuebles; (iv) competencia relacionada con los precios de venta o renta de los inmuebles; (v) condiciones económicas de los arrendatarios de inmuebles; (vi) aumento en los costos de mantenimiento y operación de los inmuebles; (vii) la ciclicidad de las inversiones inmobiliarias; (viii) pérdidas en los inmuebles; (ix) vicios en los inmuebles; (x) expropiación de los inmuebles y otros actos de autoridad o cambios regulatorios que afecten los inmuebles; y (xi) caso fortuito o fuerza mayor.

Enfrentamos una alta competencia en el mercado inmobiliario minorista. El aumento en la competencia podría disminuir o desacelerar el crecimiento de nuestro negocio y en las rentas de nuestras propiedades y podría reducir nuestras oportunidades de inversión.

Enfrentamos una fuerte competencia en relación con el mercado de inmobiliario minorista. También competimos con un creciente número de propietarios, desarrolladores y administradores de bienes

inmuebles en México, muchos de los cuales son dueños de propiedades como las nuestras en los mismos mercados en los que se ubican nuestras propiedades; también se ha presentado una mayor participación de desarrolladores extranjeros que tienen recursos de relevancia en el mercado mexicano. Esta competencia proviene tanto de participantes establecidos, como de grupos formados sobre una base *ad hoc* para desarrollar ciertas propiedades. Recientemente, como la inversión en la industria inmobiliaria en México se ha vuelto atractiva en relación con otras formas de inversión, los inversionistas inmobiliarios capitalizados de manera adecuada, incluyendo tanto los fideicomisos inmobiliarios públicos y fondos de inversión institucionales principalmente de los Estados Unidos, han entrado en el mercado y han elevado el nivel de competencia. La competencia continúa variando de manera significativa en el tiempo, y podríamos no poder innovar y ajustarnos a este mercado de manera oportuna o en absoluto. Nuestra competencia incluye a otras empresas y FIBRAS con una fuerte presencia dentro estos mercados, o bien empresas que tienen más ventajas competitivas debido a una combinación de diferentes factores, tales como un mayor acceso a recursos financieros, integración y economías a escala, la diversificación y capacidad o disposición a aceptar el riesgo. La competencia podría tener un efecto adverso sobre nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y perspectivas.

Competimos con un número creciente de propietarios, desarrolladores y operadores inmobiliarios en México, muchos de los cuales son propietarios de inmuebles similares a los nuestros, ubicados en los mismos mercados en los que se ubican nuestras propiedades. Nuestros competidores podrían tener mayores recursos financieros u otros recursos que nosotros y podrían ser capaces o estar dispuestos a tomar mayores riesgos de los que nosotros podemos administrar en forma razonable.

El aumento en la competencia podría también reducir la oferta en el número de oportunidades de inversión de las que podamos beneficiarnos o aumentar el poder de negociación de los dueños de las propiedades que tengan intención de vender sus propiedades, afectando adversamente nuestra capacidad para crecer. En este caso, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas, nuestra capacidad para pagar principal e intereses a los Tenedores podría verse afectado en forma adversa.

Nuestro negocio y crecimiento podrían verse significativamente afectados por el crecimiento del comercio electrónico en México y en otros lugares.

La industria comercial es altamente competitiva. Grupo Coppel compete contra una gran variedad de competidores globales y locales. La evolución de los canales de ventas y los modelos de negocio, mismos que, por ejemplo, pueden verse en la creciente preferencia de los consumidores en los Estados Unidos por las compras en línea, pueden afectar las preferencias de los clientes y consumidores, así como la dinámica del mercado y, en consecuencia, a nuestro principal arrendatario. La penetración de internet y la frecuencia de las ventas electrónicas son menores en el mercado objetivo de nuestro principal arrendatario, pero podrían aumentar gradualmente, incluso como se ha observado de manera más reciente a consecuencia de la pandemia del COVID-19. Si la industria comercial mexicana sigue la tendencia mundial de las ventas electrónicas, cualquier falla de nuestra parte para responder con éxito a las tendencias cambiantes, en particular al comercio electrónico, podría tener un impacto negativo en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación o perspectivas.

Nuestros resultados de operación podrían verse adversamente afectados en caso de que nuestros inmuebles sufrieran daños o pérdidas causadas por fenómenos naturales.

En caso de sismos, inundaciones o cualquier otro fenómeno natural que pudiese afectar o causar un daño o pérdida a nuestros inmuebles, tendríamos que destinar fondos para reparar los daños y pérdidas ocasionados en nuestros inmuebles.



Si cualquiera de nuestras propiedades sufre daños, existe la posibilidad de que no podamos aplicar los recursos necesarios para la reconstrucción o reemplazo de la propiedad dañada o pérdida ni a recuperar la pérdida de los ingresos por arrendamiento que deriven de la interrupción del negocio en dicha propiedad. Podríamos no tener fondos suficientes o acceso al capital necesario para reconstruir o reemplazar dichos bienes. Como resultado, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas podrían verse afectados en forma adversa y significativa.

Podemos experimentar una disminución en el valor de nuestros inmuebles y ser obligados a reconocer cargos por deterioro, lo que podría afectar de manera significativa y adversa nuestro desempeño financiero.

El valor de nuestros inmuebles se registra inicialmente en nuestros estados financieros a valor razonable en el caso de una adquisición que se contabiliza como una combinación de negocios, o en los costos agregados de adquisición y los costos relacionados con la transacción en el caso de una adquisición contabilizada como una adquisición de activos. En consecuencia, valuamos periódicamente nuestros inmuebles para identificar indicadores de pérdidas por deterioro. La determinación con respecto a la existencia de indicadores de pérdidas por deterioro se basa en factores como las condiciones de mercado, el desempeño del arrendatario y la estructura legal. Como ejemplo, la terminación anticipada de un contrato de arrendamiento por un arrendatario podría derivar en el reconocimiento de una pérdida por deterioro.

Si los análisis posteriores de valor razonable resultan en una disminución en el valor razonable de nuestros inmuebles, reconoceríamos pérdidas no realizadas a través de otros ingresos (gastos), neto, y disminuiríamos el valor razonable de dichos activos a un nuevo costo base, con base en el valor razonable de dichos activos en la fecha en que el valor en libros exceda su valor razonable, reflejando pérdidas que no son en efectivo al momento del reconocimiento. La enajenación posterior o venta de dichos activos podría afectar aún más nuestras pérdidas o ganancias futuras, toda vez que se basan en la diferencia entre el importe de la contraprestación recibida y el valor en libros de dichos activos al momento de la enajenación o venta. Cualquier reconocimiento de una disminución en el valor razonable puede afectar adversamente nuestro desempeño financiero.

Estamos expuestos a riesgos relacionados con el desarrollo de propiedades comerciales.

Estamos sujetos a riesgos relacionados con nuestras actividades de desarrollo y arrendamiento, los cuales podrían afectar en forma adversa nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas y el flujo disponible de efectivo, incluyendo, sin limitar, los siguientes:

- las oportunidades de desarrollo que exploramos podrían ser abandonadas y la inversión relacionada a la investigación y valoración de dichas oportunidades de desarrollo no serían capitalizadas;
- podríamos no ser capaces de obtener, o podríamos retrasarnos en la obtención de, todos los permisos y autorizaciones gubernamentales de zonificación, construcción, ambientales, ocupación y otros permisos necesarios;
- los estudios de viabilidad para el desarrollo de las nuevas propiedades podrían demostrar que son incorrectos una vez que se haya iniciado el desarrollo;
- debido a los altos costos de las reservas territoriales, nuestras actividades podrían no ser tan rentables;



- que los costos reales de construcción de una propiedad excedan los costos originalmente estimados, o que
- la construcción pudiera no terminarse a tiempo, haciendo que el proyecto sea menos rentable de lo estimado o que no sea en absoluto rentable, incluyendo un retraso derivado de un incumplimiento de contrato, escasez laboral, de los efectos de las condiciones climáticas locales, desastres naturales, crisis de salud pública, epidemias o pandemias, de la posibilidad de huelgas locales o nacionales y de la escasez de materiales, materiales de construcción o energía y combustible para el equipo; y
- que existan defectos en el diseño de la construcción que pudieran resultar en costos adicionales para corregirlos.

Estos riesgos podrían resultar en retrasos o gastos importantes no previstos y, en ciertas circunstancias, podría impedir la terminación de un desarrollo o la renovación de proyectos una vez iniciados, cualquiera de los cuales podría tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, perspectivas y flujo de efectivo.

Nuestras operaciones están sujetas a diversas leyes y reglamentos en materia ambiental, de seguridad y de otros tipos. Cualquier incumplimiento a dichas leyes y reglamentos que nos son aplicables podría resultar en la imposición de sanciones y responsabilidad a nuestro cargo, lo cual podría derivar en costos adicionales que podrían tener un efecto adverso en nosotros.

Nuestras operaciones y propiedades están sujetas a leyes y reglamentos federales y locales, relacionados con la protección del medio ambiente y el uso de recursos naturales. De conformidad con las Leyes Ambientales aplicables y la interpretación de las mismas, el Gobierno Federal ha implementado un programa para proteger el ambiente mediante la promulgación de leyes, reglamentos y normas oficiales para regular la planeación ecológica, riesgos ambientales y valoración del impacto ambiental, contaminación auditiva y del aire, eliminación de materiales peligrosos o contaminantes, áreas naturales protegidas, protección a la flora y fauna, conservación y uso racional de recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otros. Las autoridades mexicanas federales y locales, como la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua y los gobiernos estatales y municipales, tienen la facultad de iniciar procedimientos civiles, administrativos y penales en contra de compañías que violen las Leyes Ambientales y podrían interrumpir cualquier proyecto o desarrollo que esté en incumplimiento de las mismas.

Las regulaciones locales y municipales, incluyendo protección civil, zonificación y otras restricciones, pueden restringir el uso de nuestras propiedades y requerir la autorización de las autoridades locales, organizaciones comunitarias privadas o asociaciones de condominios para establecer políticas afectando nuestras propiedades en cualquier momento, incluyendo antes y después de su adquisición o desarrollo. Dichas restricciones pueden incluir seguridad contra incendios y otros requisitos de seguridad que podría aumentar nuestros costos de operación. Nuestra estrategia de crecimiento puede verse afectada por nuestra capacidad para obtener los permisos, licencias y aprobaciones de zonificación. El no poder obtener dichos permisos, licencias y aprobaciones de zonificación puede resultar en multas y otras sanciones que pueden tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas.

Consideramos que la regulación de nuestro negocio tanto a nivel federal, estatal como local, será cada vez más estricta. No podemos predecir el efecto que, en su caso, podría tener la emisión de nuevas leyes y reglamentos o de disposiciones más estrictas, en nuestro negocio, condición



financiera, resultados de operaciones y perspectivas y flujos de efectivo, así como requisitos de desembolso de capital.

Adicionalmente, de conformidad con la legislación ambiental aplicable, somos responsables individual y conjuntamente con nuestros arrendatarios por costos de limpieza relacionados con la contaminación del suelo, aun cuando la contaminación sea causada por el arrendatario. Si cualquiera de nuestros arrendatarios contaminara el suelo donde se encuentran ubicadas nuestras propiedades y no reparara el daño y limpiara el suelo o no pagara por dicha reparación, nosotros estaríamos obligados a limpiarlo y seríamos responsables de cualquier daño causado por dicha contaminación, lo cual, probablemente tendría un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera y resultado de operaciones.

Los cambios en la normativa aplicable a nuestras propiedades, incluyendo protección civil, ambiental, fiscal, laboral, zonificación y otras leyes pueden resultar en costos y gastos adicionales para nuestro negocio.

El gasto por impuesto predial de nuestros inmuebles podría aumentar como resultado de cambios en la tasa del impuesto predial o cambios en el valor catastral, lo cual podría afectar en forma adversa nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera y perspectivas, así como el flujo de efectivo.

Estamos obligados a pagar impuestos prediales respecto de cada uno de nuestros inmuebles. Estos impuestos prediales podrían aumentar como resultado de los cambios decretados por autoridades locales o federales facultadas, en el régimen fiscal, la tasa del impuesto o la valuación o revaluación del valor catastral de nuestros inmuebles por parte de las autoridades fiscales. Por tanto, el importe del gasto por impuestos prediales en periodos futuros podría ser distinto del que hemos reportado en el pasado. En caso de que aumente dicho gasto, nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera y perspectivas, así como el flujo de efectivo podrían verse afectados.

Nuestros bienes inmuebles podrían ser objeto de expropiación por parte del gobierno por causas de utilidad pública.

En México, el gobierno tiene la facultad de expropiar bienes en determinadas circunstancias, incluyendo por razones de política pública. Conforme a la legislación aplicable, existe la obligación de indemnizar al propietario del inmueble, sin embargo, el monto de la indemnización podría ser inferior a su valor de mercado y el monto pagadero por indemnización podrá ser pagado después de que haya transcurrido un periodo de tiempo significativo. En caso de expropiación de alguno de nuestros inmuebles, podríamos perder total o parcialmente la inversión en el mismo. Lo anterior, tendría un efecto negativo en los rendimientos esperados respecto de dicho inmueble lo que a su vez podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas.

Las autoridades competentes podrían ejercer la acción de extinción de dominio sobre los inmuebles que se encuentren relacionados o vinculados con los hechos ilícitos a que hace referencia la Ley Federal de Extinción de Dominio.

Conforme a lo previsto en la Ley Nacional de Extinción de Dominio, existe la posibilidad de que la autoridad competente ejerza la acción de extinción de dominio en caso de que los inmuebles se encuentren relacionados o vinculados con los casos de delincuencia organizada, delitos contra la salud, secuestro, robo de vehículos y trata de personas. En caso de ser declarada la extinción de dominio conforme a lo anteriormente descrito, la Compañía perdería todos los derechos inherentes a dichos inmuebles, sin posibilidad de recibir necesariamente contraprestación o compensación alguna por parte de la autoridad gubernamental competente, afectando considerablemente los

ingresos de la Compañía, la condición financiera y por consiguiente los ingresos para pagar intereses o llevar a cabo amortizaciones del principal.

Podríamos no ser capaces de completar desarrollos o adquisiciones que pudieran hacer crecer nuestro negocio y, aun cuando consumáramos los desarrollos o adquisiciones, podríamos no ser capaces de integrar y operar exitosamente las nuevas propiedades.

Nuestra estrategia de crecimiento incluye el desarrollo o la adquisición de propiedades individuales cuando se presentan oportunidades que sea alineen al plan de crecimiento. Nuestra capacidad para desarrollar o adquirir propiedades en condiciones satisfactorias y de integrarlas y operarlas exitosamente como parte de nuestro negocio está sujeta a los riesgos siguientes:

- podríamos desarrollar o adquirir propiedades que, una vez desarrolladas o adquiridas, no aumenten nuestros resultados, y podríamos no ser capaces de administrar y arrendar exitosamente dichas propiedades para cumplir con expectativas;
- podríamos no ser capaces de generar suficiente flujo de efectivo de nuestras operaciones o levantar el capital o de obtener el financiamiento en condiciones satisfactorias o en lo absoluto para completar un desarrollo o una adquisición;
- podríamos no ser capaces de adquirir las propiedades deseadas debido a la competencia de otros inversionistas inmobiliarios con mayores recursos financieros o de otro tipo de recursos, incluyendo otras sociedades operadoras de inmuebles y fondos de inversión, particularmente en los mercados en los que no operamos actualmente;
- podríamos necesitar incurrir en gastos adicionales a los presupuestados para el desarrollo de propiedades o para hacer mejoras o remodelaciones necesarias a las propiedades adquiridas;
- podríamos entrar en nuevos mercados en los que inicialmente no tenemos el mismo nivel de familiaridad con la dinámica y las condiciones del mercado que en nuestros mercados actuales;
- podríamos adquirir propiedades sin recurso, o con recurso limitado, por pasivos, conocidos o desconocidos, tales como de limpieza por contaminación ambiental, reclamaciones de arrendatarios, vendedores u otras personas contra los antiguos dueños de las propiedades y reclamaciones por indemnizaciones de socios generales, directores, funcionarios y demás personas indemnizadas por los antiguos dueños de las propiedades;
- los contratos para la adquisición de propiedades generalmente están sujetos a ciertas condiciones para el cierre incluyendo la terminación de manera satisfactoria de las investigaciones de auditoría, por lo que podríamos invertir grandes cantidades de capital y tiempo en posibles adquisiciones que seamos incapaces de consumir;
- el proceso de desarrollo o adquisición o posible desarrollo o adquisición de una nueva propiedad podría desviar la atención de nuestros directores del resto de las operaciones de nuestro negocio; y
- podríamos no ser capaces de integrar las nuevas adquisiciones de manera rápida y eficiente a nuestra cartera y operaciones existentes, particularmente las adquisiciones de carteras completas.

No podemos garantizar que seremos capaces de manejar exitosamente todos los factores que son necesarios para asegurar el crecimiento exitoso de nuestro negocio. Si no somos capaces de encontrar oportunidades de adquisición adecuadas, o si no somos capaces de consumir las adquisiciones en condiciones favorables, o de operar las propiedades adquiridas para cumplir con

nuestras metas, ello podría tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, perspectivas y flujo de efectivo.

La adquisición de propiedades que no están terminadas o que necesitan remodelaciones o renovaciones importantes presenta riesgos, particularmente, el riesgo de sobreestimar el valor de la propiedad, el riesgo de errar en el cálculo de los costos y tiempos necesarios para completar la remodelación o renovación y el riesgo de que la propiedad nunca sea desarrollada. Dichos retrasos o excesos en los costos o la incapacidad para lograr nuestras expectativas de inversión podrían derivar de:

- escasez de materiales o mano de obra calificada;
- un cambio en el alcance del proyecto original;
- la dificultad de obtener los permisos y autorizaciones gubernamentales necesarios de zonificación, uso de suelo, ambientales, de construcción, ocupación y otros permisos necesarios;
- condiciones económicas o políticas que afecten la propiedad respectiva;
- el descubrimiento de defectos estructurales u otros defectos latentes en la propiedad una vez que haya comenzado la construcción;
- retrasos en conseguir arrendatarios;
- incurrir en obligaciones o responsabilidades inesperadas;
- falta de planificación o administración deficiente de las adquisiciones; y,
- incapacidad para retener o contratar personal clave para los negocios adquiridos.

Ciertas adquisiciones o ventas de negocios y participaciones pueden requerir autorización de la Comisión Federal de Competencia Económica ("COFECE") y/o de otros organismos regulatorios. No podemos asegurar que la COFECE u otras autoridades similares autorizarán nuestras adquisiciones o inversiones en el futuro, o las ventas que tengamos a terceros, o que autoricen dichas transacciones sin imponer condiciones o requieran que desinvertamos parte de nuestro negocio, lo cual podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operaciones.

Cualquier falla en el cálculo del tiempo y costos presupuestados para la terminación de un proyecto o en vender o arrendar el proyecto después de que esté terminado, podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera y perspectivas.

Podríamos considerar desarrollos o adquisiciones, incluyendo carteras inmobiliarias, en nuevos mercados dentro de México y eventualmente en otros lados. Cada uno de los riesgos aplicables a nuestra capacidad de adquirir, integrar y operar exitosamente las propiedades en nuestros mercados actuales también es aplicable a nuestra capacidad para adquirir, integrar y operar exitosamente propiedades adquiridas en nuevos mercados. Además, podríamos no tener el mismo nivel de familiaridad con la dinámica y condiciones de nuevos mercados, lo cual podría afectar adversamente nuestra capacidad de crecimiento o para operar en dichos mercados y nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas. Podríamos no ser capaces de alcanzar las ganancias deseadas en nuestras inversiones en nuevos mercados. El no tener éxito en la expansión a nuevos mercados podría afectar en forma adversa y significativa nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, perspectivas y flujo de efectivo.



Es posible que no podamos integrar o administrar de manera exitosa las propiedades o negocios que adquiramos en el futuro o de operar eficientemente dichas propiedades y negocios, cuestión que podría afectar adversamente nuestros resultados de operación y nuestra condición financiera.

Como parte de nuestra estrategia podríamos adquirir propiedades adicionales e incursionar en otros negocios relacionados con el sector inmobiliario en México. No podemos predecir si se realizarán, ni el momento en que podrían realizarse dichas adquisiciones adicionales, ni la probabilidad de que una transacción adicional sea completada en términos y condiciones favorables para nosotros. Nuestra capacidad para continuar expandiéndonos exitosamente a través de adquisiciones depende de muchos factores, incluyendo la disponibilidad de potenciales prospectos y nuestra capacidad para identificar, negociar, financiar y cerrar dichas adquisiciones. Aún y cuando se completen futuras adquisiciones, las mismas implican riesgos, entre los que se encuentran los siguientes:

- no lograr los resultados esperados;
- incapacidad para integrar exitosamente las operaciones, servicios y productos de cualquier compañía
- adquirida o, la imposibilidad de lograr sinergias previstas y/o economías de escala;
- obligaciones o responsabilidades no previstas;
- no lograr planear o administrar efectivamente las adquisiciones;
- riesgos relacionados con competencia económica, legislación en materia de competencia económica y otros requisitos regulatorios;
- falta de atención por parte de nuestra administración; y
- la incapacidad para retener o contratar personal clave para los negocios adquiridos.

Si no somos capaces de integrar o administrar de manera exitosa las propiedades o negocios que adquiramos en el futuro o no somos capaces de operar eficientemente dichas propiedades y negocios, no se obtendrán los ahorros, ingresos, sinergias y niveles de integración requeridos, lo cual podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, resultados de operación y condición financiera. Asimismo, la aprobación por parte de la COFECE o de otros organismos reguladores, podría ser un requisito para que podamos adquirir o vender negocios relevantes y para poder participar en coinversiones (*joint ventures*) relevantes. No podemos garantizar que la COFECE u otras autoridades, autorizarán las inversiones propuestas o adquisiciones futuras, o que autorizarán las transacciones sin imponer condiciones o requerir que desinvertamos parte de nuestro negocio, cuestión que podría afectar adversamente nuestro negocio, resultados de operación y condición financiera.

El mantenimiento y mejora de nuestras propiedades requiere de inversiones significativas, sin poder asegurar que se alcance el retorno esperado sobre dichas inversiones.

Existe la posibilidad de que no obtengamos el rendimiento esperado sobre las inversiones que haremos en relación con dichos proyectos, particularmente si se presentan ciertos eventos adversos, incluyendo cambios en las condiciones económicas del país, proyecciones inexactas, incluyendo proyecciones en relación con la futura demanda del sector, las proyecciones con base en las cuales se hubiesen adoptado las decisiones relacionadas con la oportunidad o la forma de dichas inversiones resultasen inexactas, o bien que no se puedan obtener recursos suficientes para hacer cualesquiera

gastos de inversión necesarios. Lo anterior podría tener un efecto material adverso sobre nuestros resultados de operación, incluyendo costos por el deterioro de activos. Asimismo, existe la posibilidad de que los actuales proyectos no sean concluidos de manera oportuna o en su totalidad, debido a factores tales como cambios regulatorios, falta de cumplimiento o disponibilidad de mano de obra y problemas de logística lo cual podría impedir o dificultar la implementación de nuestra estrategia de negocios, lo que a su vez podría afectar adversamente nuestro negocio, resultados de operación y condición financiera.

Podríamos estar obligados a realizar gastos importantes de capital para mejorar nuestras propiedades causando una disminución en nuestro desempeño financiero.

Podríamos estar obligados a atender las solicitudes de renovaciones u otras mejoras o proporcionar servicios adicionales dentro de nuestras propiedades con el fin de cumplir con los objetivos del plan de crecimiento de Grupo Coppel. Como resultado de lo anterior, es posible que tengamos que hacer gastos importantes de capital u otros gastos. Es posible que necesitemos aumentar nuestro endeudamiento o financiamiento de capital para hacer dichos gastos, que pueden no estar disponibles en condiciones favorables, o en lo absoluto. Aumentar nuestro endeudamiento o financiamiento para cumplir con los objetivos del plan de crecimiento podría impactar de forma adversa nuestro desempeño financiero y operación en caso de que las inversiones no sean redituables.

Los activos que adquiramos podrían resultar en obligaciones no previstas que podrían afectar el valor y la rentabilidad de dichas propiedades.

En el proceso de adquisición de inmuebles asumimos responsabilidades existentes asociadas, algunas de las cuales podrían ser desconocidas o no cuantificables al momento de la oferta o adquisición y pudiendo ser relevantes.

Estos riesgos contingentes podrían incluir obligaciones tales como tener que limpiar o reparar contaminación ambiental no revelada en el suelo o subsuelo de las propiedades, reclamos de arrendatarios, proveedores u otras personas que tuvieran trato con el vendedor previo a nuestra adquisición que se hubiesen generado en el curso ordinario de sus negocios o de cualquier otra manera. Dichas responsabilidades, ya sean calculadas en forma individual o conjuntamente, podría tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, perspectivas y flujo de efectivo.

Los retrasos en la construcción de nuevos edificios o mejoras a nuestras propiedades podrían tener un efecto adverso en nosotros.

Los retrasos en la construcción de nuevos edificios o en las mejoras a nuestros edificios existentes podrían afectar en forma adversa nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera y perspectivas. Si experimentamos retrasos en la entrega de los trabajos de construcción y en los servicios de diseño e ingeniería para nuestros edificios nuevos o en las mejoras para nuestros edificios existentes, o si los constructores o contratistas incumplen con sus obligaciones conforme a los contratos respectivos, no seremos capaces de empezar a recibir pagos de renta hasta en tanto se termine la construcción o se hagan las mejoras. Por lo tanto, nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera y perspectivas podrían verse afectados en forma adversa.

Podríamos estar sujetos a reclamaciones por defectos de construcción u otras acciones similares.

En la realización de nuestro negocio contratamos y supervisamos a terceros contratistas para proporcionar los servicios de construcción, administración de proyectos e ingeniería para nuestras propiedades. No podemos asegurar que no estaremos sujetos a reclamaciones por retrasos en la

construcción, defectos de construcción u otras acciones similares. Los resultados adversos derivados de defectos de construcción, las negociaciones o transacciones relacionadas con los defectos de construcción o con litigios en materia de administración de propiedades podrían tener un efecto adverso en nuestro negocio, resultados de operaciones, condición financiera y perspectivas.

Nuestra capacidad para mantener el ritmo de crecimiento depende de la experiencia de nuestro equipo directivo y de la contratación y retención de personal capacitado.

Nuestro equipo directivo cuenta con amplia experiencia operativa y con un profundo conocimiento de la industria. Dependemos de nuestro equipo directivo para crear oportunidades, definir las estrategias, determinar el curso y administrar nuestras operaciones. Consideramos que la labor de este equipo es un elemento crítico de nuestro éxito. En los últimos años la demanda de personal con experiencia en las operaciones que realizamos ha ido en aumento. El crecimiento sostenido de nuestras operaciones dependerá de que logremos atraer y conservar el personal adecuado, incluyendo ejecutivos y trabajadores que cuenten con la experiencia necesaria. La competencia para atraer a este tipo de personas es intensa y podríamos tener dificultades para contratarlas y conservarlas, lo cual podría limitar nuestra capacidad para cumplir en forma adecuada con los proyectos actuales y futuros. En particular, nuestros funcionarios de primer nivel tienen experiencia considerable y conocimiento de la industria. Es posible que los paquetes de compensación e incentivos que ofrecemos no sean suficientes para retener al personal de mayor experiencia. La pérdida de cualquiera de estas personas o nuestra incapacidad para atraer y retener suficientes funcionarios calificados adicionales podría afectar negativamente nuestra capacidad para implementar nuestra estrategia de negocios.

Nuestro éxito también depende de nuestra capacidad continua de identificar, contratar, capacitar y conservar personal calificado de investigación, administración y ejecución, entre otros. La competencia por dicho personal calificado es intensa. Nuestros negocios podrían verse afectados negativamente si no podemos atraer personal necesario.

En el pasado hemos incurrido y en el futuro podríamos incurrir en deuda para financiar nuestras operaciones, lo cual podría afectar en forma adversa nuestros flujos de efectivo y exponer nuestras propiedades.

Podríamos incurrir en deuda adicional para financiar adquisiciones estratégicas, inversiones, coinversiones o por otras razones sujetos a las restricciones contenidas en nuestros contratos de crédito. Si incurrimos en deuda adicional, los riesgos asociados a nuestro apalancamiento, incluyendo nuestra capacidad para pagar el servicio de nuestra deuda, podría incrementarse.

Podríamos estar sujetos a los riesgos comúnmente asociados al financiamiento de deuda, incluyendo la insuficiencia en el flujo de efectivo necesario para pagar el servicio de la deuda, y la imposibilidad de refinanciar la deuda existente sobre nuestras propiedades en absoluto o en términos favorables, así como que nuestro apalancamiento incremente nuestra susceptibilidad a condiciones desfavorables en la economía en general y en nuestra industria o las de nuestros clientes o relativo a nuestra competencia, colocándonos en desventaja en comparación con nuestros competidores que se encuentren menos apalancados. Adicionalmente nuestras obligaciones de pago de deuda podrían limitar nuestra flexibilidad y agilidad para planear, o reaccionar a cambios en nuestra industria o negocio de inmuebles comerciales. El incumplimiento a nuestras obligaciones financieras y otra restricciones previstas en nuestros contratos de crédito podrían resultar en un caso de incumplimiento que, de no ser remediado o dispensado, podría resultar en la ejecución de las garantías constituidas sobre nuestros activos; que las condiciones de cualquier nuevo financiamiento disponible no sean tan favorables como las de nuestra deuda actual y estemos obligados a aplicar una parte importante de nuestro flujo de efectivo operativo al pago de nuestra deuda y, por lo tanto, a reducir el monto de efectivo disponible para realizar distribuciones a nuestros accionistas, los fondos disponibles para

operaciones y gastos de capital para negocios futuros u otras razones. Si no somos capaces de cumplir con nuestras obligaciones de pago frente a nuestros acreedores, podrían requerir el cumplimiento forzoso de las obligaciones conforme a los créditos y podríamos perder dichas propiedades o activos. La pérdida de cualquier inmueble o activo por virtud de la adjudicación o ejecución de sentencias condenatorias podría tener un efecto adverso en nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y perspectivas.

Los inmuebles no son líquidos.

Las inversiones de carácter inmobiliario no cuentan con liquidez. Lo anterior, puede afectar nuestra flexibilidad para tener un portafolio de inmuebles óptimo de acuerdo con las cambiantes condiciones de los mercados financieros. De existir la necesidad de vender alguna propiedad para obtener liquidez o para cumplir debidamente con nuestros compromisos, existe la posibilidad de que tengamos que realizar alguna desinversión por debajo de los niveles del mercado, sujeta además al pago de impuestos por traslado de dominio, derechos registrales y otros, que pudieran impactarnos negativamente y, consecuentemente, nuestra capacidad para pagar principal e intereses a los inversionistas podría verse afectado en forma adversa.

Nuestra capacidad para vender nuestros inmuebles en términos ventajosos depende de factores fuera de nuestro control, incluyendo la competencia por parte de otros vendedores, la demanda de posibles compradores y el acceso a financiamiento. Dada la incertidumbre de las condiciones de mercado que podrían afectar la futura venta de nuestros inmuebles, no podemos asegurar que lograremos vender nuestras propiedades con un margen de utilidad o que podremos siquiera venderlas.

Nuestro negocio inmobiliario se encuentra sujeto a una amplia regulación federal, estatal y municipal que incluye la obtención de autorizaciones, permisos y uso de suelo.

Nuestras actividades de inversión se encuentran sujetas a la amplia regulación mexicana en materia de construcción, uso de suelo, ambiental, entre otros así como a reglamentaciones específicas que pueden existir en diferentes regiones y que requieren de autorizaciones, licencias y permisos por parte de las autoridades federales, estatales y municipales, lo cual puede afectar los procesos de adquisición de inmuebles, así como los proyectos de construcción en función de la ubicación de los inmuebles. La obtención de dichos permisos en ciertas partes de México lleva tiempo. De haber negativas o retrasos por parte de las autoridades en dichos procesos, la actividad normal de nuestro negocio pudiera verse afectada de forma negativa. Asimismo, cambios en la legislación y reglamentaciones en este sentido, incluyendo cambios en la legislación ambiental o cambios derivados de la presión de grupos locales, pudieran tener un impacto adverso sobre nuestro negocio.

Nuestras propiedades destinadas al arrendamiento de tiendas comerciales están sujetas a riesgos que pueden afectar el entorno comercial en general, por ejemplo, la debilidad en la economía, los niveles de gasto del consumidor, condiciones financieras adversas de las grandes compañías comerciales y la competencia con tiendas de descuento y ventas en línea.

Históricamente, el sector comercial es susceptible a sufrir periodos de desaceleración económica, que generalmente conducen a la baja del gasto del consumidor. El éxito de nuestras propiedades destinadas al arrendamiento de tiendas comerciales y por ende los ingresos variables que deriven de dichos arrendamientos, depende de muchos factores, que se relacionan con el gasto del consumidor y/o con el ingreso del mismo, incluyendo las condiciones económicas y de negocios predominantes, tasas de interés, inflación, disponibilidad de créditos al consumidor, impuestos, la confianza del consumidor en las condiciones económicas futuras, las tendencias demográficas y poblacionales, niveles de empleo y salarios. Nuestro desempeño financiero puede verse afectado por la reducción en el volumen de las ventas de nuestro arrendatario principal y su habilidad de crear un flujo de

consumidores en las tiendas comerciales, lo cual depende de factores externos, tales como las condiciones económicas nacionales, regionales y locales, el gasto y la confianza del consumidor, las condiciones financieras de otras grandes compañías comerciales, la apertura de otros centros comerciales o tiendas comerciales que compitan con las tiendas de nuestro principal arrendatario, el cierre de tiendas o el declive de las actividades en las tiendas comerciales de nuestro arrendatario principal.

Nuestras propiedades comerciales también enfrentan la competencia de minoristas, tiendas de descuento, centros comerciales tipo *outlet*, ventas en línea y muchos otros negocios en línea. El aumento del gasto de los consumidores en línea puede llegar a afectar de manera significativa la habilidad de nuestro arrendatario principal para generar ventas en las tiendas. Nuevas y mejores tecnologías, incluyendo nuevas tecnologías y servicios digitales, pueden incrementar la competencia para ciertas tiendas. Cualquiera de los factores anteriores puede reducir el tráfico de consumidores en las tiendas comerciales de nuestro principal arrendatario, lo cual puede afectar de manera adversa su condición financiera y el monto de los ingresos por renta variable. Estas condiciones pueden afectar de manera negativa nuestro desempeño financiero.

Además, nuestra habilidad para incrementar nuestros ingresos y nuestras ganancias operativas depende en parte de un crecimiento en la demanda de los productos y servicios que ofrecen las tiendas de nuestro principal arrendatario. Una disminución en la demanda ya sea como resultado del cambio de preferencias de los clientes, la reducción del poder adquisitivo, o la reducción en la economía regional, nacional o global, puede desembocar en la reducción en los ingresos de las tiendas, y, por consiguiente, afectar de manera negativa nuestro desempeño financiero.

El sector comercial es altamente dependiente de las preferencias del consumidor, las cuales están sujetas a cambios, y puede que nosotros no seamos capaces de anticiparlas y responder acertadamente a dichos cambios.

El sector comercial es altamente dependiente de las preferencias del consumidor, las cuales están sujetas a cambios, y puede que nosotros no seamos capaces de anticiparlas y responder acertadamente a dichos cambios. Cambios en las preferencias del consumidor, la aparición de las tiendas comerciales y formatos de las tiendas, y la construcción de un gran número de centros comerciales han contribuido a los constantes cambios y desarrollos en el sector comercial. La competencia por la lealtad del consumidor y la distinción están estrechamente relacionadas con las medidas tomadas para renovar y desarrollar estos formatos de comercio y ventas. Estos proyectos incluyen el aumento de gasto en marketing y publicidad, selección y modificación de la mezcla de tiendas, lugares de estacionamiento, incremento en la complejidad de los diseños arquitectónicos, la expansión de un gran número de actividades de ocio y servicio, así como de otras comodidades. Cualquier cambio en las preferencias de los consumidores, patrones de gastos y tendencias prevalecientes en los formatos de centros comerciales pueden llegar a reducir el tráfico en nuestras propiedades comerciales, incluso llegando a requerir grandes inversiones para hacerlas más atractivas para los arrendatarios y consumidores. No podemos asegurarles que seremos capaces de anticipar y responder efectivamente a dichas tendencias y desarrollos, pero si fallamos ante ellas, nuestro desempeño financiero puede verse afectado adversamente.

Seguros.

La cobertura de seguros para nuestros activos y operaciones podría no estar disponible en términos razonables o en absoluto. Podríamos cancelar nuestras pólizas de seguros si consideramos que el costo de las primas supera el valor de la cobertura descontado por el riesgo de pérdida. Actualmente, mantenemos las pólizas de seguros que consideramos necesarias, conforme a ello contamos con mecanismos internos para cubrir principales riesgos y daños que podrían causarse a nuestros inmuebles. Sin embargo, existen ciertas pérdidas que podrían no estar cubiertas por nuestros

mecanismos de cobertura, no ser asegurables, o no estar cubiertas, tales como aquellas derivadas de disturbios, terrorismo, actos de guerra o interrupciones en las operaciones. En caso de incurrir en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o que no se encuentren dentro de nuestros mecanismos internos de cobertura de riesgo, o bien se trate de pérdidas que excedan la cobertura de seguros, o los recursos previstos en los mecanismos de cobertura de riesgo, podríamos perder tanto nuestra inversión como los beneficios y el flujo de caja anticipados, y nos veríamos obligados a asumir el costo de dichas pérdidas, lo cual podría afectar la disponibilidad de nuestros recursos. En el caso de que existan pólizas y las pérdidas están aseguradas, podríamos estar obligados a pagar un deducible significativo antes de que la aseguradora reembolse la pérdida, o el monto de la pérdida podría exceder la cobertura disponible. Asimismo, si alguno de los aseguradores se volviera insolvente, tendríamos que reemplazar la cobertura de seguros existente con otro asegurador en condiciones potencialmente menos favorables, y cualquier reclamación pendiente podría estar en riesgo de no ser cobrada.

Podría quedar expuestos a riesgos relacionados con litigios y procedimientos administrativos, que podrían afectar de manera adversa e importante nuestras operaciones y el desempeño financiero.

Nuestras operaciones podrían exponernos a litigios relacionados con procedimientos regulatorios, fiscales, laborales, administrativos y del medio ambiente, así como a investigaciones por parte del gobierno, demandas por agravios y controversias contractuales, procedimientos del orden penal y otros. En el contexto de estos procedimientos, no solo se nos podría requerir pagar multas o daños, sino que podríamos estar sujetos a sanciones complementarias o a la imposición de medidas preventivas que podrían afectar nuestra capacidad de continuar operando regularmente. Aun cuando se impugnen estas demandas de manera firme o, en su caso, existieren seguros, los litigios y otros procedimientos constituyen situaciones inherentemente costosas e impredecibles y de difícil estimación y cálculo por lo que se refiere al resultado. Aun cuando tuviéramos las provisiones para enfrentar dichos litigios o procedimientos, las cantidades reservadas, en su caso, podrían ser insuficientes para cubrir los gastos relacionados.

Relaciones con empleados y asuntos relacionados con la legislación laboral, y en materia de seguridad social y administración.

Nuestras operaciones dependen de manera importante de nuestros colaboradores. Al 31 de diciembre de 2024, empleábamos a 78 colaboradores. Cualquier aumento importante en los costos laborales, el deterioro de las relaciones con nuestros empleados, o la reducción o suspensión laboral en cualquiera de nuestras instalaciones, ya sea como consecuencia de la incapacidad para lograr un acuerdo en la negociación de los salarios o de otras condiciones laborales, de disturbios sociales que afecten la fuerza laboral, o por cualquier otra razón, podrían tener un efecto adverso importante en nuestros negocios, situación financiera o resultados de operaciones. Cualquier huelga, disminución en las actividades laborales o cualquier disturbio de tipo laboral, podría afectar de manera adversa nuestra capacidad para operar nuestro negocio, lo cual podría implicar una reducción en nuestros ingresos.

Asimismo, incrementos en nuestros costos laborales podrían afectar de manera adversa y significativa nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y nuestras perspectivas. De la misma manera, una menor disponibilidad de mano de obra, la incapacidad para contratar o retener a personal calificado, cambios en la legislación en materia laboral o una aplicación más estricta de la misma podrían impactarnos de forma negativa.

El éxito en nuestros negocios depende, entre otras cosas, de la continuidad en el empleo y el desempeño de nuestra alta administración, ya que sus miembros cuentan con una experiencia significativa en la industria y en sus operaciones.



A la fecha del presente Prospecto, no tenemos conocimiento de esfuerzos de organización sindical, solicitudes de constancias de representatividad, conflictos intersindicales, emplazamientos a huelga, ni demandas colectivas en su contra. Asimismo, no hemos sufrido ninguna huelga relevante en el pasado y considera que sus relaciones con sus trabajadores son buenas y estables. Ver la sección "Recursos Humanos" del presente Prospecto.

Se han promulgado modificaciones legislativas a las leyes en materia laboral, de seguridad social y fiscal. Hemos tomado las medidas necesarias para no caer en riesgos laborales, de seguridad social y fiscales. Cualquier incremento en los costos laborales o de modificaciones a las condiciones de trabajo por las interpretaciones de los tribunales mexicanos o de las autoridades laborales derivadas de estas modificaciones podría afectarnos de forma adversa.

Asimismo, la reforma en materia de vacaciones, que entró en vigor en 2023, incrementó los períodos vacacionales de todos los trabajadores en el país en seis días adicionales pagados, impactando también el costo de la prima vacacional y de las cuotas de seguridad social vigentes.

Los incumplimientos cruzados o la declaración de vencimiento anticipado de nuestra deuda podrían ocasionarnos problemas de liquidez importantes.

Hemos obtenido financiamientos en el pasado y lo seguiremos haciendo. Algunos de los documentos relacionados con dichos financiamientos pueden contener cláusulas que nos obliguen a mantener ciertas razones financieras y a cumplir con ciertas obligaciones de hacer y de no hacer. El incumplimiento de nuestras obligaciones podría dar lugar al vencimiento anticipado de dichos financiamientos o a la negativa de ciertos acreedores de otorgarnos financiamientos adicionales. Asimismo, algunos de nuestros financiamientos contienen cláusulas de incumplimiento cruzado, que darían derecho a otros acreedores a vencer anticipadamente sus créditos. El vencimiento anticipado de una parte importante de nuestra deuda podría afectarnos en forma significativa y adversa.

Nuestro nivel de endeudamiento podría afectar nuestra flexibilidad operativa, crecimiento y capacidad para cumplir puntualmente con sus obligaciones.

Al 30 de septiembre de 2025, el saldo insoluto de principal de nuestros créditos era de \$4,145 millones de pesos. El nivel de endeudamiento podría tener importantes consecuencias, incluyendo:

- (i) limitar nuestra capacidad para generar flujos de efectivo necesarios para cumplir nuestras obligaciones respecto de nuestros acreedores,
- (ii) limitar nuestros flujos de efectivo disponibles para fundear el capital de trabajo, inversiones y otros requerimientos corporativos,
- (iii) el incremento de nuestra vulnerabilidad a condiciones adversas de la economía o industria, incluyendo incrementos en tasas de interés, fluctuaciones en los tipos de cambio y volatilidad del mercado,
- (iv) limitar nuestra capacidad para obtener financiamiento adicional para refinanciar deuda o fundear requerimientos futuros de capital de trabajo, inversiones y otros requerimientos corporativos, y concretar adquisiciones en términos favorables,
- (v) limitar la flexibilidad de planeación o reacción a cambios en el negocio o industria, y



(vi) limitar nuestra capacidad para obtener financiamiento para adquisiciones, inversiones o para tomar ventaja de oportunidades de negocio.

En la medida en que incurramos en endeudamiento adicional, los riesgos descritos en el párrafo anterior podrían incrementar. Asimismo, el efectivo requerido en el futuro podría ser mayor al proyectado por nuestra administración. El flujo de efectivo de operaciones podría no ser suficiente para pagar la deuda conforme esta se vuelva exigible, podríamos no ser capaces de contratar deuda, vender activos o solicitar financiamientos en términos aceptables para refinanciar la deuda.

Niveles de apalancamiento, costos de financiamiento y calificaciones crediticias.

Aun cuando manejamos de manera conservadora nuestro nivel de endeudamiento, este podría afectar nuestras operaciones, ya que podríamos contar con menos recursos para financiar nuestro capital de trabajo, gastos de capital y otras necesidades corporativas, incluyendo el financiamiento de posibles adquisiciones futuras. Asimismo, nuestro nivel de endeudamiento está directamente influenciado por las condiciones económicas globales y podría limitar nuestra capacidad de reacción en caso de que surjan situaciones económicas adversas.

Por otro lado, en el caso de nuestra deuda a tasa variable, estamos expuestos a las variaciones en la tasa de interés, lo cual podría resultar en un incremento en nuestros costos de fondeo.

Nuestras calificaciones crediticias podrían variar por cambios en las metodologías de cálculo utilizadas por las agencias calificadoras, por modificaciones en nuestra calificación crediticia, la calificación crediticia de México o por otras razones fuera de su control. Una reducción en nuestra calificación crediticia podría resultar en mayores costos de financiamiento y afectar nuestra capacidad para contratar nueva deuda o refinanciar la deuda existente.

2. Factores de riesgo relacionados con el sector inmobiliario comercial minorista y logística.

Políticas públicas y ciclos económicos adversos en México podrían generar una disminución en la afluencia a las tiendas comerciales de nuestro principal arrendatario, lo cual impactar negativamente las ventas de nuestro principal arrendatario en su negocio ordinario.

Durante los últimos años el consumo privado ha aumentado de manera constante y significativa, pero esta tendencia podría revertirse si el país, o las regiones en las que nuestros inmuebles se encuentran ubicados, afrontaran ciclos económicos adversos. Ello podría afectar negativamente la situación económica de los clientes de nuestro arrendatario, su capacidad para realizar compras en las tiendas minoristas que opera Grupo Coppel, y por consiguiente dañar el flujo de los ingresos que obtenemos de la renta de inmuebles destinados al uso de tiendas comerciales, así como afectar la situación financiera de nuestro arrendatario, perjudicando su capacidad de pago de la renta respecto a los inmuebles sujetos a renta fija conforme al Contrato de Arrendamiento Marco que tiene celebrados con nosotros.

El desempeño financiero de los ingresos por renta variable, y por lo tanto de los inmuebles destinados a tiendas minoristas, depende de hábitos de gasto y preferencias de los consumidores.

El sector de comercio minorista ha sido históricamente susceptible a períodos de desaceleración económica, lo que en el pasado ha tenido como consecuencia una disminución en el gasto de los consumidores. Los ingresos de los consumidores dependen, sin limitar, de tasas de interés, inflación,

disponibilidad de crédito al consumo, impuestos, confianza del consumidor sobre condiciones económicas futuras, niveles de empleo y salarios.

El tráfico de consumidores en las tiendas minoristas que opera Grupo Coppel también depende de sus preferencias particulares por los productos y servicios ofrecidos en dichas tiendas, así como los servicios, ubicación y características de los mismos. Asimismo, los consumidores pueden optar por adquirir los bienes que normalmente adquirirían en un centro comercial, a través de medios electrónicos. El sector comercial es altamente dependiente de dichas preferencias, las cuales están sujetas a cambios, que Grupo Coppel podría no anticipar o de anticiparse, tendría que erogar recursos sustanciales para remodelar o adaptar las tiendas existentes para satisfacer dichas preferencias.

Una disminución en la demanda ya sea como resultado de cambios en las preferencias de los consumidores, reducción del poder adquisitivo de los consumidores o desaceleración económica regional, nacional o global, podría dar lugar a una reducción de nuestros ingresos por concepto de renta variable, así como una reducción de los ingresos de nuestro principal arrendatario y, en consecuencia, afectar adversamente la condición financiera y resultados de operaciones de la Compañía.

Algunos inmuebles podrían estar ubicados en zonas donde se generen conflictos sociales imposibles de prever que afecten la estructura de la edificación, así como la seguridad de los usuarios de dichos inmuebles.

Algunos de nuestros inmuebles podrían verse afectados por fallas en la estructura de la edificación al no ser diseñada y construida teniendo en cuenta el tipo de dinámicas de origen natural, socio-natural o antrópico a que va a estar sometido de manera permanente o esporádica. En caso de estar ubicados en una zona en donde se genere un conflicto armado y que resulte imposible "aislar" a las instalaciones de los efectos de éste, la estructura de la edificación (muros, techos) debe ofrecerles la máxima seguridad posible a los integrantes de los asistentes. No podemos asegurar los costos no contemplados en los que la Compañía tendría que incurrir en caso de presentarse uno de los eventos referidos.

Las Guerras, terrorismo, vandalismo, narcotráfico pudieran afectar la seguridad e integridad de consumidores en las tiendas comerciales de Grupo Coppel.

Los desacuerdos, entre dos o más Países, que pudiera desatar una guerra, así como el terrorismo, vandalismo, guerrillas, narcotráfico, o cualquier otro factor que ponga en riesgo la seguridad e integridad de los consumidores, clientes y de cualquier otra persona que labore dentro de los inmuebles, desestabilizaría la economía y afectaría las operaciones de nuestro principal arrendatario, afectando así los flujos de efectivo y las operaciones de la Compañía.

3. Factores de Riesgo relacionados con México y la economía y situación mundial

Nuestro negocio está sujeto a la situación política, económica y social de México, así como a las disposiciones legales del gobierno federal mexicano.

Somos una sociedad mercantil mexicana que realiza sus actividades en México. Como resultado, nuestro negocio está sujeto a riesgos políticos, sociales, económicos, legales, fiscales y ambientales específicos de México. El gobierno federal mexicano ha ejercido y continúa ejerciendo una influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones del gobierno federal mexicano, su política fiscal, monetaria, ambiental, fiscal y de otra naturaleza, así como la regulación de empresas de participación estatal, como Pemex o CFE, y de la industria privada, podrían tener un impacto en entidades privadas mexicanas.

Nuestro negocio, situación financiera, liquidez y resultados de operación podrían verse afectados por barreras comerciales, fluctuaciones cambiarias, controles cambiarios, inestabilidad de precios, inflación, movimientos en tasas de interés, disposiciones legales, expropiación o nacionalización de activos, políticas fiscales, inestabilidad social y otros acontecimientos políticos, sociales y económicos en México o que le afecten y sobre los cuales no tenemos control. No se puede asegurar que los cambios en las políticas del gobierno federal mexicano no afectarán de manera negativa nuestros negocios, condición financiera o nuestros resultados de operación. Tampoco se puede predecir el impacto que tales condiciones políticas tendrán en la economía mexicana.

Igualmente, la correlación directa entre la economía mexicana y la de Estados Unidos ha crecido en los últimos años desde la firma del TLCAN en 1994 y el consecuente incremento en la actividad comercial entre ambos países. En consecuencia, una desaceleración de la economía en Estados Unidos, la modificación o incumplimiento de los tratados comerciales con diversos países, incluyendo Estados Unidos, o la imposición de aranceles o tarifas a las exportaciones, podrían tener un impacto negativo en la economía mexicana.

Nuestro negocio está sujeto a la situación política, económica, legal y social de los países en los que opera.

Nuestra capacidad para operar y expandir nuestro negocio, así como su situación financiera y resultados de operación, están sujetos a riesgos derivados de la situación política, social, legal, fiscal y económica, así como de las políticas gubernamentales y cambios en la legislación de México.

Nuestra situación financiera, liquidez y resultados de operación podrían verse afectados por barreras comerciales, controles de precios, expropiación o nacionalización de activos, fluctuaciones de divisas, controles cambiarios, volatilidad en los tipos de cambio, devaluaciones, desaceleración económica, niveles de inflación, incrementos en impuestos, cambios en las políticas públicas, restricciones en la transferencia de divisas, así como por otras circunstancias económicas, legales, fiscales, políticas o sociales. Por otro lado, el gobierno de México o los gobiernos de los países en los que podríamos operar en el futuro han tomado, y podrían tomar en el futuro, acciones que podrían afectarnos adversamente. Asimismo, una mayor intervención gubernamental en la economía de estos países podría tener efectos negativos en nuestras operaciones y en las de nuestros clientes.

Tenemos activos y operaciones principalmente en México. La economía mexicana y el valor de mercado de los valores emitidos por emisores mexicanos pueden verse afectados, en diferente medida, por las condiciones económicas y de mercado de los Estados Unidos. Las condiciones económicas en México están altamente correlacionadas con las de los Estados Unidos como resultado de la amplia relación comercial entre ambos países y los altos niveles de actividad económica entre ellos. La volatilidad o cambios drásticos en esas relaciones comerciales o de negocios podrían afectar o reducir la actividad económica entre ambos países.

Asimismo, condiciones económicas desfavorables, incertidumbre financiera, boicots comerciales, controles o disposiciones legales adicionales o distintas en materia de tarifas, impuestos, producción, distribución, importación, mercadotecnia, promoción, etiquetado, protección de datos personales, regulación sobre lavado de dinero, empaque, relaciones de trabajo, competencia económica o prácticas comerciales, entre otros, o condiciones políticas inestables en México o en los Estados Unidos, podrían afectar negativamente la demanda de sus productos.

Cualquier limitación al comercio exterior en cualquiera de los países en los que opera podría afectar las operaciones de sus clientes. Los distintos gobiernos podrían imponer restricciones comerciales por una diversidad de razones, ya sea con medidas arancelarias o no arancelarias, restringiendo, limitando o prohibiendo el comercio internacional de mercancías.



La coalición política liderada por el partido Movimiento de Regeneración Nacional controla el Congreso y varias legislaturas estatales, lo que le permite implementar reformas significativas, incluidas aquellas a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, con apoyo limitado de otros partidos políticos.

El 15 de septiembre de 2024, se publicó en el Diario Oficial de la Federación una reforma constitucional que introduce cambios significativos en el sistema judicial de México. Entre las modificaciones, destaca que los jueces, magistrados y ministros ahora serán elegidos mediante voto popular. Estas reformas han generado un sentimiento de desconfianza entre los inversionistas.

Por otro lado, México ha experimentado periodos de violencia y criminalidad debido a las actividades del crimen organizado. En respuesta, el gobierno mexicano ha implementado diversas medidas para fortalecer la seguridad, incrementando la presencia y capacidad de sus fuerzas policiales y militares. No obstante, el crimen organizado, en especial el relacionado con el narcotráfico, sigue presente y operando en el país. Estas actividades, su posible intensificación y la violencia asociada a ellas podrían impactar negativamente la economía mexicana o nuestras operaciones en el futuro. La situación social y política en México podría afectar la estabilidad económica del país. Por su parte, el gobierno de los Estados Unidos ha declarado a ciertas organizaciones criminales como grupos terroristas, lo cual podría generar una injerencia de dicho gobierno en las actividades económicas que se realizan en México. Ver factor de riesgo "El aumento de la violencia en México ha tenido un impacto adverso en su economía y podría seguir afectándola" más adelante.

No se puede garantizar que el ambiente político futuro en México y Estados Unidos no tendrá un efecto significativo adverso en nuestro negocio, resultados de operación, condición financiera o proyecciones. Asimismo, no se puede asegurar que los cambios en las políticas y legislación por parte de las administraciones en funciones en los Estados Unidos y México, no podría afectar la economía mexicana.

Las condiciones económicas a nivel mundial, la volatilidad de los mercados financieros y el precio del petróleo.

El valor de mercado de los valores de las empresas mexicanas se ve afectado, en distinta medida, por las condiciones económicas y de mercado en otros países. Aunque las condiciones económicas en estos países pueden diferir significativamente de las condiciones económicas en México, las reacciones de los inversionistas a la evolución de cualquiera de estos otros países podrían tener un efecto adverso en el valor de mercado de los valores de emisores mexicanos, incluidos nuestros valores.

La reducción en la producción de petróleo crudo podría tener un efecto adverso en los ingresos del gobierno mexicano. De la misma manera, el incremento en los precios de las gasolin, diésel y otros derivados del petróleo podría afectar nuestros costos y gastos de operaciones. No podemos determinar cuánto tiempo durará la reducción en la producción de petróleo crudo o la continua presión a la baja en el precio del petróleo crudo o el impacto que tendrá en la economía mexicana y mundial. Estos desarrollos podrían tener un efecto adverso significativo en su negocio, situación financiera, resultados de operaciones y perspectivas.

Cambios en la legislación.

Estamos sujetos a leyes y reglamentos en diversas materias. Las leyes, reglamentos y demás reglas aplicables a su negocio, así como sus modificaciones o cambios en su interpretación, podrían impactar nuestras operaciones, situación financiera, resultados de operación y perspectivas. Cualesquier cambios legislativos, incluso aquellos aplicables a industrias distintas a la que operamos, podrían



incrementar de manera importante sus costos de operación y obligarla a implementar cambios operativos significativos, con el riesgo de generar interrupciones o afectaciones en sus operaciones.

Implementación del T-MEC y otros tratados.

El T-MEC entró en vigor formalmente el 1 de julio de 2020.

Por medio de diversos decretos presidenciales emitidos durante 2020, el gobierno de México prohibió gradualmente el uso de maíz genéticamente modificado en la producción de harina y masa para tortillas, para finalmente en 2023 prohibir totalmente la importación de maíz transgénico para consumo humano, argumentando que afectaba la salud, lo cual generó tensiones con Estados Unidos, quien es el principal proveedor de maíz amarillo a México. Derivado de ello, en marzo de 2023, Estados Unidos solicitó formalmente la creación de un panel de resolución de controversias al amparo del T-MEC, el cual emitió su resolución en diciembre de 2024, determinando que las restricciones impuestas por México no cumplían con los estándares requeridos por el T-MEC y, por lo tanto, representaban una violación al principio de trato no discriminatorio, ya que las medidas no están basadas en principios científicos relevantes y son más restrictivas de lo necesario, determinándose además que México no realizó evaluaciones de riesgo que tomaran en cuenta estándares internacionales, ni se permitió a las otras partes del TMEC comentar sobre las mismas. Dicho fallo obliga a México a eliminar o ajustar las restricciones al maíz transgénico importado en un plazo de 45 días o podría enfrentar la imposición de sanciones comerciales (medidas de retaliación), lo que podría afectar diversos sectores económicos.

En caso de que Estados Unidos busque implementar medidas o sanciones adicionales, podría afectar a la economía mexicana y tener un efecto adverso y significativo en nuestro negocio, situación financiera y resultados de operaciones.

En 2026, se llevará a cabo la primera revisión integral del T-MEC, un proceso que se activará tras cinco años de su entrada en vigor, en el que las partes deben reunirse para evaluar su funcionamiento y determinar si desean prorrogarlo más allá de su vigencia inicial de 16 años. Este proceso es crucial, ya que podría generar ajustes en sectores clave para el comercio de México, como el automotriz, electrónico, textil y agrícola. El sector de energías renovables podría enfrentar un amplio escrutinio debido a las reglas y políticas mexicanas que dan prioridad a combustibles fósiles. Este ejercicio, que probablemente comenzará a finales de 2025, definirá el rumbo de las relaciones comerciales trilaterales, con posibles implicaciones para la estabilidad de las cadenas de suministro y los flujos de inversión en México.

México cuenta con una red de 14 tratados de libre comercio con 50 países (TLCs), 30 Acuerdos para la Promoción y Protección Recíproca de las Inversiones (APPRIIs) con 31 países o regiones administrativas y 9 acuerdos de alcance limitado (Acuerdos de Complementación Económica y Acuerdos de Alcance Parcial) en el marco de la Asociación Latinoamericana de Integración ("ALADI").

Además, México participa activamente en organismos y foros multilaterales y regionales como la Organización Mundial del Comercio (OMC), el Mecanismo de Cooperación Económica Asia-Pacífico (APEC), la Organización para la Cooperación y Desarrollo Económicos (OCDE) y la ALADI.

Actualmente se encuentran en curso las negociaciones para la entrada de Corea del Sur, Australia, Canadá y Costa Rica en la Alianza del Pacífico como Estado asociado.

Adicionalmente, en mayo de 2022, México y Reino Unido iniciaron en Londres, las negociaciones a fin de pactar un Tratado de Libre Comercio entre ambos países, con un enfoque moderno y progresivo que se relacione con el comercio de bienes y servicios, así como con el comercio digital, los flujos de datos transfronterizos, el comercio electrónico, la cooperación regulatoria, la innovación, entre otros.

Cabe destacar que, desde diciembre de 2020, la relación comercial entre ambos países continúa regulada a través de un acuerdo que estableció desde el 1 de enero de 2021, las preferencias arancelarias con las que se han beneficiado en el marco del Tratado de Libre Comercio entre la Unión Europea y México (TLCUEM), continuarían vigente, a pesar de la salida del Reino Unido de dicha región.

A la fecha del presente Prospecto, México y Perú son parte del Tratado Integral y Progresista de Asociación Transpacífico (TIPAT) un tratado de libre comercio que establece las reglas y disciplinas bajo las cuales habrá de regirse la relación comercial multilateral de los 11 países de la región Asia-Pacífico. El 21 de febrero de 2023, el TIPAT entró en vigor para Chile y el 12 de Julio de 2023 para Brunei, concluyendo con ello la entrada en vigor para los 11 países que lo firmaron inicialmente; es decir Japón, Australia, Canadá, México, Perú, Chile, Malasia, Vietnam, Nueva Zelanda, Singapur y Brunéi. Adicionalmente, el 16 de julio de 2023, los ministros responsables de los países miembros del TIPAT y el Reino Unido firmaron el Protocolo de Adhesión del Reino Unido para permitir que el Reino Unido se una a dicho tratado de libre comercio.

La integración de México a estos tratados comerciales ha tenido y mantiene a fin de ampliar su red de tratados internacionales con la comunidad global, favorece la entrada y salida de productos de distintos orígenes con la aplicación de preferencias arancelarias.

En 2024, Estados Unidos reafirmó su posición como el principal socio comercial de México, concentrando alrededor del 80% del comercio total del país. Durante ese año, el intercambio comercial entre ambas naciones alcanzó los \$776,000 millones de dólares entre enero y noviembre, lo que representó el 15.9% del comercio global de Estados Unidos, consolidando a México como su mayor socio comercial y destacando la fuerte integración económica entre ambos países.

En cualquier caso, no podemos asegurar que la implementación de los tratados internacionales de los que es parte México no podría tener efectos en nuestro negocio, situación financiera y resultados de operaciones.

Incremento de Aranceles.

En 2024, el gobierno mexicano emitió decretos presidenciales que aumentaron aranceles para fortalecer la industria nacional. El primero de ellos, fue emitido en abril, por medio del cual se impusieron aranceles temporales de entre 5% y 50% para 544 fracciones arancelarias, cubriendo productos como acero, textiles, calzado, plásticos, muebles y más. Posteriormente, en diciembre, se implementaron aranceles del 35% para 138 fracciones relacionadas con mercancías confeccionadas, y del 15% para 17 fracciones del sector textil. Asimismo, se restringió la importación temporal bajo el programa IMMEX para alrededor de 300 fracciones adicionales. Dichas medidas buscan proteger a la industria local.

Si bien los aranceles incrementados fueron focalizados para los sectores sensibles de México, es posible que existan incrementos para otros sectores o productos. Ver Factor de Riesgo "Nuestro negocio está sujeto a la situación política, económica y social de México, así como a las disposiciones legales del gobierno federal mexicano" del presente Prospecto.

Por otro lado, el gobierno de los Estados Unidos ha anunciado la imposición de aranceles a bienes importados originarios de ciertos países. Los aranceles a productos importados desde México o Canadá entraron en vigor el 4 de marzo de 2025, con una tasa del 25%, mientras que los aranceles aplicables a productos importados desde China comenzaron a regir el 4 de febrero de 2025. El 6 de marzo de 2025, el gobierno estadounidense anunció la suspensión de los aranceles aplicables a los bienes que cumplan con los requisitos del T-MEC. Posteriormente, el 2 de abril de 2025, se anunció la imposición de aranceles adicionales que, a la fecha de este Prospecto, no aplican a productos

elegibles para tratamiento preferencial bajo el T-MEC. No obstante, no puede garantizarse que dicho tratamiento se mantenga en caso de que el gobierno de los Estados Unidos adopte nuevas medidas arancelarias.

Nuestras operaciones, resultados y situación financiera dependen en parte del nivel de actividad económica en México, la cual depende en gran medida del comercio con Estados Unidos, particularmente en las industrias automotriz, energética y de alimentos. México es la mayor fuente de productos frescos de Estados Unidos, suministrando más del 60% de las importaciones estadounidenses de hortalizas y casi la mitad de las de frutas y frutos secos. Asimismo, México es el principal destino de las exportaciones estadounidenses de petróleo refinado, que satisfacen más del 70% de la demanda doméstica. Los aranceles propuestos podrían encarecer el combustible, elevando los precios en las gasolineras y ejerciendo presión sobre la economía mexicana. La imposición de dichos aranceles (incluyendo cualesquier aranceles impuestos por México como represalia) podría causar, entre otras cosas, interrupción de las cadenas de suministro, aumento en los costos para las empresas, eliminación de empleos y alza de los precios al consumo, lo cual podría generar costos significativos a la economía de la región en general.

No podemos asegurar que el gobierno de Estados Unidos no proponga o implemente políticas, acciones o medidas aún no previstas, o que no imponga aranceles que puedan afectar a la economía mexicana o que pudieran dar lugar a otras medidas de represalia por parte del gobierno de México. Cualquiera de estos acontecimientos podría tener un efecto significativo adverso en nuestro negocio, resultados de operaciones y situación financiera.

La inflación en México, las políticas de control de cambios restrictivas y las fluctuaciones en el tipo de cambio del peso pueden afectar negativamente nuestra condición financiera y resultados operativos.

El índice de inflación anual publicado por el Banco de México ascendió a 4.21% en 2024, 4.66% en 2023 y 7.82% en 2022, e históricamente México ha reportado altos niveles de inflación. El índice de inflación en México podría aumentar de manera importante en el futuro como resultado de diversos factores, incluyendo el deterioro de la situación financiera del gobierno mexicano o la devaluación del Peso. Si la inflación llegase a aumentar, el Banco de México podría volver a aumentar las tasas de interés y ello podría conducir al incremento de nuestros costos de financiamiento. En consecuencia, altos índices de inflación podrían tener un efecto adverso significativo en nuestro desempeño si nuestros ingresos no aumentan en forma paralela a sus costos.

El gobierno mexicano actualmente no restringe la capacidad de las empresas o individuos mexicanos para convertir pesos en dólares u otras monedas. Aunque a la fecha no hay indicios de que el gobierno mexicano pretenda imponer restricciones o políticas de control de cambios en el futuro, no podemos asegurar que el gobierno mexicano mantendrá sus políticas actuales respecto al peso o que el valor del peso no fluctúe significativamente en el futuro. La imposición de políticas de control de cambios podría afectar nuestra capacidad para obtener bienes importados y cumplir con nuestras obligaciones denominadas en dólares estadounidenses, lo que podría tener un efecto adverso en nuestro negocio y condición financiera.

Los desastres naturales, así como cualquier evento relacionado a los efectos del cambio climático podría afectar nuestras operaciones, resultados y perspectivas.

Los desastres naturales, incluyendo temblores, huracanes, inundaciones, tornados, entre otros (incluyendo aquellos que pudieran resultar por el cambio climático), pueden ocasionar daños generalizados o tener un impacto negativo en el crecimiento económico, lo cual podría afectar la calidad de los activos que integran nuestra cartera de créditos y podría tener un impacto adverso en la economía de la región afectada. Además, estos u otros acontecimientos similares podrían tener un

impacto negativo en el crecimiento económico y podrían afectarnos en forma adversa en otros sentidos difíciles de predecir, todo lo cual podría afectar negativamente nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación, liquidez, precios de mercado y/o liquidez de nuestros valores.

El aumento de la violencia en México ha tenido un impacto adverso en su economía y podría seguir afectándola.

En los últimos años, México ha experimentado un aumento considerable en la violencia relacionada con el narcotráfico, especialmente en los estados del norte cercanos a la frontera con Estados Unidos, así como en otras regiones como Guerrero, Guanajuato y Michoacán. Esta situación ha impactado negativamente la actividad económica en todo el país. Además, la inestabilidad o eventos sociales o políticos en México podrían afectar nuestra capacidad para llevar a cabo nuestras operaciones, ofrecer nuestros productos y acceder a fuentes de financiamiento.

No podemos asegurar que los niveles de violencia en México no aumentarán o disminuirán, ni que no continuarán afectando la economía mexicana, nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas.

Asimismo, el incremento de actividades ilícitas ha llevado a la implementación de regulaciones más estrictas en materia de prevención de lavado de dinero y a una mayor supervisión por parte de las autoridades responsables. Estas medidas han modificado la manera en que operamos, exigiendo inversiones significativas para fortalecer sus sistemas y reforzar sus políticas de cumplimiento. El incumplimiento en la detección y reporte de operaciones relacionadas con el lavado de dinero podría derivar en sanciones, multas y repercusiones adversas en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas.

Las actividades terroristas, los episodios de violencia y otros eventos geopolíticos y sus consecuencias podrían afectar de manera adversa nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y perspectivas.

Los ataques terroristas, la continua amenaza del crimen organizado, así como las protestas y manifestaciones sociales que afectan las vías de comunicación, ciudades y áreas metropolitanas podrían ocurrir en México. Las potenciales acciones de las autoridades policiacas o militares ante esos hechos y el incremento de medidas de seguridad en respuesta a dichas amenazas podrían ocasionar una importante afectación en el comercio, incluyendo la imposición de restricciones a la actividad comercial. Eventos geopolíticos, como el conflicto actual entre Rusia y Ucrania, así como en Medio Oriente, han generado y podrían continuar generando volatilidad en los precios de energéticos y algunos insumos, así como provocar periodos prolongados de incertidumbre que afectarían adversamente a los negocios. La inestabilidad económica y política en cualquier región del mundo podrían afectar negativamente nuestras operaciones.

Conflictos entre Rusia y Ucrania, en Medio Oriente, y otros riesgos geopolíticos.

Los conflictos entre Ucrania y Rusia, así como en Medio Oriente, han derivado en inestabilidad y volatilidad significativa en los mercados globales, así como en una mayor inflación (incluyendo los incrementos de la energía, petróleo y otros productos primarios que afectan las cadenas de suministro) y en el crecimiento de las economías mundiales.

Podríamos experimentar impactos negativos en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación debido a retos geopolíticos y otras incertidumbres a nivel mundial. Actualmente, la economía global se enfrenta a varios retos excepcionales. A pesar de que el impacto de dichos conflictos y las posibles respuestas por parte de la comunidad internacional a los mismos son



inciertas, cualquiera de éstas pudiera afectar significativa y negativamente nuestra actividad, situación financiera y resultados de operación.

Por otra parte, los riesgos geopolíticos y económicos también han aumentado en los últimos años como consecuencia de las tensiones comerciales entre Estados Unidos y China, el Brexit, y el auge del populismo y las tensiones en Medio Oriente. Las crecientes tensiones comerciales pueden conducir, entre otras cosas, a una desglobalización de la economía mundial, un aumento del proteccionismo o de las barreras comerciales, una reducción general del comercio internacional de bienes y servicios, así como una menor integración de los mercados financieros.

Aunque consideramos que los conflictos armados y los retos geopolíticos continúan sin impactar de manera directa nuestro negocio, no se puede asegurar que los desarrollos políticos, económicos o sociales derivados de estos eventos no tendrán un efecto adverso en nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación.

Los cambios en el valor relativo del Peso con respecto al Dólar podrían tener un efecto adverso.

El tipo de cambio Peso-Dólar es un factor importante para nosotros debido a su efecto en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas. Actualmente, el tipo de cambio Peso-Dólar se determina con base en la fluctuación de mercado de conformidad con la política monetaria que fija el Banco de México. No existe certeza alguna de que el Banco de México mantendrá constante el régimen cambiario o de que no adoptará una política monetaria diferente que pueda afectar el tipo de cambio. Cualquier cambio en la política monetaria, el régimen cambiario o en el propio tipo de cambio, derivado de condiciones de mercado, sobre las cuales no tenemos control, podría tener un impacto considerable, ya sea positivo o negativo, en nuestro negocio, situación financiera, resultados de operación y perspectivas. El Peso ha sufrido devaluaciones importantes frente al Dólar en el pasado y podría volver a sufrirlas. El gobierno mexicano ha implementado una serie de medidas para limitar la devaluación del Peso y estabilizar la economía local. Sin embargo, no se puede asegurar que esas medidas serán siempre efectivas, continúen vigentes o predecir cómo podrían impactar a la economía mexicana.

Emergencias sanitarias

En el pasado se han declarado, y es posible que se declaren en el futuro, emergencias sanitarias por el brote y propagación de enfermedades a nivel internacional o en México. Dichas emergencias han generado, y podrían generar, paros de actividades comerciales y sociales, confinamientos, cierres de lugares de trabajo, entre otros, así como volatilidad o caídas en los mercados bursátiles y recesiones económicas.

No podemos anticipar las acciones que podrían implementarse por los gobiernos, empresas o particulares para hacer frente a cualquier emergencia en materia de salud. La magnitud del impacto en su negocio, situación financiera y resultados de operaciones, que podría ser importante, dependerá de acontecimientos futuros que son inciertos, incluyendo, entre otros, la intensidad y la duración de las consecuencias derivadas de cualquier pandemia o emergencia sanitaria.

Nuestra capacidad para ofrecer y vender nuestros productos es crítica para nuestras operaciones, y cualquier emergencia sanitaria, ya sea a nivel internacional o nacional, podría tener un efecto adverso y significativo en nuestras operaciones, así como en las condiciones de mercado y los precios de sus insumos. De la misma forma, las autoridades podrían solicitar que se restrinja el acceso a sus centros de trabajo de manera total o parcial o imponer cuarentenas y aislamiento. Aun cuando hemos adoptado planes de continuidad de operación que han tenido una eficacia adecuada para mitigar las

afectaciones derivadas de una pandemia, no se puede asegurar que estos serán suficientes o adecuados.

Nuestro negocio está sujeto a leyes y reglamentos anticorrupción, antisoborno, antilavado y antimonopolio.

Estamos sujetos a leyes y reglamentos anticorrupción, antisoborno, antilavado, antimonopolio y otras leyes y reglamentos similares. El Sistema Nacional Anticorrupción en México (SNA) incluye un marco legal tendiente a garantizar la implementación de estrategias y políticas públicas de lucha contra la corrupción y la impunidad con el fin de lograr la plena coordinación de los esfuerzos de los gobiernos federal, estatal y municipal para prevenir, investigar y sancionar las violaciones administrativas y las prácticas corruptas de funcionarios públicos, empresas y particulares. Para el funcionamiento del SNA, el Congreso mexicano aprobó la Ley General del Sistema Nacional Anticorrupción, la Ley Federal Anticorrupción en Contrataciones Públicas, la Ley General de Responsabilidades Administrativas y la Ley Orgánica del Tribunal Federal de Justicia Administrativa. Además, aprobó la Ley de Fiscalización y Rendición de Cuentas de la Federación, y las modificaciones a varias leyes relativas a los controles internos en el poder ejecutivo federal, incluyendo la Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, la Ley de Coordinación Fiscal y la Ley General de Contabilidad Gubernamental. No podemos asegurar que nuestras políticas y procedimientos internos son suficientes para prevenir o detectar prácticas inadecuadas, fraudes o violaciones de la ley por parte de sus filiales, empleados, consejeros, funcionarios, socios, agentes y proveedores de servicios, o que dichas personas no lleven a cabo acciones que violen nuestras políticas y procedimientos. Cualquier infracción a dichas podría tener un efecto significativo adverso en nuestro negocio, reputación, resultados de operaciones y situación financiera.

4. Factores de Riesgo relacionados con los Certificados Bursátiles.

Cada Tenedor deberá de basar su decisión de inversión en los Certificados Bursátiles en su propio análisis sobre las consecuencias legales, fiscales, financieras y de otra naturaleza.

Los potenciales Tenedores deberán basar su decisión de inversión en su propio análisis sobre las consecuencias legales, fiscales, financieras y de otra naturaleza, derivadas de realizar una inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo los beneficios de invertir, los riesgos involucrados y sus propios objetivos de inversión. Los inversionistas no deben considerar el contenido del presente Prospecto como recomendaciones legales, fiscales o de inversión y se les sugiere consultar con sus propios asesores profesionales respecto de la adquisición, mantenimiento o venta de su inversión.

Riesgos de liquidez de la inversión en los Certificados Bursátiles.

Debido a que los Certificados Bursátiles son instrumentos que estarán sujetos a valuaciones diarias, un aumento importante en la tasa de interés podría generar una baja en el valor de mercado de los Certificados Bursátiles, lo cual podría limitar la capacidad de los Tenedores para vender los Certificados Bursátiles al precio, en el momento y en el volumen deseados.

Prelación en caso de concurso mercantil.

Los Tenedores serán considerados, en cuanto a su preferencia de pago, en igualdad de circunstancias que los demás acreedores comunes de la Compañía. Conforme a la Ley de Concursos Mercantiles, en caso de concurso mercantil o quiebra del Emisor, ciertos créditos en contra de la masa, incluyendo los créditos a favor de los trabajadores, los créditos a favor de acreedores singularmente privilegiados, los créditos con garantías reales y los créditos fiscales, tendrán preferencia sobre los

créditos a favor de los acreedores comunes del Emisor, incluyendo los derivados de los Certificados Bursátiles.

Asimismo, de conformidad con la Ley de Concursos Mercantiles, para determinar la cuantía de las obligaciones de la Compañía a partir de que se dicte la sentencia de declaración de concurso mercantil, si las obligaciones del Emisor se encuentran denominadas en Pesos, deberán convertirse a UDIs (tomando en consideración el valor de las unidades de inversión en la fecha de declaración del concurso mercantil) y si las obligaciones se encuentran denominadas en UDIs, dichas obligaciones se mantendrán denominadas en dichas unidades. Asimismo, las obligaciones de la Emisora denominadas en Pesos o UDIs cesarán de devengar intereses a partir de la fecha de declaración del concurso mercantil.

Modificación al régimen fiscal de los Certificados Bursátiles.

El Régimen Fiscal aplicable a los Certificados Bursátiles podría modificarse a lo largo de la vigencia de los mismos y con ello afectarse los pagos que se realicen a los Tenedores.

Cualquier incumplimiento de la Compañía respecto de obligaciones de listado señaladas por la Bolsa, podría resultar en la suspensión de dicho listado y, en ciertos casos, la cancelación de la cotización de sus valores.

El Emisor tendrá la obligación de elaborar y entregar oportunamente al Representante Común, y en su caso, a la CNBV, a la Bolsa, y a las autoridades financieras competentes, en caso de que se requiera, la información y documentación que proceda conforme a la normatividad aplicable relativa a los Certificados Bursátiles que se emitan con base en lo mismo, incluyendo, sin limitar la información que deba publicarse a través de los sitios o páginas de la red mundial (Internet) de la Bolsa, y los reportes que resulten necesarios conforme a la Circular Única, por lo que, en caso de incumplimiento a dicha obligación, le podrían ser aplicables medidas disciplinarias y correctivas correspondientes a través de los órganos y procedimientos correspondientes que se establecen en el reglamento de la Bolsa o, en su caso, podría provocar la suspensión de la cotización o cancelación de la inscripción de los Certificados Bursátiles.

Las calificaciones crediticias de los Certificados Bursátiles pueden estar sujetas a revisión.

Las calificaciones crediticias otorgadas a los Certificados Bursátiles podrán estar sujetas a revisión (ya sea a la baja o al alza) por distintas circunstancias relacionadas con el Emisor, México u otros temas que en opinión de las agencias calificadoras resulten relevantes. Los inversionistas deberán ponderar cuidadosamente cualquier consideración que se señale en las calificaciones correspondientes, las cuales se acompañarán al Suplemento correspondiente a cada Emisión.

Las inspecciones del Representante Común son una facultad y no una obligación en términos de las disposiciones legales aplicables.

De conformidad con lo establecido con la Circular Única, el Representante Común está facultado y tiene el derecho de solicitarnos la información que sea necesaria para dar cumplimiento a las obligaciones a su cargo. Para estos efectos, la Circular Única establece que el Representante Común puede, pero no tiene la obligación de practicar visitas o inspecciones para verificar el cumplimiento de las obligaciones de todas las partes de los documentos de las Emisiones. Al ser facultades (mas no obligaciones) del Representante Común el solicitar la información y realizar las visitas, es posible que el Representante Común no solicite dicha información ni realice las visitas. Asimismo, cualquier verificación que realice el Representante Común se basará en información que reciba de terceros, sin que dicho Representante Común la haya preparado.



La verificación que, en su caso, realice el Representante Común, será con la información proporcionada para tales fines.

El Representante Común tendrá el derecho de solicitar al Emisor, así como a las personas que les presten servicios relacionados con los Certificados Bursátiles, la información para verificar el cumplimiento en tiempo y en forma de las obligaciones establecidas a cargo de las partes respectivas en el título, incluyendo sin limitar, la información y documentación que considere necesaria, en el entendido que la verificación que el Representante Común realice será con la información proporcionada para tales fines.

Falta de liquidez de los Certificados Bursátiles.

Actualmente, el mercado secundario de certificados bursátiles emitidos por emisoras del sector privado es un mercado limitado y con una actividad muy reducida y es posible que dicho mercado no se encuentre del todo disponible una vez concluida la oferta y colocación de los Certificados Bursátiles. El precio al cual se negocien los Certificados Bursátiles puede estar sujeto a diversos factores, tales como el nivel de tasas de interés en general, su liquidez y profundidad en el mercado secundario, las condiciones del mercado de instrumentos similares, las condiciones macroeconómicas en México y la situación financiera de la Compañía. En caso de que dicho mercado secundario no se encuentre disponible o presente limitaciones importantes en su volumen, y en el precio de la actividad secundaria, la liquidez de los Certificados Bursátiles puede verse afectada negativamente y los Tenedores podrían no estar en posibilidad de vender los Certificados Bursátiles en el mercado secundario y posiblemente traducirse en no poder recuperar así la totalidad del precio pagado inicialmente por ellos.

En el caso que los Certificados Bursátiles prevean la posibilidad de ser amortizados anticipadamente o de darse por vencidos anticipadamente y, efectivamente lo sean, los Tenedores podrán no encontrar una inversión equivalente.

El Programa contempla que cada emisión que se realice al amparo del mismo tendrá sus propias características. En el caso que así se señale en el Título que ampare una Emisión, dicha Emisión podrá contemplar la posibilidad de ser amortizada anticipadamente y podrá también contemplar causas de vencimiento anticipado. En el supuesto en que una Emisión sea amortizada anticipadamente, ya sea de manera voluntaria o como consecuencia de una causa de vencimiento anticipada, los Tenedores que reciban el pago de sus Certificados Bursátiles correrán el riesgo de que los recursos que reciban como producto de dicho pago anticipado no puedan ser invertidos en instrumentos de inversión que generen rendimientos equivalentes a los generados por los Certificados Bursátiles.

Volatilidad en las tasas de interés.

Los Certificados Bursátiles devengarán intereses a la tasa de interés que se especifique en el Título y se dé a conocer en el Suplemento correspondiente a cada emisión, según sea el caso, las cuales podrán ser fijas o variables. En virtud de lo anterior, en relación con los Certificados emitidos con una tasa de interés variable, los Tenedores tendrán el riesgo de que movimientos en los niveles de las tasas de interés en el mercado provoquen que los Certificados Bursátiles les generen rendimientos menores a los que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.

Información sobre estimaciones.

El presente Prospecto contiene información sobre ciertas estimaciones o proyecciones. Toda información distinta a la información histórica que se incluye en el mismo, refleja las perspectivas de

la Compañía en relación con posibles acontecimientos y puede contener información sobre resultados financieros, situaciones económicas, tendencias y hechos inciertos. El Emisor advierte a los inversionistas potenciales que los resultados reales pueden ser sustancialmente distintos a los esperados y que no deberán basarse de forma indebida en información sobre estimaciones. Las expresiones "cree", "espera", "considera", "estima", "prevé", "planea" y otras expresiones similares, identifican dichas estimaciones en el presente Prospecto.

Asimismo, tanto las determinaciones a las tasas de crecimiento, como las tasas de descuento aplicadas a las proyecciones de flujo de efectivo futuro para la estimación del valor recuperable de las unidades generadoras de efectivo asociadas a los créditos mercantiles, involucran juicios significativos del Emisor.

En caso de realizar Emisiones en Dólares o en otras divisas, las fluctuaciones del Peso en relación con el Dólar u otras divisas podrían derivar en un incremento del costo de financiamiento de la Compañía y limitar su capacidad para solventar obligaciones denominadas en dichas divisas.

El Peso ha estado sometido a devaluaciones significativas ante otras divisas, en particular el Dólar, y podría someterse a fluctuaciones significativas en el futuro. Actualmente, el tipo de cambio entre el Peso y otras divisas, en particular el Dólar, se determina con base en la fluctuación de libre mercado conforme políticas establecidas por el Banco de México. No existe garantía alguna que el Banco de México mantendrá el actual régimen de tipo de cambio o que el Banco de México adopte una política monetaria diferente que pueda afectar el tipo de cambio en sí, incluyendo la imposición de controles cambiarios generales. Cualquier cambio en la política monetaria, en el régimen de tipo de cambio o en el tipo de cambio en sí, como resultado de las condiciones de mercado sobre los cuales la Emisora no tiene control alguno, podría tener un impacto considerable, ya sea positivo o negativo, sobre las actividades, la situación financiera y los resultados de operaciones del Emisor.

Para efectos de recibir los pagos de principal e intereses en Dólares o en otras divisas, los inversionistas deberán tener una cuenta denominada en Dólares o en otras divisas, lo cual implica un riesgo por exposición a las variaciones en el tipo de cambio del Peso frente a cualquier otra divisa. En caso de no tener dicha cuenta, o en caso de que algún inversionista desee recibir Pesos, dichos inversionistas recibirán una cantidad en Pesos equivalente al monto pagado por la Compañía, al tipo de cambio disponible para su custodia en el mercado, cuyo tipo de cambio podría no ser el más favorable. El Emisor, Indeval, los custodios y los Intermediarios Colocadores no tendrán ningún tipo de responsabilidad por el tipo de cambio aplicable ni por cualquier deficiencia resultante para los inversionistas.

d) Otros valores

A la fecha de este Prospecto, Sakly no cuenta con otros valores inscritos en el RNV ni con valores listados en otros mercados.

Una vez autorizado el Programa, la Emisora estará obligada a proporcionar a la CNBV y a la Bolsa estados financieros trimestrales y estados financieros anuales dictaminados, así como diversos reportes periódicos, incluyendo, entre otros, los siguientes:

- Un reporte anual preparado de conformidad con la Circular Única, a más tardar el 30 de abril de cada año;
- Reportes trimestrales, dentro de los 20 Días Hábiles posteriores al cierre de cada uno de los primeros tres trimestres y 40 Días Hábiles posteriores al cierre del cuarto trimestre; y
- Reportes que revelen los eventos importantes en forma oportuna después de que hayan ocurrido.

La Emisora debe informar cualquier acto, evento o circunstancia del que la Emisora tenga conocimiento que pudiera afectar el precio de sus valores. De igual forma, en caso de que sus valores sufran movimientos inusitados en su precio, la Bolsa podrá solicitar que se informe al público sobre las causas de la volatilidad o, si no se tiene conocimiento de las causas, que se haga una declaración en ese sentido. Por otro lado, la Bolsa podría solicitar que se revele información adicional cuando considere que la información revelada sea insuficiente o que se aclare la información cuando sea necesario. La Bolsa podrá solicitar confirmación o negativa sobre cualquier evento relevante que haya sido revelado al público por terceros cuando considere que el evento relevante puede afectar o influir en el precio de los valores.



e) Documentos de carácter público

El presente Prospecto y otros documentos de carácter público que han sido presentados a la CNBV y a la Bolsa como parte de la solicitud de inscripción del Programa en el RNV pueden ser consultados en la página electrónica en la red mundial (Internet) de la Bolsa en la siguiente dirección: <http://www.bmv.com.mx>, en la página de la CNBV en la siguiente dirección: www.gob.mx/cnbv, y en la página de Internet del Emisor: <https://www.sakly.com.mx/>

Las páginas de Internet que aquí se mencionan no forman parte de este Prospecto, de los Suplementos o de los Avisos y por esta razón no han sido revisadas por la Emisora.

Asimismo, los inversionistas podrán obtener copia de dicha documentación, del presente Prospecto y demás documentos parte de la solicitud, solicitándolo por escrito a la atención de Daniel Puchot Ortiz Izquierdo, con dirección en Blvd. Pedro Infante 2580, Int. 10 Col. Los Álamos, Culiacán, Sinaloa, al correo daniel.puchot@sakly.com.mx, teléfono 55 9169 4761.



2) EL PROGRAMA

a) Características del Programa

El Programa permitirá la existencia de varias Emisiones. Cada Emisión de Certificados Bursátiles realizada al amparo del Programa contará con sus propias características. El monto total de la Emisión, la denominación de los Certificados Bursátiles, el valor nominal, la fecha de Emisión, registro y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, la tasa de interés aplicable (y la forma de calcularla) y la periodicidad de pago de interés, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, serán acordados por el Emisor con el o los intermediarios colocadores respectivos al momento de dicha Emisión y se darán a conocer al momento de cada Emisión mediante el Suplemento respectivo. Los Certificados Bursátiles se denominarán en Pesos, UDIs o Dólares según se señale en el Título y Suplemento correspondientes. Podrán realizarse una o varias Emisiones de Certificados Bursátiles al amparo del Programa, siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda el Monto Total Autorizado. Previo a las Emisiones a realizarse al amparo del Programa, el Emisor se obliga a presentar la Comisión CNBV una nueva opinión legal en términos de lo previsto en el artículo 87, fracción II de la LMV .

Mediante sesión del consejo de administración del Emisor celebrada el 19 de agosto de 2025, en la que estuvieron presentes el 100% de los miembros del consejo de administración del Emisor a esa fecha, se aprobó por unanimidad, entre otras cosas, el establecimiento del Programa, la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles en el RNV, la oferta pública de los mismos, y la realización de Emisiones al amparo del mismo.

La CNBV, mediante oficio No. 153/1854/2025, de fecha 10 de noviembre de 2025, autorizó la inscripción preventiva en el RNV de los Certificados Bursátiles a emitirse al amparo del Programa de colocación.

Emisor:	Sakly, S.A. de C.V.
Clave de pizarra genérica:	"SAKLY".
Tipo de oferta:	Los Certificados Bursátiles que se emitan al amparo del Programa materia del Prospecto serán objeto de oferta pública. El tipo de oferta pública será determinado para cada Emisión y se establecerá en el Suplemento y Títulos correspondientes.
Tipo de instrumento:	Certificados bursátiles largo plazo.
Denominación:	Los Certificados Bursátiles podrán estar denominados en Pesos o UDIs o Dólares, según se determine para cada Emisión en el Suplemento, avisos y Título correspondientes.
Monto Autorizado del Programa con carácter revolvente:	Hasta \$15,000,000,000.00 (quince mil millones de Pesos 00/100 M.N.) o su equivalente en UDIs, o en Dólares, con carácter revolvente. Las ofertas en Dólares serán realizadas considerando el tipo de cambio oficial que haya sido publicado en el Diario Oficial de la Federación y que resulte aplicable a la fecha. Durante la vigencia del Programa podrán realizarse tantas Emisiones según lo determine el Emisor, siempre y cuando el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles en circulación no exceda del Monto Total Autorizado.

Monto de las Emisiones:	El monto de cada Emisión será determinado para cada Emisión y se establecerá en los Títulos, los Avisos, y en los Suplementos correspondientes.
Opción de sobreasignación:	El Emisor, según se determine en el Suplemento y Título correspondiente, así como en los Avisos que correspondan, podrá tener el derecho, mas no la obligación, de ejercer una opción de sobreasignación para colocar Certificados Bursátiles adicionales a los originalmente ofertados, a más tardar en la fecha de cierre de libro de la Emisión respectiva. Los términos y condiciones aplicables a las opciones de sobreasignación, en su caso, se darán a conocer en el Suplemento y en los Avisos que correspondan.
Vigencia del Programa:	El Programa tendrá una vigencia de 5 años contados a partir de la fecha del oficio de inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles emitido por la CNBV, durante la cual el Emisor podrá realizar una o varias Emisiones de Certificados Bursátiles hasta por el Monto Total Autorizado.
Valor nominal:	El valor nominal de los Certificados Bursátiles se determinará para cada Emisión en el Suplemento y Títulos correspondientes, así como en los Avisos, <u>en el entendido que</u> el valor nominal de cada Certificado Bursátil será de un múltiplo de \$100.00 (cien Pesos 00/100 M.N.), 100 (cien) UDIs, o su equivalente en Dólares.
Precio de Colocación:	El precio de colocación de los Certificados Bursátiles se determinará para cada Emisión en el Suplemento y Títulos correspondientes.
Plazo de vigencia de cada Emisión:	El plazo de cada Emisión podrá ser de entre más de un 1 año y hasta 30 años, contados a partir de la fecha de Emisión de que se trate, según se determine en el Suplemento y Títulos correspondientes, así como en los Avisos que correspondan.
Tasa de interés:	Los Certificados Bursátiles podrán colocarse a descuento o a rendimiento (variable o fijo), según se determine para cada Emisión en el Suplemento y Títulos correspondientes, así como en los Avisos que correspondan.
Tasa de intereses moratorios:	En caso de incumplimiento en el pago de principal, se devengarán intereses moratorios sobre el principal no pagado según se determine para cada Emisión en el Suplemento y Títulos correspondientes, así como en los Avisos que correspondan.
Periodicidad del pago de intereses:	Los intereses devengados en términos de los Certificados Bursátiles serán pagados con la periodicidad que se establezca para cada Emisión en el Suplemento y Títulos correspondientes, así como en los Avisos que correspondan.
Depositario:	S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V. ("Indeval").

Lugar y forma de pago de principal e intereses:

El principal y los intereses ordinarios devengados respecto de los Certificados Bursátiles se pagarán el día de su vencimiento y en cada una de las fechas de pago de intereses respectivamente, o en caso que cualquiera de dichas fechas no sea un Día Hábil, en el Día Hábil inmediato siguiente, salvo por la fecha de pago de intereses correspondiente al último periodo de intereses y la fecha de vencimiento, en cuyo caso, de ser días que no sean un día Hábil, se liquidarán el Día Hábil inmediato anterior, mediante transferencia electrónica de fondos a través de Indeval, cuyas oficinas se encuentran ubicadas en Avenida Paseo de la Reforma número 255, 3er piso, Col. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México. La suma que se adeude por concepto de intereses moratorios deberá ser cubierta en el domicilio de la Emisora o en cualquier otro domicilio que se indique en el Título y Suplemento correspondientes.

Amortización:

La amortización de los Certificados Bursátiles se llevará a cabo de la manera que se indique el Título, Aviso y Suplemento correspondientes, pudiendo amortizarse mediante un solo pago al vencimiento o mediante amortizaciones voluntarias o programadas; en el entendido que los Certificados Bursátiles podrán contener disposiciones relativas a su amortización anticipada.

Obligaciones de hacer, obligaciones de no hacer y causales de vencimiento anticipado:

Los Certificados Bursátiles podrán contener obligaciones de hacer, obligaciones de no hacer y casos de vencimiento anticipado, según se indique en el Suplemento y Títulos correspondientes, así como en los Avisos que correspondan.

Garantías:

Los Certificados Bursátiles a ser emitidos al amparo del Programa podrán ser quirografarios o contar con garantía específica (real o personal, incluyendo el aval de cualquier persona), según se determine para cada Emisión en el Suplemento y Títulos correspondientes, así como en los Avisos que correspondan.

En la medida en que las características de las Emisiones que se realicen al amparo del Programa cambien (incluyendo, sin limitación, cambios de apoderados u otorgamiento de garantías, tales como avales, en relación con las Emisiones) de tal manera que, conforme a la legislación aplicable, sea necesario emitir una nueva opinión legal, el Emisor se obliga a presentar una nueva opinión legal que atienda las nuevas características de la o las Emisiones de que se trate.

Posibles adquirentes:

Los Certificados Bursátiles podrán ser adquiridos por personas físicas o morales cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente. Los posibles adquirentes deberán considerar cuidadosamente toda la información contenida en el presente Prospecto y en el Suplemento correspondiente.

Fuente de los recursos necesarios para pagar los Certificados

El Emisor espera pagar los Certificados Bursátiles con recursos provenientes de sus operaciones, según se determine para cada Emisión en el Suplemento correspondiente.

Bursátiles Representante Común de los Tenedores:	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero o cualquier otra institución de crédito o casa de bolsa designada por la Emisora para actuar como tal en cada Emisión, según se determine en el Suplemento y Título correspondiente (el " <u>Representante Común</u> ").
Calificaciones:	Cada Emisión será calificada por al menos dos agencias calificadoras legalmente autorizadas para operar en México. El nombre de las agencias calificadoras y la calificación asignada a los Certificados Bursátiles se especificarán en el Suplemento correspondiente. Durante la vigencia de las Emisiones, el Emisor mantendrá al menos dos dictámenes de calificación respecto de los Certificados Bursátiles según se determine en el Suplemento y Título correspondiente.
Legislación:	Los Certificados Bursátiles serán regidos por, e interpretados conforme a, la legislación mexicana aplicable.
Régimen Fiscal:	<p>La tasa de retención aplicable en la fecha de este Prospecto respecto de los intereses pagados conforme a los Certificados Bursátiles se encuentra sujeta: (i) para las personas físicas o morales residentes en México para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 54, 55, 135 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente, y (ii) para las personas físicas y morales residentes en el extranjero para efectos fiscales, a lo previsto en los artículos 153, 166 y demás aplicables de la Ley del Impuesto Sobre la Renta vigente.</p> <p>Los posibles adquirentes de los Certificados Bursátiles deberán consultar con sus asesores las consecuencias fiscales resultantes aplicables a la adquisición, propiedad y enajenación de instrumentos de deuda antes de realizar su inversión en los Certificados Bursátiles, incluyendo la aplicación de reglas específicas respecto a su situación particular. El régimen fiscal aplicable vigente podrá modificarse a lo largo de la duración del Programa y a lo largo de la vigencia de cualquier Emisión realizada al amparo del mismo.</p>
Recompra de los Certificados Bursátiles:	El Emisor podrá llevar a cabo, considerando entre otros factores, su situación financiera, las condiciones del mercado, así como la liquidez que mantenga, operaciones de recompra de los Certificados Bursátiles, emitidos al amparo del Programa, de conformidad con lo que se indique en el Suplemento y Título correspondientes. Las recompras se harán en igualdad de condiciones para todos los tenedores.
Recolocación de los Certificados Bursátiles:	El Emisor podrá recolocar los Certificados Bursátiles recomprados en cualquier momento, siguiendo la mecánica que se indique en el Suplemento y Título correspondientes, en el entendido que la recolocación se realizará en igualdad de condiciones para todos los tenedores.
Suplementos:	El monto total de la Emisión de que se trate, la denominación, el valor nominal, la fecha de Emisión y liquidación, el plazo, la fecha de vencimiento, los recursos netos que obtendrá el Emisor de la Emisión de que se trate, la tasa de interés aplicable (y la forma de calcularla), la periodicidad del pago de intereses y la fuente de los recursos necesarios

para hacer frente a las obligaciones de pago de los Certificados Bursátiles de la Emisión correspondiente, entre otras características de los Certificados Bursátiles de cada Emisión, serán determinados por el Emisor con el o los Intermediarios Colocadores respectivos y serán dados a conocer al momento de dicha Emisión mediante el Suplemento respectivo.

Títulos:

Cada Emisión se documentará mediante uno o varios Títulos que se depositarán en Indeval. Una copia del Título correspondiente será incluida en el Suplemento correspondiente.

Certificados Bursátiles adicionales:

Según se determine para cada Emisión en el Suplemento y Títulos correspondientes, la Emisora podrá emitir y ofrecer públicamente Certificados Bursátiles adicionales a los emitidos en cada Emisión, sin que sea necesario obtener el consentimiento de los Tenedores.

Intermediarios Colocadores:

HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México, así como cualquier otro intermediario designado por la Emisora para actuar como tal en cada Emisión que se realice al amparo del Programa.



b) Destino de los fondos

Los recursos netos producto de cada una de las Emisiones al amparo del Programa serán aplicados por la Compañía conforme a sus requerimientos, y dicha aplicación será informada en el Suplemento y Títulos correspondientes.



c) Plan de distribución

El plan de distribución será determinado para cada Emisión y se establecerá en los Suplementos correspondientes.

El Programa contempla la participación de HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC y Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México, o cualquier otra casa de bolsa que se designe en el Suplemento correspondiente, quienes ofrecerán los Certificados Bursátiles conforme a las modalidades de mejores esfuerzos o toma en firme, conforme al plan de distribución que se especifique en el Suplemento y contrato de colocación respectivo. En caso de ser necesario, los intermediarios colocadores podrán celebrar contratos de sindicación con otras casas de bolsa para formar un sindicato colocador de los Certificados Bursátiles que se emitan en cada una de las posibles Emisiones conforme al Programa. En cualquier caso, los intermediarios colocadores que participen en cada una de las Emisiones al amparo del Programa, tomarán las medidas pertinentes a efecto de que las prácticas de venta de los Certificados Bursátiles se realicen conforme a la normatividad aplicable a sus políticas definitivas de perfilamiento de clientes, a los objetivos de inversión, perfil de riesgo y productos en los que pueda invertir su clientela y de acuerdo a la regulación vigente a la fecha de cada Emisión al amparo del Programa.

El plan de distribución tendrá como objetivo primordial acceder a una base de inversionistas diversa y representativa del mercado de personas físicas e institucional mexicano, integrado principalmente por diversas áreas de especialización de compañías de seguros, sociedades de inversión especializadas de fondos de ahorro para el retiro, fondos de inversión y fondos de pensiones o jubilaciones de personal o de primas de antigüedad. Asimismo, y dependiendo de las condiciones de mercado, los Certificados Bursátiles podrán colocarse entre otros inversionistas, tales como banca patrimonial e inversionistas extranjeros participantes en el mercado mexicano, entre otros. Lo anterior siempre y cuando su régimen de inversión lo prevea expresamente.

Para efectuar colocaciones al amparo del presente Programa, una vez que la CNBV otorgue la autorización correspondiente, el Emisor espera, junto con los Intermediarios Colocadores, realizar uno o varios encuentros bursátiles con inversionistas potenciales, contactar por vía telefónica a dichos inversionistas y, en algunos casos, sostener reuniones separadas con esos inversionistas u otros inversionistas potenciales.

Los Certificados Bursátiles se colocarán a través de oferta pública utilizando el método de asignación discrecional, mediante el mecanismo de construcción de libro, según se determine para cada Emisión. Los términos y la forma de colocar los Certificados Bursátiles respectivos se darán a conocer a través del Suplemento respectivo.

En caso de ser más de un intermediario colocador, los Certificados Bursátiles podrán ser colocados bajo la modalidad "pot" o "conjunta" o podrán ser colocados mediante cualquier otra modalidad que se indique en el Suplemento correspondiente. En caso de ser colocados bajo la modalidad "pot" o "conjunta", las órdenes podrán ser presentadas por dichos intermediarios colocadores, independientemente del intermediario colocador a través del cual sean recibidas, por lo que la distribución entre cada uno de ellos de los Certificados Bursátiles colocados se llevaría a cabo en partes iguales. La comisión correspondiente a cada intermediario colocador podrá ser pagada conforme a lo acordado en el contrato de colocación de cada Emisión y lo descrito en cada Suplemento.

Los Intermediarios Colocadores mantienen relaciones de negocios con el Emisor y, junto con sus afiliadas, le prestan diversos servicios financieros periódicamente, a cambio de contraprestaciones en términos de mercado (incluyendo los que recibirán por los servicios prestados como Intermediarios Colocadores, por la colocación de los Certificados Bursátiles). Los Intermediarios Colocadores

consideran que su actuación como Intermediarios Colocadores en las Emisiones que se emitan al amparo del Programa no representa ni resulta en conflicto de interés alguno.

Cualquier persona, incluyendo partes relacionadas del Emisor o de los Intermediarios Colocadores, que así lo desee y que cumpla con los lineamientos establecidos en el Suplemento correspondiente podrá participar en adquirir Certificados Bursátiles en igualdad de condiciones que los demás inversionistas para adquirir los Certificados Bursátiles, siempre y cuando su régimen legal o de inversión lo permita.

Cada Suplemento contendrá mayor detalle respecto del mecanismo de colocación que corresponda a cada Emisión que se realice al amparo del Programa.



d) Gastos relacionados con el Programa

Por tratarse de un Programa, los recursos obtenidos de, y los gastos relacionados con, cada una de las Emisiones, serán incluidos en el Suplemento correspondiente. En la tabla a continuación se resumen los principales gastos relacionados con el presente Programa.

Los principales gastos relacionados con el Programa ascienden a la cantidad estimada de \$6,016,940.00, mismos que serán pagados por el Emisor de manera directa y derivan de los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Monto en Pesos sin IVA</u>	<u>Monto en Pesos con IVA</u>
1. Derechos por estudio y trámite ante CNBV	\$31,340.00*	\$31,340.00*
2. Honorarios de Galicia Abogados, S.C.	\$3,400,000.00	\$3,944,000.00
3. Honorarios del Auditor Externo.	\$1,760,000.00	\$2,041,600.00
Total	\$5,191,340.00	\$6,016,940.00

*Esta cantidad no causa el impuesto al valor agregado.

e) Estructura de capital después de la Oferta

Debido a que no es posible prever ni la frecuencia ni los montos que serán dispuestos al amparo del Programa, no se conocen los ajustes al balance que reflejen la aplicación de los recursos obtenidos como resultado de cualquier Emisión de Certificados Bursátiles. La estructura de pasivo y capital de la Compañía y el efecto generado en relación con cada Emisión de Certificados Bursátiles serán descritos en el Suplemento correspondiente.



f) Funciones del Representante Común

El Emisor, en los términos de los artículos 64 fracción XIII, 68 y 69 de la LMV, ha designado como Representante Común de los Tenedores de los Certificados Bursátiles a Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, quien ha aceptado la designación y se ha obligado a su desempeño. El Emisor podrá designar a cualquier otra institución de crédito o casa de bolsa para actuar como Representante Común en cada Emisión, según se determine en el Suplemento y Título correspondiente.

El Representante Común llevará a cabo todos los actos necesarios para salvaguardar los derechos de los Tenedores de conformidad con lo establecido por (i) el Título correspondiente, (ii) el artículo 68, 69 y demás aplicables de la LMV relativos a la representación común, y en lo que resulte aplicable y, (iii) la LGTOC, particularmente por lo que se refiere a las obligaciones y facultades del representante común, así como a su designación, revocación o renuncia.

Respecto de todos aquellos asuntos que no se encuentren previstos en el Título correspondiente, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la Asamblea de Tenedores (para efectos de claridad, el Representante Común no representa a los Tenedores en forma individual, sino de manera conjunta).

El Representante Común tendrá las facultades, derechos y obligaciones que señala la LMV, la LGTOC y demás leyes aplicables, así como las que se le atribuyen en el Título correspondiente. Para todo aquello no expresamente previsto en el Título correspondiente, el Representante Común actuará de conformidad con las instrucciones de la mayoría de los Certificados Bursátiles computada conforme a lo dispuesto en los incisos (vi), (vii), (viii), (ix) y demás aplicables de la sección denominada "Facultades, requisitos de asistencia y quorum de las Asambleas de Tenedores" del Título correspondiente (la "Mayoría de los Certificados Bursátiles"), para que éste proceda a llevar a cabo cualquier acto en relación con los Certificados Bursátiles.

El Representante Común tendrá, entre otros, los siguientes derechos y obligaciones:

- (i) suscribir el Título que ampare los Certificados Bursátiles correspondiente;
- (ii) la facultad de vigilar el cumplimiento del destino de los recursos obtenidos de la Emisión de Certificados Bursátiles conforme a lo establecido en el Título correspondiente;
- (iii) convocar y presidir las Asambleas de Tenedores cuando la ley lo requiera, cuando lo estime necesario o conveniente, o a solicitud de los Tenedores que representen, en lo individual o en conjunto, 10% o más de los Certificados Bursátiles en circulación o a solicitud del Emisor, así como designar a la persona que actúe como secretario de las mismas y ejecutar sus resoluciones, en la medida que le corresponda;
- (iv) firmar, en nombre de los Tenedores y previa aprobación de la Asamblea de Tenedores, cuando así corresponda, los documentos o convenios que deban suscribirse o celebrarse con el Emisor;
- (v) ejercer los actos que sean necesarios a efecto de salvaguardar los derechos de los Tenedores, incluyendo sin limitar, la facultad de contratar un auditor, cuando a su juicio se requiera;
- (vi) calcular y publicar la Tasa de Interés Bruto Anual aplicable a los Certificados Bursátiles en cada Periodo de Intereses, así como el monto de intereses a pagar en cada una de las Fechas de Pago de Intereses o, en su caso, de principal en la Fecha de Vencimiento;



(vii) actuar frente al Emisor o ante cualquier autoridad competente como intermediario respecto de los Tenedores de los Certificados Bursátiles;

(viii) publicar, a través de los medios que determine para tal efecto, cualquier información al gran público inversionista respecto del estado que guardan los Certificados Bursátiles, en el entendido que cualquier información que sea de carácter confidencial deberá siempre identificarse como tal, ya que el Representante Común podrá revelar al público inversionista cualquier información que se haya hecho de su conocimiento y que no se haya identificado como confidencial;

(ix) informar a Indeval en cuanto se tenga conocimiento de un Causa de Vencimiento Anticipado y cuando sean declarados vencidos anticipadamente los Certificados Bursátiles; y

(x) en general, ejercer todas las funciones y facultades, así como cumplir con todas las obligaciones a su cargo en términos del Título que documente la Emisión, la LMV, la LGTOC, la Circular Única, y de los sanos usos y prácticas bursátiles.

Todos y cada uno de los actos que lleve a cabo el Representante Común en nombre o por cuenta de los Tenedores, en términos del Título correspondiente o de la legislación aplicable, serán obligatorios y se considerarán aceptados por los Tenedores.

El Representante Común estará obligado a verificar, a través de la información y documentación que el Emisor le hubiere proporcionado para tales fines, el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones del Emisor establecidas en el Título correspondiente (excepto de las obligaciones de índole contable, fiscal, laboral y administrativa que no estén directamente relacionadas con el pago de los Certificados Bursátiles).

Para efectos de todo lo anterior, el Representante Común tendrá el derecho a solicitar al Emisor, la información y documentación que sea necesaria, la cual en todo caso deberá de ser razonable, estar relacionada con los Certificados Bursátiles, ser solicitada con tiempo razonable de anticipación, con la finalidad de que el Representante Común pueda verificar el cumplimiento en tiempo y forma de las obligaciones del Emisor establecidas en el Título correspondiente. De ser aplicable, el Emisor podrá requerir a sus auditores externos, asesores legales o a cualquier persona que preste servicios al Emisor con relación con los Certificados Bursátiles, la información y documentación que considere necesaria para desahogar el requerimiento del Representante Común.

Al respecto, el Emisor estará obligado a entregar dicha información y documentación y a requerir a sus auditores externos, asesores legales o terceros prestadores de servicios que proporcionen al Representante Común la información y documentación en los plazos que este razonablemente solicite para el cumplimiento de sus funciones, en el entendido de que el Representante Común podrá hacer dicha información del conocimiento de los Tenedores sin que tal revelación se considere que infringe obligación de confidencialidad alguna y en el entendido, además, de que los Tenedores estarán obligados a tratar dicha información de manera confidencial y a guardar la debida reserva respecto de la misma (siempre que no sea de carácter público y se haya identificado como tal por el Emisor).

En caso de que el Representante Común no reciba la información solicitada y en los tiempos señalados en el párrafo inmediato anterior, o que tenga conocimiento de cualquier otro incumplimiento de las obligaciones establecidas en el Título correspondiente, deberá solicitar inmediatamente al Emisor que haga del conocimiento del público inversionista, a través de un evento relevante dicho incumplimiento. En caso de que el Emisor omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, este tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

El Representante Común podrá realizar visitas o revisiones a las personas referidas y para los fines señalados en esta sección una vez al año, previa notificación entregada por escrito realizada con por lo menos 15 (quince) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión respectiva, en el entendido de que si se trata de un asunto urgente, según lo estime de esa manera el Representante Común, la notificación deberá realizarse con por lo menos 3 (tres) Días Hábiles de anticipación a la fecha en que se desee llevar a cabo la visita o revisión correspondiente.

El Representante Común solamente actuará o dejará de actuar con base en la información recibida, sin estar obligado a verificar su autenticidad, integridad o veracidad. El Representante Común no será responsable en los casos de actos dolosos, negligentes, de mala fe o ilegales (incluyendo actos fraudulentos) por parte del Emisor o las personas que suscriban los documentos de la Emisión. El Representante Común no será responsable si ha actuado de buena fe, conforme a la legislación aplicable, con base en la información disponible en el momento que corresponda o buscando proteger los intereses de los Tenedores.

El Representante Común tendrá la obligación de solicitar inmediatamente al Emisor que se haga del conocimiento del público, a través de un evento relevante, cualquier incumplimiento de las obligaciones del Emisor establecidas en el presente Prospecto, en el entendido que en caso de que el Emisor omita divulgar el evento relevante de que se trate, dentro de los 2 (dos) Días Hábiles siguientes a la notificación realizada por el Representante Común, éste tendrá la obligación de publicar dicho evento relevante en forma inmediata.

Para dar cumplimiento a todo lo anterior, el Representante Común podrá solicitar a la Asamblea de Tenedores o, en su caso, esta última podrá ordenar que se contrate a terceros especializados, con cargo al Emisor y en caso que el Emisor no entregue los recursos necesarios para cubrir el pago, o no cuente con los recursos suficientes para ello, los Tenedores podrán hacerse cargo de dichos pagos, para que le auxilien en el cumplimiento de sus obligaciones de revisión establecidas en el Título y en la legislación aplicable, sujeto a las responsabilidades que establezca la propia Asamblea de Tenedores y, en consecuencia, podrá confiar, actuar o abstenerse de actuar con base en las determinaciones que lleven a cabo tales especialistas, según lo determine la Asamblea de Tenedores. En caso de que la Asamblea de Tenedores no apruebe la contratación, el Representante Común solamente responderá de las actividades que le son directamente imputables en términos de las disposiciones legales aplicables, en el entendido que, si la Asamblea de Tenedores aprueba la contratación, pero los Tenedores no anticipan al Representante Común los recursos suficientes para tales efectos, se estará a lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Comercio así como a lo establecido en el artículo 2577 del Código Civil Federal y sus correlativos de las entidades federativas de México con relación a su carácter de mandatario en términos del artículo 217 de la LGTOC, en el entendido que el Representante Común no estará obligado a anticipar las cantidades necesarias para la contratación de dichos terceros especializados y no será responsable bajo ninguna circunstancia en el retraso de su contratación por falta de recursos para llevar a cabo dicha contratación porque no le sean proporcionados.

Ni el Representante Común, ni cualquier funcionario, consejero, apoderado, empleado, filial o agente de éste, será responsable de vigilar o supervisar el cumplimiento de los servicios contratados tales como auditor externo, auditores, consultores externos, asesores fiscales y abogados, incluyendo cualquier asesor contratado para beneficio de los Tenedores.

El Representante Común deberá rendir cuentas del desempeño de sus funciones cuando le sean solicitadas por la Asamblea de Tenedores o al momento de concluir su encargo. Para los casos en que la rendición de cuentas implique aspectos especializados, que no pueda preparar el Representante Común por si o información adicional a la que deba proporcionar, el Representante Común tendrá el derecho de contratar a terceros que lo auxilien a preparar la información.



El Representante Común podrá ser removido o sustituido por acuerdo de la Asamblea de Tenedores, en el entendido que dicha remoción o sustitución solamente surtirá efectos a partir de la fecha en que el representante común sustituto haya sido designado, haya aceptado el cargo y haya tomado posesión del mismo. La designación de un nuevo representante común únicamente podrá recaer en una casa de bolsa o institución de crédito.

El Representante Común concluirá sus funciones en la fecha en que todas las cantidades adeudadas a los Tenedores conforme a los Certificados Bursátiles hayan sido pagadas en su totalidad.

El Representante Común en ningún momento estará obligado a erogar ningún tipo de gasto o cantidad alguna a cargo de su patrimonio para llevar a cabo todos los actos y funciones, facultades y obligaciones que le corresponden por virtud de su encargo.



g) Nombres de personas con participación relevante

Las personas que se señalan a continuación, con el carácter que se indica, tuvieron participación relevante en la asesoría y/o consultoría y/o auditoría en relación con la evaluación legal o evaluación financiera del Emisor.

<u>PARTICIPANTE</u>	<u>NOMBRE</u>	<u>PRINCIPAL PAPEL A DESEMPEÑAR</u>
	Sakly, S.A. de C.V.	Emisor
	HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC	Intermediario Colocador
	Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México	Intermediario Colocador
	Galicia Abogados, S.C.	Asesor Legal Externo del Emisor
	Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero	Representante Común
	KPMG Cárdenas Dosal, S.C	Audidores Externos

Las personas que participen en la asesoría y consultoría relacionada con cada Emisión que se realice al amparo del Programa descrito en el presente Prospecto serán señaladas en el Suplemento respectivo.

Ninguno de los expertos o asesores mencionados son propietarios de acciones del Emisor y no tienen interés económico directo o indirecto alguno en el mismo.

La persona encargada de la relación con inversionistas de la Emisora es Daniel Puchot Ortiz Izquierdo, con dirección en Blvd. Pedro Infante 2580, Int. 10 Col. Los Álamos, Culiacán, Sinaloa, teléfono: 55 9169 4761 y correo electrónico: daniel.puchot@sakly.com.mx.

l

3) LA COMPAÑÍA

a) Historia y desarrollo de la Compañía

Somos una sociedad anónima de capital variable, constituida el 19 de junio de 2003 en la Ciudad de Navolato, Municipio de Navolato, Estado de Sinaloa, con una duración de 99 años conforme a las leyes de México, nuestra denominación social es Sakly, S.A. de C.V., y nuestro nombre comercial es Sakly. El folio mercantil electrónico en el Registro Público de Comercio del Estado de Sinaloa es el número 273 y el registro federal de contribuyentes es SAK0306199A0.

Las oficinas generales del Emisor están ubicadas en Blvd. Pedro Infante 2580, Int 10 Col. Los Álamos, Culiacán, Sinaloa, y su teléfono es: 667 759-4200.

Con fecha 30 de abril de 2019, por acuerdo de nuestra asamblea general extraordinaria de accionistas, nos fusionamos con la sociedad denominada Ylkas, S.A. de C.V., desapareciendo esta última sociedad para ser absorbida por nosotros. Los acuerdos sobre fusión se inscribieron en el Registro Público de Comercio del Estado de Sinaloa bajo el folio mercantil número 273, con fecha 29 de octubre de 2019.

Desde nuestra constitución, no se ha llevado ninguna escisión o venta de activos, ni estamos o hemos estado sujetos a un procedimiento de concurso mercantil o quiebra o a cualquier otro procedimiento judicial, administrativo o arbitral, que tenga o hubiere tenido algún efecto significativo sobre nuestra situación financiera. Hemos administrado nuestro negocio de manera consistente desde nuestra constitución y nuestros servicios han sido consistentes desde el inicio de nuestras operaciones.

Nuestra principal actividad es la adquisición, administración y arrendamiento de activos inmobiliarios enfocados a diversos usos y sectores tales como locales comerciales, centros comerciales, parques industriales, logística y oficinas. Asimismo, a través de nuestra subsidiaria Coppel Corp exportamos muebles, ropa y zapatos de Asia y Estados Unidos hacia México.

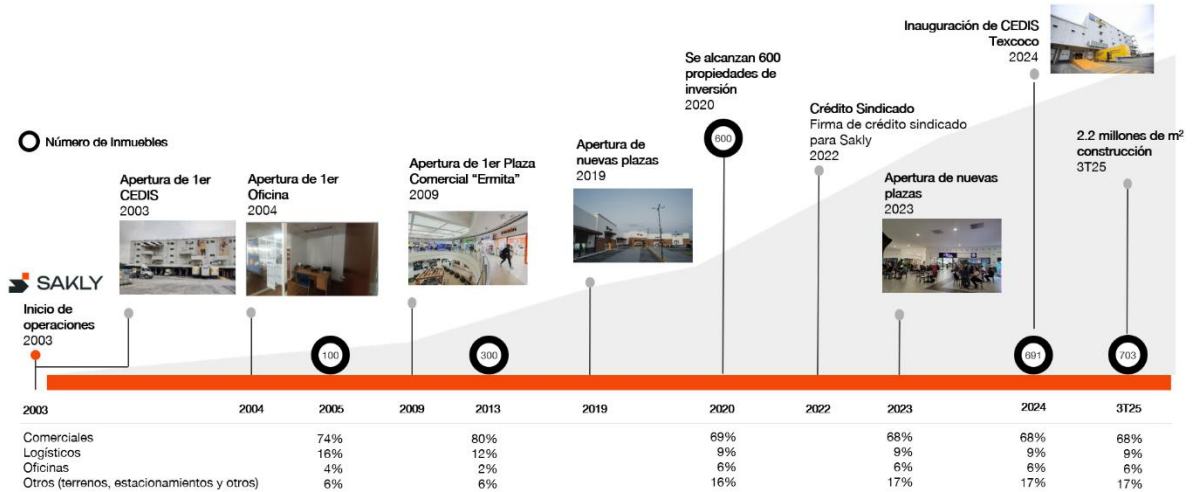
Nuestra página de internet es <https://www.sakly.com.mx/>, la información contenida en, o aquella a la que se tiene acceso a través de nuestra página de internet no se incorpora por referencia y no será considerada como parte del presente Prospecto.

Evolución de la Emisora

Somos una compañía especializada en el desarrollo y administración de activos inmobiliarios en México, con más de dos décadas de trayectoria en el diseño, construcción y arrendamiento de propiedades.

Desde nuestra creación en 2003, hemos intervenido en la compra y desarrollo de más de 600 inmuebles, logrando presencia en todas las entidades federativas del país. Actualmente, somos propietarios de 703 inmuebles con una superficie de construcción de aproximadamente 2,169,507 m². Al cierre de septiembre de 2025, el 99.6% de nuestra superficie de construcción estaba en operación.

La siguiente línea del tiempo muestra las inversiones inmobiliarias y de otro tipo que hemos realizado desde nuestra constitución:



Estrategia de Inversión y Expansión

Hemos mantenido una estrategia de crecimiento centrada en la diversificación de nuestro portafolio de propiedades, priorizando la realización de múltiples inversiones con una diversificación de tipo de inmuebles y zonas geográfica de acuerdo con las necesidades de nuestros clientes. Este enfoque permite una expansión constante de nuestras operaciones a través de la adquisición de nuevas propiedades y el desarrollo de proyectos existentes. La naturaleza de los inmuebles que gestionamos favorece esta aproximación, la cual mitiga el riesgo al evitar una dependencia excesiva de inversiones únicas y de gran envergadura.

Inversiones Recientes y Adquisiciones Clave

En los últimos tres ejercicios fiscales, hemos realizado una inversión consolidada de \$2,131 millones de pesos en la construcción y el desarrollo de inmuebles. De manera complementaria, hemos destinado \$436 millones de pesos a la adquisición de nuevos terrenos con potencial para el desarrollo futuro de propiedades operativas.

A continuación, se detallan las inversiones más significativas durante los últimos tres años:

- Plaza Pérez Treviño, Piedras Negras, Coahuila. Total de inversión en el periodo: \$148 millones de pesos.
- Centro de Distribución (CEDI) Texcoco. Total de inversión en el periodo: \$347 millones de pesos.
- Campus Digital, Culiacán, Sinaloa. Total de inversión en el periodo: \$178 millones de pesos.

A la fecha del presente Prospecto, no se ha realizado oferta pública alguna para tomar el control de la Emisora o sus subsidiarias, o bien, realizada por la Emisora o sus subsidiarias para tomar el control de otras compañías.

Nuestra subsidiaria Coppel Corp es una entidad constituida conforme a las leyes de California, Estados Unidos, la cual opera su negocio desde el 1991. Participamos en el capital social de nuestra subsidiaria desde 2004 y a la fecha del presente Prospecto no han existido fusiones, adquisiciones, ventas de activos o cambios en la forma de administrar el negocio, cambios en los productos, denominación social, concurso mercantil o quiebra, procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales que hayan tenido algún efecto significativo sobre la situación financiera de la Emisora, efecto de leyes y disposiciones gubernamentales sobre el desarrollo del negocio, y eventos de naturaleza similar.

l

Para mayor información respecto de Coppel Corp, ver la sección "Descripción del Negocio".

b) Descripción del negocio

Somos una compañía especializada en la localización, adquisición, desarrollo y administración de activos inmobiliarios en México, con más de dos décadas de trayectoria en la ubicación, diseño, construcción y arrendamiento de propiedades en todo México. Desde su creación en 2003, ha intervenido en la compra y desarrollo de más de 600 inmuebles, logrando presencia en todas las entidades federativas del país. Actualmente, somos propietarios de 703 inmuebles con una superficie de construcción de aproximadamente 2,169,507 m². Al cierre de septiembre de 2025, el 99.6% de nuestra superficie de construcción estaba en operación. Asimismo, a través de nuestra subsidiaria Coppel Corp exportamos muebles, ropa y zapatos de Asia y Estados Unidos hacia México.

Nuestra actividad inmobiliaria incluye tres actividades principales: (i) la expansión de espacios físicos con el fin de soportar el crecimiento de Grupo Coppel, mediante la adquisición de inmuebles destinados principalmente a tiendas comerciales, logística y oficinas, (ii) el desarrollo y administración de proyectos inmobiliarios especiales tales como el campus digital, instalaciones deportivas y las oficinas de Espacio Condesa y (iii) la venta de activos inmobiliarios que Grupo Coppel hubiere dejado de utilizar.

Gracias al alto grado de estandarización en procesos operativos e inmuebles debido al amplio conocimiento del sector, somos capaces de generar valor en cualquier punto de la cadena de valor inmobiliaria. Actualmente contamos con:

1. Capacidad de adquirir terrenos en zonas estratégicas para el desarrollo de inmueble.
2. Capacidad de adquirir inmuebles en diferentes etapas de desarrollo para su terminación e inicio de su operación.
3. Capacidad de entregar inmuebles en obra gris (Shell) para adecuaciones por parte del arrendatario o en modelo llave en mano según la demanda de nuestros clientes.
4. Capacidad de ejecutar procesos óptimos en la administración y comercialización de los inmuebles.
5. Revisión constante del portafolio, incluyendo la desinversión de inmuebles para maximizar su rendimiento.

Tenemos un proceso de selección de inmuebles muy sofisticado y basado en datos actuariales, comerciales, legales, estadísticos y de otra naturaleza que nos permiten identificar inmuebles adecuados para su uso proyectado.

Contamos con un equipo con amplia experiencia en el sector inmobiliario que ha estado íntimamente relacionado con el crecimiento y expansión de Grupo Coppel.

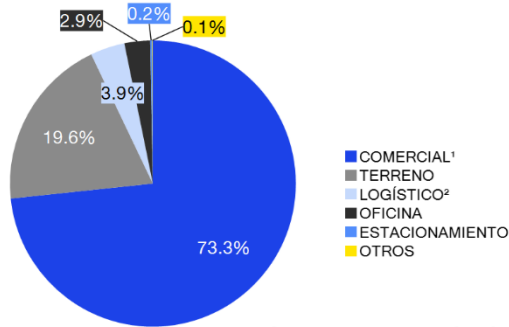
Como la empresa inmobiliaria de Grupo Coppel, orientamos nuestras actividades de adquisición de propiedades inmobiliarias a encontrar las mejores ubicaciones para uso comercial, logístico y oficinas a precios competitivos en México.

Nuestra estrategia principal es la de ser la empresa a través de la cual se adquieran los inmuebles que tengan un potencial importante en el ámbito comercial, logístico o de oficinas para Grupo Coppel. En aquellos casos en que los propietarios de los inmuebles no desean vender sino rentar, Grupo Coppel los arrienda de dichas personas directamente.

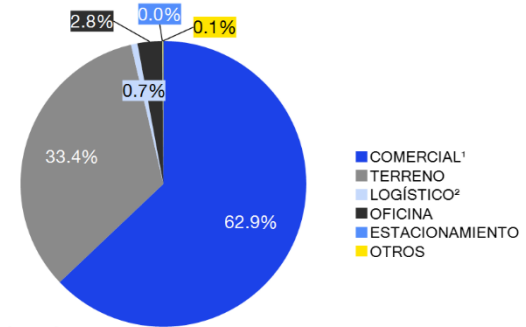
Antes de nuestra creación, Grupo Coppel adquiría o rentaba los inmuebles relacionados con sus operaciones. Como consecuencia de lo anterior, del total de activos inmobiliarios utilizados por Grupo Coppel (es decir, 3,555 inmuebles), 12.5% es propiedad de Grupo Coppel (excluyendo Sakly), 19.8% es propiedad de Sakly, y 67.7% es propiedad de terceros. Tomando como base la superficie construcción de los inmuebles (miles de metros de construcción), 2,382 miles de m² son propiedad de Grupo Coppel (excluyendo Sakly), 2,170 miles de m² son propiedad de Sakly y 3,832 miles de m² son propiedad de terceros.

Las siguientes gráficas muestran las características de nuestras propiedades:

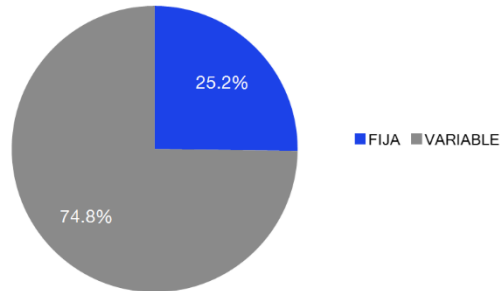
Ingresos por arrendamiento por tipo de inmueble



m² de construcción por tipo de inmueble



Ingreso por arrendamiento por tipo de renta



1. Incluye tiendas y plazas comerciales.
2. Incluye CeDía, CeDía Cross y bodegas.

Fuente: Información interna de la Compañía.

Nuestro portafolio inmobiliario se encuentra diversificado por zonas geográficas, abarcando las 32 entidades federativas del país, como se muestra en la siguiente tabla al 30 de septiembre de 2025:

Área Geográfica	Inmuebles	Antigüedad promedio (años)	m ² de construcción
Centro	210	13	547,469
Noroeste	130	12	419,577
Metropolitana	53	14	458,060
Sureste	146	12	340,292
Norte	59	12	162,251
Suroeste	70	12	126,175
Noreste	35	14	115,683

Total	703	13	2,169,507
--------------	------------	-----------	------------------

i) Actividad principal

Información General.

Somos una compañía especializada en la localización, adquisición, desarrollo y administración de activos inmobiliarios en México, con más de dos décadas de trayectoria en el diseño, construcción y arrendamiento de propiedades. Desde nuestra creación en 2003, hemos intervenido en la localización, compra y desarrollo de más de 600 inmuebles, logrando presencia en todas las entidades federativas del país. Actualmente, somos propietarios de 703 propiedades, de los cuales operamos 632 propiedades con una superficie de construcción de aproximadamente 2,147,888 m². De la totalidad de nuestros inmuebles, 27 están en proceso de desarrollo y 44 en proceso de comercialización. Al cierre de septiembre de 2025, el 99.6% de los metros cuadrados estaban operando. Asimismo, a través de nuestra subsidiaria Coppel Corp, exportamos muebles, ropa y zapatos de Asia y Estados Unidos hacia México.

Activos Inmobiliarios

Nuestros activos inmobiliarios están diversificados por ubicación, tipo de inmueble y formato, esto nos permite operar en diversos mercados y ciclos económicos. Contamos con inmuebles de distintos tamaños, mercancías y marcas de arrendatarios, abarcando los sectores logísticos, comerciales y de oficina principalmente para satisfacer las necesidades operativas y comerciales de Grupo Coppel. Actualmente, más del 95.9% de nuestra superficie de construcción está arrendado a Grupo Coppel. Asimismo, hemos adquirido y desarrollado centros comerciales anclados por Coppel que nos permiten rentar espacios comerciales a terceros.

La siguiente tabla resume nuestro portafolio inmobiliario al 30 de septiembre de 2025:

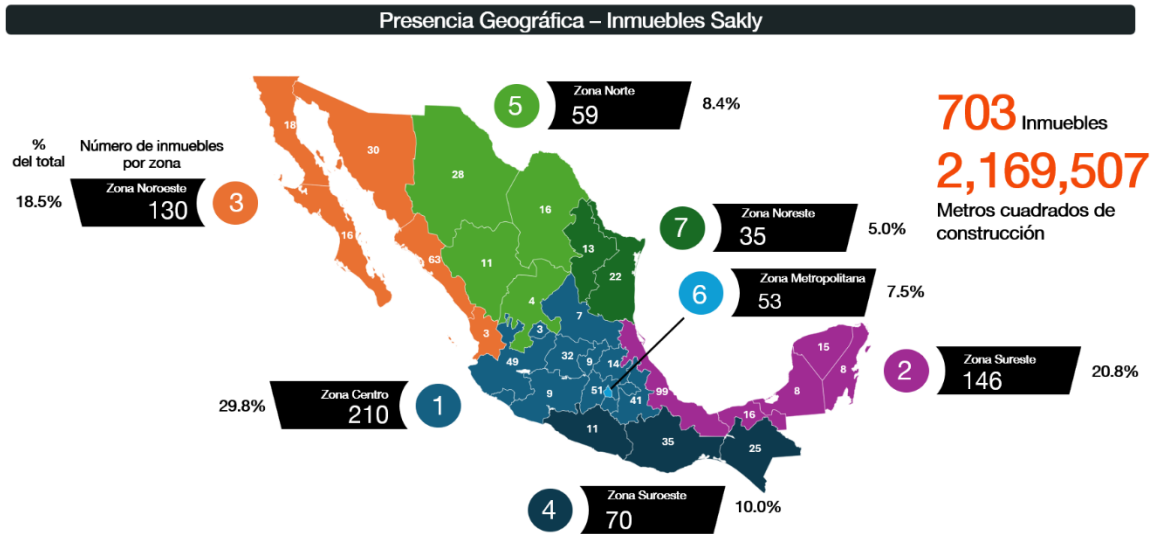
Tipo de inmueble	Inmuebles	m² de construcción	Ingreso por arrendamiento	Valor razonable
Comercial ¹	475	1,365,212	\$3,846,906,726	\$26,068,480,286
Logístico ²	62	725,256	\$1,027,031,158	\$7,886,748,723
Terrenos	107	15,907	\$204,308,893	\$3,128,053,357
Oficina	40	60,136	\$152,305,882	\$1,234,068,222
Estacionamiento	16	794	\$11,210,761	\$122,829,000
Otros	3	2,203	\$4,268,728	\$45,849,271
Total	703	2,169,507	\$5,246,032,148	\$38,486,028,858

¹ Incluye Tiendas y Plazas Comerciales.

² Incluye CeDis, CeDis Cross y Bodegas.

Fuente: Información interna de la Compañía

La siguiente imagen resume nuestro portafolio inmobiliario por zona geográfica al 30 de septiembre de 2025:



Fuente: Información interna de la Compañía.

Contrato de Arrendamiento Marco con Grupo Coppel

El 1 de agosto de 2003 celebramos, como arrendador, un contrato de arrendamiento marco con Coppel, como arrendatario, mediante el cual arrendamos a Coppel ciertos inmuebles a cambio de una renta mensual (el "Contrato de Arrendamiento Marco"). El Contrato de Arrendamiento Marco vence 31 de diciembre de 2032 y esperamos renovarlo por el plazo máximo permitido por las leyes aplicables. Conforme a dicho Contrato de Arrendamiento Marco, Coppel está obligado a pagarnos de forma mensual lo siguiente: (i) respecto de tiendas comerciales, el equivalente al 8% de las ventas mensuales de cada tienda, y (ii) respecto de centros de distribución y oficinas una renta mensual fija en UDIS, calculada con base en el valor de UDI vigente al día primero de enero del año en curso al que corresponda la renta.

Al amparo del Contrato de Arrendamiento Marco, al 30 de septiembre de 2025, Coppel nos arrendaba 621 inmuebles.

Al 30 de septiembre de 2025, el 98.7% de nuestros ingresos por arrendamiento provenían del Contrato de Arrendamiento Marco. A esa misma fecha, del total de nuestros ingresos provenientes del Contrato de Arrendamiento Marco, el 73.0% correspondía a inmuebles comerciales, el 19.7% correspondía a inmuebles con uso de logística y el 3.0% correspondía a oficinas y el 4.3% restante corresponde a usos diversos que el arrendatario da a los inmuebles: terrenos, estacionamientos, etc.

Contratos de arrendamiento con terceros

Arrendamos la mayoría de los locales en sus plazas comerciales bajo un esquema de renta fija. Complementariamente, utilizamos contratos de arrendamiento a tasa variable para ciertos locales y espacios. En estos casos, la renta se calcula como un porcentaje de los ingresos por ventas generados por el arrendatario, porcentaje que se ajusta en función del giro de negocio. El rango de tasas variables cobradas a arrendatarios diferentes a Partes Relacionadas de Grupo Coppel se sitúa entre el 1% y el 12.5% sobre los ingresos por ventas de los arrendatarios.

Proceso de adquisición

Junto con Grupo Coppel, contamos con un plan de crecimiento inmobiliario a 5 años que se actualiza anualmente. En la preparación y actualización de dicho plan participamos junto con el CENIC y las áreas de analítica inmobiliaria y los gerentes regionales de Coppel, utilizando datos actuariales, comerciales, legales, estadísticos y de otra naturaleza que nos permiten identificar inmuebles adecuados para su uso proyectado.

A pesar del fuerte desarrollo en su comercio digital, el crecimiento en la huella comercial de Grupo Coppel se mantiene como una prioridad estratégica para los próximos años bajo una lógica omnicanal. Estos planes no solo se basan en análisis cualitativos internos, sino que también son enriquecidos por las perspectivas de un Consejo Inmobiliario. Este consejo está integrado por directivos de Grupo Coppel y tres miembros externos líderes de la industria inmobiliaria, quienes contribuyen significativamente a la definición de metas y dirección de la expansión. La estrategia de Grupo Coppel prioriza, en la medida de lo posible, la expansión de su presencia física mediante la adquisición y el desarrollo de inmuebles propios. Aquí es donde Sakly juega un papel central y se integra como el vehículo principal para la ejecución de esta estrategia inmobiliaria, permitiendo a Grupo Coppel asegurar y optimizar sus activos operativos a largo plazo.

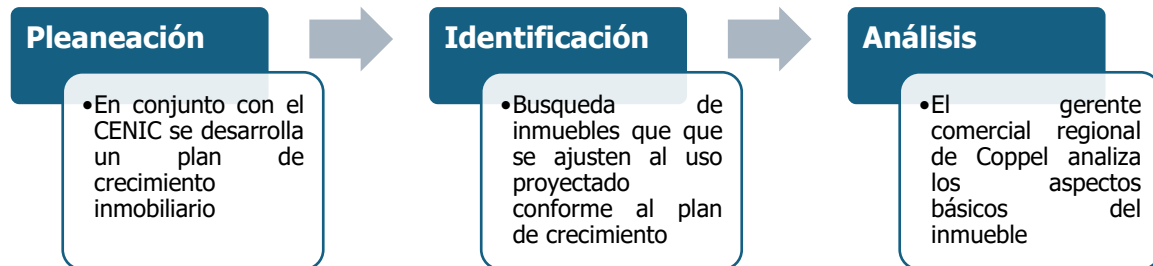
Actualmente nos apoyamos en un equipo de aproximadamente 70 visores regionales que se dedican exclusivamente a la búsqueda de inmuebles que puedan ser adquiridos.

Una vez identificado un inmueble, el gerente comercial regional de Coppel revisa aspectos como la ubicación, precio, dimensiones, potencial comercial y compatibilidad con las necesidades del plan de crecimiento, incluyendo en el caso de las tiendas, las ventas esperadas, lo cual es un factor crítico para la decisión de adquisición.

En caso de que dicho gerente regional apruebe el proyecto, la adquisición se somete a la aprobación de un comité de pre-autorización integrado por nosotros, así como, por los directores de las áreas operativas, de diseño y construcción y jurídico. Dicho comité revisa la viabilidad legal del inmueble, su precio, la competencia cercana y el potencial del inmueble según el formato propuesto.

Una vez aprobado por el comité mencionado en el párrafo anterior, la potencial adquisición del inmueble respectivo se somete a la autorización de un comité de autorización, integrado por nuestro director general y los directivos principales de Grupo Coppel. Dicho comité analiza aspectos como la generación de nuevos clientes, la canibalización de ventas en tiendas cercanas y el análisis financiero de ventas y rentabilidad para decidir la compra.

Una vez que se autoriza la compra por dicho comité, nuestra área jurídica se involucra en la instrumentación de la compra y la mitigación de riesgos legales.





Criterios clave de evaluación durante el proceso de adquisición

1. Prioridad de la adquisición por medio de la compra. Como política institucional, si el inmueble tiene un potencial comercial alto en términos del análisis que realicemos, buscaremos realizar la adquisición del mismo.
2. Ubicación y potencial comercial. A través equipos especializados para el visoreo de inmuebles y aplicación de analítica avanzada identificamos y seleccionamos los inmuebles que puedan ser atractivos para nuestros clientes basado en el conocimiento que tenemos de ellos, y con apoyo de la gerencia regional del Coppel correspondiente a la ubicación del inmueble objetivo, obtenemos una estimación de las ventas del inmueble en el cual se situaría una potencial tienda. En la elección de las ubicaciones, priorizamos la adquisición de inmuebles que se encuentren en zonas de alta afluencia con actividad comercial consolidada mediante un análisis exhaustivo de datos demográficos y financiero. Posteriormente, evaluamos la cantidad de clientes potenciales en la ubicación propuesta. Buscamos proximidad a tiendas ancla como supermercados, tiendas departamentales, ropa, calzado u otras tiendas afines que generen tráfico. Además, buscamos evitar la canibalización con otras tiendas de Coppel que se encuentren en la misma zona. Finalmente, se valida que la proyección de ventas esté fundamentada por la cantidad de clientes y el promedio de compra estimado en la zona.
3. Realizamos recomendaciones según las necesidades de nuestros clientes. Ofrecemos recomendaciones estratégicas que satisfacen las necesidades comerciales, logísticas y administrativas, maximizando el valor y fomentando relaciones a largo plazo con nuestro cliente
4. Factibilidad legal y solidez de la adquisición. Realizamos un análisis riguroso de debida diligencia y de los antecedentes del inmueble, el historial de propiedad y la viabilidad legal de la adquisición, con el objetivo de garantizar su uso adecuado y prevenir situaciones legales que puedan comprometer su integridad o uso.
5. Condiciones de negociación y análisis financiero. Con el apoyo de nuestro Consejo Inmobiliario, realizamos un análisis financiero para determinar qué resulta más conveniente para el cumplimiento del plan de crecimiento inmobiliario. Para estos efectos, llevamos a cabo la negociación los términos clave para nosotros como lo son la existencia entre un balance razonable entre renta fija y variable, la duración del contrato y posibilidad de renovación, así como la existencia de periodos de gracia para la construcción.

Consideramos que este proceso nos permite tomar decisiones estratégicas que aseguren nuestras rentabilidad y crecimiento.

Proceso anual de ubicaciones comerciales Coppel y venta de los activos inmobiliarios

Coppel realiza el proceso de cierre de tiendas de forma anual, el objetivo del proceso es identificar tiendas con bajo desempeño en ventas, rentabilidad, o cuyo desempeño impacte de forma negativa los planes de crecimiento.

Dicho proceso inicia con la dirección de finanzas de Coppel, la cual determina las tiendas candidatas basándose en un análisis de rentabilidad tanto de la tienda como el impacto de su cierre en las tiendas cercanas, dicho análisis se realiza en conjunto con el equipo de analítica inmobiliaria.

Una vez completado este análisis, las propuestas de cierre se someten a la revisión de un comité de pre-autorización, integrado por nosotros, así como por los directores de las áreas operativas de Grupo Coppel. En caso de ser autorizado el cierre por el comité antes mencionado, la pre-autorización se presenta a un comité integrado por nuestro director general y los directivos principales de Grupo Coppel.

Finalmente, se procede con la negociación del costo de salida asociado al cierre de la tienda.

En caso de cierre de tiendas en un inmueble propio, se analiza si el inmueble puede ser rentado a Coppel para un destino diferente, como lo son el logístico o de oficinas. De no ser posible lo anterior, el inmueble se incorpora a un portafolio de venta.

Una vez en este portafolio, el inmueble es comercializado a través de corredores especializados, buscando minimizar el tiempo en el que el inmueble se encuentre sin operaciones. Los flujos generados por estas ventas se destinan a nuevas inversiones inmobiliarias.

Nuestras fortalezas competitivas

Contamos con las siguientes fortalezas que nos permiten identificar oportunidades de mercado para incrementar la eficiencia de los inmuebles en operación y para nuevos desarrollos:

- 1. Contamos con un amplio conocimiento especializado en el sector comercial.** Nos distinguimos en el mercado por la combinación de la experiencia de nuestro equipo de gestión que integra las mejores prácticas en la selección de inmuebles, desarrolladas en los más de 80 años de existencia de Grupo Coppel, y el uso de modelos de analítica avanzada como diferenciador para la selección óptima de las ubicaciones. Esto nos permite tener un conocimiento profundo del sector minorista, en lo que respecta a la expansión y operación de tiendas departamentales. La especialización en propiedades destinadas a este sector y la capacidad de adaptación a las estrategias omnicanal y de logística de Grupo Coppel, nos posiciona como un socio estratégico con un valor diferenciado frente a sus competidores. Asimismo, gracias al alto grado de estandarización en procesos operativos e inmuebles debido al amplio conocimiento del sector, somos capaces de generar valor en cualquier punto de la cadena de valor inmobiliaria.
- 2. Tenemos una rentabilidad excepcional gracias a nuestra eficiencia operativa.** La especialización en propiedades para el sector minorista nos permite desarrollar una alta eficiencia y disciplina operativa mediante procesos estandarizados de selección, construcción y administración de propiedades y la colaboración profesional. Cada decisión, proyecto e inversión está orientada a generar valor tangible, sostenible y medible mediante la precisa ejecución de nuestros proyectos. Esto a su vez, nos permite generar flujos y recursos adicionales para la reinversión y continuo desarrollo de nuevos inmuebles.
- 3. Diversificación del portafolio inmobiliario por ubicación, tipo de inmueble y formato.** Nuestros activos se encuentran distribuidos en las 32 entidades federativas del país, particularmente en poblaciones de más de 50 mil habitantes, y cuya posición sociodemográfica es relevante para el segmento de mercado de nuestro Grupo. Esta diversificación nos permite participar en múltiples mercados y ciclos económicos,

contribuyendo a la estabilidad de los ingresos generados por los activos, así como poseer propiedades ubicadas en localidades con menor competencia de nuestro principal cliente. Por otro lado, nuestra capacidad de entrar a localidades de este tamaño de habitantes nos permite aumentar nuestro potencial de expansión en el nicho en el que participa Sakly. Asimismo, poseemos las tiendas con mayor venta y los centros de distribución estratégicos de Coppel en zonas de alta afluencia. Cotamos con inmuebles de alta demanda en diferentes formatos comerciales en términos de tamaño, mercancía vendida y marcas de arrendatarios, así como participación en los sectores logísticos, comerciales y de oficinas, lo que diversifica nuestras fuentes de ingreso y estabiliza nuestra operación ante cambios en las tendencias de consumo.

- 4. Mantenemos una relación sólida y de largo plazo con nuestro principal arrendatario.** Contamos con autonomía estratégica en las decisiones de desarrollo de inmuebles y modelo de expansión. Sin embargo, nuestra relación con un arrendatario estable y de gran tamaño como Coppel nos proporciona una base sólida y predecible de ingresos. Esta estabilidad es una gran ventaja en un mercado inmobiliario que puede ser altamente competitivo. Nuestro Contrato de Arrendamiento Marco nos asegura un flujo de efectivo constante, lo que nos permite planificar y ejecutar estrategias de crecimiento a largo plazo.
- 5. Contamos con un Consejo Inmobiliario integrado por miembros con gran experiencia en el sector inmobiliario y externos.** Con el fin de revisar y dar seguimiento puntual a nuestro plan de crecimiento, contamos con un Consejo Inmobiliario integrado por personas que tienen una amplia experiencia en el sector inmobiliario y externos. Dicho consejo se reúne dos veces al año.

Coppel Corp

A través de nuestra subsidiaria Coppel Corp, exportamos muebles, ropa y zapatos de Asia y Estados Unidos a México.

Coppel Corp actúa como agente de compras de importación para Coppel y la subsidiaria Importacop. Se compran mercancías a proveedores fuera de México; en su mayoría a proveedores de Asia. Estos proveedores y mercancías (incluyendo cantidades) son seleccionados por Coppel. Se venden las mercancías facturadas dólar a dólar a estos dos clientes. Cerca del 90% de las mercancías se entregan directamente en puertos mexicanos, el restante se entrega vía los Estados Unidos de América en modalidad "In Bond" y cruza por aduanas terrestres a México. La importación legal a México de las mercancías está a cargo de Coppel o Importacop, según sea el caso.

La ganancia de Coppel Corporation es una comisión de las mercancías facturadas del 4% (cuatro por ciento) sobre el precio de la mercancía.

Al 30 de septiembre de 2025, los ingresos derivados de dicho negocio ascendieron a \$529.3 millones de pesos, es decir el 9.1% de nuestros ingresos totales a dicha fecha.

Como parte de nuestra estrategia, buscaremos eventualmente escindir de nuestro negocio las actividades de Coppel Corp con el fin de concentrarnos en la administración del arrendamiento de nuestros inmuebles.

Nuevos Productos

No hemos lanzado producto alguno que requiera de una inversión considerable distinto de nuestras operaciones inmobiliarias, ni tenemos dependencia de la existencia de materias primas o de proveedores relevantes.



Comportamiento Cíclico

Por el negocio y las características de nuestras operaciones no existe un comportamiento cíclico de nuestros ingresos, o estacional de los principales negocios de la Emisora.

Prácticas por Variaciones en Capital de Trabajo

Por el negocio y las características de nuestras operaciones, no existen ni han existido variaciones en el curso ordinario de nuestro negocio en relación con nuestro capital de trabajo.

Categorías de Productos

Sustancialmente todos nuestros ingresos en efectivo derivan del arrendamiento de nuestros inmuebles. La siguiente tabla muestra los ingresos en efectivo por arrendamiento por tipo de inmueble que representan el 10% o más de los ingresos totales consolidados en millones de pesos:

Tipo de inmueble	Al 30 de septiembre 2025	Al 31 de diciembre 2024	Al 31 de diciembre 2023	Al 31 de diciembre 2022
Comercial	3,847 / 66.2%	4,818 / 51.4%	4,903 / 56.6%	4,882 / 45.6%
Logístico	1,027 / 17.7%	1,306 / 13.9%	1,242 / 14.3%	1,155 / 10.8%

Riesgos por Cambio Climático

Nuestros inmuebles están expuestos a riesgos físicos derivados del cambio climático, incluyendo inundaciones, incremento en el nivel del mar y eventos climáticos extremos tales como huracanes, incendios o tormentas, que pueden causarles daño, incrementar los costos de mantenimiento, así como reducir nuestros ingresos por arrendamiento y el valor de los mismos. Asimismo, los riesgos por cambio climático podrían impactar nuestras decisiones de inversión, administración y venta de nuestros inmuebles. Ver factor de riesgo "Los desastres naturales, así como cualquier evento relacionado a los efectos del cambio climático podría afectar nuestras operaciones, resultados y perspectivas" del presente Prospecto.

ii) Canales de distribución

Por la naturaleza de nuestras operaciones no requerimos de canales de distribución y comercialización, salvo por la comercialización de espacios en nuestros centros comerciales y venta de activos inmobiliarios que no se encuentran en operación, la cual se lleva a cabo directamente por nosotros o con la ayuda de intermediarios inmobiliarios.

iii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

Una vez que se obtengan los registros correspondientes, mediante el Contrato de Licencia, tendremos derechos sobre las marcas que se listan a continuación (las "Marcas"):

Expediente/Registro de Marca	Denominación	Clase	Vigencia
3386187	SAKLY	35	

			En proceso de inscripción
3386190	SAKLY	36	
			En proceso de inscripción
3386193	SAKLY	37	
			En proceso de inscripción

Consideramos que registrar el nombre de la empresa como marca es importante en nuestro desarrollo ya que convierte ese nombre en un activo intangible, constituyendo un derecho propio, exclusivo y defendible en todo el país. Esto reduce riesgos legales y facilita la monetización ya que nos da la posibilidad de explotar la marca mediante licencias y otras actividades que sin registro sería mucho más costosa y complicada.

Una vez registradas las Marcas, conforme al Contrato de Licencia, tendremos un derecho de exclusivo sobre ellas por 10 años, renovables por periodos adicionales de 10 años.

En consideración del giro nuestro negocio y las características de nuestras operaciones, no contamos con políticas de investigación y desarrollo de producto.

No contamos con contratos relevantes celebrados fuera del curso ordinario del negocio.

Para un resumen de los contratos relevantes celebrados en el curso ordinario del negocio, los cuales son identificados como Contrato de Arrendamiento Marco, el Contrato de Licencia, el Contrato de Crédito Sindicado, el Contrato de Prestación de Servicios y el Contrato de Crédito Bancoppel, ver secciones "Descripción del Negocio", "Informe de Créditos Relevantes" y "Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés" del presente Prospecto.

iv) Principales clientes

Coppel es nuestro principal cliente en el arrendamiento inmobiliario. Coppel y nosotros somos subsidiarias controladas por Grupo Coppel.

Al 30 de septiembre de 2025, Coppel arrendaba 621 de los 703 inmuebles de los que somos propietarios. A esa misma fecha, nuestros ingresos por arrendamiento relacionados a Coppel ascendieron a la cantidad de \$5,150 millones de pesos, es decir el 88.6% de nuestros ingresos totales.

Nuestro negocio principal es ser propietaria de inmuebles, desarrollarlos, arrendarlos y, en su caso enajenarlos. En caso de que los arrendatarios decidieren terminar cualquiera de nuestros arrendamientos, estaremos en posibilidad de celebrar arrendamientos con nuevos clientes o, en su caso, vender los inmuebles respectivos. Por lo tanto, si bien actualmente existe un solo arrendatario, consideramos que la terminación de los arrendamientos con el mismo por sí mismo no afectaría adversamente nuestros resultados de operación o situación financiera. En todo caso, lo que podría afectar nuestra situación financiera sería nuestra incapacidad para celebrar nuevos arrendamientos sobre nuestros inmuebles, durante el tiempo y magnitud requeridos o para enajenarlos a precios de mercado, como ha quedado descrito en el factor de riesgo "Competimos con un número creciente de propietarios, desarrolladores y operadores inmobiliarios en México, muchos de los cuales son propietarios de inmuebles similares a los nuestros, ubicados en los mismos mercados en los que se

ubican nuestras propiedades. Nuestros competidores podrían tener mayores recursos financieros u otros recursos que nosotros y podrían ser capaces o estar dispuestos a tomar mayores riesgos de los que nosotros podemos administrar en forma razonable” de la sección “Factores de Riesgo” del Prospecto.

Ver factor de riesgo “Estamos sujetos a posibles conflictos de interés derivados de la relación con Grupo Coppel y Coppel que pueden afectar nuestra estrategia, crecimiento y rentabilidad” y la sección “Descripción del negocio” del presente Prospecto.

v) Legislación aplicable y situación tributaria

Corporativo

Somos una sociedad anónima de capital variable, regulada principalmente por la LGSM, el Código de Comercio y disposiciones legales complementarias.

Asuntos de Orden Público y Ambientales

Consideramos que cumplimos con las disposiciones de la legislación a la que estamos sujetos en materia de asuntos ambientales tales como la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y la Ley General del Cambio Climático, las cuales establecen el marco legal aplicable a la preservación, remediación y protección del ambiente en México, además del control y regulación de emisiones de gases y compuestos de efecto invernadero.

Nuestras operaciones también están sujetas a la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, la Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable y la Ley General de Vida Silvestre, entre otras, así como a diversas Normas Oficiales Mexicanas que complementan la legislación en materia ambiental.

Actualmente, no tenemos conocimiento de la existencia de procedimientos legales o administrativos latentes o pendientes en contra de la Compañía en relación con asuntos ambientales o de violación alguna de las legislaciones a las que está obligado a cumplir.

Para una descripción de un potencial impacto en la Compañía de cualquier ley o disposición gubernamental relacionada con el cambio climático, ver la sección “Desempeño ambiental” del presente Prospecto.

Existe el riesgo inherente a la comisión de hechos ilícitos graves de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, dentro de nuestros inmuebles, que pudieran generar que las autoridades correspondientes ejerzan la acción de extinción de dominio de alguno de nuestros inmuebles, de conformidad con la Ley Nacional de Extinción de Dominio; lo anterior, aún y cuando en el proceso penal respectivo no se haya dictado sentencia que determine la responsabilidad penal, bastando como presupuesto para el ejercicio de la acción de extinción de dominio, una calificación a cargo de la autoridad judicial penal sobre la existencia de alguno de los delitos previstos en el referido artículo 22 Constitucional.

Cuestiones Fiscales

Tributamos bajo el régimen general previsto en la Ley del Impuesto sobre la Renta y no gozamos de ninguna clase de beneficio fiscal especial, ni a la fecha nos ha sido atribuido algún impuesto especial derivado de nuestras actividades propias.

Estamos sujetos al Impuesto Sobre la Renta sobre las utilidades, al deducir a los ingresos obtenidos las deducciones autorizadas. Realizamos pagos mensuales de Impuesto Sobre la Renta a cuenta del impuesto anual. Para los ejercicios 2024, 2023 y 2022 la tasa de Impuesto Sobre la Renta aplicable es del 30%. Los dividendos o utilidades que pagamos a nuestros accionistas personas físicas y a los residentes en el extranjero se encuentran sujetos al pago del 10% del ISR (excepto los que se decreten con cargo al saldo en la cuenta de utilidad fiscal neta ("CUFIN") con utilidades generadas hasta el 31 de diciembre de 2013 o que algún Tratado Fiscal disminuya o elimine la tasa de retención para los accionistas residentes en el extranjero).

Asimismo, estamos sujetos al Impuesto al Valor Agregado ("IVA"), impuesto indirecto que trasladamos a nuestros clientes.

vi) Recursos humanos

Al cierre del 2024, empleábamos a 78 trabajadores. Al cierre de 2023 y 2022, empleábamos a 76 y 75 trabajadores, respectivamente. Del total de empleados al cierre de 2024, 21 empleados eran personal operativo y 57 eran personal administrativo, el 55% de los empleados eran hombres, mientras que el 45% de los empleados eran mujeres y el 10% de los empleados era de confianza y ninguno está sindicalizado.

No contamos con un número significativo de empleados temporales.

Contamos programas internos para la inclusión laboral, considerando entre otros, la formación académica, profesionalismo, trayectoria profesional y congruencia con nuestros valores, sin hacer distinción por factores de diversidad como género, raza, nacionalidad, y/o creencias personales.

Adicionalmente, mediante el Contrato de Prestación de Servicios, recibimos servicios especializados por parte de Coppel, entidad que es una Persona Relacionada de la Compañía.

Conforme al Contrato de Prestación de Servicios, Coppel es responsable de prestar a la Compañía los Servicios de Administración y Asesoría, incluyendo sin limitar, la facturación y cobranza de las rentas.

Coppel nos presta todos los servicios relacionados con servicios administrativos, tales como la gestión de pago a proveedores, resguardo de documentos, contabilidad, registro de pólizas diarias de ingresos y egresos validación de facturas, reportes, estados financieros, determinación de impuestos y demás actividades relacionadas con nuestra operación financiera y fiscal.

Al 31 de diciembre de 2024, como contraprestación por los Servicios de Administración y Asesoría pagamos \$1,038,326.52 pesos a Coppel. Para mayor referencia, ver sección "Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés" de este Prospecto.

Estamos inscritos en el Registro de Prestadoras de Servicios Especializados y Obras Especializadas bajo el folio número 32759.

Consideramos que mantenemos una relación favorable con nuestros empleados. Consideramos que nos encontramos en cumplimiento de las obligaciones laborales y de seguridad social a nuestro cargo.

Nuestro equipo directivo cuenta con un promedio de 8 años de experiencia en la industria en una amplia gama de áreas que incluyen finanzas, producción, recursos humanos, distribución, marketing y ventas. Contamos con un programa de gestión de liderazgo ético y la capacitación en nuestros valores institucionales. Asimismo, buscamos promover un ambiente laboral donde el talento pueda desarrollar su máximo potencial en un entorno de respeto y confianza.



vii) Desempeño ambiental

Como parte de los esfuerzos del grupo corporativo al que pertenecemos, ver Sección “Estructura Corporativa”, nuestra sociedad controladora se encuentra en proceso de fortalecer su estrategia ambiental a través de una agenda de sostenibilidad que considera principios de eficiencia energética, economía circular, movilidad sostenible y gestión responsable de recursos.

Actualmente, se están desarrollando lineamientos internos que podrían derivar en un plan ambiental integral, tomando como referencia metodológica la *Science Based Targets initiative* (SBTi), sin que a la fecha exista un compromiso de acordar e implementar dicho eventual plan.

Entre las principales acciones operativas ya implementadas en el grupo del que formamos parte (ver Sección “Estructura Corporativa”), destacan: la instalación de sistemas fotovoltaicos en inmuebles, la adopción progresiva de vehículos híbridos y eléctricos en la flota secundaria, y la mejora en sistemas de iluminación LED (actualmente presente en la gran mayoría de los inmuebles) y climatización con tecnología Inverter (instalada en aproximadamente en una tercera parte de los inmuebles).

Todos nuestros nuevos inmuebles comerciales incorporan estas tecnologías desde su diseño original, considerando además criterios de eficiencia energética, mitigación climática y accesibilidad universal, incluyendo aislamiento térmico, sistemas ahorradores de agua, señalización en braille, rampas, baños accesibles y elevadores con botoneras adaptadas.

Asimismo, se encuentra en evaluación la viabilidad de establecer un esquema de certificación ambiental para proveedores estratégicos, como parte de una estrategia más amplia de sostenibilidad en la cadena de valor.

Sin perjuicio de lo anterior, se reconocen riesgos físicos asociados al cambio climático (como eventos meteorológicos extremos), por lo que la hemos iniciado el desarrollo de mecanismos para la identificación, cuantificación financiera, monitoreo y mitigación de dichos riesgos, como parte de una estrategia de gestión integral del riesgo climático.

Reconocemos que el cambio climático podría tener impactos financieros en el mediano y largo plazo, derivados tanto de riesgos físicos como de riesgos de transición. Ver factor de riesgo “Los desastres naturales, así como cualquier evento relacionado a los efectos del cambio climático podría afectar nuestras operaciones, resultados y perspectivas” del presente Prospecto.

En respuesta, se han implementado medidas orientadas a optimizar la eficiencia operativa, reducir costos asociados a energía y transporte, diversificar fuentes energéticas mediante inversiones en generación distribuida, y fortalecer la resiliencia de su infraestructura.

Adicionalmente, nos encontramos en fase de desarrollo proyectos que eventualmente puedan derivar en un plan estratégico de resiliencia climática, que buscará integrar estos elementos de forma transversal en la toma de decisiones operativas y financieras. Estas acciones buscan no solo mitigar riesgos, sino también capturar oportunidades en mercados sensibles a criterios ASG, atendiendo estándares de sostenibilidad reconocidos internacionalmente.

Consideramos que todas nuestras instalaciones en México cumplen con las leyes y regulaciones ambientales. De igual forma, consideramos que el cumplimiento continuo con las leyes ambientales de México no tendrá un efecto adverso en nuestro negocio, propiedades, resultados operativos, condición financiera o perspectivas y no resultará en inversiones de capital significativas.

Conforme a la legislación a la que estamos sujetos, se están implementando las medidas necesarias para garantizar el cumplimiento ambiental, mediante la obtención o renovación, según corresponda,

de los permisos, licencias, autorizaciones o trámites ambientales necesarios para el desarrollo y operación de los inmuebles en cumplimiento de las leyes federales, estatales y locales, así como sus respectivos reglamentos, en materia ambiental.

La Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente son las principales autoridades federales responsables de la vigilancia, ejecución, formulación e implementación de las políticas ambientales en México, incluyendo el otorgamiento de autorizaciones de impacto ambiental para participar en ciertas actividades. La Comisión Nacional del Agua es responsable de la administración del suministro de agua y las descargas de agua residual en zonas federales. Además, los gobiernos estatales pueden promulgar leyes y reglamentos ambientales con respecto a las cuestiones que se encuentran bajo sus respectivas jurisdicciones, siempre y cuando no estén expresamente reservadas al gobierno federal. Las disposiciones locales pueden ser implementadas y aplicadas a nivel municipal. Las autoridades estatales y federales están facultadas para entablar procedimientos civiles, administrativos y penales contra quienes violen la legislación ambiental aplicable, y pueden suspender los desarrollos que no cumplan con dichas disposiciones.

Actualmente, no tenemos conocimiento de la existencia de procedimientos legales o administrativos latentes o pendientes en su contra en relación con asuntos ambientales o de violación alguna de las legislaciones a las que está obligado a cumplir.

Algunos de nuestros inmuebles presentan criterios de diseño sostenible, entre los que se encuentran que a partir del 2021 los inmuebles que sean empleados como tiendas, ya sea que constituyan nuevas aperturas o remodelaciones en las que sea factible, cuentan con la instalación de paneles solares que nos ayudan a reducir las emisiones de alcance 2. De igual forma, desde el 2018 se instalaron equipos eficientes que nos ayudan a disminuir nuestra huella hídrica.

Asimismo, tomamos medidas para tener un uso eficiente de la energía eléctrica, como un diseño de tienda que busca disminuir la carga térmica del edificio y contar con un control centralizado de equipos de aire acondicionado.

viii) Información del mercado

Panorama Macroeconómico

La economía mexicana muestra una leve mejora en la primera mitad de 2025. Se registró una ligera mejora en su desempeño durante la primera mitad de 2025. Cifras oportunas señalan que el Producto Interno Bruto (PIB) creció 0.7% en el segundo trimestre del año, por encima del 0.2% observado en el periodo anterior. Este resultado superó tanto nuestras expectativas como las del consenso de analistas, ambas ubicadas en 0.4%. Con ello, el crecimiento acumulado del primer semestre se situó en 0.9%, impulsado por una mejoría tanto en la producción industrial como en el sector servicios.

Con base en estos datos, hemos revisado al alza nuestra proyección de crecimiento para 2025, ubicándola en 0.6%, una mejora significativa respecto a la estimación previa de 0.1%. Sin embargo, esta cifra aún refleja un ritmo de expansión menor al registrado en años anteriores. Entre los principales riesgos para el crecimiento destacan: la posible imposición de aranceles por parte de Estados Unidos, el impacto de su política migratoria sobre el flujo de remesas, y, en el ámbito interno, los recortes al gasto público en un contexto de ingresos limitados, principalmente por la caída en los precios y la producción de petróleo.

Por otro lado, la inflación se mantiene en niveles controlados. Al cierre de julio de 2025, se ubicó en 3.5%, su nivel más bajo desde 2020. Esta moderación, junto con la debilidad en la actividad económica, permitió al Banco de México reducir la tasa de interés de referencia a 7.75% en agosto, desde 10.00% en diciembre del año pasado. Aunque la política monetaria sigue siendo restrictiva, se

anticipa al menos un recorte adicional en lo que resta del año que pueda favorecer un mayor dinamismo en el consumo. De acuerdo con la más reciente encuesta de Banxico, las expectativas para el cierre de 2025 son de una inflación del 4.0% y una tasa de interés de 7.50%.

Información de Mercado Retail

El mercado comercial en México, para el primer semestre de 2025¹, registra un inventario total superior a 27 millones de metros cuadrados, distribuido en siete zonas del país. Dentro de este inventario, se identifican 872 centros comerciales con superficies mayores a 10 mil metros cuadrados. La ocupación del mercado supera los 25 millones de metros cuadrados, lo que representa un 92.8% del inventario total. El inventario ha mostrado un crecimiento constante desde 2018 hasta 2025, manteniendo la ocupación en niveles elevados.

Actualmente, se encuentran en construcción más de 808 mil metros cuadrados distribuidos en 37 centros comerciales. La zona Metropolitana concentra el 41.0% de esta construcción, seguida por la zona Sureste con un 17.7% y la zona Centro con un 17.3%. Por tipo de centro comercial, los Fashion Malls representan el 41.4% de la construcción y proyectos, los Power Centers el 17.2%, y los Lifestyle el 11.0%

Los centros comerciales, especialmente los *Fashion Mall* y *Power Center*, atraen un alto volumen de visitantes. Esto proporciona a las tiendas departamentales, que también fungen como tiendas ancla dentro de estos centros comerciales, una exposición significativa a un público diverso y amplio, aumentando el potencial de ventas. Al mismo tiempo, ofrecen un entorno atractivo y cómodo que mejora la experiencia del cliente, fomentando compras más prolongadas.

El comercio electrónico en México ha experimentado un crecimiento significativo, sin embargo, el regreso de los consumidores a las tiendas físicas está estabilizando las tasas de crecimiento del *e-commerce*. La evidencia respalda la idea de que las tiendas físicas seguirán experimentando una fase expansiva. Las tiendas departamentales están implementando estrategias omnicanal, donde combinan las ventas físicas con las ventas online, dentro de centros comerciales pueden poner puntos de recolección de compras hechas en línea, o kioscos que faciliten la compra online desde la tienda física.

Información de Mercado Logístico

El mercado industrial mexicano está experimentando un crecimiento robusto, impulsado por el "nearshoring", la demanda de espacios logísticos y de manufactura, y el auge del comercio electrónico, con mayor concentración en la Ciudad de México. Esta alta demanda ha superado la oferta, lo que ha llevado a la construcción de nuevas naves industriales y al aumento de los pre-arrendamientos.

Se espera que esta tendencia continúe, con un mercado en expansión, baja disponibilidad y precios en aumento.

Además, conceptos como la "última milla" y la Industria 4.0 están ganando relevancia. México se mantiene como un destino atractivo para los inversores debido a su mano de obra competitiva, conectividad y tratados comerciales

Información de mercado – Mercado de Oficinas

¹ Fuente: México Overview del mercado comercial, <https://www.colliers.com/download-article?itemId=921e35db-c1b5-47d4-9fa0-484d70dd8583>

El mercado inmobiliario de oficinas en México, tras el impacto de la pandemia entre 2020 y 2022, ha mostrado signos de recuperación a partir de 2023. Sin embargo, la situación varía entre las principales ciudades. Mientras Ciudad de México y Puebla mantienen altas tasas de disponibilidad, Monterrey y Querétaro experimentan descensos, y Guadalajara se encuentra en un punto intermedio. La sobreoferta general ha llevado a los arrendadores a flexibilizar sus condiciones.

El mercado ha mostrado señales de estabilización y aumento en la demanda de espacios, aunque se espera la entrada de nuevos inmuebles que podrían impactar la superficie disponible. El formato de coworking ha ganado relevancia, y la demanda de certificaciones de edificios sostenibles y centrados en el bienestar está en aumento. Además, se observan tendencias como la demanda de espacios flexibles, la adopción de tecnología y la personalización de espacios.

Competidores Principales

Los principales jugadores que operan en la misma industria que Sakly son los Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces (FIBRAs), destacando FUNO, Fibra Plus, Dahnos y SOMA. Además, existen cadenas comerciales que también participan activamente en el negocio inmobiliario, estas poseen, gestionan y buscan activamente adquirir, rentar y construir propiedades comerciales para sumar a su infraestructura.

Los principales retos que enfrentamos dentro de nuestro mercado y la forma en la que hacemos frente a los mismos, son los siguientes:

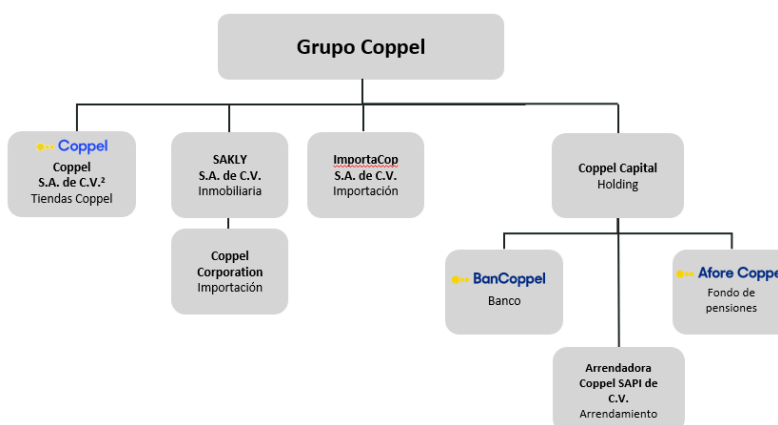
- 1. Concentración en el sector comercial y en el arrendatario.** La concentración de nuestros bienes inmuebles dirigidos a la operación del sector minorista en México nos expone a un mayor riesgo ante desaceleraciones económicas en este sector, en comparación con un portafolio diversificado por sector. La industria inmobiliaria comercial es vulnerable a riesgos que podrían afectar negativamente a nuestro principal arrendatario y la demanda del consumidor. Este riesgo es mitigado por la diversificación geográfica y de formato de los inmuebles que reduce la concentración e impacto al sector comercial en ciertas zonas del país en específico y de ciertas categorías de productos. Asimismo, hemos desarrollado nuevas fuentes de ingreso a través de arrendamiento de plazas comerciales que cuentan con una mayor diversificación de arrendatarios.
- 2. Comercio electrónico.** El crecimiento del comercio electrónico puede afectar negativamente a los arrendatarios tradicionales y la ocupación de espacios comerciales. En este sentido analizaremos y responderemos a las tendencias del mercado, adaptando y desarrollando inmuebles de acuerdo con la necesidad de los arrendatarios para atender las demandas de los consumidores. Asimismo, contamos con inmuebles logísticos los cuales se han visto beneficiados por la mayor demanda ante el incremento del comercio electrónico.
- 3. Alta competencia en el sector inmobiliario.** La intensa competencia en el mercado inmobiliario mexicano, con rivales de mayor capacidad financiera y tolerancia al riesgo, sumada a la posible entrada de nuevos fondos, amenaza el crecimiento y la rentabilidad de nuestro patrimonio inmobiliario. Esta competencia podría impactar negativamente nuestra capacidad para adquirir propiedades, atraer y retener arrendatarios, y mantener niveles de ocupación óptimos, afectando así nuestro rendimiento financiero. Para esto hemos desarrollado controles que impulsan la toma de decisiones óptimas respecto a la ubicación y tipo de inmuebles y altos niveles de eficiencia operativa que soportan la rentabilidad y generación de flujo necesario para contar con los recursos necesarios para competir en el mercado.

A pesar de la presencia de grandes FIBRAS en el segmento, ninguna atiende al sector de mercado donde nosotros operamos. Consideramos que, en la operación de nuestro negocio, gozamos de las siguientes ventajas competitivas:

- Bajo nivel de competencia directa: Desarrollamos inmuebles para un nicho de mercado específico y en localidades con menor población.
- Aumento de la demanda: Nuestro portafolio de inmuebles pequeños y a pie de calle se alinea con la creciente demanda del mercado.
- Experiencia y capacidad: Poseemos el conocimiento y la capacidad para desarrollar y arrendar propiedades con estas características.

ix) Estructura corporativa

El siguiente organigrama muestra la estructura corporativa a la que pertenece la Compañía al 30 de septiembre de 2025:



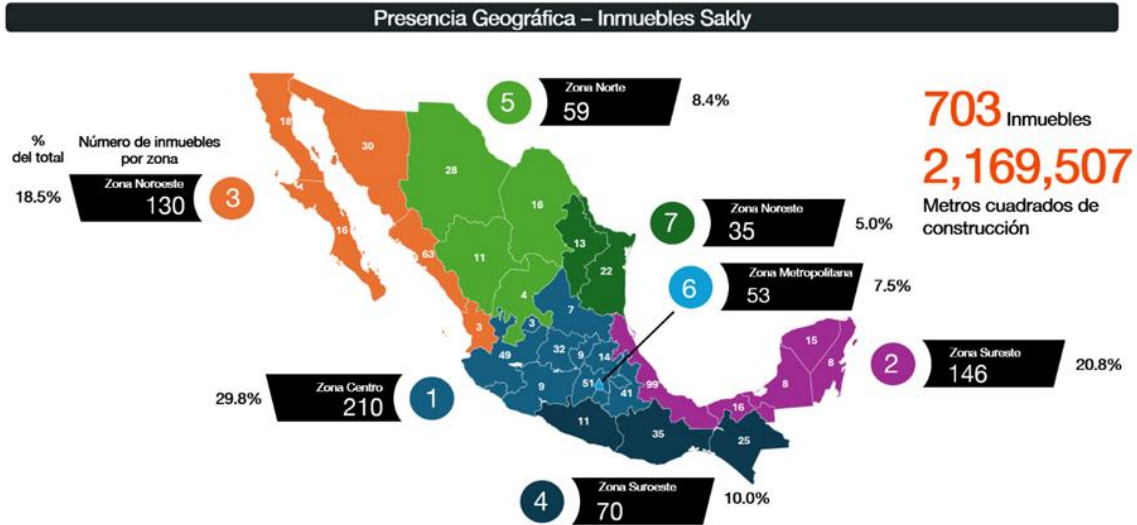
Fuente: Información interna de la Compañía.

x) Descripción de los principales activos

Hemos desarrollado, o adquirido, individual o colectivamente 703 inmuebles con una superficie de construcción de aproximadamente 2,169,507 m².

La siguiente imagen resume nuestro portafolio inmobiliario por zona geográfica al 30 de septiembre de 2025:

l



Las siguiente tabla e imágenes ejemplifican la diversificación de nuestros inmuebles, así como los diferentes formatos, tamaños, y uso bajo los que operan.

Tamaños

Tamaño de inmueble (m2 de construcción)	Número de inmuebles
>=10,000 m2	15
9,999 - 5,000 m2	35
4,999 - 1,000 m2	358
< 999 m2	192
Terrenos (sin m2)	103
Suma total	703

Tiendas de formato completo, compactas y zapaterías (Tienda Universitarios Culiacán)



Fuente: Información interna de la Compañía

l

Centros de Distribución (Cedis Culiacán)



Fuente: Información interna de la Compañía

Oficina (Corporativo 1 Culiacán)



Fuente: Información interna de la Compañía

Centro comercial (Vía Plaza Madero Parras de la Fuente)



Fuente: Información interna de la Compañía

l

Conforme al Contrato de Arrendamiento Marco, Coppel nos paga (i) respecto de tiendas comerciales, el equivalente al 8% de las ventas mensuales de cada tienda, y (ii) respecto de centros de distribución y oficinas una renta mensual fija en UDIS, calculada con base en el valor de UDI vigente al día primero de enero del año en curso al que corresponda la renta. El Contrato de Arrendamiento Marco vence 31 de diciembre de 2032 y esperamos renovarlo por el plazo máximo permitido por las leyes aplicables.

Al amparo del Contrato de Arrendamiento Marco, al 30 de septiembre de 2025, Coppel nos arrendaba 621 inmuebles.

Al 30 de septiembre de 2025, el 98.7% de nuestros ingresos por arrendamiento provenían del Contrato de Arrendamiento Marco. A esa misma fecha, del total de nuestros ingresos provenientes del Contrato de Arrendamiento Marco, el 73.0% correspondía a inmuebles comerciales, el 19.7% a correspondía a inmuebles con uso de logística y el 3.0% correspondía a oficinas y el 4.3% restante corresponde a usos diversos que el arrendatario da a los inmuebles: terrenos, estacionamientos, etc.

Antigüedad

La antigüedad promedio de nuestros activos es 13 años.

A la fecha del Prospecto, contamos con seguros que consideramos adecuados para cubrir riesgos y daños causados a nuestros bienes, incluyendo nuestros inmuebles, los cuales están contratados con compañías de seguros que consideramos adecuadas.

A la fecha del presente prospecto, solamente uno de los 703 inmuebles de los que actualmente es propietario Sakly cuenta con una hipoteca constituida en favor de Banco Mercantil del Norte, S.A., I.B.M., Grupo Financiero Banorte. Por lo tanto, el resto de nuestros inmuebles está libre de gravámenes.

La totalidad de nuestros activos fijos importantes son de nuestra propiedad.

Medidas ambientales

Para una mayor referencia respecto de las medidas ambientales que afecten la utilización de nuestros inmuebles, referirse a las secciones Legislación aplicable y situación tributaria, así como Desempeño ambiental.

Nuestra estrategia de crecimiento se centra en la adquisición de predios y el desarrollo de nuevos inmuebles diseñados para satisfacer las necesidades de expansión y uso de nuestros clientes. Buscamos constantemente oportunidades para expandir nuestro portafolio de propiedades, asegurando que contamos con la infraestructura necesaria para cubrir la demanda de los mismos.

Adicionalmente, siempre que las características del terreno y el inmueble lo permitan, podremos realizar inversiones adicionales para ejecutar ampliaciones y mejoras en nuestras propiedades. Si bien la naturaleza de estas modificaciones dependerá del tipo de inmueble, el objetivo siempre es incrementar su capacidad productiva y satisfacer las necesidades de nuestros arrendatarios o la demanda del mercado local.

Los proyectos de expansión futuros, incluyendo la ampliación y mejoras en las instalaciones, serán financiados a través de una combinación de tres fuentes principales:



- Financiamiento con deuda bancaria: A través de acuerdos con instituciones financieras, asegurando financiamiento a largo plazo para nuestras inversiones.
- Emisiones del programa de certificados bursátiles: Utilizando los fondos de la emisión de certificados bursátiles para complementar el financiamiento de deuda bancaria y garantizar la ejecución oportuna de nuestros proyectos de desarrollo.
- Reinversión de nuestros resultados.

Esperamos que la ejecución exitosa de estos proyectos resulte en un incremento estable en nuestros ingresos por arrendamiento al aumentar nuestra base de inmuebles y metros cuadrados rentables.

Contamos con un alto potencial de expansión. El crecimiento poblacional y la demanda por servicios en México continúan en aumento. Se han identificado 416 municipios en el país que por su población y dinamismo económico se vuelven atractivos para nuestros clientes.



¹De las 6 aperturas de tiendas, 2 ya fueron abiertas al cierre del tercer trimestre.

²De las 3 aperturas de CEDIS, 1 ya fue abierta al cierre del tercer trimestre.

xi) Procesos judiciales, administrativos o arbitrales

Actualmente no somos parte de juicio, litigio o procedimiento arbitral o administrativo alguno como parte demandada, que pudiera tener un efecto adverso para nosotros, distinto a los juicios, litigios, procedimientos arbitrales o administrativos derivados del curso ordinario de nuestras operaciones. A la fecha del presente Prospecto, hasta donde tenemos conocimiento, no hay probabilidad de que pueda existir en un futuro, cualquier proceso judicial, administrativo o arbitral relevante, en los cuales podamos estar involucrados, o bien puedan estar involucradas personas relacionadas a la Compañía, que haya tenido o pueda tener un impacto significativo sobre nuestros resultados de operación o nuestra posición financiera. No consideramos que las demandas y procedimientos legales en los que estamos involucrados dentro del curso normal de nuestro negocio se consideren procesos judiciales, administrativos o arbitrales relevantes, o que pudieran representar un costo o beneficio de al menos el 10% de nuestros activos y por ello no hemos constituido reservas para cualquiera de ellos.

A la fecha del Prospecto, no estamos en ninguno de los supuestos establecidos en los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles, ni hemos sido declarados en concurso mercantil.

4) INFORMACIÓN FINANCIERA

a) Información financiera seleccionada

Las siguientes tablas presentan nuestra información financiera y operativa seleccionada al 30 de septiembre de 2025 (basada en Estados Financieros Internos), el 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022. Esta información debe ser leída junto con los Estados Financieros, incluyendo sus notas, contenidos en este Prospecto y en la sección "Comentarios y Análisis de la Administración sobre los Resultados de Operación y Situación Financiera".

Los Estados Financieros han sido preparados de conformidad con las NIIF. Algunas NIIF han sido modificadas recientemente y otras podrían modificarse o entrar en vigor en el futuro. La aplicación inicial de nuevas NIIF podría tener como un impacto negativo en nuestros procesos internos, así como en nuestras operaciones, situación financiera y cumplimiento de nuestras obligaciones contractuales. A la fecha, no hemos cuantificado las posibles afectaciones derivadas de la aplicación de las nuevas NIIF, por la modificación de NIIF existentes o la entrada en vigor de nuevas NIIF. Asimismo, es posible que la información financiera que sea elaborada conforme a las nuevas NIIF o conforme a sus modificaciones, no sea comparable con la información financiera reportada durante ejercicios y periodos anteriores. Ver nota (26) Nuevas normas e interpretaciones aún no vigentes de los Estados Financieros Dictaminados y nota (23) de los Estados Financieros Intermedios adjuntos a este Prospecto para una descripción más detallada de la aplicación de las nuevas NIIF.

Los Estados Financieros consolidados están expresados en Pesos.

Las siguientes tablas muestran nuestra información financiera seleccionada del estado de situación financiera consolidado y del estado de resultados consolidados al 30 de septiembre de 2025, 30 de junio de 2025 y por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 en Pesos:

	Al 30 de septiembre 2025	Al 30 de junio 2025	Al 31 de diciembre 2024	Al 31 de diciembre 2023	Al 31 de diciembre 2022
Ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión	\$5,246,032,148	\$3,567,191,803	\$6,581,693,569	\$6,587,291,037	\$6,451,506,665
Ingresos por comisiones	\$529,282,154	\$290,679,823	\$665,403,397	\$532,927,383	\$624,421,720
Otros ingresos	\$39,839,989	\$20,296,257	\$2,130,990,312	\$1,549,504,524	\$3,619,870,821
Total de ingresos	\$5,815,154,291	\$3,878,167,883	\$9,378,087,278	\$8,669,722,944	\$10,695,799,206
Utilidad de Operación	\$5,318,009,011	\$3,547,908,473	\$8,909,700,016	\$8,190,788,613	\$10,255,754,105
Resultado del período	\$3,756,343,900	\$2,566,277,985	\$6,524,239,627	\$6,081,397,142	\$7,622,068,253
Total Activo	\$43,588,586,037	\$44,283,339,418	\$44,217,852,730	\$40,421,823,429	\$37,401,823,427
Total del pasivo	\$10,998,209,101	\$10,164,908,692	\$8,922,806,027	\$6,984,202,789	\$5,521,930,175
Total de capital contable	\$32,590,376,936	\$34,118,430,726	\$35,295,046,703	\$33,437,620,640	\$31,879,893,252

Factores que afectan significativamente la comparabilidad de los datos presentados

A la fecha del presente Prospecto, no tenemos identificados factores que afecten significativamente la comparabilidad de los datos presentados.

Factores o acontecimientos inciertos que pueden hacer que la información financiera presentada no sea indicativa del desempeño futuro

A la fecha del presente Prospecto, no tenemos identificados factores o acontecimientos inciertos que puedan hacer que la información presentada no sea indicativa del desempeño futuro.

b) Información financiera por línea de negocio, zona geográfica y ventas de exportación

Ingresos por tipo de inmueble:

	Al 30 de septiembre 2025	Al 30 de junio 2025	Al 31 de diciembre 2024	Al 31 de diciembre 2023	Al 31 de diciembre 2022
Comercial	\$3,846,906,726	\$2,635,603,400	\$4,818,368,855	\$4,902,953,113	\$4,881,879,716
Logístico	\$1,027,031,158	\$684,332,856	\$1,306,453,854	\$1,242,258,872	\$1,155,220,956
Terrenos	\$204,308,893	\$137,137,421	\$253,459,514	\$250,117,052	\$236,157,994
Oficina	\$152,305,882	\$99,964,536	\$186,635,022	\$176,806,679	\$170,374,733
Estacionamiento	\$11,210,761	\$7,311,192	\$14,004,978	\$13,405,321	\$5,989,267
Otros	\$4,268,728	\$2,842,398	\$2,771,346	\$1,750,000	\$1,883,999
Total	\$5,246,032,148	\$3,567,191,803	\$6,581,693,569	\$6,587,291,037	\$6,451,506,665

Ingresos por área geográfica:

	Al 30 de septiembre 2025	Al 30 de junio 2025	Al 31 de diciembre 2024	Al 31 de diciembre 2023	Al 31 de diciembre 2022
Centro	\$1,551,690,927	\$1,052,132,389	\$1,926,171,485	\$1,916,129,908	\$1,866,746,117
Noroeste	\$924,136,226	\$627,344,425	\$1,160,237,448	\$1,162,781,689	\$1,159,977,638
Metropolitana	\$815,205,326	\$549,730,678	\$1,033,382,864	\$993,046,499	\$929,393,226
Sureste	\$868,854,416	\$598,198,524	\$1,085,993,696	\$1,110,681,898	\$1,097,411,493
Norte	\$393,106,225	\$268,514,272	\$478,269,832	\$516,086,004	\$513,085,517
Suroeste	\$391,936,308	\$265,338,131	\$522,904,690	\$503,717,498	\$498,926,908
Noreste	\$301,102,720	\$205,933,384	\$374,733,554	\$384,847,541	\$385,965,766
Total	\$5,246,032,148	\$3,567,191,803	\$6,581,693,569	\$6,587,291,037	\$6,451,506,665

c) Informe de créditos relevantes

La siguiente descripción resume los principales términos de ciertos contratos de crédito de la Compañía, incluyendo la descripción de ciertas obligaciones de hacer y no hacer contenidas en dichos contratos. La Compañía está actualmente en cumplimiento de dichas obligaciones de hacer y no hacer. La siguiente descripción es simplemente un resumen y no intenta ser una descripción de todos los términos de los acuerdos financieros que puedan ser importantes.

Favor de referirse al apartado "Deuda" dentro de la sección "Información financiera - Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y la situación financiera de la Emisora" del presente Prospecto.

Deuda

Al 30 de septiembre de 2025, nuestra deuda total era de \$4,145 millones de pesos. De ese monto, al 30 de septiembre de 2025, \$1,163 millones de pesos era vencimiento circulante de la deuda a largo plazo, es decir el 28% del total de la deuda corresponde a vencimiento circulante de la deuda a largo plazo, mientras que los \$2,982 millones de pesos restantes corresponden a deuda a largo plazo, es decir el 72% del total de nuestra deuda corresponde a deuda a largo plazo. Al 30 de septiembre de 2025, la totalidad de nuestra deuda devengaba intereses a una tasa variable.

Al 30 de junio de 2025, nuestra deuda total era de \$3,657 millones de pesos. De ese monto, al 30 de junio de 2025, \$937 millones de pesos era vencimiento circulante de la deuda a largo plazo, es decir el 26% del total de la deuda corresponde a vencimiento circulante de la deuda a largo plazo, mientras que los \$2,720 millones de pesos restantes corresponden a deuda a largo plazo, es decir el 74% del total de nuestra deuda corresponde a deuda a largo plazo. Al 30 de junio de 2025, la totalidad de nuestra deuda devengaba intereses a una tasa variable.

Al 31 de diciembre de 2024, nuestra deuda total era de \$2,607 millones de pesos. De ese monto, al 31 de diciembre de 2024, \$704 millones de pesos era vencimiento circulante de la deuda a largo plazo, es decir el 27% del total de la deuda corresponde a vencimiento circulante de la deuda a largo plazo, mientras que los \$1,903 millones de pesos restantes corresponden a deuda a largo plazo, es decir el 73% del total de nuestra deuda corresponde a deuda a largo plazo. Al 31 de diciembre de 2024, la totalidad de nuestra deuda devengaba intereses a una tasa variable.

Al 31 de diciembre de 2023, nuestra deuda total era de \$1,463 millones de pesos. De ese monto, al 31 de diciembre de 2023, \$350 millones de pesos era vencimiento circulante de la deuda a largo plazo, es decir el 24% del total de la deuda corresponde a vencimiento circulante de la deuda a largo plazo, mientras que los \$1,113 millones de pesos restantes corresponden a deuda a largo plazo, es decir el 76% del total de nuestra deuda corresponde a deuda a largo plazo. Al 31 de diciembre de 2023, la totalidad de nuestra deuda devengaba intereses a una tasa variable.

Al 31 de diciembre de 2022, nuestra deuda total era de \$437 millones de pesos, la cual en su totalidad era vencimiento circulante de la deuda a largo plazo. Al 31 de diciembre de 2022, la totalidad de nuestra deuda devengaba intereses a una tasa variable.

Ningún porcentaje de nuestra deuda que devenga intereses a tasa variable cuenta con cobertura de intereses.

Para un informe de los créditos relevantes, incluyendo las causas y tratamiento de amortización anticipada, ver sección "Contratos de Crédito" del presente Prospecto.

Contratos de Crédito

Contamos con los siguientes financiamientos:

Contrato de Crédito Sindicado

Conforme al Contrato de Crédito Sindicado, se puso a nuestra disposición un crédito simple hasta por la cantidad de \$3,000,000,000.00 Pesos, cuyo destino es el pago de las comisiones, costos y gastos relacionados con la contratación del crédito, así como usos y/o gastos corporativos generales de la

Compañía. Sujeto a los términos y condiciones previstos en dicho contrato, la Compañía podrá solicitar a los acreedores, de forma anual y hasta el 2027, nuevos tramos al amparo del Contrato de Crédito Sindicado, cada tramo tiene un plazo de 5 años. La fecha de vencimiento del Contrato de Crédito Sindicado es 16 de diciembre de 2027 y conforme a sus términos no podrá ser renovado de manera automática. En la medida en que la Compañía requiera la contratación de nuevos créditos para hacer frente al pago del principal del mismo, se realizarán las gestiones correspondientes para su contratación, en el entendido de que la Sociedad no puede garantizar que se contará en el futuro con la fuente de capital prevista en este financiamiento.

El Contrato de Crédito Sindicado contempla un mecanismo de disposición conforme al cual, podemos disponer anualmente de nuevos tramos dentro de cierto periodo de disposición hasta por un monto anual que se calcula con base en los términos previstos en el Contrato de Crédito Sindicado.

Con fecha 12 de febrero de 2025, se modificaron ciertos términos y condiciones de la línea del Contrato de Crédito Sindicado. De acuerdo con los nuevos términos y condiciones, son acreedores de esta línea Banco Santander México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander, Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, y BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México.

Al 30 de septiembre de 2025, el saldo de principal insoluto al amparo del Contrato de Crédito Sindicado ascendía a la cantidad de \$4,165 millones de pesos. La tasa de interés aplicable al Contrato de Crédito Sindicado tramo es TIIE más un margen para los tramos de 2022 y 2023 y de TIIEF más un margen para el tramo de 2024.

La siguiente tabla muestra las características de los tramos al amparo del Contrato de Crédito Sindicado:

Acreedor	Monto de principal dispuesto	Monto de principal insoluto	Vencimiento
Santander, Banorte y Scotiabank	\$1,560 millones de pesos	\$866 millones de pesos	16 diciembre 2027
Santander, Banorte y Scotiabank	\$1,580 millones de pesos	\$1,229 millones de pesos	16 diciembre 2028
Santander, Banorte y BBVA	\$2,070 millones de pesos	\$2,070 millones de pesos	16 de diciembre de 2029

La siguiente tabla muestra las características de amortización del principal insoluto de los tramos al amparo del Contrato de Crédito Sindicado:

	2025	2026	2027	2028	2029
Tramo 2022	\$87 millones de pesos	\$347 millones de pesos	\$433 millones de pesos	-	-
Tramo 2023	\$88 millones de pesos	\$351 millones de pesos	\$351 millones de pesos	\$440 millones de pesos	-
Tramo 2024	\$115 millones de pesos	\$460 millones de pesos	\$460 millones de pesos	\$460 millones de pesos	\$574 millones de pesos

Total amortización de principal	\$289 millones de pesos	\$1,158 millones de pesos	\$1,243 millones de pesos	\$900 millones de pesos	\$574 millones de pesos
---------------------------------	-------------------------	---------------------------	---------------------------	-------------------------	-------------------------

Sujeto a las emisiones que realicemos al amparo del presente Programa, buscaremos amortizar anticipadamente la línea de crédito antes mencionada, en caso de que realizarse la amortización del Contrato de Crédito Sindicado, los términos de dichas amortizaciones se incluirán en las secciones correspondientes de los Suplementos y Títulos de las Emisiones.

El Contrato de Crédito Sindicado contiene ciertas obligaciones de hacer y no hacer a nuestro cargo, las cuales, se relacionan a continuación: (i) mantener en buen estado los bienes necesarios para nuestra operación, incluyendo los seguros de conformidad con las prácticas de Sakly, (ii) notificar cualquier reforma estatutaria, incumplimiento, litigio, huelga o daño material, (iii) mantener índices financieros específicos, (iv) no llevar a cabo operaciones de consolidación o fusión con otra persona, salvo que Sakly sea la sociedad que subsista o inmediatamente después no exista una causa de vencimiento anticipado conforme al Contrato de Crédito Sindicado, (v) no reducir nuestro capital social sin el previo consentimiento escrito de los acreedores del Contrato de Crédito Sindicado; (vi) no modificar sustancialmente la forma de llevar nuestros negocios, incluyendo la creación de subsidiarias que realicen las operaciones actuales o a las que se aporten nuestros activos; y (vii) no constituir, asumir o permitir la constitución de gravámenes sobre nuestros bienes, a excepción de gravámenes operativos ordinarios y preexistentes que no comprometan la solvencia crediticia. El presente resumen es indicativo y no incluye las definiciones pertinentes ni el alcance y excepciones a dichas obligaciones.

Tenemos la opción de amortizar anticipadamente el Contrato de Crédito Sindicado.

El Contrato de Crédito Sindicado contiene causas de vencimiento anticipado, entre otras cosas se encuentra: (i) el incumplimiento en el pago de cualquier monto del Contrato de Crédito Sindicado; (ii) incumplimientos específicos relacionados con ciertas obligaciones previstas en el Contrato de Crédito Sindicado, tales como llevar a cabo pagos anticipados obligatorios, entrega de estados financieros, etc., (iii) incumplimiento a cualesquier otra obligación, que no sea remediado o subsanado dentro de los 30 días naturales siguientes a la fecha en la que el incumplimiento sea notificado a la Compañía; (iv) si ocurre un cambio material adverso, según dicho término se define en el Contrato de Crédito Sindicado; (v) si ocurre un cambio de control (según dicho término se define en el Contrato de Crédito Sindicado) respecto de Sakly o el obligado solidario; (vi) el incumplimiento en el pago de deudas por montos superiores a \$50 millones de pesos o incumplimiento de obligaciones en instrumentos de deuda que permitan su vencimiento anticipado, (vii) si la Emisora presenta una solicitud para ser declarado en concurso mercantil, quiebra, insolvencia, reorganización, reestructuración, o cualquier procedimiento de la misma naturaleza, (viii) se inicia en contra de la Emisora cualquier procedimiento, demanda o cualquier acción de concurso mercantil, quiebra, insolvencia, reorganización, reestructuración, o cualquier procedimiento de la misma naturaleza que resulte en la emisión de una resolución admitiendo a trámite una demanda de declaración de concurso mercantil de la Emisora, declaración de insolvencia o concurso mercantil o similar o de nombramiento de funcionarios o especialistas por parte de una autoridad judicial o del Instituto Federal de Especialistas en Concurso Mercantiles para llevar a cabo funciones relacionadas con la insolvencia, concurso mercantil o similar de la Emisora, y (ix) cualquier declaración hecha por la Emisora resulta falsa en cualquier aspecto material. El presente resumen es indicativo y no incluye las definiciones pertinentes ni el alcance y excepciones a dichas obligaciones.

Contrato de Crédito Bancoppel

El 4 de noviembre de 2025, se celebró el Contrato de Crédito Bancoppel, mediante el cual se puso a nuestra disposición una línea de crédito en cuenta corriente hasta por la cantidad de \$3,500,000,000.00 de Pesos, cuyo destino es capital de trabajo.

Actualmente, la Emisora no ha dispuesto del Contrato de Crédito Bancoppel. La tasa de interés aplicable al Contrato de Crédito Bancoppel es TIIE de Fondeo compuesta por adelantado a 28 días más los puntos porcentuales que las partes acuerden al momento de la disposición. La fecha de vencimiento del Contrato de Crédito Bancoppel es el 4 de noviembre de 2028, y conforme a sus términos no podrá ser renovado de manera automática. En la medida en que la Compañía requiera la contratación de nuevos créditos para hacer frente al pago del principal del mismo, se realizarán las gestiones correspondientes para su contratación, en el entendido de que la Sociedad no puede garantizar que se contará en el futuro con la fuente de capital prevista en este financiamiento.

El Contrato de Crédito Bancoppel contiene ciertas obligaciones de hacer y no hacer a nuestro cargo, las cuales, se relacionan a continuación: (i) mantener su existencia social, el giro de su negocio y la continuidad del mismo y mantener vigentes, en su caso, todos los derechos, autorizaciones, licencias, permisos, certificaciones, registros, seguros y aprobaciones, necesarios de conformidad con la legislación aplicable para la realización de sus actividades, (ii) entregar la información y documentación relativa a su operación y situación financiera que se menciona en el Contrato de Crédito Bancoppel, (iii) notificar cualquier evento que constituya o pueda constituir una causa de vencimiento anticipado, y las mediadas que se propongan adoptar al respecto, (iv) modificar cualquier reforma a sus estatutos sociales, (v) no constituir gravámenes sobre más del 10% de sus activos fijos, y (vi) no consolidarse o fusionarse (como fusionante o fusionada) con cualquier tercero, salvo que, inmediatamente después de que surta efectos dicha operación: (a) en caso de ser un sucesor de la Compañía, expresamente asuma, las obligaciones de la Compañía de conformidad con el Contrato de Crédito Bancoppel, (b) inmediatamente después de que surta efectos dicha operación, no ocurra ni continúe una causa de vencimiento anticipado conforme a dicho contrato de crédito. El presente resumen es indicativo y no incluye las definiciones pertinentes ni el alcance y excepciones a dichas obligaciones.

Tenemos la opción de amortizar anticipadamente el Crédito sin penalización.

El Contrato de Crédito Bancoppel contiene causas de vencimiento anticipado, entre otras cosas se encuentra: (i) el incumplimiento de pago a las amortizaciones de capital o intereses del Contrato de Crédito Bancoppel, (ii) incumplimientos con las obligaciones previstas en el Contrato de Crédito Bancoppel, (iii) si cualquier declaración hecha por la Emisora para la obtención del crédito resulta falsa en cualquier aspecto relevante, (iv) si la Emisora enfrenta litigios o embargos de carácter judicial, administrativo, laboral, fiscal o de cualquier otra naturaleza, que pueda esperarse que resulten en un efecto material adverso que afecte de forma adversa y significativa su capacidad de pago para cumplir con sus obligaciones de pago conforme al contrato de crédito, (v) si el importe del crédito no se emplea para el destino previsto en el Contrato de Crédito Bancoppel, (vi) si la Emisora solicita o inicia un procedimiento en que se instaure la quiebra o concurso mercantil que lleve a la disolución o liquidación, o bien si se instituye o inicia un procedimiento por o en contra de la Emisora, (vii) si los accionistas que actualmente detentan el control de la Emisora enajenan o gravan o de cualquier manera transfieren el número de acciones que tienen, o realizan cualquier cambio de control de accionistas sin el consentimiento del acreditante, (viii) si se escinde o fusiona sin autorización del acreditante, (ix) deja de cubrir puntualmente el pago de sus impuestos, derechos, cuotas, correspondientes al Instituto Mexicano del Seguro Social, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores o cualquier otra prestación fiscal a su cargo y dicho incumplimiento no es subsanado, y (x) faltare al cumplimiento de cualquiera de sus obligaciones bajo el contrato de crédito si incumple con otros contrato u obligaciones que tenga contraídas con el acreditante. El presente resumen es indicativo y no incluye las definiciones pertinentes ni el alcance y excepciones a dichas obligaciones.



A la fecha del presente Prospecto, nos encontramos al corriente en el pago del principal e intereses de todos nuestros créditos y hemos cumplido con todas nuestras obligaciones de hacer y no hacer. Fuera de los compromisos que asumimos y hemos detallado en esta sección, no existe convenio o compromiso adicional que pueda causar un vencimiento anticipado de la deuda.



d) Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación y situación financiera de la emisora

La siguiente sección ha sido preparada con base en nuestros Estados Financieros y el resto de la información financiera incluida en este Prospecto. Los potenciales inversionistas deberán leer el siguiente análisis de la administración sobre nuestros resultados de operación y situación financiera junto con la sección "Información Financiera Seleccionada" y nuestros Estados Financieros, mismos que forma parte de este Prospecto.

Esta sección contiene proyecciones que reflejan nuestros planes, estimaciones y consideraciones, y que conllevan riesgos, incertidumbres y suposiciones. Nuestros resultados reales podrían diferir sustancialmente de aquellos anticipados en nuestras declaraciones o estimaciones a futuro. Los factores que podrían hacer o contribuir a estas diferencias incluyen, entre otros, aquellos que se detallan más adelante y en otras secciones de este Prospecto, particularmente en la sección "Factores de Riesgo".

La Emisora no tiene identificadas tendencias, compromisos o acontecimientos, salvo aquéllos descritos en el presente Prospecto, en los Estados Financieros y sus notas, que puedan o vayan a afectar significativamente la liquidez de la Compañía, resultados de operación o situación financiera.

Principales factores que impactan nuestros resultados y operaciones:

Impacto de Políticas Económicas, Fiscales, Monetarias y Factores Políticos y Sociales

Las políticas económicas, fiscales y monetarias implementadas por el Gobierno Federal, así como diversos factores políticos y sociales, han tenido y pueden tener en el futuro un impacto directo o indirecto en nuestras operaciones. Dichos impactos pueden reflejarse en la evolución de las tasas de interés, la disponibilidad de financiamiento, la carga fiscal y la percepción de riesgo país. De la misma manera, estas políticas pueden afectar los niveles de inflación posiblemente erosionando nuestros márgenes operativos en caso de que los incrementos en costos relacionados a la construcción y el desarrollo de los inmuebles se ubiquen por encima del crecimiento de nuestros ingresos por arrendamiento.

Por otro lado, nuestras operaciones inmobiliarias están 100% denominadas en pesos mexicanos por lo que no hay exposición a los movimientos en el tipo de cambio. Las operaciones de nuestra subsidiaria Coppel Corp se encuentran naturalmente cubiertas al operar totalmente en dólares cobrando únicamente una comisión sobre el valor de las mercancías de importación facturadas.

Asimismo, la estabilidad política y social en México, así como posibles modificaciones en las regulaciones aplicables al sector inmobiliario, pueden incidir en el valor de nuestros activos, en la demanda de sus proyectos y en la capacidad de acceso a financiamiento en los mercados de deuda. De manera particular, cambios en impuestos relacionados con la propiedad, construcción, arrendamiento o en la deducibilidad de intereses podrían modificar la rentabilidad esperada de los proyectos inmobiliarios de la Emisora.

Estrategia de Adaptación de la Emisora.

Nuestra administración ha adoptado políticas prudenciales con el objetivo de mitigar los riesgos derivados de cambios en el entorno económico y político, entre las que destacan:

- Gestión financiera flexible: Diversificación de fuentes de fondeo, tanto en mercado local como a través de instituciones financieras.

- Planeación financiera y manejo de vencimientos: Escalonamiento de los plazos de deuda y administración de su perfil de vencimientos para mantener estabilidad en el flujo de efectivo y capacidad de pago frente a cambios en tasas de interés o condiciones de mercado.
- Planeación fiscal prudente: Cumplimiento estricto de obligaciones fiscales y evaluación anticipada de reformas o cambios tributarios que puedan afectar la operación, con el fin de realizar los ajustes necesarios en la estructura de los proyectos inmobiliarios.
- Adaptabilidad regulatoria: Seguimiento de reformas legales y regulatorias en materia inmobiliaria, urbanística y ambiental, a fin de garantizar la continuidad de los proyectos conforme a las mejores prácticas.
- Gestión corporativa sólida: Enfoque en la transparencia, gobierno corporativo y comunicación efectiva con inversionistas, lo cual permite mantener confianza y resiliencia frente a escenarios de incertidumbre.

Consideramos que nuestro modelo de negocio, basado en el desarrollo, operación y administración de proyectos inmobiliarios en México, cuenta con la flexibilidad necesaria para adaptarse de manera oportuna a cambios en las políticas económicas, fiscales, monetarias y sociales, minimizando así los impactos adversos en nuestra operación y procurando la creación de valor para inversionistas.

i) Resultados de operación

Resultados de operación al 30 de septiembre de 2025 comparado con los resultados de operación al 30 de septiembre de 2024:

El incremento en precios del sector de la construcción impacta directamente en el incremento de los costos del desarrollo de obras que ejecuta Sakly, especialmente en insumos homogéneos como el acero y el cemento. Estos efectos se incorporan anualmente en la planeación anual de ajustes a los costos por metro cuadrado de construcción.

En el caso del negocio de importación, la volatilidad en el tipo de cambio es trasladada al precio final de venta, lo que transfiere el riesgo cambiario al cliente.

Ingresos

Nuestros ingresos aumentaron en un 0.8%, pasando de \$5,767 millones de pesos al 30 de septiembre de 2024 a \$5,815 millones de pesos al 30 de septiembre de 2025. Dicho incremento se debió a un aumento en los ingresos por comisiones, y por el aumento en las rentas de los inmuebles logísticos y comerciales.

Costos y gastos de operación

Nuestro costos y gastos de operación aumentaron en un 63.2%, pasando de \$305 millones de pesos al 30 de septiembre de 2024 a \$497 millones de pesos al 30 de septiembre de 2025. Dicho incremento se debió a mayores gastos de prediales de los inmuebles, así como gastos de servicios administrativos pagados a Coppel S.A de C.V., que son necesarios para nuestra operación.

Costos financieros

Nuestros costos financieros aumentaron en un 80.2%, pasando de \$28 millones de pesos al 30 de septiembre de 2024 a \$51 millones de pesos al 30 de septiembre de 2025. Dicho aumento se debe

al incremento de la deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes, de \$913 millones de pesos y un aumento en el vencimiento circulante de la deuda a largo plazo por \$452 millones de pesos.

Impuestos a la utilidad

Nuestros impuestos aumentaron en un 5.2%, pasando de \$1,441 millones de pesos al 30 de septiembre de 2024 a \$1,517 millones de pesos al 30 de septiembre de 2025. Dicho aumento de \$75 millones de pesos se debió principalmente a un incremento en los impuestos sobre base fiscal, relacionado a gastos no deducibles y recargos.

Resultado del período

Nuestra utilidad neta disminuyó en un (6.1%) pasando de \$4,002 millones de pesos al 30 de septiembre de 2024 a \$3,756 millones de pesos al 30 de septiembre de 2025.

Resultados de operación al 30 de junio de 2025 comparado con los resultados de operación al 30 de junio de 2024:

El incremento en precios del sector de la construcción impacta directamente en el incremento de los costos del desarrollo de obras que ejecuta Sakly, especialmente en insumos homogéneos como el acero y el cemento. Estos efectos se incorporan anualmente en la planeación anual de ajustes a los costos por metro cuadrado de construcción.

En el caso del negocio de importación, la volatilidad en el tipo de cambio es trasladada al precio final de venta, lo que transfiere el riesgo cambiario al cliente.

Ingresos

Nuestros ingresos aumentaron en un 2.9%, pasando de \$3,770 millones de pesos al 30 de junio de 2024 a \$3,878 millones de pesos al 30 de junio de 2025. Dicho incremento se debió a un aumento en los arrendamientos de inmuebles logísticos, y por el aumento en las rentas de los inmuebles comerciales.

Costos y gastos de operación

Nuestro costo de ventas aumentó en un 82.3%, pasando de \$181 millones de pesos al 30 de junio de 2024 a \$330 millones de pesos al 30 de junio de 2025. Dicho incremento se debió pago anticipado de prediales de los inmuebles de Sakly para aprovechar descuentos durante el primer semestre, un incremento de gasto por servicios administrativos, así como mayores gastos de operación en Coppel Corp por inspecciones en origen, incremento en el salario mínimo en California y gastos relacionados a la nueva oficina de presentación en Vietnam.

Costos financieros

Nuestros costos financieros aumentaron en un 42.5%, pasando de \$111 millones de pesos al 30 de junio de 2024 a \$158 millones de pesos al 30 de junio de 2025. Dicho aumento se debe al aumento de la deuda total² en \$1,575 millones de pesos.

Impuestos a la utilidad

² Deuda total se refiere a la suma del vencimiento circulante de la deuda a largo plazo; más la deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes.

Nuestros impuestos disminuyeron en un 4.3%, pasando de \$977 millones de pesos al 30 de junio de 2024 a \$935 millones de pesos al 30 de junio de 2025. Dicha disminución de \$42 millones de pesos se debió a un incremento en el pago de intereses por \$47 millones de pesos principalmente y al incremento de gastos operativos antes comentado.

Utilidad neta consolidada

Nuestra utilidad neta disminuyó en un (1.7)% pasando de \$2,610 millones de pesos al 30 de junio de 2024 a \$2,566 millones de pesos al 30 de junio de 2025. El resultado de la utilidad neta corresponde al efecto mixto entre el crecimiento de ingresos y mayores costos y gastos tanto operativos como financieros.

Resultados de operación al 31 de diciembre de 2024 comparado con los resultados de operación al 31 de diciembre de 2023:

Ingresos

Nuestros ingresos aumentaron en un 8.2%, pasando de \$8,670 millones de pesos al 31 de diciembre de 2023 a \$9,378 millones de pesos al 31 de diciembre de 2024. Dicho incremento se debió a un aumento en nuestros ingresos por comisiones y otros ingresos derivado del crecimiento en el valor razonable de propiedades de inversión comparado con lo reconocido en el 2023 y a la cancelación de una pérdida crediticia asociada.

Costo y gasto de operaciones

Nuestros costos y gastos de operación disminuyeron en un (2.2)%, pasando de \$479 millones de pesos al 31 de diciembre de 2023 a \$468 millones de pesos al 31 de diciembre de 2024. Dicho incremento se debió a un mayor gasto de control de calidad, inspecciones, gastos de oficina de representación, sueldos, y comisiones.

Costos financieros

Nuestros costos financieros incrementaron en un 79.8%, pasando de \$145 millones de pesos al 31 de diciembre de 2023 a \$261 millones de pesos al 31 de diciembre de 2024. Dicho incremento se debió al aumento en la deuda bancaria, la cual se utilizó para financiar las necesidades de capital de trabajo y capital de inversión de acuerdo al crecimiento de nuestras operaciones.

Impuestos a la utilidad

Nuestros impuestos aumentaron en un 11.4%, pasando de \$2,137 millones de pesos al 31 de diciembre de 2023 a \$2,381 millones de pesos al 31 de diciembre de 2024. Dicho incremento se debió al aumento de nuestra utilidad antes de impuestos.

Resultado del período

Por las razones antes mencionadas, nuestra utilidad neta aumento en un 7.3%, pasando de \$6,081 millones de pesos al 31 de diciembre de 2023 a \$6,524 millones de pesos al 31 de diciembre de 2024.

Resultados de operación al 31 de diciembre de 2023 comparado con los resultados de operación al 31 de diciembre de 2022:

Ingresos



Nuestros ingresos disminuyeron en un (18.9)%, pasando de \$10,696 millones de pesos al 31 de diciembre de 2022 a \$8,670 millones de pesos al 31 de diciembre de 2023. Dicha disminución se debió a una disminución de nuestros ingresos por comisiones y otros ingresos derivada de que el año 2022 fue un año de alto crecimiento en el valor de los inmuebles a nivel nacional, lo que implicó un efecto en el valor razonable por arriba de lo observado en el 2023, lo cual fue parcialmente compensado por un incremento del 2.1% en nuestros ingresos por arrendamiento.

Costos y gastos de operación

Nuestros costos y gastos de operación aumentaron en un 8.8%, pasando de \$440 millones de pesos al 31 de diciembre de 2022 a \$479 millones de pesos al 31 de diciembre de 2023. Dicho incremento se debió a un mayor gasto de mantenimiento, honorarios y donativos.

Costos financieros

Nuestros costos financieros incrementaron en un 698.1%, pasando de \$18 millones de pesos al 31 de diciembre de 2022 a \$145 millones de pesos al 31 de diciembre de 2023. Dicho incremento se debió que en 2022 solo se tuvo deuda en el último trimestre y en 2023 se dispuso deuda por 1,127 millones de pesos para fondar las necesidades de crecimiento del negocio.

Impuestos a la utilidad

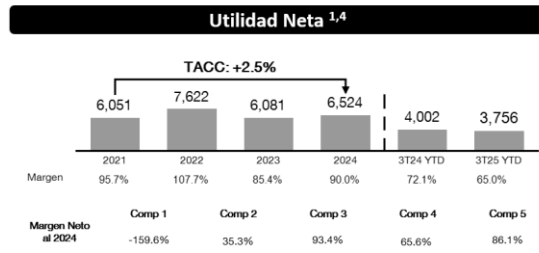
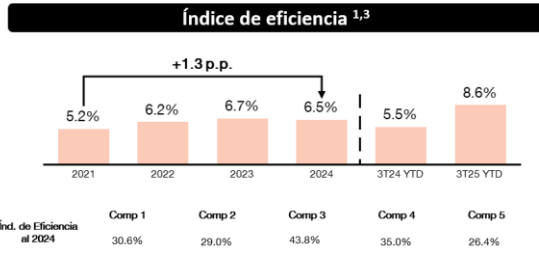
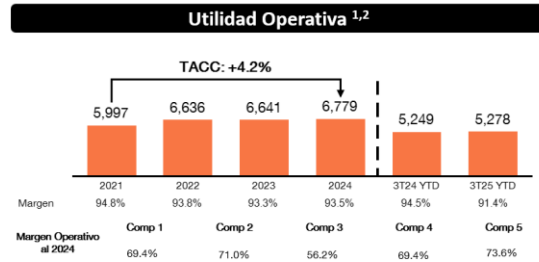
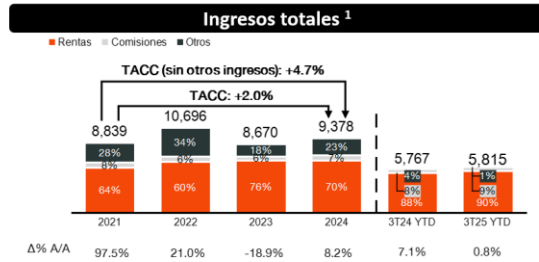
Nuestros impuestos disminuyeron en un (20.8)%, pasando de \$2,697 millones de pesos al 31 de diciembre de 2022 a \$2,137 millones de pesos al 31 de diciembre de 2023. Dicha disminución se debió a la disminución de nuestra utilidad antes de impuestos.

Resultado del período

Por las razones antes mencionadas, nuestra utilidad neta disminuyó en un (20.2)%, pasando de \$7,622 millones al 31 de diciembre de 2022 a \$6,081 millones al 31 de diciembre de 2023.

Evolución gráfica de los últimos años de los resultados financieros:

Logramos un crecimiento sostenido en nuestros ingresos totales, los cuales han sido impulsados por el arrendamiento de nuestro amplio portafolio de inmuebles y su diversificación sectorial. Además, nuestros márgenes se mantienen en niveles por encima de la industria. Además, nuestros márgenes se mantienen en niveles por encima de la industria



TACC hace referencia a la Tasa Anual de Crecimiento Compuesta
P.P. hace referencia a "puntos porcentuales"

¹Cifras en millones de pesos.

²Utilidad Operativa = ingresos por arrendamiento + ingresos por comisiones – costos y gastos operativos

³Índice de eficiencia = Costos y gastos operativos / (ingresos por arrendamiento + ingresos por comisiones)

⁴ Margen neto = Utilidad neta / (ingresos por arrendamiento + ingresos por comisiones)

Fuente: las cifras de los competidores fueron calculadas internamente con información pública de sus respectivos reportes trimestrales.

<https://fibrasoma.group/es/investors/quarterly-reports/>

<https://funo.mx/inversionistas>

<https://fibradanhos.com.mx/report-trimestrales>

<https://www.fibraplus.mx/es/financiera/trimestrales>

<https://fibrashop.mx/informes-financieros/>

ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Fuentes Internas y Externas de Liquidez

Disponemos de fuentes internas y externas de capital tradicionales, a las cuales hemos acudido en el pasado. La liquidez con la que regularmente contamos está fundamentada en nuestra propia operación e, históricamente, hemos contado con niveles suficientes de capital propio. Por otro lado, la fuente externa a la cual hemos recurrido con anterioridad es el mercado bancario local.

Asimismo, contamos con diversas líneas de crédito otorgadas por varias instituciones financieras del mercado local. Sin embargo, no podemos garantizar que en el futuro contemos con las mismas fuentes de capital antes mencionadas. No hemos presentado en el pasado necesidades de crédito de manera estacional y generalmente las necesidades de financiamiento están asociadas a operaciones de crecimiento y no de capital de trabajo.

Nivel de Endeudamiento

La tabla contenida en "Información Financiera Seleccionada" contiene información sobre nuestra deuda al final de los últimos tres ejercicios. Ver la sección "Información Financiera Seleccionada". No hay estacionalidad en los requerimientos de financiamiento de la Compañía.

Para más información sobre los pasivos de la Compañía, incluyendo el perfil de deuda contraída, el tipo de tasas de interés a las que está sujeta nuestra deuda, los instrumentos financieros y sus características, ver la sección "Informe de Créditos Relevantes" del presente Prospecto.

Políticas de Tesorería

Mantenemos políticas de tesorería congruentes con nuestros compromisos financieros y las necesidades de nuestras operaciones, cuyo objetivo principal es contar con la liquidez necesaria para el correcto funcionamiento de la Compañía y asegurar el cumplimiento oportuno de nuestras obligaciones de pago, financiar nuestras necesidades de capital de trabajo con las mejores condiciones del mercado. Mantenemos nuestros recursos financieros invertidos en instrumentos con alta liquidez, no especulativos y de bajo riesgo. Nuestra tesorería mantiene liquidez en pesos mexicanos y solo nuestra subsidiaria Coppel Corp mantiene, de acuerdo con su naturaleza, cuentas en dólares, específicamente aquellas en las que mantenemos operaciones directamente o a través de nuestras subsidiarias.

Créditos Fiscales

En el último ejercicio fiscal, no tenemos créditos o adeudos fiscales.

Flujos netos generados en las actividades de inversión

Los recursos generados por la operación y los contratos de deuda celebrados en los últimos años, nos han permitido cumplir las adquisiciones que conforman el plan de crecimiento.

La inversión total en adquisición de propiedades de inversión en los últimos años ascendió a \$644 millones de pesos, \$372 millones de pesos, \$765 millones de pesos, \$676 millones de pesos y \$1,157 millones de pesos al 30 de septiembre de 2025, 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, respectivamente. Estas inversiones se aplicaron para la adquisición de inmuebles.

Las fuentes de financiamientos para la realización de dichas inversiones provinieron de recursos propios y de créditos bancarios.

Flujos netos procedentes de actividades de operación

Los flujos netos procedentes de actividades de operación se calculan de acuerdo al método de flujo de efectivo indirecto, el flujo de la operación corresponde al resultado de sumar (restar) los siguientes subtotales: (i) Resultado del periodo; (ii) más/menos los impuestos a la utilidad; (iii) menos cambios en el valor razonable de propiedades de inversión y depreciación; (iv) menos la participación en los resultados de asociadas; (v) más/menos el resultado en la pérdida (utilidad) en disposiciones de propiedades de inversión; (vi) más/menos pérdida en venta de propiedades, planta y equipo; (vii) se resta/suma los intereses a favor/a cargo debido a que estos son considerados dentro de las actividades de inversión y de financiamiento, respectivamente; (viii) así como el resultado del cambio en las principales cuentas de balance, por ejemplo cuentas por cobrar a clientes, cuentas por cobrar a partes relacionadas, otras cuentas por cobrar, pagos anticipados, pasivos acumulados y proveedores, cuentas por pagar a partes relacionadas, impuestos a la utilidad pagados, depósitos en garantía, anticipos de clientes y otros activos.

Nuestros recursos netos generados por la operación ascendieron a \$4,593 millones de pesos, \$2,397 millones de pesos, \$4,727 millones de pesos, \$4,968 millones de pesos y \$4,672 millones de pesos; al 30 de septiembre de 2025, al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, respectivamente.

Medidas Financieras no definidas bajo IFRS

Capital de trabajo

Calculamos el capital de trabajo como activo circulante (sin considerar el efectivo y equivalentes) menos pasivo circulantes. Al 30 de septiembre de 2025, al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022, respectivamente fue de: \$954 millones de pesos, \$247 millones de pesos, \$1,424 millones de pesos, \$858 millones de pesos y \$925 millones de pesos.

A continuación, se muestran cifras detalladas de los principales rubros que integran el capital de trabajo.

[Cifras en millones de pesos]

Cuenta	Al 30 de septiembre 2025	Al 30 de junio 2025	Al 31 de diciembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$458	\$856	\$1,754	\$1,712	\$1,306
Cuentas por cobrar	\$2	\$7	\$6	\$4	\$1
Partes relacionadas por cobrar	\$2,095	\$2,721	\$3,550	\$2,471	\$2,095
Otras cuentas por cobrar	\$2	\$5	\$76	\$92	\$78
Pagos anticipados a corto plazo	\$135	\$162	\$29	\$13	\$81
Total del activo circulante	\$2,693	\$3,752	\$5,415	\$4,292	\$3,561
Proveedores	\$1,630	\$1,407	\$1,214	\$1,069	\$963
Pasivos acumulados	\$81	\$84	\$130	\$115	\$102
Impuesto a la utilidad	\$233	\$164	\$168	\$178	\$177
Vencimiento circulante de la deuda a largo plazo	\$1,163	\$937	\$704	\$350	\$437
Depósitos en garantías recibidos para locales arrendados	\$0	\$0	\$7	\$6	\$5
Anticipo de clientes	\$2	\$2	\$2	\$3	\$5
Parte relacionada	\$80	\$53	\$12	-	\$75
Total del pasivo circulante	\$3,189	\$2,649	\$2,237	\$1,721	\$1,764
Métricas y conciliación					
Capital de trabajo con efectivo ³	(\$496)	\$1,103	\$3,178	\$2,570	\$1,798
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$458	\$856	\$1,754	\$1,712	\$1,306

³ Capital de trabajo con efectivo se calcula: Total del activo circulante; menos total del pasivo circulante.

Capital de trabajo sin efectivo ⁴	\$954	\$247	\$1,424	\$858	\$925
--	-------	-------	---------	-------	-------

Métrica: Capital de Trabajo (sin Efectivo y equivalentes de efectivo)

Definición y Propósito: El Capital de Trabajo sin Efectivo y equivalentes de efectivo se define como el Activo Circulante, excluyendo el saldo de Efectivo y Equivalentes de Efectivo, menos el Pasivo Circulante. Se utiliza para medir los requerimientos de capital de la operación de la compañía sin considerar el efecto del saldo de efectivo que tiene una naturaleza y temporalidad distinta al negocio.

La gerencia utiliza esta métrica para evaluar la eficiencia operativa y la liquidez estructural del negocio.

Cambios ocurridos en cuentas de balance

Reconocimos todas las transacciones relevantes en el balance general en cada uno de los 3 ejercicios reportados en el presente Prospecto. No existen transacciones relevantes no registradas en el balance general o estado de resultados.

Los activos financieros al 30 de septiembre de 2025, al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 clasificados según las categorías dispuestas por los Criterios de Contabilidad son los siguientes:

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo corresponden a los saldos de dinero que mantenemos en la Compañía y en cuentas corrientes bancarias, depósitos a plazo y otras inversiones financieras con vencimientos menores a 90 días.

El dinero en efectivo y en cuentas corrientes bancarias son recursos disponibles y su valor libro es igual al valor razonable \$458 millones de pesos al 30 de septiembre de 2025 y de \$856 millones de pesos al 30 de junio de 2025.

Los depósitos a plazo están registrados a costo amortizado, con vencimientos a menos de 90 días.

El efectivo y equivalentes de efectivo presentado en los Estados Consolidados de Flujos de Efectivo es el siguiente:

Al periodo intermedio concluido el 30 de septiembre de 2025, al 30 junio de 2025, así como por los años terminados el 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022:

(Pesos)

	Al 30 de septiembre 2025	Al 30 de junio 2025	Al 31 de diciembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Resultado del periodo	\$3,756,343,900	\$2,566,277,985	\$6,524,239,627	\$6,081,397,142	\$7,622,068,253
Ajustes por:					
Impuestos a la utilidad	\$1,516,532,280	\$934,969,525	\$2,380,658,319	\$2,137,068,575	\$2,697,149,732

⁴ Capital de trabajo sin efectivo se calcula: Total del activo circulante; menos efectivo y equivalentes de efectivo; menos total del pasivo circulante.

Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	-	-	\$(1,917,131,520)	\$(1,499,584,857)	\$(3,569,162,826)
Depreciación	\$4,468,507	\$2,791,992	\$4,648,589	\$4,030,294	\$1,144,009
Participación en los resultados de asociadas (Utilidad) pérdida en disposiciones de propiedades de inversión	\$ (5,968,134)	\$(3,210,140)	\$(11,276,365)	\$(6,714,574)	\$(659,179)
Pérdida en venta de propiedades, planta y equipo	\$1,947,980	\$1,177,641	\$(500,244)	\$58,220,950	\$173,735,824
Provisiones de pasivo	\$50,457	\$ (55,643)	\$288,248	\$35,223	-
Intereses a favor	\$80,152,452	\$53,434,968	-	-	-
Intereses a cargo	\$(158,019,853)	\$(107,865,361)	\$(245,404,681)	\$(166,433,493)	\$(80,991,691)
	\$209,086,360	\$157,760,455	\$261,194,869	\$145,265,363	\$18,200,839
Subtotal	\$5,408,480,888	\$3,605,281,422	\$6,996,716,842	\$6,753,284,623	\$6,861,484,961
Cambios en:					
Cuentas por cobrar a clientes	\$ (547,753)	\$(1,080,810)	\$(2,042,214)	\$(2,305,380)	\$2,984,447
Cuentas por cobrar partes a partes relacionadas	\$525,627,878	(100,509,345)	\$(713,314,200)	\$(181,904,679)	\$(358,779,660)
Otras cuentas por cobrar	\$68,208,748	\$70,963,252	\$15,463,139	\$1,659,587	\$21,099,447
Pagos anticipados	\$(348,785,764)	\$(381,640,643)	\$17,226,189	\$(15,135,921)	\$(69,499,277)
Pasivos acumulados y proveedores	\$367,591,191	\$148,274,719	\$159,835,865	\$34,311,622	\$52,324,899
Cuentas por pagar a partes relacionadas	\$(11,600,000)	\$(11,600,000)	\$11,600,000	\$119,333,528	\$159,876,359
Depósitos en garantía	\$392,159	\$202,511	\$3,279	\$898,874	\$1,323,028
Anticipos de clientes	-	-	\$(720,036)	\$(2,582,000)	\$2,812,000
Otros activos	\$(305,584)	\$24,412	\$(48,342)	\$31,906	\$2,771,752
Impuestos a la utilidad pagados	\$ (1,416,321,016)	\$(933,066,960)	\$ 1,757,239,488)	\$(1,739,776,401)	\$(2,003,968,611)
Flujos netos procedentes de actividades de operación	\$4,592,740,747	\$2,396,848,558	\$4,727,481,034	\$4,967,815,759	\$4,672,429,345
Flujos de efectivo de actividades de inversión:					
Adquisición de propiedades de inversión	\$(644,296,844)	\$(371,987,478)	\$(765,402,736)	\$(675,725,487)	\$(1,157,112,494)
Recursos provenientes de la disposición de propiedades de inversión	-	-	\$ 23,262,232	-	-
Pago de aportaciones en compañías asociadas	\$(14,751,427)	\$(14,751,427)	\$(26,855,551)	\$(147,213,304)	\$(49,415,204)

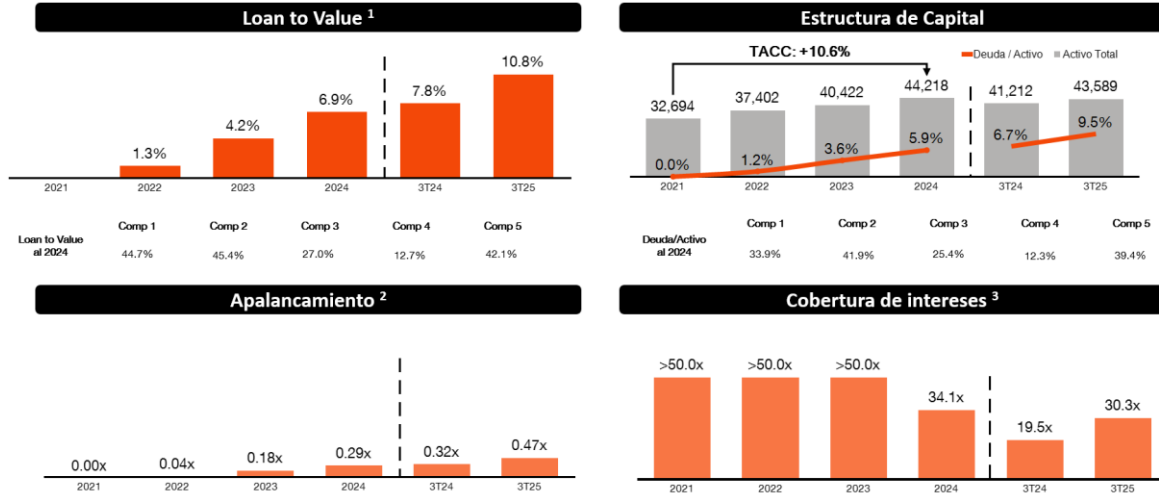
Intereses cobrados	\$158,019,853	\$107,865,361	\$213,446,237	\$166,433,493	\$80,991,690
Préstamos otorgados a partes relacionadas	\$(234,000,000)	\$(180,000,000)	\$(365,000,000)	\$(194,000,000)	\$(370,000,000)
Adquisición de propiedades, planta y equipo	\$(11,113,401)	\$(8,442,622)	\$(3,316,597)	\$(2,578,598)	\$(24,251,983)
Dividendos recibidos en asociadas	\$17,380,540	\$16,422,123	\$3,821,983	-	-
Otros	-	-	\$416,609	-	-
Flujos netos generado en las actividades de inversión	\$(728,761,279)	\$(450,894,043)	\$(919,627,823)	\$(853,083,896)	\$(1,519,787,991)
Flujos netos generados en las actividades de financiamiento:					
Intereses pagados	\$(239,915,733)	\$(153,973,990)	\$(218,205,117)	\$(142,230,376)	\$(14,014,541)
Dividendos pagados	\$6,300,000,000)	\$(3,600,000,000)	\$4,910,000,000)	\$(4,400,000,000)	\$(2,720,000,000)
Préstamos obtenidos de bancos	\$2,070,000,000	\$1,410,000,000	\$1,580,000,000	\$1,560,000,000	\$433,000,000
Costos pagados por préstamos bancarios obtenidos	\$(15,332,300)	\$(15,066,000)	\$(12,400,000)	\$(17,565,840)	-
Pagos de Préstamos	\$(523,278,000)	\$(348,852,000)	\$(434,634,000)	\$(519,736,000)	-
Pagos de préstamos obtenidos de partes relacionadas	-	-	-	\$(75,000,000)	-
Flujos netos usados en las actividades de financiamiento (Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	\$(5,008,526,033)	\$(2,707,891,990)	\$3,995,239,117)	\$(3,594,532,216)	\$(2,301,014,541)
Ajuste a los flujos de efectivo como resultados de los cambios en tipo de cambio	\$(1,144,546,565)	\$(761,937,475)	\$(187,385,906)	\$520,199,647	\$851,626,813
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	\$1,753,908,882	\$1,753,908,882	\$1,711,799,105	\$1,306,135,399	\$490,937,542
Efectivo y equivalentes de	\$457,697,794	\$856,241,586	\$1,753,908,882	\$1,711,799,105	\$1,306,135,399

l

efectivo al fin del
año

Evolución gráfica de los indicadores de apalancamiento

La compañía está financiada principalmente por capital, cuenta con niveles bajos de apalancamiento y, además, tiene los recursos y flujos necesarios para cubrir sus obligaciones financieras



¹Fórmula de *Loan to Value*: (Suma del vencimiento circulante de la deuda a largo plazo; más la deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes al cierre de septiembre de 2025) / (propiedades de inversión al cierre de septiembre de 2025).

²Fórmula de Apalancamiento: (Suma del vencimiento circulante de la deuda a largo plazo; más la deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes al cierre de septiembre de 2025) / (Utilidad de Operación de los últimos doce meses de septiembre de 2025 + Depreciación de los últimos doce meses de septiembre de 2025; menos cambios en el valor razonable de propiedades de inversión).

³Cobertura de intereses: Utilidad de Operación de los últimos doce meses de septiembre de 2025; más depreciación de los últimos doce meses de septiembre de 2025; menos cambios en el valor razonable de propiedades de inversión) / (costos financieros de los últimos doce meses de septiembre de 2025).

Fuente: las cifras de los competidores fueron calculadas internamente con información pública de sus respectivos reportes trimestrales.

<https://fibrasoma.group/es/investors/quarterly-reports/>

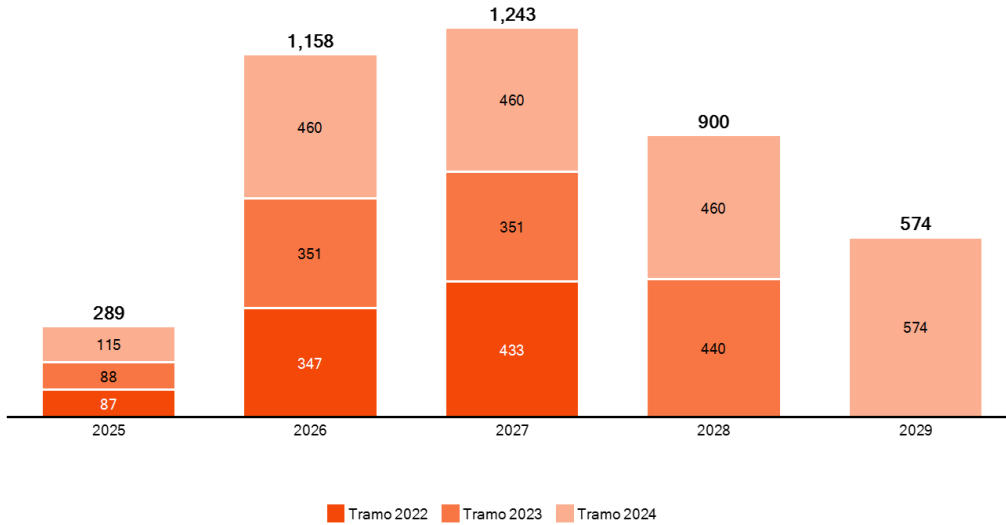
<https://funo.mx/inversionistas>

<https://fibradanhos.com.mx/report-trimestrales>

<https://www.fibraplus.mx/es/financiera/trimestrales>

<https://fibrashop.mx/informes-financieros/>

l



¹Cifras al cierre de septiembre 2025.

²Cifras a 2025 representa únicamente las amortizaciones pendientes de octubre a diciembre.

³La fecha del tramo se refiere al año en que solicita y no al que se dispone.

Información cuantitativa y cualitativa instrumentos financieros derivados.

A la a fecha del presente no hemos celebrado operaciones con instrumentos financieros derivados.

iii) Control interno

Nuestro sistema de control interno cumple principios y objetivos de control que nos permiten establecer un adecuado manejo de su gobierno corporativo.

En función al modelo de control aplicado, el Consejo de Administración, a través de nuestra organización administrativa, ejerce de manera estricta y puntual, mediciones y evaluaciones del propio sistema de control interno, abarcando los aspectos presupuestarios, económicos, financieros, patrimoniales, normativos y de gestión.

Asimismo, existe un proceso de mejora continua, tendiente a hacer más eficientes los procesos operativos, financieros y administrativos, a efecto de fortalecer y transparentar la revelación de información a los accionistas.

El control interno es aplicado estrictamente mediante las políticas internas a las que se encuentran sujetos nuestros funcionarios y empleados.

El sistema de control interno está apoyado con auditorías internas constantes, que reportan los resultados obtenidos a los directivos y a la Dirección General durante todo el año. Por otra parte, contamos a con sistemas informáticos modernos y eficientes, que permiten obtener información al día en tiempo real y que mantiene bases de datos confiables, estos sistemas también facilitan la preparación eficiente de informes financieros.

Considera que, hasta la fecha, el sistema de control interno ha proporcionado razonable certidumbre de que se han evitado errores significativos o irregularidades, o que los mismos han sido detectados oportunamente.

e) Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas

La preparación de los estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere que realicemos juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores de activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados se basan en la experiencia y otros factores que se consideramos relevantes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Debido a que la moneda funcional de Coppel Corporation se ha identificado como el dólar estadounidense, su información financiera ha sido convertida de acuerdo con los lineamientos de la NIC 21, "Efectos de las variaciones en los tipos de cambio de la moneda extranjera", para consolidar sus estados financieros, considerando la metodología descrita en la nota 24B de los Estados Financieros Dictaminados y nota 6 de los Estados Financieros Intermedios.

Uso de juicios y estimaciones.

Al preparar los Estados Financieros Dictaminados, Estados Financieros Intermedios y Estados Financieros Internos adjuntos al presente documento, la Administración ha realizado juicios, estimaciones sobre el futuro que afectan la aplicación de políticas contables y los importes reportados de activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. No consideramos que los Estados Financieros se verán afectados de forma significativa por cambios en las estimaciones, provisiones o reservas que puedan ocurrir. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

a) Juicios

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables tienen un efecto importante sobre los importes reconocidos sobre la información financiera, entre estos encuentran:

- Cambio en política contable
- Clasificaciones contables y valores razonables
- Inversiones contabilizadas usando el método de la participación

b) Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material sobre la información financiera son:

- Valor razonable de propiedades de inversión.
- Reconocimiento de activos por impuestos diferidos: disponibilidad de utilidades futuras gravables contra las que pueden utilizar los activos por impuestos diferidos.
- Reconocimiento y medición de contingencias y compromisos.

Determinación del valor razonable

Algunas de las políticas y revelaciones contables de la Compañía requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.



La Compañía cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. El equipo de valuación revisa regularmente los datos de entrada no observables significativos y los ajustes de valuación. Si se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, el equipo de valuación evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valuaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valuaciones.

Cuando se estima el valor razonable de un activo o pasivo financiero, la Compañía utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en distintos niveles dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada (observabilidad de los insumos) usados en las técnicas de valoración, como se muestra a continuación.

Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, provenientes de los precios).

Nivel 3: datos o insumos para medir el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de más baja observabilidad que sea significativa para la medición total. La Compañía reconoce la transferencia entre niveles de la jerarquía del valor razonable al final del periodo sobre el que se informa durante el periodo que ocurrió el cambio.



5) ADMINISTRACIÓN

a) Auditores externos

Los Estados Financieros Dictaminados han sido dictaminados por KPMG Cárdenas Dosal, S.C. Para dichos ejercicios sociales, KPMG Cárdenas Dosal, S.C. no ha emitido opinión con salvedad, opinión negativa o se ha abstenido de emitir opinión acerca de los Estados Financieros.

Los auditores fueron designados por decisión del Consejo de Administración con base en su experiencia y calidad de servicio, procurando designar como tal a despachos profesionales y de reconocido prestigio a nivel internacional. En sesión del Consejo de Administración, y tras realizar las indagaciones y evaluaciones necesarias, se propuso y aprobó al auditor externo.



b) Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés

En el curso ordinario de nuestro negocio, celebramos operaciones y esperamos seguir celebrando operaciones con afiliadas, accionistas, y otras partes relacionadas de Grupo Coppel. Estas transacciones incluyen operaciones de arrendamiento, prestación de servicios de exportación, servicios de construcción, y prestación de servicios especializados. Pagamos a las afiliadas correspondientes por estos servicios y esperamos continuar haciéndolo en el futuro.

Todas las transacciones de crédito realizadas en los últimos 3 años fueron realizadas en condiciones de mercado de acuerdo con los estudios de precio de transferencia que se realizan anualmente.

La siguiente tabla muestra los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas (en millones de pesos):

Cuentas por cobrar a Partes Relacionadas

	Al 30 de septiembre 2025	Al 30 de junio 2025	Al 31 de diciembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Coppel, S.A. de C.V.	\$1,300	\$2,477	\$2,317	\$1,560	\$1,422
Inmobiliaria Viana S.A. de C.V.	\$1,163	\$1,109	\$929	\$564	\$370
Importacop, S.A. de C.V.	\$624	\$77	\$121	\$148	\$62
Coppel, S.A.	\$137	\$111	\$117	\$127	\$162
Arco Ceiba, S.A. de C.V.	\$ 33	\$56	\$63	\$72	\$79
BanCoppel, S.A.	\$ 0	\$0	\$2	\$0	-
Termini S.A. de C.V.	-	-	-	\$184	\$184
	\$3,258	\$3,830	\$3,550	\$2,656	\$2,280
Menos estimación para saldos de cobro dudoso	-	-	-	\$184	\$184
Saldo total	\$3,258	\$3,830	\$ 3,550	\$ 2,471	\$ 2,095

Cuentas por pagar a Partes Relacionadas:

	Al 30 de septiembre 2025	Al 30 de junio 2025	Al 31 de diciembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Coppel Transmisores, S.A. de C.V.	-	-	-	-	\$75
Coppel, S.A. de C.V.	\$80	\$53	\$12	-	-
Saldo total	\$80	\$53	\$12	-	\$75

l

El saldo por pagar a Coppel, S.A. de C.V. al 31 de diciembre de 2024 por \$11,600,000 corresponde a rentas cobradas por anticipado referente al Contrato de Arrendamiento Marco.

Ingresos por Arrendamiento

Con fecha 1 de agosto de 2003, se celebró el Contrato de Arrendamiento Marco, por medio del cual rentamos a Coppel los inmuebles de los que somos propietarios, las condiciones específicas, incluyendo ubicación, destino y renta de cada inmueble, se prevén como anexo individual del Contrato de Arrendamiento Marco.

Coppel, en su calidad de arrendatario está autorizado para subarrendar los inmuebles. El Contrato de Arrendamiento Marco vence 31 de diciembre de 2032 y posterior a esa fecha esperamos renovarlo por el plazo máximo permitido por las leyes aplicables.

Los principales términos y condiciones del contrato son los siguientes:

- a) Los inmuebles cuyo destino es la operación de tiendas comerciales están sujetos a una renta variable del 8%.
- b) El resto de los inmuebles están sujetos a rentas fijas en UDIS, calculada con base en el valor del UDI vigente al día primero de enero del año en curso al que corresponda la renta, y pagadas en la cantidad equivalente en pesos mexicanos.
- c) El pago de la renta debe realizarse de manera mensual y Coppel como arrendatario deberá cubrir puntualmente los servicios de energía eléctrica, agua potable, teléfono y demás servicios que se reciban en los inmuebles. Asimismo, el Contrato de Arrendamiento Marco prevé el pago de intereses moratorios en caso de incumplimiento parcial o total en el pago de la renta.

El Contrato de Arrendamiento Marco prevé la facultad de la Compañía para rescindir el arrendamiento por cualquiera de las siguientes causas: por falta de pago puntual y oportuno de dos meses de renta en las fechas establecidas, y por destinar los inmuebles a un fin distinto al destino acordado entre las partes o la realización de actos ilícitos o contrarios a la moral pública y las buenas costumbres.

Los ingresos por Arrendamiento fueron de \$5,246 millones de pesos, \$3,567 millones de pesos, \$6,582 millones de pesos, \$6,587 millones de pesos y \$6,452 millones de pesos al 30 de septiembre de 2025, 30 de junio de 2025, y al 31 de diciembre de en 2024, 2023 y 2022, respectivamente.

Otros ingresos

Con fecha 9 de agosto de 2022 se celebró el contrato de compraventa de inmueble con Arco Ceiba, S.A. de C.V. por un monto total de \$85,000,000. Durante el ejercicio 2023, la Compañía pactó con la administración de Arco Ceiba, S. A. de C. V. que pagará el 100% del predial y posteriormente la Compañía cobraría a la misma el 85% de dicho pago

Los Otros ingresos de parte relacionada se conforman principalmente por el reembolso de predial, que alcanzó los \$7 millones de pesos, \$ 7 millones de pesos, \$34 millones de pesos y \$85 millones de pesos al 30 de septiembre de 2025, 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de en 2024, 2023 y 2022, respectivamente.

Construcción

Para la construcción de nuestros inmuebles celebramos contratos individuales de obra a precio alzado para cada inmueble. Por medio de estos contratos, recibimos servicios de la sociedad Neptuno Cinco, S.A. de C.V., como contratista para ejecución de las obras. Neptuno Cinco, es una Persona Relacionada, subsidiaria de Grupo Coppel, que, como nuestro contratista en términos de los contratos de obra, se obliga a ejecutar bajo su dirección y exclusiva responsabilidad, las actividades consistentes, entre otros en, la elaboración de planos, obtención de permisos de construcción, trazos, nivelaciones, cimentación, estructura, muros, instalación eléctrica, herrería, materiales y mano de obra.

La fecha de celebración de cada contrato de construcción depende del proyecto asignado al inmueble correspondiente

En términos de los contratos de obra a precio alzado, Neptuno Cinco llevó a cabo la construcción de nuestros inmuebles en los ejercicios al 30 de septiembre de 2025, 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 por \$528 millones de pesos, \$329 millones de pesos, \$590 millones de pesos, \$471 millones de pesos y \$932 millones de pesos, respectivamente.

Contrato de Prestación de Servicios

Con fecha 1 de enero de 2020, celebramos el Contrato de Prestación de Servicios con Coppel, por virtud del cual este último debía prestarnos los Servicios de Administración y Asesoría, Coppel nos prestó los Servicios de Administración y Asesoría en los ejercicios al 30 de septiembre de 2025, 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024, 2023 y 2022 por \$80 millones de pesos, \$53 millones de pesos, \$1 millón de pesos, \$1 millones de pesos y \$1 millón de pesos, respectivamente.

El Contrato de Prestación de Servicios vencerá el próximo 27 de mayo de 2035 y esperamos renovarlo por el plazo máximo permitido por las leyes aplicables.

Contrato de Licencia

Con fecha 27 de mayo de 2025, celebramos el contrato de licencia de uso de marca con Coppel como licenciante, mediante el cual recibimos autorización para el uso de las Marcas, en territorio nacional por un plazo de 10 años (el "Contrato de Licencia").

En términos del Contrato de Licencia, pagaremos a Coppel por el uso de las Marcas la cantidad de \$104,000.00 MXN más IVA anual.

El Contrato de Licencia vencerá el próximo 27 de mayo de 2032 y esperamos renovarlo por el plazo máximo permitido por las leyes aplicables.

Contrato de Crédito Bancoppel

Con fecha 4 de noviembre de 2025, celebramos el Contrato de Crédito Bancoppel, mediante el cual se puso a nuestra disposición una línea de crédito en cuenta corriente hasta por la cantidad de \$3,500,000,000.00 de Pesos, cuyo destino es capital de trabajo.

Actualmente, la Emisora no ha dispuesto del Contrato de Crédito Bancoppel. La tasa de interés aplicable al Contrato de Crédito Bancoppel es TIIE de Fondeo compuesta por adelantado a 28 días más los puntos porcentuales que las partes acuerden al momento de la disposición. La fecha de vencimiento del Contrato de Crédito Bancoppel es el 4 de noviembre de 2028, y conforme a sus términos no podrá ser renovado de manera automática. En la medida en que la Compañía requiera la contratación de nuevos créditos para hacer frente al pago del principal del mismo, se realizarán



las gestiones correspondientes para su contratación, en el entendido de que la Sociedad no puede garantizar que se contará en el futuro con la fuente de capital prevista en este financiamiento.



c) Administradores y accionistas

Consejo de Administración

Nuestra administración está encomendada a un consejo de administración (el "Consejo de Administración"). Nuestro Consejo de Administración consta de tres miembros y es responsable de la administración de nuestro negocio. De acuerdo con nuestros estatutos, cada consejero es elegido por un período de dos años. Nuestros estatutos sociales establecen que nuestros accionistas podrán elegir un consejero suplente por cada consejero, y dicho consejero suplente deberá asistir a las reuniones de nuestro Consejo de Administración en caso de que el consejero respectivo no pueda asistir a la reunión correspondiente. Nuestros estatutos requieren que las decisiones sean aprobadas por la mayoría de nuestros consejeros. Ver la sección "Estatutos sociales y otros convenios".

El Consejo de Administración tiene las más amplias facultades para realizar nuestro objeto social, por lo que goza de un poder para pleitos y cobranzas, administrar bienes, para ejercer actos de dominio, y para suscribir títulos de crédito, sin limitación alguna. El Consejo de Administración se compone de tres consejeros propietarios, de los cuales ninguno de ellos es un consejero independiente.

Mediante asamblea general ordinaria de accionistas de fecha 3 de enero de 2024, se nombró al actual Consejo de Administración de la Emisora, que se mantendrá en funciones hasta que los nuevos consejeros que nombre la asamblea general anual ordinaria de accionistas tomen posesión del cargo.

Los miembros del Consejo de Administración de la Emisora son los siguientes:

Nombre	Cargo	Sexo	Nombramiento	Antigüedad del cargo
David Coppel Calvo	Presidente	Masculino	Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 03 de enero 2024	1 año 7 meses
María Teresa Cabrera Guzmán	Secretario	Femenino	Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 03 de enero 2024	1 año 7 meses
Antonio Suárez Lara	Tesorero	Masculino	Asamblea General Ordinaria de Accionistas de fecha 03 de enero 2024	1 año 7 meses

El 30% de los miembros del Consejo de Administración son mujeres mientras que el 70% son hombres. En cuanto a parentesco, se informa que ninguno de los consejeros se encuentra vinculado por consanguinidad.

Impulsamos la equidad de oportunidades tomando decisiones basadas en el desempeño, talento y las cualidades de cada persona buscando que sus procesos de selección, contratación y promoción no discriminen ante ninguna circunstancia.

Contamos con códigos de conducta globales aplicables al Consejo de Administración, así como a todos sus empleados. Los principales lineamientos del código de conducta son:

1. **Respeto a los Derechos Humanos:** Prioriza la dignidad humana sobre cualquier otra condición, rechaza el trabajo forzoso y la explotación infantil.
2. **Diversidad, Equidad e Inclusión:** Promueve un entorno laboral donde cada persona es respetada por sus características únicas, con igualdad de oportunidades.
3. **Cero tolerancia a la corrupción:** Prohíbe prometer, ofrecer o dar cualquier cosa de valor para influenciar decisiones u obtener beneficios ilícitos.
4. **Prohibición de regalos e incentivos indebidos:** No permite recibir u ofrecer regalos o atenciones para ganar ventajas, especialmente con servidores públicos.
5. **Protección de la información:** Cuida la información confidencial y datos personales obtenidos durante el desarrollo de sus negocios.
6. **Relaciones éticas con terceros:** Establece vínculos transparentes con clientes, proveedores, competencia y autoridades.
7. **Responsabilidad ambiental:** Compromiso con el cuidado del medio ambiente y uso razonable de recursos naturales.
8. **Gestión adecuada de conflictos de interés:** Exige informar situaciones donde intereses personales pudieran interferir con los de la empresa.
9. **Canales de denuncia y no represalias:** Ofrece mecanismos para reportar incumplimientos y protege a quienes denuncian de buena fe.
10. **Registros financieros transparentes:** Mantiene libros y registros contables precisos que reflejan fielmente su operación.

Con respecto a los consejeros, las empresas en donde laboran, antigüedad y grados académicos se incluyen a continuación:

David Coppel Calvo. Nació en Culiacán, Sinaloa, el 10 de febrero de 1979. Le presta servicio a Sakly desde 2005 y es miembro del consejo de administración desde el 3 de enero de 2024. Ingresó a la Compañía el 15 de julio de 2004. También ha desempeñado otros puestos directivos en Grupo Coppel, como miembro del Consejo de Administración. Ha participado como miembro de varios consejos de administración, incluidos los de Bonobos.com Inc., INSIKT – AURA, Lululemon México, Qualitas y Pershing Square. Estudió en el Tecnológico de Monterrey (ITESM), Monterrey, Nuevo León, México y tiene una Maestría en Administración de Empresas, por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE), Ciudad de México, México, también estudió Economía en el Trinity College de Dublín, Irlanda y Economía de Países en Desarrollo en la Universidad de Zhejiang en Hangzhou, China.

María Teresa Cabrera Guzmán. Nació en Ciudad de México, el 14 de julio de 1975. Le presta servicio a Sakly desde 2003 y es miembro del consejo de administración desde el 3 de enero de 2024. Ingresó a la Compañía el 15 de mayo de 2001. Asimismo, ocupa el puesto de Directora Jurídica Grupo Coppel (del 2001 a la fecha). Actualmente, es miembro de varios consejos de administración, incluidos los de Grupo Coppel, Coppel, Coppel Capital, S.A. de C.V., SAVAPRE, S.A de C.V., NNYA Capital, S.A. de C.V., Arrendadora Coppel, S.A.P.I. de C.V., IMPORTACOP, S.A. de C.V., Oriónidas,

S.A. de C.V., GCANADÁ, S.A. de C.V., Neptuno Cinco, S.A. de C.V., Fundación Coppel, A.C. y Malala Academia, I.A.P. Es Licenciada en Derecho y Maestra en Derecho Corporativo por la Universidad de Guadalajara, con un Doctorado en Derecho de la Empresa por la Universidad Anáhuac y la Universidad Complutense de Madrid. Su formación se ha complementado con programas en Harvard, Yale, ITAM, IPADE y Georgetown, en temas de gobierno corporativo, liderazgo estratégico y derecho internacional.

Antonio Suárez Lara. Nació en Ciudad de México, el 07 de abril de 1975. Le presta servicio a Sakly desde 2020 y es miembro del consejo de administración desde el 3 de enero de 2024. Ingresó a la Compañía el 02 de mayo de 2020. También ha desempeñado otros puestos directivos en Grupo Coppel, como Director de Finanzas (2020 a la fecha), en Grupo LALA como CFO, Jefe Global de Planeación Financiera, M&A, Alianzas Estratégicas y Proceso de Integración (2016 - 2020) y en Coca Cola FEMSA como CFO y Planeación Estratégica de la División de Nuevos Negocios (2015 - 2016) y Director de Fusiones y Adquisiciones (2008 - 2014). Actualmente, es miembro de varios consejos de administración, incluidos los de Grupo Coppel, S.A. de C.V., Coppel, S.A. de C.V., Coppel Capital, S.A. de C.V., Arrendadora Coppel, S.A.P.I. de C.V., IMPORTACOP, S.A. de C.V., Coppel América, S.A. de C.V., y Neptuno Cinco, S.A. de C.V. Estudió Contaduría Pública en el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey en Monterrey, México y cuenta con un MBA por la Universidad de Texas, en Estados Unidos.

Facultades del Consejo de Administración

Conforme a la LGSM las sesiones de nuestro consejo de administración estarán válidamente celebradas asiste, por lo menos, la mitad de sus miembros y sus resoluciones serán válidas cuando sean tomadas por la mayoría de los presentes en la sesión de que se trate.

Para una descripción de las facultades del Consejo de Administración, ver la sección "Estatutos Sociales y Otros Convenios".

Órganos del Consejo de Administración

El Consejo de Administración ha establecido un órgano especializado en garantizar una supervisión efectiva y una toma de decisiones estratégica en áreas clave. Este órgano llamado "Consejo Inmobiliario", integrado por consejeros con experiencia relevante, ofrece análisis y recomendaciones que fortalecen la gobernanza corporativa y la operación del negocio.

Consejo Inmobiliario.

Es un órgano clave de la Compañía al cual el Consejo de Administración le ha delegado la toma de decisiones estratégicas sobre el plan de negocio y las inversiones de la empresa. Los miembros, con su experiencia y visión conjunta, definen la estrategia para el óptimo aprovechamiento y expansión de los inmuebles. Sus funciones principales son analizar, evaluar y supervisar el desempeño del portafolio de bienes inmuebles de la Sociedad.

Está integrado por 10 miembros (incluyendo al Director General y Director de Operaciones de Sakly como invitados), de los cuales, 3 miembros son externos, todos ellos con amplia experiencia en el sector inmobiliario y/o como directivos de sus respectivas empresas (+15 años).

Las principales funciones del Consejo Inmobiliario son:

- Se revisa la estrategia de crecimiento del negocio, con base en las expectativas de crecimiento de nuestros clientes.

- Se discuten las mejores prácticas, tendencias en desarrollo inmobiliario, y regiones con potencial de crecimiento en el país.
- Rendición de cuentas a través de estados financieros, Compromisos e Iniciativas.
- Definición de la estrategia del portafolio inmobiliario, aprobación del plan anual de negocio y su financiamiento, autorización del desarrollo de nuevos proyectos, alianzas comerciales, entre otras decisiones estratégicas.

El Consejo de Inmobiliario tiene reuniones cada 6 meses, aunque puede reunirse en cualquier momento, las discusiones que se abordan en dichas reuniones se centran en temas preestablecidos referidos en puntos del orden del día que se comparten con antelación a los miembros del Consejo.

En las reuniones del Consejo se abordan temas como la estrategia de adquisición de inmuebles y su adaptación a factores cambiantes externos, rendición de cuentas de la situación financiera, el panorama económico y las tendencias del mercado. Las decisiones se adoptan mediante el diálogo y la deliberación consensuada. Como resultado, se establecen compromisos, en los cuales se designan fechas objetivo y delegados para el cumplimiento de dichos compromisos.

A continuación, se incluye una semblanza de los miembros del Consejo Inmobiliario, informando las empresas en donde laboran, antigüedad y grados académicos:

David Coppel Calvo. Ver Sección “Administradores y Accionistas” para mayor información sobre la semblanza.

Antonio Suarez Lara. Ver Sección “Administradores y Accionistas” para mayor información sobre la semblanza.

María Teresa Cabrera Guzmán. Ver Sección “Administradores y Accionistas” para mayor información sobre la semblanza.

Domingo Soto Martínez. Ver Sección “Directivos Relevantes” para mayor información sobre la semblanza.

Oscar Rivera Barraza. Ver Sección “Directivos Relevantes” para mayor información sobre la semblanza.

Agustín Coppel Luken. Nació en Culiacán, Sinaloa, el 28 de agosto de 1961. Le presta servicio a Sakly desde 2005 y es Presidente del Consejo de Administración desde 2008. También ha desempeñado otros puestos directivos en Grupo Coppel, como Director General del Grupo, cargo que ocupó de 2008 a julio de 2025. Ha participado como miembro de varios consejos y asociaciones, incluidos el Comité de Arte Contemporáneo del Museo de Arte de Filadelfia, la Fundación Mexicanos Primero y la Sociedad Botánica y Zoológica de Sinaloa. Estudió la Licenciatura en Mercadotecnia en el Tecnológico de Monterrey (ITESM), en Nuevo León, México.

José Luis Ramírez Vázquez. Nació en Ciudad de México, el 03 de noviembre de 1967. Le presta servicio a Sakly desde 2018. Es Director de Operaciones Grupo Coppel y Presidente Coppel América. También ha desempeñado otros puestos en Coppel de Enero 1995 a la fecha: Gerente Titular (Ene 2002 a Sep. 2003), Gerente de Sistemas Carteras, Gerente de Sistemas Crédito, Gerente de Sistemas Internet, Gerente de Sistemas Proyectos, Gerente de Suministros, Gerente Suplente de Tienda Ropa, Muebles y Cajas, Gerente Titular de Tienda Ropa, Muebles y Cajas, Gerente de Zona de Tiendas, Gerente de Zona CEDIS Ropa y CEDIS Muebles, Gerente Regional de Tiendas y CEDIS, Gerente Divisional Tiendas Norte (Región: MTRY, CLCN, LMCH, GDLJ I, GDLJ II, TRRN, HLLO, MXLI, LEON) (Enero 2005 a Enero 2010), Gerente Divisional de Tiendas y CEDIS a Nivel Nacional (Enero 2010 a Agosto 2014),. Es ingeniero en Sistemas por la Universidad Autónoma de Nuevo León (Facultad de

Ingeniería Mecánica y Eléctrica de 1987-1991). Ha cursado diversos programas como el Programa Ejecutivo Avanzado Dirección Empresas Retail, Master en Negocios Digitales en ISDI España, Programa de Transformación Digital en Berkeley, Programa de Alta Dirección AD-2 en el IPADE, Alta Dirección en Innovación y Tecnología en el IPADE, Programa de Continuidad y Actualización en el IPADE, Top Management Program en el ITAM,, Workshop de Negociación en The Harvard Faculty Club Cambridge, Diplomado de Superflexibilidad en CEDEM, Programa de Gobierno Corporativo por Directors' College México. Stanford-ITAM,, curso de Métrica de Valor Coppel en CEDEM, Programa Maestro en Dirección del Crecimiento en CEDEM, Diplomado en Desarrollo de Capacidades Gerenciales en CEDEM, Diplomado en Desarrollo y Administración de Páginas Web en el ITESM, Diplomado en Administración de Redes en el ITESM, Diplomado en Alta Dirección en el ITESM, Diplomado en Administración y Equipos de Trabajo en el ITESM, Certificado como Auditor en ISO 9000.

Miguel Sánchez Navarro. De nacionalidad mexicana, nacido el 23 de septiembre de 1975, es Fundador y Presidente del Consejo de Administración de Fortem Capital. En su trayectoria profesional, fungió como Fundador y Director General de Inmobiliaria Península de la Baja (Grupo IPB) durante 15 años, fue Director General para las editoras México Desconocido Online y Libros Libros, Books Books. Participa activamente en el Consejo de Administración de Co-Capital, en el Consejo Inmobiliario de Grupo Coppel y en la Asociación Mexicana de Capital Privado (AMEXCAP), además de ser miembro del Club de Industriales, la Fundación Mare Nostrum y el Foro Mar de Cortés. Anteriormente, formó parte de los Consejos Regionales de BBVA Bancomer y Banorte. Es Licenciado en Derecho por la Universidad Anáhuac, con una especialización por el Instituto de Empresa (IE Business School) en Madrid, y ha complementado su formación con estudios de posgrado en Harvard Business School y Wharton School de la Universidad de Pennsylvania.

Guillermo Bátiz Esquer. De nacionalidad mexicana, nació el 27 de abril de 1977, funge como Director Ejecutivo de ARCO Áreas Comerciales desde 2014. Se desempeñó como Director General de HFCB, SA de CV (2006 - 2014). Dentro del Sector Inmobiliario, es miembro del Consejo Inmobiliario de Grupo Coppel desde 2019. Es Ingeniero Industrial por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey. Cuenta con una Maestría en Administración (MBA) en University Southern California - Marshall School of Business y cursó el programa de Alta Dirección de Empresas (AD-2) en IPADE Business School.

Fernando González Rincón. De nacionalidad mexicana, nació el 17 de febrero de 1980, es Director General de Inmobiliaria Prosur (Grupo Prosur) desde 2008. A lo largo de su carrera, se ha desempeñado como Gerente Administrativo en El Mayoreo de San Cristobal / Supermas (Grupo Prosur, 2006), Director de Proyectos Residenciales en Edificaciones y Maquinaria del Sureste (2005) y Supervisor de Producción en Grupo Bimbo (2003 - 2004). Participa activamente como consejero en diversas organizaciones, tales como FUNDEMEX (Fundación del Consejo Coordinador Empresarial), Consejo Inmobiliario de Grupo Coppel y Consejo Consultivo de Jóvenes Empresarios de CitiBanamex. Es también Consejero Patrimonial del Consejo de Administración de Grupo Prosur y miembro fundador del Banco de Alimentos de San Cristóbal de las Casas. Adicionalmente, fue Consejero Titular del Consejo Regulador de la Marca Chiapas (2011 - 2018). Es Ingeniero Industrial y de Sistemas por el Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM). Cuenta con un MBA por el Instituto de Empresa (IE Business School) en Madrid, y su formación se complementa con el Programa Familias Empresarias Líderes en EGADE Business School y un Diplomado en Finanzas por el ITESM, así como estudios en Leadership and Human Development por la Bangkok University.

Contraprestaciones

Ni los miembros del Consejo de Administración, el Consejo Inmobiliario o Directivos Relevantes reciben de la Compañía y subsidiarias compensación o prestación alguna por el desempeño de sus

encargos, ni tampoco se les tiene establecidos planes de pensiones, planes de retiro o planes similares.

Principales Accionistas

Al 30 de septiembre de 2025, el capital suscrito y pagado asciende a \$1,446,011,000.00 de pesos y está representado por 10,000,000 de acciones nominativas, ordinarias, sin expresión de valor nominal.

La Compañía es actualmente una subsidiaria directa de Grupo Coppel, la cual detenta directamente el 99.99998% de las acciones representativas del capital social de la Compañía.

Ningún miembro del Consejo de Administración o directivo relevante tiene, en lo individual, una tenencia mayor del 1% y menor del 10% de las acciones representativas del capital social de la Emisora.

El capital social mínimo fijo sin derecho a retiro, totalmente suscrito y pagado, asciende a \$1,000,000 de pesos representado por 1,000 acciones nominativas, ordinarias, serie "A" sin expresión de valor nominal y el capital social variable asciende a \$1,445,011,000.00 de pesos representado por 9,999,000 acciones nominativas, ordinarias, serie "B" sin expresión de valor nominal.

De conformidad con el libro de registro de acciones de la Compañía, la siguiente tabla muestra los accionistas de la misma y el porcentaje de acciones que a cada uno le pertenecen.

Accionistas	Capital Social		Subtotal	Porcentaje
	Parte fija del capital social Serie A	Parte variable del capital social Serie B		
Grupo Coppel, S.A. de C.V.	1,000	9,998,998	9,999,998	99.99998%
NNYA Capital, S.A. de C.V.	-	2	2	0.00002%
Total	1,000	9,999,000	10,000,000	100%

No somos controlados directa o indirectamente por gobiernos extranjeros. A la fecha no hay compromisos que impliquen cambio de control.

Directivos Relevantes

La siguiente es una relación de los directivos relevantes de la Sociedad:

Nombre	Puesto	Sexo	Años en la Sociedad
Domingo Soto Martínez	Director General	Masculino	8
Oscar Rivera Barraza	Director de Operaciones	Masculino	5
Antonio Suárez Lara	Director de Finanzas	Masculino	5
María Teresa Cabrera Guzmán	Directora de Jurídico	Femenino	22

Daniel Puchot Ortiz Izquierdo	Director de Relación con Inversionistas	Masculino	1
-------------------------------	---	-----------	---

El 20% de los directivos relevantes son mujeres y el 80% de los directivos relevantes son hombres.

Con respecto a los directivos relevantes de la Compañía, las empresas en donde laboraron, edad y grados académicos se incluyen a continuación:

Domingo Soto Martínez. Nació en la Ciudad de México, el 13 de enero de 1969. Le presta servicio a Sakly desde 2005. Ha desempeñado diversos puestos directivos en Grupo Coppel, como Director Inmobiliario y de Nuevos Formatos (2017 a la fecha), Divisional de Compras Ropa (actualidad), Director de Afore Coppel (2005-2009), Director de Operaciones Afore en Afore Inbursa (1998-2005), Director de Administración y Finanzas en Factor Dinámico (1991-1998) y Gerente de Producción en Tile Collection en California (1987-1991). Actualmente es miembro de varios consejos de administración, como son Fortem Capital, S.C.; miembro del consejo de administración e Inversionista en Holding, SOHIN Corporación, SOHIN genetics y SOHIN Soluciones; miembro del Consejo Consultivo en ARCO inmobiliaria y mentor y Consejero en Endeavor. Estudió Contaduría en la Escuela Bancaria y Comercial y cuenta con diversos posgrados: Harvard Business School Advanced Management Program, IPADE Programa de Alta Dirección, MBA en Administración por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey, Advanced Marketing Program Northwestern Kellogg y Liaison Program MIT.

Óscar Rivera Barraza. Nació en Sinaloa, el 09 de mayo de 1985. Le presta servicio a Sakly desde 2007. Sub Director Inmobiliario y de Nuevos Formatos (2020 a la fecha), Gerente Nacional de Nuevos Formatos y Servicios Financieros (2016 – 2020), Gerente de Innovación, Estrategia y M&A (2012 – 2016), Gerente de Nuevos Negocios (2010 – 2012), Gerente de Tiendas (2009 – 2010) y Gerente en entrenamiento División Operaciones (2007 – 2010). En paralelo, ha participado como profesor para el Tecnológico de Monterrey Campus Sinaloa en las disciplinas de Administración y Finanzas, ha emprendido negocios personales y asesorado a empresas regionales. Es participante y organizador del Consejo Inmobiliario Grupo Coppel, participó y organizó el Consejo de Grupo Futuro Grupo Coppel. Estudió la licenciatura en Administración y Finanzas por el Tecnológico de Monterrey (LAF 2007) y cuenta con diversos posgrados: Especialidad en Retail - Tecnológico de Monterrey 2007, Maestría en Innovación y Desarrollo Empresarial – Tecnológico de Monterrey 2011, Especialidad en Customer Life Time Value en la Universidad de Wharton, MBA – EGADE Business School 2015 y el Programa de Alta Dirección en IPADE Business School en 2022.

María Teresa Cabrera Guzmán. Ver Sección “Administradores y Accionistas” para más información sobre la semblanza.

Daniel Puchot Ortiz Izquierdo. Nació en Ciudad de México, el 20 de diciembre de 1983. Le presta servicio a Sakly desde 2024 y ocupa el puesto de Gerente Divisional de Planeación Financiera dando servicio a Sakly. En Sysco Corporation (2015-2024), ocupó roles clave como Gerente Senior de FP&A y Gestión de Ingresos Corporativos y Analista Senior de Mercados de Capitales. Su experiencia también incluye roles en Citibanamex (2008-2015), donde fue Gerente de Finanzas y Servicios de Comercio y Analista Senior de Gestión de Riesgo de Crédito. En IBM de México (2007-2008) ocupó el puesto de Analista de Cumplimiento al Cliente. Tiene un MBA de Rice University y complementa su formación con diplomados en Derivados Financieros y Finanzas Corporativas del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM), y es Ingeniero Mecatrónico egresado del Tecnológico y de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM).

No existen órganos de gobierno corporativo del Emisor distintos a los descritos en la sección “Estatutos Sociales y Otros Convenios”.

No contamos con comités u otros órganos de gobierno corporativo distintos a los descritos en este Prospecto.

Contamos con programas internos para la inclusión laboral, considerando entre otros, la formación académica, profesionalismo, trayectoria profesional y congruencia con nuestros valores, sin hacer distinción por factores de diversidad como género, raza, nacionalidad, y/o creencias personales. El órgano que aprobó dichos programas fue el Consejo de Administración, mediante sesión del Consejo de Administración del 25 de febrero de 2025.

No contamos con programas en beneficio de los consejeros, directivos relevantes o empleados de la Compañía que les permitan participar en su capital social.



d) Estatutos sociales y otros convenios

Constitución y reformas estatutarias

La Compañía fue constituida mediante escritura pública número 5,311 de fecha 19 de junio de 2003, otorgada ante la fe del licenciado Gerardo Gaxiola Díaz, titular de la notaría pública número 167 del Estado de Sinaloa, con ejercicio en el Municipio de Navolato, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de Culiacán, Sinaloa bajo el folio mercantil número 273.

Mediante escritura pública número 2,413, de fecha 24 de octubre de 2019, otorgada ante el licenciado Juan Luis Torres Vega, titular de la notaría pública número 98 del Estado de Sinaloa, con ejercicio en la demarcación correspondiente al municipio y ciudad de Culiacán, y cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de Culiacán, Sinaloa bajo el folio mercantil electrónico número 273, el 29 de octubre de 2019, la Compañía aprobó llevar a cabo la fusión por absorción con la sociedad Ylkas, S.A. de C.V., y como consecuencia de la fusión un aumento en la parte variable del capital social, así como la distribución del capital social con posterioridad a la fusión.

Mediante escritura pública número 1,696, de fecha 11 de julio de 2022, otorgada ante el licenciado Alejandro Gastélum Carlón, titular de la notaría pública número 240 del Estado de Sinaloa, con ejercicio en la demarcación correspondiente al municipio y ciudad de Culiacán, y cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de Culiacán, Sinaloa bajo el folio mercantil electrónico número 273, el 26 de julio de 2022, la Compañía reformó el Artículo Décimo Séptimo y adicionó los Artículos Vigésimo Sexto BIS y Vigésimo Noveno BIS, así como el Capítulo Noveno a los Estatutos Sociales.

Mediante escritura pública número 10,685, de fecha 21 de diciembre de 2023, otorgada ante el licenciado José de Jesús González Sánchez, titular de la notaría pública número 199 del Estado de Sinaloa, con ejercicio en la demarcación correspondiente al municipio y ciudad de Culiacán, y cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de Culiacán, Sinaloa bajo el folio mercantil electrónico número 273, el 29 de diciembre de 2023, la Compañía reformó su objeto social.

Mediante escritura pública número 13,728, de fecha 11 de septiembre de 2025, otorgada ante el licenciado José de Jesús González Sánchez, titular de la notaría pública número 199 del Estado de Sinaloa, con ejercicio en la demarcación correspondiente al municipio y ciudad de Culiacán, y cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de Culiacán, Sinaloa bajo el folio mercantil electrónico número 273, el 19 de septiembre de 2025, la Compañía reformó el artículo sexto relativo a su capital social mínimo y modalidad de capital variable, mismo que están en vigor a la fecha.

Capital social y acciones

El capital social de la sociedad es variable, con un capital mínimo fijo de \$1,000,000.00 (un millón de pesos), que ha sido totalmente suscrito y pagado, dividido en 1,000 acciones ordinarias nominativas serie "A" sin expresión de valor nominal. El capital máximo es variable e ilimitado, representado por acciones nominativas serie "B" también sin valor nominal.

Las acciones están divididas en dos series: la serie "A" representa el capital mínimo fijo sin derecho a retiro, mientras que la serie "B" representa la porción variable del capital. Todas las acciones confieren los mismos derechos y obligaciones a sus tenedores, otorgando derecho a un voto en las Asambleas Generales de Accionistas.

Para modificar el capital social mínimo fijo se requiere acuerdo de la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, mientras que para cambios en el capital variable se necesita acuerdo de la Asamblea

General Ordinaria. El capital variable puede aumentarse mediante aportaciones en efectivo, especie, capitalización de primas, utilidades retenidas, reservas, revaluación de activos o cuentas por pagar, sin que esto implique modificación a los Estatutos.

En caso de aumento de capital, los accionistas tienen derecho preferente para suscribir nuevas acciones en proporción a su participación actual, debiendo ejercer este derecho en el plazo que fije la Asamblea, no menor a 15 días desde la publicación del aviso correspondiente. La sociedad debe llevar un Registro de Variaciones del Capital y un Registro de Acciones Nominativas con los datos legalmente requeridos.

La transmisión de acciones requiere aprobación del Órgano de Administración o del Administrador Único, o bien de la Asamblea General Ordinaria mediante voto favorable de al menos el 51% del Capital Social, otorgando derecho de preferencia a los accionistas existentes en proporción a su participación.

Asambleas

Las Asambleas de Accionistas son convocadas por el Consejo de Administración o a petición por escrito de los accionistas que representen el 25% del capital. La convocatoria especificar el orden del día, lugar, fecha, y hora de la reunión, no pudiendo tratar asuntos no incluidos expresamente en ella, salvó cuando esté representada la totalidad del capital social. Las Asambleas pueden celebrarse sin previa convocatoria cuando el capital esté totalmente representado. Cada Acción otorga derecho a un voto, aunque las acciones preferentes de voto limitado solo tienen este derecho en Asambleas Extraordinarias.

Para que una Asamblea Ordinaria sea válida en primera convocatoria, debe estar representado al menos el 51% del capital social, requisito que se mantiene igual para segundo o ulterior convocatoria. Las resoluciones de la Asamblea Ordinaria se toman por mayoría de votos que representen el 51% del capital social.

Para Asambleas Extraordinarias, se requiere representación del 75% del capital en primera convocatoria y 51% en segunda y sus resoluciones se tomarán por el voto favorable del número de acciones que represente, por lo menos, dicho porcentaje del capital social, asegurando así una adecuada representatividad en la toma de decisiones corporativas.

Consejo de Administración

La administración de la sociedad podrá estar a cargo de un Administrador Único o un Consejo de Administración integrado por un número impar de miembros (mínimo tres).

Nombramiento de consejeros

La designación o elección de los miembros del Consejo de Administración corresponde a la Asamblea General Ordinaria de Accionistas, los accionistas minoritarios que representen al menos el 25% del capital social tienen derecho a designar un miembro del Consejo. La duración del cargo de Consejero será por dos años, pudiendo ser removidos de forma previa, o bien reelegidos para en cualquier momento por la Asamblea General de Accionistas.

Facultades del Consejo de Administración

La administración de la Compañía está conferida al Consejo de Administración. De conformidad con la LGSM y nuestros estatutos sociales, el Consejo de Administración tendrá las siguientes facultades:



I. Celebrar contratos individuales y colectivos de trabajo e intervenir en la formación de los reglamentos interiores de trabajo.

II. Formular y presentar querellas, denuncias y acusaciones de carácter penal y administrativo y coadyuvar con el Ministerio Público en procesos penales, pudiendo constituir a la Sociedad como parte civil en dichos procesos y otorgar 'perdones cuando, a su juicio, el caso lo amerite.

III. Adquirir participación en el capital de otras Sociedades.

IV. Otorgar y suscribir títulos de crédito a nombre de la Sociedad, conforme a lo dispuesto por el artículo 9º de la LGTOC. Inclusive en el extranjero, entre otras, abrir y cancelar bancarias a nombre de la sociedad con facultades de designar y personas que giren a cargo de las mismas: hacer y recibir pagos, celebrar, toda clase de operaciones con instituciones bancarias, constituir depósitos, girar, endosar, aceptar, avalar y por cualquier forma, extender documentos mercantiles, y/o títulos de crédito, inclusive con instituciones extranjeras.

V. Conferir poderes generales o especiales, con facultades de sustitución o sin ellas y revocarlos.

VI. Delegar sus facultades en uno o varios consejeros en casos determinados, señalándoles sus atribuciones para que las ejerciten en los términos correspondientes.

VII. Nombrar y remover a los directores, gerentes, subgerentes, apoderados, agentes y empleados de la Sociedad, determinando sus atribuciones, condiciones de trabajo y remuneraciones.

VIII. Convocar a Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias de Accionistas, ejecutar sus acuerdos y en general, llevar a cabo los actos operaciones que fueren necesarios o convenientes para los fines de la Sociedad con excepción de los expresamente reservados por la Ley o por estos Estatutos y actos posteriores a la Asamblea.

IX. En general, hacer todo cuando de hecho y por derecho correspondiere efectuar a la Sociedad en uso de las facultades que se le confiere, ya que son en forma enunciativa y limitativa.

La sociedad otorga amplias facultades de representación al Consejo de Administración, destacando principalmente el poder general para actos de administración, el poder general para pleitos y cobranzas, y el poder general para actos de dominio. Los poderes y facultades que los estatutos sociales le confieren al Consejo de Administración pueden ser ejercidos por el Presidente del Consejo de Administración o por quien designe la Asamblea General de Accionistas. Los Directores o Gerentes nombrados por el Órgano de Administración fungirán también como Representantes Legales con las facultades que les sean conferidas.

En caso de falta del Administrador Único o de miembros del Consejo, se convocará a Asamblea para designar sustitutos. Los administradores deberán garantizar su gestión depositando \$10,000.00 en la Tesorería de la Sociedad y otorgando fianza, salvo que la Asamblea los exima de esta obligación.

Actualmente, el Consejo de Administración no ha ejercido la facultad para establecer planes de compensación para los ejecutivos y consejeros, o para tomar decisiones respecto a cualquier otro asunto en donde puedan tener algún interés personal.

Limitación de Derechos Corporativos

No existen fideicomisos o cualquier otro mecanismo, en virtud del cual se limiten los derechos corporativos que confieren las acciones.



6) PERSONAS RESPONSABLES

Emisor

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa al Emisor contenida en el presente Prospecto, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifestamos que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

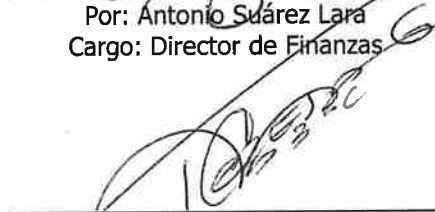
SAKLY, S.A. DE C.V.



Por: Domingo Soto Martínez
Cargo: Director General



Por: Antonio Suárez Lara
Cargo: Director de Finanzas



Por: María Teresa Cabrera Guzmán
Cargo: Directora Jurídica

Intermediario Colocador

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada, en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Emisor, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, nuestra representada, está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Emisor el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en bolsa.

HSBC Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Grupo Financiero HSBC



Por: Yamur Severiano Muñoz Gómez
Cargo: Apoderado



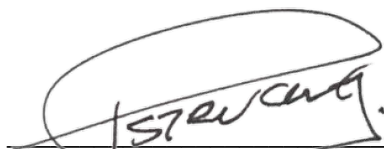
Por: Javier Janeiro Gutiérrez
Cargo: Apoderado

Intermediario Colocador

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad, que nuestra representada, en su carácter de intermediario colocador, ha realizado la investigación, revisión y análisis del negocio del Emisor, así como participado en la definición de los términos de la oferta pública y que a su leal saber y entender, dicha investigación fue realizada con amplitud y profundidad suficientes para lograr un entendimiento adecuado del negocio. Asimismo, nuestra representada no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Igualmente, nuestra representada, está de acuerdo en concentrar sus esfuerzos en alcanzar la mejor distribución de los Certificados Bursátiles materia de la oferta pública, con vistas a lograr una adecuada formación de precios en el mercado y que ha informado al Emisor el sentido y alcance de las responsabilidades que deberá asumir frente al público inversionista, las autoridades competentes y demás participantes del mercado de valores, como una sociedad con valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y en bolsa.

Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander México



Por: Pedro Struck Garza

Cargo: Apoderado



Por: Francisco Javier Ortega Garza
Galindo

Cargo: Apoderado

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO

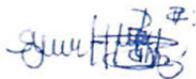
En estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 2, fracción I, inciso m), numeral 5 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, y exclusivamente para efectos de: (i) los estados financieros consolidados dictaminados de Sakly, S. A. de C.V.(la “Compañía”) y su subsidiaria al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas; y (ii) los estados financieros consolidados dictaminados de la Compañía y su subsidiaria al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas (los “Estados Financieros Consolidados Auditados”) y (iii) los estados financieros intermedios condensados consolidados no auditados de la Compañía y su subsidiaria al 30 de junio de 2025 y por el período de seis meses terminado en esa fecha (los “Estados Financieros Consolidados Intermedios”), que se incluyen como anexos en el presente Prospecto, así como cualquier otra información financiera que se incluya en el presente Prospecto, cuya fuente provenga de los Estados Financieros Consolidados Dictaminados y de los Estados Financieros Consolidados Intermedios antes mencionados, se emite la siguiente leyenda:

“El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que: (i) los estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas, que contiene el presente prospecto, fueron dictaminados con fecha 10 de noviembre de 2025; y (ii) los estados financieros consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas, que contiene el presente prospecto, fueron dictaminados con fecha 10 de noviembre de 2025 de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría; y (iii) los Estados Financieros Consolidados Intermedios, que se incluyen como anexo en el presente Prospecto, fueron sujetos a una revisión limitada con fecha 9 de septiembre de 2025, de conformidad con la Norma Internacional de Revisión de Proyectos 2410 “Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad”

Asimismo, manifiesta que ha leído el presente Prospecto y basado en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tiene conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros consolidados dictaminados o revisados señalados en el párrafo anterior, ni de información relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, el suscrito no fue contratado, y no realizó procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la demás información contenida en el Prospecto que no provenga de los estados financieros consolidados por él dictaminados, o de los Estados Financieros Consolidados Intermedios por él revisados”.

KPMG Cárdenas Dosal, S. C.



C.P.C. Margarita Ramírez Hurtado
Socia de Auditoría



C.P.C. Luis Fernando Amador Monroy
Apoderado

Asesor legal independiente

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que a su leal saber y entender, la emisión y colocación de los valores cumple con las leyes y demás disposiciones legales aplicables. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información jurídica relevante que haya sido omitida o falseada en este Prospecto o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Galicia Abogados, S.C.



Por: Guillermo Pérez Santiago
Cargo: Socio

7) ANEXOS

Los anexos incluidos en este Prospecto forman parte integral del mismo.

a) Estados Financieros.

- (i) Estados Financieros Dictaminados de la Emisora al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años terminados en esas fechas; así como al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años terminados en esas fechas.
- (ii) Estados Financieros Intermedios con revisión limitada de la Emisora por el periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025, en forma comparativa contra el mismo periodo del 2024, incluyendo sus notas.
- (iii) Estados Financieros Internos de la Emisora por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2025 en forma comparativa contra el mismo periodo del 2024, incluyendo sus notas.

Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria
(Subsidiaria de Grupo Coppel, S.A. de C.V.)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2024 y 2023

(Con el Informe de los Auditores Independientes)





KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Informe de los Auditores Independientes

Al Administrador Único y a los Accionistas

Sakly, S.A de C.V.

(Pesos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria (el Grupo), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria al 31 de diciembre de 2024 y 2023, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.



Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valuación de propiedades de inversión

Ver nota 15 a los estados financieros consolidados.

La cuestión clave de auditoría

Al 31 de diciembre de 2024, las propiedades de inversión – terrenos y construcciones (compuestas por centros de distribución y locales comerciales, principalmente) ascienden a \$37,806,431,659 y representan el 86% de los activos totales en el estado consolidado de situación financiera.

Las propiedades de inversión se presentan a su valor razonable con base en valuaciones realizadas por valuadores externos contratados por el Grupo.

El proceso de valuación se considera una cuestión clave de auditoría por el juicio involucrado al determinar tanto la metodología apropiada a utilizar, como las estimaciones y supuestos aplicados.

Las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los principales supuestos aplicados, particularmente aquellos relacionados con las tasas de capitalización utilizadas.

De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría para esta cuestión clave incluyeron, entre otros, los siguientes:

- Obtuvimos un entendimiento del proceso de valuación de las propiedades de inversión.
- Por una muestra seleccionada, se cotejó el listado de propiedades de inversión con registros contables y se realizó una inspección de las condiciones físicas de éstas al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2024.
- Evaluamos los conocimientos, habilidades y competencia de los valuadores externos.
- Con el apoyo de nuestros especialistas en valuación, por las propiedades de inversión seleccionadas evaluamos las técnicas de valuación utilizadas, la estimación de valores considerando características, uso y vocación, la determinación de los valores unitarios y la estimación de los precios de construcción de los inmuebles. Realizamos pruebas de sensibilidad variando los supuestos clave para valorar el impacto en la valuación final.



	<ul style="list-style-type: none">• Por aquellas propiedades que tienen un uso comercial (locales comerciales y centros de distribución), con el apoyo de nuestros especialistas utilizamos técnicas analíticas especializadas para determinar una tasa de capitalización representativa del mercado con el objetivo de establecer un rango de tasas de capitalización y evaluar la razonabilidad de la utilizada por el Grupo.• Evaluamos lo adecuado de las revelaciones incluidas en las notas a los estados financieros consolidados.
--	--

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar al Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Grupo.

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.





Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Planeamos y llevamos a cabo la auditoría del grupo para obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada sobre la información financiera de las entidades o unidades de negocio dentro del grupo como base para formar una opinión sobre los estados financieros del grupo. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo de auditoría realizado para fines de la auditoría del grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en donde sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.





Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Otras cuestiones

Llamamos la atención sobre el hecho de que, con fecha 9 de septiembre de 2025 emitimos nuestro informe de auditoría sobre los estados financieros consolidados del Grupo, al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023. En atención al cumplimiento del Grupo con las disposiciones reglamentarias de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, nuestro informe actual sobre los estados financieros consolidados incluye la sección de cuestiones claves de auditoría, sin que esto represente una modificación en nuestra opinión.

KPMG CÁRDENAS DOSAL, S.C.

C.P.C. Margarita Ramírez Hurtado

Culiacán de Rosales, a 10 de noviembre de 2025.



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Estados consolidados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Pesos)

Activo	Nota	31 de diciembre 2024	31 de diciembre 2023	Pasivo y capital contable	Nota	31 de diciembre 2024	31 de diciembre 2023
Activo circulante:				Pasivo circulante:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	8	\$ 1,753,908,882	1,711,799,105	Proveedores		\$ 1,213,515,715	1,069,290,924
Cuentas por cobrar	9	5,763,854	3,721,640	Pasivos acumulados		130,182,876	114,571,803
Partes relacionadas por cobrar	10	3,549,730,607	2,471,416,407	Impuestos a la utilidad	16	167,931,658	178,262,155
Otras cuentas por cobrar	11	76,075,556	91,538,695	Parte relacionada	10	11,600,000	-
Pagos anticipados a corto plazo	13	<u>29,251,434</u>	<u>12,551,816</u>	Vencimiento circulante de la deuda a largo plazo	18	704,242,313	350,028,645
Total del activo circulante		5,414,730,333	4,291,027,663	Depósitos en garantía recibidos para locales arrendados		6,987,615	5,892,033
Pagos anticipados a largo plazo	13	685,685,856	719,611,663	Anticipos de clientes		<u>2,118,278</u>	<u>2,838,314</u>
Inversión en asociadas	12	237,811,117	203,917,793	Total del pasivo circulante		2,236,578,455	1,720,883,874
Propiedades, planta y equipo	14	71,648,410	59,577,895	Pasivo no circulante:			
Propiedades de inversión	15	37,806,431,659	35,146,659,391	Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	18	1,902,674,440	1,112,890,800
Depósitos en garantía		1,285,528	193,225	Impuestos a la utilidad diferidos	16	<u>4,783,553,132</u>	<u>4,150,428,115</u>
Impuestos a la utilidad diferidos	16	-	624,311	Total del pasivo		<u>8,922,806,027</u>	<u>6,984,202,789</u>
Otros activos		259,827	211,488	Capital contable:	19		
				Capital social		1,446,011,000	1,446,011,000
				Reserva legal		289,202,199	289,202,199
				Utilidades acumuladas		33,288,864,663	31,674,625,036
				Reserva de conversión		<u>270,968,841</u>	<u>27,782,405</u>
				Total de capital contable		35,295,046,703	33,437,620,640
				Contingencias y compromisos	23		
				Hechos posteriores	25		
		<u>\$ 44,217,852,730</u>	<u>40,421,823,429</u>			<u>\$ 44,217,852,730</u>	<u>40,421,823,429</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros consolidados



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Estados consolidados de resultado integral

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Pesos)

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión	10 y 15	\$ 6,581,693,569	6,587,291,037
Ingresos por comisiones	10	665,403,397	532,927,383
Otros ingresos	20	<u>2,130,990,312</u>	<u>1,549,504,524</u>
Total de ingresos		9,378,087,278	8,669,722,944
Costos y gastos de operación	21	<u>(468,387,262)</u>	<u>(478,934,331)</u>
Utilidad de operación		<u>8,909,700,016</u>	<u>8,190,788,613</u>
Ingresos y costos financieros:			
Ingresos financieros	22	245,404,681	166,433,493
Costos financieros	22	(261,194,869)	(145,265,363)
Pérdida cambiaria, neta		<u>(288,247)</u>	<u>(205,600)</u>
(Costo) ingreso financiero, neto		<u>(16,078,435)</u>	<u>20,962,530</u>
Participación en los resultados de asociadas	12	<u>11,276,365</u>	<u>6,714,574</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		<u>8,904,897,946</u>	<u>8,218,465,717</u>
Impuestos a la utilidad:	16		
Sobre base fiscal		(1,746,871,972)	(1,741,424,754)
Diferidos		<u>(633,786,347)</u>	<u>(395,643,821)</u>
Total de impuestos a la utilidad		<u>(2,380,658,319)</u>	<u>(2,137,068,575)</u>
Resultado del período		<u>6,524,239,627</u>	<u>6,081,397,142</u>
Otros resultados integrales:			
Partidas que no serán reclasificadas a resultados			
Diferencias por conversión de monedas extranjeras		<u>243,186,436</u>	<u>(123,669,752)</u>
Resultado integral		<u>\$ 6,767,426,063</u>	<u>5,957,727,390</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros consolidados



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Pesos)

	Nota	Capital social	Reserva legal	Utilidades acumuladas	Reserva de conversión (nota 19 b)	Total capital contable
Saldos al 1° de enero de 2023		\$ 1,446,011,000	289,202,199	29,993,227,894	151,452,157	31,879,893,250
Decreto de dividendos	19	-	-	(4,400,000,000)	-	(4,400,000,000)
Resultado integral		-	-	6,081,397,142	(123,669,752)	5,957,727,390
Saldos al 31 de diciembre de 2023		1,446,011,000	289,202,199	31,674,625,036	27,782,405	33,437,620,640
Decreto de dividendos	19	-	-	(4,910,000,000)	-	(4,910,000,000)
Resultado integral		-	-	6,524,239,627	243,186,436	6,767,426,063
Saldos al 31 de diciembre de 2024		\$ <u>1,446,011,000</u>	<u>289,202,199</u>	<u>33,288,864,663</u>	<u>270,968,841</u>	<u>35,295,046,703</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros consolidados



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Pesos)

	<u>Nota</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación			
Resultado del período		\$ 6,524,239,627	6,081,397,142
Ajustes por:			
Impuestos a la utilidad	16	2,380,658,319	2,137,068,575
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	15	(1,917,131,520)	(1,499,584,857)
Depreciación	21	4,648,589	4,030,294
Participación en los resultados de asociadas	12	(11,276,365)	(6,714,574)
(Utilidad) pérdida en disposiciones de propiedades de inversión		(500,244)	58,220,950
Pérdida en venta de propiedades, planta y equipo		288,248	35,223
Intereses a favor	22	(245,404,681)	(166,433,493)
Intereses a cargo		261,194,869	145,265,363
		<hr/>	<hr/>
Subtotal		6,996,716,842	6,753,284,623
Cambios en:			
Cuentas por cobrar a clientes		(2,042,214)	(2,305,380)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		(713,314,200)	(181,904,679)
Otras cuentas por cobrar		15,463,139	1,659,587
Pagos anticipados		17,226,189	(15,135,921)
Pasivos acumulados y proveedores		159,835,865	34,311,622
Cuentas por pagar a partes relacionadas		11,600,000	119,333,528
Depósitos en garantía		3,279	898,874
Anticipos de clientes		(720,036)	(2,582,000)
Otros activos		(48,342)	31,906
Impuestos a la utilidad pagados		(1,757,239,488)	(1,739,776,401)
		<hr/>	<hr/>
Flujos netos procedentes de actividades de operación		4,727,481,034	4,967,815,759
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Adquisición de propiedades de inversión		(765,402,736)	(675,725,487)
Recursos provenientes de la disposición de propiedades de inversión		23,262,232	-
Pago de aportaciones en compañías asociadas	12	(26,855,551)	(147,213,304)
Intereses cobrados		213,446,237	166,433,493
Préstamos otorgados a partes relacionadas		(365,000,000)	(194,000,000)
Adquisición de propiedades, planta y equipo		(3,316,597)	(2,578,598)
Dividendos recibidos en asociadas		3,821,983	-
Otros		416,609	-
		<hr/>	<hr/>
Flujos netos generados en las actividades de inversión		(919,627,823)	(853,083,896)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento			
Intereses pagados		(218,205,117)	(142,230,376)
Dividendos pagados	19	(4,910,000,000)	(4,400,000,000)
Préstamos obtenidos de bancos		1,580,000,000	1,560,000,000
Costos pagados por préstamos bancarios obtenidos		(12,400,000)	(17,565,840)
Pagos de préstamos		(434,634,000)	(519,736,000)
Pagos de préstamos obtenidos de partes relacionadas	10	-	(75,000,000)
		<hr/>	<hr/>
Flujos netos usados en las actividades de financiamiento		(3,995,239,117)	(3,594,532,216)
(Disminución) incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo			
		(187,385,906)	520,199,647
Ajuste a los flujos de efectivo como resultados de los cambios en tipo de cambio			
		229,495,683	(114,535,941)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año		<hr/>	<hr/>
		1,711,799,105	1,306,135,399
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año		<hr/>	<hr/>
		\$ 1,753,908,882	1,711,799,105

Las notas son parte integral de los estados financieros consolidados



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023

(Pesos)

(1) Entidad que reporta y eventos relevantes-

Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria (en lo sucesivo, la “Compañía” o “Sakly”) es una sociedad constituida bajo las leyes mexicanas con domicilio en Boulevard Pedro Infante No. 2580-10. Colonia Los Álamos en Culiacán Rosales, Sinaloa. La Compañía es subsidiaria de Grupo Coppel, S.A. de C.V. (Grupo Coppel) quien es la controladora final del ente económico al que pertenece la Compañía.

La actividad principal de la Compañía es 1) el diseño, proyección, urbanización, comercialización, arrendamiento y explotación de fraccionamientos comerciales, industriales y otros y 2) la exportación de muebles. Actualmente, la Compañía cuenta con inmuebles que arrienda para tiendas comerciales.

(2) Bases de preparación y autorización-

Estos estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF (“NIIF”) y sus Interpretaciones (“IFRIC” por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). El 7 de noviembre de 2025, el Director General y el Director de Finanzas autorizaron la emisión de los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas.

(3) Bases de medición y presentación-

Los estados financieros consolidados han sido medidos sobre la base de costo histórico, con excepción de las propiedades de inversión que han sido medidas a valor razonable.

Presentación del estado de resultado integral

La Compañía optó por presentar el resultado integral en un solo estado que presenta en un único documento todos los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta, así como los Otros Resultados Integrales (ORI) y la participación en los ORI de otras entidades y se denomina “Estado de resultado integral”.

La Compañía presenta sus costos y gastos ordinarios con base en su función. Adicionalmente se presenta el rubro de utilidad de operación, que es el resultado de disminuir a los ingresos, el costo y los gastos, por considerar que este rubro contribuye a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero de la Compañía.

(4) Moneda funcional y de presentación-

Los estados financieros antes mencionados son presentados en pesos mexicanos, que es igual a la moneda de registro y a su moneda funcional. Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros, cuando se hace referencia a pesos o “\$”, se trata de pesos mexicanos, y cuando se hace referencia a dólares, se trata de dólares de los Estados Unidos de América.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Para determinar la moneda funcional de la Compañía, la Administración evalúa el entorno económico en el que genera y desembolsa principalmente efectivo. Para esto, se consideran los factores relacionados con sus ingresos, los costos, las fuentes de financiamiento y los flujos de efectivo generados por la operación.

Debido a que la moneda funcional de Coppel Corporation se ha identificado como el dólar estadounidense, su información financiera ha sido convertida de acuerdo con los lineamientos de la NIC 21, "Efectos de las variaciones en los tipos de cambio de la moneda extranjera", para consolidar sus estados financieros, considerando la metodología descrita en la nota 24(b).

(5) Uso de juicios y estimaciones-

La preparación de estos estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere que la Administración de la Compañía efectúe juicios, estimaciones y suposiciones que afectan la aplicación de políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

a) Juicios

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados se describe a continuación:

Nota 7(a) – Clasificaciones contables y valores razonables: análisis del modelo de negocios, ya sea que se obtengan únicamente capital e intereses o se reconozcan a valor razonable con cambios en resultados o en otros resultados integrales.

Nota 12 – Inversiones contabilizadas usando el método de la participación: determinación de si la Compañía tiene influencia significativa sobre una participada.

Nota 24(a) – Consolidación: determinación de si la Compañía tiene control de facto sobre una participada.

b) Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año terminado al 31 de diciembre de 2024 se incluye en las siguientes notas:

Nota 16 – Reconocimiento de activos por impuestos diferidos: disponibilidad de utilidades futuras gravables contra las que pueden utilizar los activos por impuestos diferidos.

Nota 15 – Valor razonable de propiedades de inversión.

Nota 23 – Reconocimiento y medición de contingencias y compromisos.

Determinación del valor razonable

Algunas de las políticas y revelaciones contables de la Compañía requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

La Compañía cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye un equipo de valuación que tiene la responsabilidad general de la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3, y que reporta directamente al Gerente de Finanzas. El equipo de valuación revisa regularmente los datos de entrada no observables significativos y los ajustes de valuación. Si se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, el equipo de valuación evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valuaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valuaciones.

Cuando se estima el valor razonable de un activo o pasivo financiero, la Compañía utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en distintos niveles dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada (observabilidad de los insumos) usados en las técnicas de valoración, como se muestra en la página siguiente.

Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, provenientes de los precios).

Nivel 3: datos o insumos para medir el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de más baja observabilidad que sea significativa para la medición total. La Compañía reconoce la transferencia entre niveles de la jerarquía del valor razonable al final del periodo sobre el que se informa durante el periodo que ocurrió el cambio.

Las siguientes notas incluyen información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables:

— Nota 15 c) – propiedades de inversión.

(6) Segmentos de operación-**a) Bases para la segmentación**

La Compañía cuenta con las siguientes dos divisiones estratégicas, que corresponden a sus segmentos sobre los que debe informarse. Estas divisiones ofrecen un análisis de cada uno de los bienes inmuebles que tienen la Compañía por tipo y zona geográfica.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

El siguiente resumen describe las clasificaciones de cada segmento sobre el que debe informarse.

Segmento sobre el que debe informarse	Clasificaciones
Tipo de inmueble	Activos comerciales, terrenos, logístico, oficinas, estacionamientos y otros.
Zona geográfica	Zona Centro, Noroeste, Norte, Noreste, Metropolitana (Ciudad de México), Sureste, Suroeste.

La información relacionada con los resultados por segmento que se reporta a Dirección General corresponde a los ingresos generados por cada tipo de inmueble y los ingresos generados en las zonas donde se ubican dichos inmuebles, el cual se mide sobre la base de los ingresos. La Administración cree que los ingresos son la información más relevante para evaluar los resultados de ciertos segmentos relacionados con otras entidades que operan dentro de esta misma industria.

La dirección y administración de la compañía evalúan el desempeño de su extenso portafolio de propiedades, distribuido en las 32 entidades federativas de México, a través de una doble segmentación que refleja la manera en que se gestiona el negocio y se toman las decisiones de asignación de recursos. Por un lado, se considera la segmentación geográfica debido a que las propiedades en cada región presentan dinámicas de mercado, regulaciones y factores económicos específicos, lo que permite a la dirección identificar oportunidades de crecimiento y optimizar la asignación de capital. Por otro lado, el negocio se gestiona por tipo de inmueble ya que cada categoría tiene características operativas y ciclos de mercado únicos, lo que requiere estrategias de inversión y comerciales adaptadas a las particularidades de cada sector.

b) Información geográfica

La información geográfica presentada analiza los ingresos provenientes de actividades ordinarias y los activos no corrientes de la Compañía. Para efectos de segmentación, tanto los ingresos como los activos se clasifican conforme a la ubicación geográfica y el tipo de inmueble de las propiedades de inversión.

i. Ingresos

Ingresos por tipo de inmueble:

		Al 31 de diciembre	
		2024	2023
Comercial	\$	4,818,368,855	4,902,953,113
Logístico		1,306,453,854	1,242,258,872
Terrenos		253,459,514	250,117,052
Oficina		186,635,022	176,806,679
Estacionamiento		14,004,978	13,405,321
Otros		2,771,346	1,750,000
Total	\$	6,581,693,569	6,587,291,037

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Ingresos por área geográfica:

		Al 31 de diciembre	
		2024	2023
Centro	\$	1,926,171,485	1,916,129,908
Noroeste		1,160,237,448	1,162,781,689
Metropolitana (Ciudad de México)		1,033,382,864	993,046,499
Sureste		1,085,993,696	1,110,681,898
Norte		478,269,832	516,086,004
Suroeste		522,904,690	503,717,498
Noreste		374,733,554	384,847,541
Total	\$	6,581,693,569	6,587,291,037

i. Propiedades de inversión*Activos por área geográfica:*

		Al 31 de diciembre	
		2024	2023
Centro	\$	9,786,886,421	9,180,609,837
Noroeste		8,409,559,353	7,658,041,819
Metropolitana (Ciudad de México)		6,378,873,475	6,034,005,900
Sureste		6,004,545,554	5,572,069,793
Norte		3,063,362,625	2,790,577,019
Suroeste		2,426,285,513	2,300,131,911
Noreste		1,736,918,718	1,611,223,112
Total	\$	37,806,431,659	35,146,659,391

(7) Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos-**(a) Clasificaciones contables y valores razonables**

La tabla de la página siguiente muestra los importes en libros y los valores razonables de los activos financieros y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable. La tabla no incluye información para los activos financieros y pasivos financieros no medidos al valor razonable si el importe en libros es una aproximación del valor razonable.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

31 de diciembre de 2024	Nota	Importe en libros			Valor razonable		
		Costo amortizado	Valor razonable cambios en resultados	Valor razonable cambios en ORI	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros no medidos al valor razonable							
Efectivo	8	24,518,798	-	-	-	-	-
Inversiones disponibles a la vista	8	1,729,390,084	-	-	1,729,390,084	-	-
Cuentas por cobrar (1)	9	5,763,854	-	-	-	-	-
Partes relacionadas	10	3,549,730,607	-	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	11	76,075,556	-	-	-	-	-
Depósitos en garantía		1,285,528	-	-	-	-	-
		5,386,764,427	-	-			
Pasivos financieros no medidos al valor razonable							
Proveedores		1,213,515,715	-	-	-	-	-
Parte relacionada	10	11,600,000	-	-	-	-	-
Deuda a largo plazo	18	2,606,916,753	-	-	2,606,916,753	-	-
Depósitos en garantía recibidos		6,987,615	-	-	-	-	-
		3,839,020,083	-	-			

31 de diciembre de 2023	Nota	Importe en libros			Valor razonable		
		Costo amortizado	Valor razonable cambios en resultados	Valor razonable cambios en ORI	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros no medidos al valor razonable							
Efectivo	8	131,626,498	-	-	-	-	-
Inversiones disponibles a la vista	8	1,580,172,607	-	-	1,580,172,607	-	-
Cuentas por cobrar (1)	9	3,721,640	-	-	-	-	-
Partes relacionadas	10	2,471,416,407	-	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	11	91,538,695	-	-	-	-	-
Depósitos en garantía		193,225	-	-	-	-	-
		4,278,669,072	-	-			
Pasivos financieros no medidos al valor razonable							
Proveedores		1,069,290,924	-	-	-	-	-
Deuda a largo plazo	18	1,462,919,445	-	-	1,462,919,445	-	-
Depósitos en garantía recibidos		5,892,033	-	-	-	-	-
		2,538,102,402	-	-			

(1) El costo amortizado de las cuentas por cobrar no presenta variaciones significativas respecto de los flujos descontados ya que no tienen un interés explícito y son a corto plazo.

Medición de los valores razonables

Técnicas de valuación y datos de entrada no observables significativos

Las tablas de la página siguiente muestran las técnicas de valuación usadas para medir los valores razonables Nivel 2 y Nivel 3 para los instrumentos financieros medidos a valor razonable en el estado de situación financiera, así como también los datos de entrada no observables significativos usados.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Instrumentos financieros no medidos a valor razonable

Tipo	Técnica de valuación
Otros pasivos financieros*	Flujos de efectivo descontados: El modelo de valuación considera el valor presente del pago esperado, descontado con una tasa de descuento ajustada por riesgo.

* Los otros pasivos financieros incluyen el contrato de crédito sin garantía.

(b) Gestión de riesgos financieros

La Compañía está expuesta principalmente a los siguientes riesgos financieros por su operación con instrumentos financieros.

- i. Riesgo de crédito,
- ii. Riesgo de liquidez,
- iii. Riesgo de mercado.

La Compañía cuenta con instrumentos financieros de financiamiento para sus operaciones, los que están compuestos principalmente por: préstamos con partes relacionadas y cuentas por pagar. Adicionalmente, la Compañía cuenta con activos financieros que provienen directamente de su operación, tales como efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar a partes relacionadas.

En esta nota se presenta información respecto de la exposición de la Compañía a cada uno de los riesgos antes mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos de la Compañía para medir y administrar el riesgo, así como de la administración del capital por parte de la Compañía.

Marco de administración de riesgos financieros

El Consejo de Administración de la Compañía tiene la responsabilidad general del establecimiento y la supervisión de las políticas de administración de riesgos de la Compañía. El Consejo de Administración, que se encarga de supervisar las políticas de administración, e informa regularmente a los accionistas.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía se establecen para identificar y analizar los riesgos que enfrenta la misma, establecer límites y controles de riesgo adecuados y monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Las políticas y sistemas para la administración de riesgos se revisan periódicamente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y en las actividades de la Compañía.

La Compañía, a través de sus procedimientos de capacitación y administración, tiene como objetivo mantener un entorno de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados comprendan sus roles y obligaciones.

El Comité de Auditoría supervisa cómo la Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y procedimientos de administración de riesgos de la Compañía, y revisa lo adecuado de la estrategia de administración de riesgos en relación con los riesgos que enfrenta la Compañía. El Comité recibe asistencia en su función de supervisión del departamento de Contabilidad General. Se realizan revisiones periódicas de los controles y procedimientos de administración, cuyos resultados se informan al Comité de la Compañía.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

i. Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito representa el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente del incumplimiento de pago de las cuentas por cobrar a terceros y partes relacionadas, así como de las instituciones financieras en las que se mantiene el efectivo y las inversiones disponibles a la vista, agrupadas en el efectivo y equivalentes de efectivo.

Los importes en libros de los activos financieros representan la máxima exposición al riesgo de crédito. La máxima exposición al riesgo de crédito a las respectivas fechas del informe es como sigue:

		31 de diciembre	
		2024	2023
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$	1,753,908,882	1,711,799,105
Cuentas por cobrar		5,763,854	3,721,640
Partes relacionadas		3,549,730,607	2,471,416,407
Otras cuentas por cobrar		76,075,556	91,538,695
Depósitos en garantía		1,285,528	193,225
	\$	5,386,764,427	4,278,669,072

Cuentas por cobrar a clientes, partes relacionadas y otras cuentas por cobrar a terceros

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. No obstante, la gerencia también considera los factores que pueden afectar el riesgo de crédito de su base de clientes, incluyendo el riesgo de impago del sector, asimismo el riesgo es poco significativo ya que los clientes de la Compañía son sus partes relacionadas.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Compañía obtuvo el 99% de sus ingresos por arrendamiento de inmuebles de su Compañía relacionada Coppel, S.A. de C.V.

La Compañía limita su exposición al riesgo de crédito relacionado con las cuentas por cobrar estableciendo un período de pago máximo de un mes.

La Compañía ha efectuado transacciones con Coppel, S.A. de C.V. por más de 20 años, asimismo con los clientes terceros y no se ha observado indicios de impago de éstos, por lo que no se han reconocido pérdidas por deterioro contra estos clientes a la fecha de los estados financieros consolidados.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la antigüedad de las cuentas por cobrar es la siguiente:

		31 de diciembre	
		2024	2023
Vigente 0 a 1 mensualidades vencidas	\$	616,059	701,932
Hasta 2 a 3 mensualidades vencidas		1,074,810	418,889
Más de 4 mensualidades vencidas		4,072,985	2,600,819
	\$	5,763,854	3,721,640

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras, que están calificadas entre los rangos AAA y A+, según las agencias calificadoras Fitch y HR Ratings.

La Compañía considera que su efectivo y equivalentes de efectivo tienen un riesgo de crédito bajo con base en las calificaciones crediticias externas de las contrapartes. La Compañía limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo únicamente en inversiones a la vista, de mínimo riesgo y de rápida liquidez, previa autorización de Dirección General.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Compañía no reconoció correcciones de valor por deterioro.

ii. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía. La Compañía utiliza el método de costo basado en actividades para costear sus productos y servicios, lo que ayuda a monitorear los requerimientos de flujo de efectivo y optimizar su retorno de efectivo en las inversiones.

La Compañía monitorea los requerimientos de flujos de efectivo y optimiza su retorno de efectivo en las inversiones mediante su departamento de Tesorería, quien es la responsable de asegurar la liquidez y administrar el capital de trabajo.

Exposición al riesgo de liquidez

Los importes se presentan brutos y no descontados, e incluyen los pagos de intereses contractuales y excluyen el impacto de los acuerdos de compensación que se muestran a continuación:

	Valor en libros	3 meses o menos	3 – 12 meses	1 – 2 Años	2 años o más
31 de diciembre de 2024					
Depósitos en garantía recibidos para locales arrendados	\$ 6,987,615	-	-	-	(6,987,615)
Deuda a largo plazo	2,606,916,753	(246,529,788)	(683,260,025)	(837,530,542)	(1,320,444,530)
Partes relacionadas	11,600,000	(11,600,000)	-	-	-
	\$ 2,625,504,368	(258,129,788)	(683,260,025)	(837,530,542)	(1,327,432,145)
31 de diciembre de 2023					
Depósitos en garantía recibidos para locales arrendados	\$ 5,892,033	-	-	-	(5,892,033)
Deuda a largo plazo	1,462,919,445	(132,261,889)	(374,456,129)	(444,272,943)	(854,709,051)
	\$ 1,468,811,478	(132,261,889)	(374,456,129)	(444,272,943)	(860,601,084)

La Compañía al 31 de diciembre de 2024 se encuentra expuesta al riesgo de liquidez debido al flujo de salida que representa la tenencia del contrato de crédito sin garantía.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

iii. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en los tipos de cambio, tasas de interés o precios de las acciones, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la gestión del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Riesgo cambiario

El riesgo de tipo de cambio se origina cuando la Compañía lleva a cabo operaciones y mantiene activos y pasivos monetarios en monedas distintas a su moneda funcional.

El tipo de cambio del peso en relación con el dólar, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, fue de \$20.7862 y \$16.9190, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se registraron \$288,248 y \$205,600 de pérdidas cambiarias netas, respectivamente.

Para la conversión, se utilizaron los siguientes tipos de moneda:

Operación extranjera	País de origen	Moneda		
		De registro	Funcional	De informe
Coppel Corporation	Estados Unidos de América	Dólar	Dólar	Peso mexicano

Análisis de sensibilidad

Un fortalecimiento del dólar, como se indica a continuación, frente al peso al 31 de diciembre 2024 y 2023, hubiera disminuido el resultado del año, en los montos que se muestran a continuación. El análisis supone que todas las demás variables, especialmente las tasas de interés permanecen constantes. Los resultados del análisis realizado se muestran a continuación:

Al 31 de diciembre de 2024:

Resultados derivados del movimiento de +/- \$1 en el tipo de cambio	Fortalecimiento	Debilitamiento
Dólar	65,520,258	(65,520,258)

Al 31 de diciembre de 2023:

Resultados derivados del movimiento de +/- \$1 en el tipo de cambio	Fortalecimiento	Debilitamiento
Dólar	50,456,647	(50,456,647)

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Compañía no tenía instrumentos de protección contra riesgos cambiarios.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés se refiere al riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuro de un instrumento financiero fluctúen a raíz de cambios en las tasas de interés del mercado.

La fluctuación en las tasas de interés depende en gran medida del estado de la economía global.

Exposición al riesgo de tasa de interés

La Compañía no se encuentra expuesta a este tipo de riesgo ya que el pasivo adquirido no devenga intereses sobre el importe nominal durante la vigencia del instrumento.

Cambios en pasivos provenientes de actividades de financiamiento

	2024	2023
Saldo al 1 de enero	\$ 1,462,919,445	512,186,298
<i>Cambios por flujos de efectivo de financiamiento</i>		
Obtención de préstamos	1,580,000,000	1,560,000,000
Pago de préstamos	(434,634,000)	(594,736,000)
<i>Otros cambios relacionados con pasivos</i>		
Costos pagados por préstamos bancarios obtenidos	(12,400,000)	(17,565,840)
Gasto por intereses	261,194,869	145,265,363
Intereses pagados	(218,205,117)	(142,230,376)
Saldo al 31 de diciembre	\$ 2,638,875,197	1,462,919,445

(8) Efectivo y equivalentes de efectivo-

El efectivo y los equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	31 de diciembre	
	2024	2023
Efectivo en caja y saldos bancarios	\$ 24,518,798	131,626,498
Inversiones disponibles a la vista (i)	1,729,390,084	1,580,172,607
	\$ 1,753,908,882	1,711,799,105

(i) Inversión disponible a la vista a corto plazo menores de 90 días, los cuales al 31 de diciembre de 2024 y 2023, correspondían a emisiones de títulos en instrumentos Santander, S.A., el ingreso por intereses al 31 de diciembre de 2024 y 2023 fue de \$105,801,691 y \$92,326,051, respectivamente.

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se revela en la nota 7(b)(i).

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(9) Cuentas por cobrar-

A continuación, se muestra el análisis de las cuentas por cobrar:

		31 de diciembre	
		2024	2023
Tienda de Autoservicio del Norte, S.A. de C.V.	\$	3,886,939	2,898,158
Otros clientes por arrendamiento	(i)	1,876,915	823,482
		\$ 5,763,854	3,721,640

(i) Clientes por arrendamiento.

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se revela en la nota 7(b)(i).

(10) Partes relacionadas-**A. Remuneraciones del personal directivo clave**

La Compañía no tiene personal directivo clave en su nómina directa. No obstante, los servicios son proporcionados por una parte relacionada. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el importe de las remuneraciones a directivos de Coppel Corporation asciende a \$10,218,775 y \$9,551,669 respectivamente.

B. Operaciones con partes relacionadas

Las operaciones realizadas con partes relacionadas, en los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, fueron como se muestra a continuación:

	Relación	Nota	2024	2023
Ingresos por arrendamiento				
Coppel, S.A. de C.V.	Afiliada	(iv)	\$ 6,460,681,987	6,484,128,000
Arco Ceiba, S.A. de C.V.	Afiliada	(xii)	33,213,344	31,645,381
Vadum, S.A. de C.V.	Afiliada		30,000	18,000
Bancoppel, S.A.	Afiliada		49,857	47,484
Savapre, S.A. de C.V.	Afiliada		46,000	-
Ingresos por comisiones				
Coppel, S.A. de C.V.	Afiliada	(vi)	521,312,747	430,247,276
Importacop, S.A. de C.V.	Afiliada	(viii)	148,964,901	96,563,631
Coppel, S.A.	Afiliada	(ix)	2,208,229	2,043,635
Docatelo, S.A. de C.V.	Afiliada	(vii)	-	4,114,912
Ingreso por intereses				
Inmobiliaria Viana S.A. de C.V.	Afiliada	(v)	100,000,585	65,085,137
Arco Ceiba, S.A. de C.V.	Afiliada		7,643,961	9,022,305

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

	Relación	Nota	2024	2023
Otros ingresos				
Arco Ceiba, S.A. de C.V.	Afiliada	(x)	7,035,484	33,802,394
Coppel, S.A. de C.V.	Afiliada		-	7,789,252
Gasto por intereses				
Coppel Transmisores S.A. de C.V.	Afiliada	(i)	-	4,581,171
Servicios de construcción				
Neptuno Cinco, S.A. de C.V.	Afiliada	(ii)	589,737,800	470,840,080
Gasto por mantenimiento				
Neptuno Cinco, S.A. de C.V.	Afiliada		-	725,700
Otros servicios recibidos				
Coppel, S.A. de C.V.	Afiliada	(iii)	1,038,327	1,080,721

- (i) El 9 de septiembre de 2019, la Compañía celebró un contrato de crédito con Coppel Transmisores, S.A. de C.V. hasta por la cantidad de \$1,000,000,000 con vencimiento el 9 de septiembre de 2021, sin embargo, con esa misma fecha se firmó el primer convenio modificatorio para cambiar el vencimiento al 9 de septiembre de 2023. El interés que devenga es ordinario y se causa sobre las cantidades dispuestas de manera mensual tomando en consideración la TIIE más 2 puntos porcentuales, dicha deuda fue liquidada el 14 de junio de 2023.
- (ii) Durante 2024 y 2023, la Compañía celebró varios contratos de obra a precio alzado con Neptuno Cinco, S.A. de C.V., que consisten principalmente en la realización de trabajos, calidades y materiales para la correcta ejecución de las obras en diferentes inmuebles, los cuales han sido pactados y descritos en los anexos de cada contrato.
- (iii) El 1 de enero de 2020, la Compañía celebró un contrato de prestación de servicios administrativos y de contabilidad con Coppel, S.A. de C.V., con vigencia al 31 de diciembre del 2024, el importe de la contraprestación será de \$223.53 por hora más el IVA y se pagará anualmente en el mes de diciembre del año de que se trate. El 27 de diciembre de 2024 se llevó a cabo un convenio modificatorio en donde se establece que el importe de la contraprestación a partir de esa fecha será de \$368.20 por hora más el IVA.
- (iv) La Compañía tiene celebrados contratos de arrendamiento por los locales en que se encuentran las tiendas de su filial Coppel, S.A. de C.V., la vigencia es por tiempo indefinido.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

- (v) El 30 de septiembre de 2021, la Compañía celebró un contrato de crédito con su parte relacionada Inmobiliaria Viana, S.A. de C.V., donde la Compañía otorgó un crédito hasta por la cantidad de \$400,000,000 con vencimiento el 30 de septiembre de 2023. El interés que devenga es ordinario y se causa sobre las cantidades dispuestas de manera mensual tomando en consideración la TIIE más 2 puntos porcentuales. El contrato ha tenido convenios modificatorios y se describen como sigue: a) el 8 de agosto de 2023 se llevó a cabo un convenio modificatorio en donde el monto del crédito ascendió a \$700,000,000; b) el 8 de marzo de 2024 se llevó a cabo un convenio modificatorio en donde el monto del crédito ascendió a \$1,000,000,000 teniendo una vigencia del mismo al 30 de septiembre de 2025.
- (vi) El 1 de enero de 2014 la Compañía celebró un contrato de prestación de servicios con su filial Coppel, S.A. de C.V., para que actúe como agente en la realización y ejecución de actos de comercio. El plazo del contrato es por tiempo indefinido y el monto de la comisión no será mayor al 5% sobre el valor de la mercancía comprada.
- (vii) El 1 de marzo de 2019 la Compañía celebró un contrato de prestación de servicios con su filial Docastelo, S.A. de C.V., para que actúe como agente en la realización y ejecución de actos de comercio. El plazo del contrato es por tiempo indefinido y el monto de la comisión no será menor al 3% ni mayor del 10% sobre el valor de la mercancía comprada.
- (viii) El 20 de febrero de 2014 la Compañía celebró un contrato de prestación de servicios con su filial Importacop, S.A. de C.V., para que actúe como agente en la realización y ejecución de actos de comercio. El plazo del contrato es por tiempo indefinido y el monto de la comisión no será mayor al 5% sobre el valor de la mercancía comprada más gastos de fletes.
- (ix) El 24 de octubre de 2016 la Compañía celebró un contrato de prestación de servicios con su filial Coppel, S.A., para que actúe como agente en la realización y ejecución de actos de comercio. El plazo del contrato es por tiempo indefinido y el monto de la comisión no será mayor al 6% sobre el valor de la mercancía comprada.
- (x) Con fecha 9 de agosto de 2022 se celebró el contrato de compraventa de inmueble con Arco Ceiba, S.A. de C.V. por un monto total de \$85,000,000. Durante el ejercicio 2023, la Compañía pactó con la administración de Arco Ceiba, S. A. de C. V. que pagará el 100% del predial y posteriormente la Compañía cobraría a la misma el 85% de dicho pago.
- (xi) El 5 de agosto de 2024, Termini, S.A. de C.V. liquidó el saldo por préstamos vencidos que tenía con la Compañía, dicho monto se encontraba reservado al 100% desde el año terminado al 31 de diciembre de 2012.
- (xii) La Compañía tiene celebrado un contrato de arrendamiento por un terreno en el cual Arco Ceiba, S.A. de C.V. construyó una Plaza Comercial, la vigencia del arrendamiento es del 1° de septiembre de 2017 al 31 de agosto de 2032.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

C. Saldos partes relacionadas

Los saldos por cobrar a partes relacionadas se integran a continuación:

	Relación	31 de diciembre	
		2024	2023
Coppel, S.A. de C.V. (I)	Afiliada	\$ 2,316,960,898	1,560,315,974
Inmobiliaria Viana S.A. de C.V. (v)	Afiliada	929,000,000	564,000,000
Importacop, S.A. de C.V. (viii)	Afiliada	121,182,243	148,271,896
Coppel, S.A. (I)	Afiliada	117,348,748	126,576,229
Arco Ceiba, S.A. de C.V. (x)	Afiliada	63,137,194	72,226,451
BanCoppel, S.A.	Afiliada	2,101,524	25,857
Termini S.A de C.V. (xi)	Afiliada	-	184,140,464
		3,549,730,607	2,655,556,871
Menos estimación para saldos de cobro dudoso		-	(184,140,464)
		\$ 3,549,730,607	2,471,416,407

(I) Estos saldos incluyen la cuenta por cobrar correspondiente al inventario por el que la compañía actúa como agente.

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se revela en la nota 7(b)(i).

El saldo por pagar a Coppel, S.A. de C.V. al 31 de diciembre de 2024 por \$11,600,000 corresponde a rentas cobradas por anticipado referente al contrato de arrendamiento mencionado en la nota (iv).

La exposición de la Compañía al riesgo de liquidez y de mercado se revela en la nota 7(b)(ii) y 7(b)(iii), respectivamente.

(11) Otras cuentas por cobrar-

Las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

		31 de diciembre	
		2024	2023
Deudores diversos	\$	21,072,235	1,313,574
Impuesto sobre la renta por recuperar		54,863,636	90,073,871
Impuesto al valor agregado por recuperar		102,201	140,514
Otros		37,484	10,736
	\$	76,075,556	91,538,695

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se revela en la nota 7(b)(i).

(12) Inversión en asociadas

Las inversiones en compañías asociadas en las que la Compañía posee el 60% o menor porcentaje de participación se representan valuadas por el método de participación, considerando los resultados y el capital contable de la emisora. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la participación en los resultados de las asociadas se integra como se muestra en la página siguiente.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

	%	Resultados del año	Participación en los resultados del año
31 de diciembre de 2024			
Fideicomiso CD Hidalgo Chiapas	60%	\$ 4,040,183	2,424,110
Fideicomiso F 5073 Palenque Chiapas	60%	14,686,727	8,854,460
Inmobiliaria CDV, S.A. de C.V.	0.004%	(55,100,000)	(2,204)
Inmobiliaria Viana, S.A. de C.V.	0.000001%	(100,000,000)	(1)
		(136,373,090)	11,276,365

	%	Resultados del año	Participación en los resultados del año
31 de diciembre de 2023			
Fideicomiso CD Hidalgo Chiapas	60%	\$ 1,850,187	1,110,112
Fideicomiso F 5073 Palenque Chiapas	60%	9,346,933	5,608,159
Inmobiliaria CDV, S. A. de C. V.	0.004%	(4,292,821)	(3,696)
Inmobiliaria Viana, S. A. de C. V.	0.000001%	(4,300,705)	(1)
		\$ 11,205,004	6,714,574

A continuación, se presentan los movimientos acumulados en la inversión en asociadas:

	2024	2023
Saldo al 1 de enero	\$ 203,917,793	50,070,490
Aportación de participación inicial	26,855,551	147,213,304
Dividendos recibidos	(3,821,983)	-
Reconocimiento del método de participación	11,276,365	6,714,574
Otros	(416,609)	(80,575)
Saldo al 31 de diciembre	\$ 237,811,117	203,917,793

(13) Pagos anticipados-

Los pagos anticipados se integran como sigue:

	Nota	31 de diciembre	
		2024	2023
Anticipos a Capital Fund XXI, S.A. de C.V.	23(a)	\$ 685,685,856	685,685,856
Impuesto predial		1,388,853	1,171,309
Seguros y fianzas		2,632,863	2,226,742
Anticipo a proveedores		24,417,499	35,525,926
Licencias por devengar		5,600	-
Otros		806,619	7,553,646
Total de pagos anticipados		714,937,290	732,163,479
Menos porción a corto plazo		29,251,434	12,551,816
Pagos anticipados a largo plazo		\$ 685,685,856	719,611,663

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(14) Propiedades, planta y equipo

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se integra como sigue:

		Terrenos y edificios	Equipo de transporte	Equipo de oficina cómputo y maquinaria	Mejoras a locales arrendados	Total
Inversión:						
1 de enero de 2023	\$	70,189,549	8,580,122	14,110,458	2,066,858	94,946,987
Adiciones		1,388,768	278,000	1,148,956	500,873	3,316,597
Efecto de conversión		16,229,112	1,998,361	3,325,297	539,431	22,092,201
Bajas		-	-	(39,746)	-	(39,746)
31 de diciembre de 2024		87,807,429	10,856,483	18,544,965	3,107,162	120,316,039
Depreciación acumulada:						
1 de enero de 2023	\$	14,906,707	5,945,172	12,779,758	1,737,455	35,369,092
Adiciones		3,514,477	745,673	368,590	19,848	4,648,588
Efecto por conversión		3,876,087	1,457,938	2,916,966	399,620	8,650,611
Bajas		-	-	(662)	-	(662)
31 de diciembre de 2024		22,297,271	8,148,783	16,064,652	2,156,923	48,667,629
	\$	65,510,158	2,707,700	2,480,313	950,239	71,648,410
Inversión:						
1 de enero de 2022	\$	80,778,758	9,392,765	14,791,256	2,378,677	107,341,456
Adiciones		-	1,439,792	1,138,806	-	2,578,598
Efecto de conversión		(10,589,209)	(1,251,558)	(1,778,167)	(311,819)	(13,930,753)
Bajas		-	(1,000,877)	(41,437)	-	(1,042,314)
31 de diciembre de 2023		70,189,549	8,580,122	14,110,458	2,066,858	94,946,987
Depreciación acumulada:						
1 de enero de 2022	\$	13,443,123	7,359,091	14,360,254	1,980,364	37,142,832
Adiciones		3,382,017	530,836	99,938	17,503	4,030,294
Efecto por conversión		(1,918,433)	(943,878)	(1,674,219)	(260,412)	(4,796,942)
Bajas		-	(1,000,877)	(6,215)	-	(1,007,092)
31 de diciembre de 2023		14,906,707	5,945,172	12,779,758	1,737,455	35,369,092
	\$	55,282,842	2,634,950	1,330,700	329,403	59,577,895

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(15) Propiedades de inversión-**a) Conciliación del importe en libros**

	Terrenos	Edificios	Construcción en proceso	Total
Saldo al 31 de diciembre 2023	\$ 12,310,289,100	22,240,096,788	596,273,503	35,146,659,391
Altas	116,690,859	17,270,423	631,441,454	765,402,736
Bajas	(22,761,988)	-	-	(22,761,988)
Cambios en el valor razonable	352,434,581	1,564,696,939	-	1,917,131,520
Traspasos	-	519,539,423	(519,539,423)	-
Saldo al 31 de diciembre 2024	\$ 12,756,652,552	24,341,603,573	708,175,534	37,806,431,659
	Terrenos	Edificios	Construcción en proceso	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2022	\$ 11,619,076,718	19,504,837,661	1,905,655,619	33,029,569,998
Altas	178,115,291	3,098,540	494,511,656	675,725,487
Bajas	(27,085,709)	(29,962,655)	(1,172,587)	(58,220,951)
Cambios en el valor razonable	540,182,800	959,402,057	-	1,499,584,857
Traspasos	-	1,802,721,185	(1,802,721,185)	-
Saldo al 31 de diciembre 2023	\$ 12,310,289,100	22,240,096,788	596,273,503	35,146,659,391

Las propiedades de inversión incluyen una serie de propiedades comerciales que son arrendadas, cada uno de los arrendamientos contiene un periodo inicial no cancelable. Las renovaciones posteriores son negociadas con el arrendatario.

b) Importes reconocidos en el resultado del período

Los ingresos por arrendamiento reconocidos por la Compañía durante 2024 y 2023 han sido de \$6,581,693,569 y \$6,587,291,037. Los gastos por mantenimiento reconocidos en los "costos y gastos de operación" (ver Nota 21) al 31 de diciembre de 2024 y 2023 fueron por \$10,679,231 y \$35,947,302, respectivamente.

Al 31 de diciembre 2024 y 2023 la Compañía no tiene propiedades que no generen ingresos.

c) Medición de los valores razonables

El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado por peritos externos independientes con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de la valuación.

La medición del valor razonable para todas las propiedades de inversión se clasificó como un valor razonable Nivel 3 sobre la base de los datos de entrada de la técnica de valuación usada (Nota 5b)).

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Técnicas de valuación y datos de entrada no observables significativos

Técnica de valuación	Datos de entrada no observables significativos	Interrelación entre los datos de entrada no observables clave y la medición del valor razonable
<i>Enfoque de costos</i> ; Establece que el valor de un bien es comparable al costo de reposición o reproducción de uno nuevo igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante a aquel que se valúa.	Tasa de capitalización 7%.	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:
<i>Enfoque de ingresos</i> ; Es el procedimiento mediante el cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos que produce o es susceptible de producir un bien a la fecha del avalúo durante un largo plazo (mayor a 50 años) de modo constante (a perpetuidad), descontados por una determinada tasa de capitalización (real) obtenida del mercado y aplicable al caso en estudio.	Superficie de área neta rentable	<ul style="list-style-type: none"> • La tasa de capitalización fuera mayor (menor). • La superficie de área neta rentable fuera mayor (menor).
<i>Enfoque comparativo o de mercado</i> ; Es la cantidad estimada en términos monetarios, en que se podría comercializar un bien a partir del análisis y comparación de bienes similares al bien objeto de este estudio, que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado abierto.		

(16) Impuestos a la utilidad (impuesto sobre la renta “ISR”)-

La Ley de ISR establece una tasa de ISR del 30%.

El gasto por impuestos a la utilidad se integra como sigue:

	2024	2023
ISR sobre base fiscal	\$ 1,746,871,972	1,741,424,754
ISR diferido	633,786,347	395,643,821
Total	\$ 2,380,658,319	2,137,068,575

El gasto de impuestos atribuible a la utilidad antes de impuestos a la utilidad fue diferente del que resultaría de aplicar la tasa de 30% de ISR a la utilidad antes de impuestos a la utilidad como resultado de las partidas que se mencionan a continuación:

	2024	2023
Gasto “esperado”	\$ 2,671,469,384	2,465,539,715
(Reducción) incremento resultante de:		
Efecto de la inflación	(286,724,707)	(327,697,130)
Gastos no deducibles	(703,449)	1,240,362
Participación en los resultados de compañía asociadas	(3,382,909)	(2,014,372)
Gasto por impuestos a la utilidad	\$ 2,380,658,319	2,137,068,575

Los efectos de impuestos a la utilidad de las diferencias temporales que originan porciones significativas de los activos y pasivos de impuestos a la utilidad diferidos, al 31 de diciembre de 2024 y 2023, se detallan en la página siguiente.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

	31 de diciembre de 2023	Reconocido en resultados	31 de diciembre de 2024
Activos diferidos:			
Reserva de cuentas incobrables	\$ 55,242,141	(55,242,141)	-
Reserva por deterioro de inmuebles disponibles para la venta	508,356	(219,135)	289,221
Pasivos acumulados	4,366,550	(535,134)	3,831,416
Anticipo de clientes	851,494	(216,011)	635,483
Provisión PTU	6,696	320	7,016
Total de activos diferidos brutos	60,975,237	(56,212,101)	4,763,136
Pasivos diferidos – propiedades de inversión	(4,207,036,801)	(576,325,595)	(4,783,362,396)
Propiedades, planta y equipo	(3,742,241)	(1,248,651)	(4,953,872)
Total de pasivos diferidos brutos	(4,210,779,042)	(577,574,246)	(4,788,316,268)
Pasivo diferido, neto	\$ (4,149,803,805)	(633,786,347)	(4,783,553,132)

	31 de diciembre de 2022	Reconocido en resultados	31 de diciembre de 2023
Activos diferidos:			
Reserva de cuentas incobrables	\$ 55,242,141	-	55,242,141
Reserva por deterioro de inmuebles disponibles para la venta	1,228,004	(719,648)	508,356
Pasivos acumulados	3,797,648	568,902	4,366,550
Anticipo de clientes	1,626,094	(774,600)	851,494
Provisión PTU	-	6,696	6,696
Total de activos diferidos brutos	61,893,887	(918,650)	60,975,237
Pasivos diferidos – propiedades de inversión	(3,816,298,506)	(390,738,295)	(4,207,036,801)
Propiedades, planta y equipo	244,636	(3,986,876)	(3,742,240)
Total de pasivos diferidos brutos	(3,816,053,870)	(394,725,171)	(4,210,779,041)
Pasivo diferido, neto	\$ (3,754,159,983)	(395,643,821)	(4,149,803,804)

Para evaluar la recuperación de los activos diferidos, la Administración considera la probabilidad de que una parte o el total de ellos, no se recupere. La realización final de los activos diferidos depende de la generación de utilidad gravable en los períodos en que son deducibles las diferencias temporales. Al llevar a cabo esta evaluación, la administración considera la reversión esperada de los activos diferidos, las utilidades gravables proyectadas y las estrategias de planeación.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Compañía no tiene pérdidas fiscales por amortizar ni créditos fiscales por recuperar.

(17) Arrendamientos-

La Compañía arrienda sus propiedades de inversión que corresponden a propiedades comerciales (Ver nota 15). Todos los arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos desde la perspectiva del arrendador ya que no transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

El ingreso por arrendamiento reconocido por la Compañía durante 2024 y 2023 ascendió a \$6,581,693,569 y \$6,587,291,037, respectivamente.

Concesiones de renta

La siguiente tabla presenta un análisis de vencimiento de los ingresos por arrendamiento sin descontar después de la fecha de presentación:

2024	Pagos mínimos convenidos
En menos de un año	\$ 1,743,345,072
Dos años	1,731,649,816
Tres años	214,542,527
Cuatro años	71,795,618
Cinco años	65,536,140
Más de cinco años	247,809,049
Total	\$ 4,074,678,222

2023	Pagos mínimos convenidos
En menos de un año	\$ 1,654,767,925
Dos años	1,645,133,409
Tres años	1,633,352,039
Cuatro años	195,662,885
Cinco años	62,526,648
Más de cinco años	266,452,922
Total	\$ 5,457,895,828

(18) Deuda a largo plazo-

Esta nota proporciona información sobre los términos contractuales de la deuda a largo plazo. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 es como se muestra a continuación:

El Crédito bancario sindicado con Banco Santander, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México (banco agente); Scotiabank Inverlat, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat; y Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, como agentes estructuradores de la cual se deriva esta línea de crédito devengará intereses ordinarios a una tasa TIIE más 1.10 y se liquidará en 18 pagos trimestrales. Los recursos fueron utilizados para obras y capital de trabajo.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

	2024	2023
Línea de crédito sindicado \$3,000,000,000 (a)	\$ 1,126,320,000	1,473,264,000
Línea de crédito sindicado \$2,000,000,000 (b)	1,492,310,000	-
Intereses devengados por pagar	13,427,753	7,221,285
Costo por emisión de deuda	(25,141,000)	(17,565,840)
Total	2,606,916,753	1,462,919,445
Menos		
Vencimiento corriente de la deuda a largo plazo	704,242,313	350,028,645
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos corrientes	\$ 1,902,674,440	1,112,890,800

A continuación, se mencionan las instituciones bancarias que fungen como sindicatos bancarios, así como montos de líneas de crédito autorizado y saldo insoluto a la fecha de los estados financieros:

(a) Línea de crédito sindicado \$3,000,000,000

Institución	Función en sindicato	Moneda	Línea de crédito autorizada	Deuda al 31 de diciembre de	
				2024	2023
Santander	Agente administrador	Pesos	\$ 1,000,000,000	\$ 375,440,000	\$ 491,088,000
Scotiabank	Agente estructurador	Pesos	1,000,000,000	375,440,000	491,088,000
Banorte	Agente estructurador	Pesos	1,000,000,000	375,440,000	491,088,000
			\$ 3,000,000,000	\$ 1,126,320,000	\$ 1,473,264,000

(b) Línea de crédito sindicado \$2,000,000,000

Institución	Función en sindicato	Moneda	Línea de crédito autorizada	Deuda al 31 de diciembre de	
				2024	2023
Santander	Agente administrador	Pesos	\$ 666,666,667	\$ 497,436,667	\$ -
Scotiabank	Agente estructurador	Pesos	666,666,667	497,436,667	-
Banorte	Agente estructurador	Pesos	666,666,666	497,436,666	-
			\$ 2,000,000,000	\$ 1,492,310,000	\$ -

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Al 31 de diciembre de 2024, los vencimientos de la deuda a largo plazo son los siguientes:

Año	Importe
2025	\$ 697,704,000
2026	697,704,000
2027	783,192,000
2028	440,030,000
	\$ 2,618,630,000

El contrato de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer, entre las que destacan; mantener cobertura de intereses y limitaciones de gravámenes de las propiedades de inversión. Al 31 de diciembre de 2024 se cumplieron con todas las obligaciones.

(19) Capital contable-

A continuación, se describen las principales características de las cuentas que integran el capital contable:

a) Estructura del capital social

El capital social al 31 de diciembre de 2024 y 2023 está integrado por 10,000,000 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, divididas en dos series: 1000 de la serie "A", que corresponde a la porción fija, y 9,999,000 de la serie "B", que corresponde a la porción variable, que es ilimitada, como sigue:

Accionistas	Acciones Serie "A" Capital Fijo	Acciones Serie "B" Capital Variable	Total
Grupo Coppel, S.A. de C.V.	1,000	9,998,999	9,999,999
NNYA Capital, S.A. de C.V. (i)	-	1	1
	1,000	9,999,000	10,000,000

- i. El 2 de octubre de 2023, mediante el acta general ordinaria de accionistas se aprobó a los accionistas Enrique Ramón Coppel Luken e Inmobiliaria Viana, S. A. de C. V. por conducto de su representante legal, para que transmitan sus acciones de su propiedad a NNYA Capital, S. A. de C. V.

b) Reserva de conversión

Naturaleza y propósito de las reservas

La reserva de conversión incluye todas las diferencias en moneda extranjera que surgen de la conversión de los estados financieros de la subsidiaria extranjera de su moneda funcional (dólar) a la moneda de informe (peso mexicano) (ver Nota 24(a)).

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

c) Restricciones al capital contable

De conformidad con la LGSM, la utilidad neta del ejercicio está sujeta a la separación de un 5%, para constituir la reserva legal, hasta que ésta alcance la quinta parte del capital social. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 la reserva legal asciende a \$289,202,199 cifra que ha alcanzado el monto requerido.

El importe actualizado, sobre bases fiscales, de las aportaciones efectuadas por los accionistas puede reembolsarse a los mismos sin impuesto alguno, en la medida en que dicho monto sea igual o superior al capital contable.

Las utilidades sobre las que no se ha cubierto el impuesto sobre la renta (ISR), originarán un pago de ISR a cargo de la Compañía, en caso de distribución, a la tasa de 30%, por lo que los accionistas solamente podrán disponer del 70% de dichas utilidades.

d) Saldos de las cuentas fiscales de capital contable

El importe actualizado sobre las bases fiscales, de las aportaciones efectuadas por los accionistas y las utilidades sobre las que ya se cubrió el Impuesto Sobre la Renta (ISR), pueden reembolsarse a los mismos sin impuesto alguno, en la medida en que dicho monto sea igual o superior al capital contable.

	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Cuenta de capital de aportación (CUCA)	\$ 2,602,098	2,496,976
Cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN)	25,826,084,450	25,852,944,288

e) Dividendos

Con fecha 16 enero de 2024, la Asamblea de Accionistas de la Compañía acordó decretar dividendos por la cantidad de \$1,800,000,000 provenientes de la CUFIN generada a partir del 1 de enero de 2014 cuyo importe a esta fecha es de \$21,898,175,832.

Con fecha 22 de mayo del 2024, la Asamblea de Accionistas de la Compañía acordó decretar dividendos por la cantidad de \$1,600,000,000 provenientes de la CUFIN generada a partir del 1 de enero de 2014 cuyo importe a esta fecha es de \$24,408,927,864.

Con fecha 14 de agosto de 2024, la Asamblea de Accionistas de la Compañía acordó decretar dividendos por la cantidad de \$1,250,000,000 provenientes de la CUFIN generada a partir del 1 de enero de 2014 cuyo importe a esta fecha es de \$23,091,758,569.

Con fecha 28 de agosto de 2024, la Asamblea de Accionistas de la Compañía acordó decretar dividendos por la cantidad de \$260,000,000 provenientes de la CUFIN generada a partir del 1 de enero de 2014 cuyo importe a esta fecha es de \$21,841,758,569.

Con fecha 18 de enero de 2023, la Asamblea de Accionistas de la Compañía acordó decretar dividendos por la cantidad de \$1,700,000,000 provenientes de la CUFIN generada al 31 de diciembre de 2013 por un importe de \$90,536,269 y el remanente de la CUFIN generada a partir del 1 de enero de 2014 por un importe de \$19,919,963,884.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Con fecha 23 de mayo de 2023, la Asamblea de Accionistas de la Compañía acordó decretar dividendos por la cantidad de \$1,300,000,000 provenientes de la CUFIN generada a partir del 1 de enero de 2014 por un importe de \$22,608,142,076.

Con fecha 8 de septiembre del 2023, la Asamblea de Accionistas de la Compañía acordó decretar dividendos por la cantidad de \$1,400,000,000 provenientes de la CUFIN generada a partir del 1 de enero de 2014 por un importe de \$21,314,167,638.

(20) Otros ingresos-

Los ingresos por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se integran como sigue:

	2024	2023
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	\$ 1,917,131,520	1,499,584,857
Cancelación de pérdida crediticia esperada por recuperación de cuentas por cobrar	184,405,700	-
Ingresos por servicios	19,166,843	14,672,005
Reembolso de predial (10b(x))	7,035,484	33,802,394
Otros	2,750,533	1,445,267
Ventas por bajas de propiedades de inversión	500,232	-
Total	\$ 2,130,990,312	1,549,504,523

(21) Costos y gastos-

Los costos y gastos por los años terminados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 se integran como sigue:

	2024	2023
Sueldos, salarios y beneficios	87,850,968	79,288,939
Impuesto predial y otros impuestos y derechos	71,813,486	77,270,194
Gastos oficina de representación	64,792,032	52,837,773
Comisiones	55,214,274	50,959,037
Otros	46,002,739	52,425,269
Honorarios	45,994,809	47,692,703
Control de calidad origen e inspecciones	32,181,131	24,992,540
Donativos	18,436,046	19,704,599
Rentas	15,162,358	10,887,817
Mantenimiento de edificios	10,679,231	35,947,302
Gastos de viaje	10,166,263	8,888,152
Depreciación	4,648,589	4,030,294
Seguros y fianzas	3,116,056	3,091,049
Gastos no deducibles y recargos	2,329,280	4,180,375
Costo por venta en propiedades de inversión	-	6,738,288
Total	\$ 468,387,262	478,934,331

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(22) Ingresos y costos financieros

A continuación, se muestra la integración de los ingresos y costos financieros:

	2024	2023
Ingresos financieros:		
Ingreso por intereses	\$ 245,404,681	166,433,493
Utilidad en cambios	-	-
	<u>245,404,681</u>	<u>166,433,493</u>
Costos financieros:		
Gastos financieros	(261,194,869)	(145,265,363)
Pérdida en cambios	(288,247)	(205,600)
	<u>(261,483,116)</u>	<u>(145,470,963)</u>
(Costo) ingreso financiero, neto	\$ (16,078,435)	20,962,530

(23) Contingencias y compromisos-

- (a) El 7 de julio de 2016, la Compañía celebró un contrato de promesa de compra-venta con Capital Fund XXI, S.A. de C.V. (Vendedor), por 13,152 metros cuadrados, distribuidos en las unidades privativas y áreas comunes de 6 niveles de un edificio de oficinas; y, un lugar de estacionamiento de 348 metros cuadrados dentro del edificio, por la cantidad de \$609,358,464, monto que ya incluye \$76,702,464 correspondiente al impuesto al valor agregado; las oficinas debieron de recibirse a más tardar el 31 de diciembre de 2021. El 11 de diciembre de 2020 el Vendedor mediante solicitud pidió a la Compañía una prórroga para el aplazamiento por 6 meses para la consecución del contrato definitivo a partir del 31 de diciembre de 2021, el 5 de mayo de 2021 el Vendedor mediante solicitud pidió a la Compañía una segunda prórroga para el aplazamiento por 14 meses hasta el 31 de agosto de 2022. Derivado de lo anterior la compañía realizó 4 pagos anticipados, mismos que suman \$685,685,856 al 31 de diciembre de 2024. El día 26 de abril de 2024, se firmó el segundo convenio modificatorio, en él se acuerda incrementar el área útil y documentar el reconocimiento de adeudo por parte del vendedor, dicho convenio no representa una prórroga a la obligación inicial pactada, si no que se detalla las penas convencionales aplicables hasta cumplir con la entrega de las oficinas.
- (b) La Compañía ha celebrado contratos con partes relacionadas los cuales se revelan en la nota 10.
- (c) De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.
- (d) La Compañía se encuentra involucrada en varios juicios y reclamaciones, derivados del curso normal de sus operaciones, que se espera no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados futuros.
- (e) De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

- (f) En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

(24) Resumen de las principales políticas contables-

La Compañía ha aplicado consistentemente las siguientes políticas contables a todos los periodos presentados en estos estados financieros consolidados, excepto que señale lo contrario:

(a) Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los de la Compañía y los de su subsidiaria en la que ejerce control. Los saldos y operaciones importantes entre la subsidiaria y la Compañía se han eliminado en la preparación de los estados financieros consolidados.

i. Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades controladas por la Compañía. La Compañía controla una entidad cuando está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la inversión y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Los estados financieros consolidados de subsidiarias son incluidos en los estados financieros consolidados desde la fecha en que comienza el control hasta la fecha de término de este.

ii. Participaciones no controladoras

Las participaciones no controladoras se miden inicialmente por la participación proporcional de los activos netos identificables de la adquirida a la fecha de adquisición.

Los cambios en la participación de la Compañía en una subsidiaria que no resultan en una pérdida de control se contabilizan como transacciones de capital.

iii. Pérdida de control

Cuando la Compañía pierde control sobre una subsidiaria, da de baja en cuentas los activos y pasivos de la subsidiaria, cualquier participación no controladora relacionada y otros componentes de capital. Cualquier ganancia o pérdida resultante se reconoce en resultados. Si la Compañía retiene alguna participación en la ex subsidiaria, esta será valorizada a su valor razonable a la fecha en la que se pierda el control.

iv. Inversiones contabilizadas bajo el método de la participación

Las participaciones de la Compañía en las inversiones contabilizadas bajo el método de la participación incluyen las participaciones en asociadas y en un negocio conjunto.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Una asociada es una entidad sobre la que la Compañía tiene una influencia significativa pero no control o control conjunto, de sus políticas financieras y de operación. Un negocio conjunto es un acuerdo en el que la Compañía tiene control conjunto, mediante el cual la Compañía tiene derecho a los activos netos del acuerdo y no derechos sobre sus activos y obligaciones por sus pasivos. Las participaciones en asociadas y en el negocio conjunto se contabilizan usando el método de la participación. Inicialmente se reconocen al costo, que incluye los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, los estados financieros consolidados incluyen la participación de la Compañía en los resultados y el resultado integral de las inversiones contabilizadas bajo el método de la participación, hasta la fecha en que la influencia significativa o el control conjunto cesan.

v. Transacciones eliminadas en la consolidación

Los saldos y transacciones con intercompañía y cualquier ingreso o gasto no realizado que surja de transacciones con intercompañía, son eliminados. Las ganancias no realizadas provenientes de transacciones con sociedades cuya inversión es reconocida según el método de la participación son eliminadas de la inversión en proporción a la participación de la Compañía en la entidad participada. Las pérdidas no realizadas son eliminadas de la misma forma que las ganancias no realizadas, pero solo en la medida que no haya evidencia de deterioro.

La subsidiaria se detalla como sigue:

	Tenencia accionaria		Actividad principal y ubicación
	31 de diciembre		
	2024	2023	
Coppel Corporation	100%	100%	Exportar a México muebles y se ubica en Calexico, Cal. E.U.A.

(b) Moneda extranjera-

i. Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional respectiva de las entidades de la Compañía en las fechas de las transacciones.

Los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras a la fecha de presentación son convertidos a la moneda funcional al tipo de cambio de la fecha de presentación. Los activos y pasivos no monetarios que son valuados al valor razonable en una moneda extranjera son convertidos a la moneda funcional al tipo de cambio a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no monetarias que se miden en términos de costo histórico se convierten utilizando el tipo de cambio en la fecha de la transacción. Las diferencias en conversión de moneda extranjera generalmente se reconocen en resultados.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

ii. Operaciones en el extranjero

Los activos y pasivos de las operaciones en el extranjero, incluido el crédito mercantil y los ajustes del valor razonable surgidos en la adquisición, se convierten a pesos mexicanos usando los tipos de cambio a la fecha de presentación. Los ingresos y gastos de las operaciones en el extranjero se convierten a pesos mexicanos usando el tipo de cambio de las fechas de las transacciones.

Las diferencias en conversión de moneda extranjera se reconocen en otros resultados integrales y se presentan en la reserva de conversión, excepto cuando la diferencia de conversión se distribuye a la participación no controladora.

En la disposición total o parcial de una operación en el extranjero en la que se pierde el control, la influencia significativa o el control conjunto, el importe acumulado en la reserva de conversión relacionada con esa operación en el extranjero deberá reclasificarse al resultado como parte de la ganancia o pérdida de la disposición. Si la Compañía dispone de parte de su participación en una subsidiaria, pero retiene el control, la proporción relevante del importe acumulado se redistribuye a la participación no controladora. Cuando la Compañía dispone solo de una parte de una asociada o negocio conjunto y al mismo tiempo retiene la influencia significativa o el control conjunto, la proporción correspondiente del importe acumulado se reclasifica al resultado.

(c) Efectivo y equivalentes de efectivo-

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen depósitos en cuentas bancarias, monedas extranjeras y otros similares de inmediata realización. A la fecha de los estados financieros consolidados, los intereses ganados y las utilidades o pérdidas en valuación se incluyen en los resultados del ejercicio, como parte de los ingresos y costos financieros.

(d) Instrumentos financieros-**i. Reconocimiento y medición inicial**

Los activos y pasivos financieros – incluyendo cuentas por cobrar y pagar – se reconocen inicialmente cuando los activos se originan o cuando los pasivos se asumen, ambos contractualmente.

Un activo o pasivo financiero (a menos que sea una cuenta por cobrar sin un componente de financiamiento significativo) se mide inicialmente a valor razonable más, en el caso de una partida no medida a valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión cuando en lo subsecuente se midan a su costo amortizado. Una cuenta por cobrar sin un componente de financiamiento significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

ii. Clasificación y medición posteriorActivos financieros

Los activos financieros se clasifican, en su reconocimiento inicial, como activos financieros a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral y a valor razonable con cambios en resultados, sobre la base del modelo de negocio de la Compañía y las características de los flujos de efectivo contractuales del instrumento.

La evaluación para definir si el instrumento da lugar a flujos de efectivo que son solamente pagos de principal e intereses ("SPPI") sobre el monto pendiente, se conoce como la prueba SPPI y se realiza a nivel de cada instrumento.

El modelo de negocios de la Compañía para la gestión de activos financieros se refiere a cómo administra sus activos financieros para generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo resultarán del cobro de flujos de efectivo contractuales, la venta de activos financieros o ambos.

Para fines de valuación subsecuente, los activos financieros se clasifican en cuatro categorías:

- Activos financieros a costo amortizado;
- Activos financieros a valor razonable a través del otro resultado integral con reciclaje de ganancias y pérdidas acumuladas;
- Activos financieros designados a valor razonable a través del otro resultado integral sin reciclaje de ganancias y pérdidas acumuladas en la baja (instrumentos de patrimonio); y
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Compañía únicamente cuenta con activos financieros a costo amortizado.

Activos financieros a costo amortizado

Esta categoría incluye principalmente cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar.

Los activos financieros a costo amortizado se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros para cobrar flujos de efectivo contractuales y cuyos términos contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el principal.

Dichos activos se reconocen inicialmente a su valor razonable, se ajustan por cualquier costo de transacción y, posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo y están sujetas a deterioro.

Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo es dado de baja, modificado o deteriorado.

Las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar denominadas en su moneda extranjera se convierten a la moneda funcional aplicando el tipo de cambio de cierre. Las modificaciones en el importe de las cuentas por cobrar comerciales derivadas de las variaciones en el tipo de cambio se reconocen en el resultado integral de financiamiento.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Pasivos financieros

Los pasivos financieros, distintos de los derivados, se reconocen cuando la Compañía se convierte en parte de las cláusulas contractuales del instrumento. En el caso de los pasivos financieros, estos se reconocen inicialmente a su valor razonable, y posteriormente se miden a su costo amortizado. Los pasivos financieros provenientes de la contratación o emisión de instrumentos financieros de deuda se reconocen inicialmente al valor de la obligación que representan (a su valor razonable) y se remedirán subsecuentemente bajo el método de costo amortizado devengado a través de la tasa de interés efectiva, donde los gastos, primas y descuentos relacionados con la emisión, se amortizan a través de la tasa de interés efectiva. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

Pasivos financieros a costo amortizado

Esta categoría incluye principalmente proveedores y partes relacionadas. En su valuación posterior se valúan al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

iii. Baja en cuentas**Activos financieros**

La Compañía da de baja un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o en la cual la Compañía transfiere sin conservar sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene el control sobre los activos financieros transferidos.

Pasivos financieros

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. La Compañía también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las nuevas condiciones a valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluyendo los activos distintos de efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

iv. Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y sólo cuando la Compañía tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

v. Deterioro**Deterioro de activos financieros**

La Compañía reconoce estimaciones de pérdidas crediticias esperadas por cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar.

Las estimaciones de pérdidas por cuentas por cobrar comerciales siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero, sobre eventos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

La Compañía reconoce en resultados, como pérdida o ganancia por deterioro, el monto de las pérdidas crediticias esperadas (o reversión) que se requiere para ajustar la provisión para pérdidas en la fecha de reporte al monto que se debe reconocer de acuerdo con la NIIF 9.

Las estimaciones de pérdida para activos financieros se basan en suposiciones sobre el riesgo de incumplimiento y las pérdidas crediticias esperadas. La Compañía utiliza su juicio al realizar estas suposiciones y seleccionar los insumos para el cálculo de deterioro, según el historial de la Compañía, las condiciones de mercado existentes y las estimaciones prospectivas al final de cada período de informe.

Las estimaciones de pérdida para los activos financieros se deducen del importe en libros brutos de los activos.

Deterioro de activos no financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, se revisa en cada fecha de reporte para determinar si existe algún indicio de posible deterioro. Si se identifican indicios de deterioro, entonces se estima el valor de recuperación del activo.

Para efectos de las pruebas de deterioro, los activos que no se pueden probar individualmente se integran en grupos más pequeños de activos que generan entradas de efectivo por uso continuo y que son en su mayoría independientes de las entradas de efectivo de otros activos o grupos de activos (la "unidad generadora de efectivo").

El valor de recuperación de un activo de una unidad generadora de efectivo es el que resulte mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos costos de venta. Al evaluar el valor en uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje las evaluaciones de mercado actuales del valor del dinero atribuible al factor tiempo y los riesgos específicos al activo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo es superior a su valor de recuperación. Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(e) Propiedades de inversión-

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo y posteriormente a valor razonable con cambios en resultados. Los valores razonables son determinados con base en avalúos practicados por peritos independientes cada año.

La pérdida o ganancia derivada de la disposición de las propiedades de inversión se reconoce en resultados (calculada como la diferencia entre el ingreso obtenido de la disposición y el valor en libros del elemento).

Los ingresos procedentes de arrendamientos de propiedades de inversión se reconocen como Ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión en actividades ordinarias de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento. Los incentivos por arrendamiento otorgados se reconocen como parte integral de los ingresos procedentes del arrendamiento durante el plazo de este.

(f) Pagos anticipados-

Incluyen principalmente anticipos para la compra de inmuebles que se reciben con posterioridad a la fecha del estado de situación financiera y durante el transcurso normal de las operaciones, y se presentan en el corto o largo plazo en atención a la clasificación de la partida de destino.

(g) Propiedades, planta y equipo-**i. Reconocimiento y medición**

Los elementos de mobiliario y equipo son medidos al costo, menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas.

Si partes significativas de un elemento de inmuebles, mobiliario y equipo tienen una vida útil distinta, se contabilizan como elementos separados (componentes significativos) de inmuebles, mobiliario y equipo.

El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo. El costo de los activos construidos por la propia entidad incluye lo siguiente:

- El costo de los materiales y la mano de obra directa;
- Cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de ajuste del activo para que funcione para el uso previsto;
- Los costos de los préstamos sujetos a capitalización que son directamente atribuibles a la construcción de activos elegibles y con períodos de construcción de más de seis meses, para ser parte del costo de dichos activos, y
- Cuando la Compañía tiene la obligación de retirar el activo o rehabilitar el sitio, una estimación de los costos de desmantelamiento y eliminación de los artículos y restauración del lugar donde se encuentran;

Cualquier ganancia o pérdida en la disposición de un artículo de inmuebles, mobiliario y equipo se reconoce en resultados.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

ii. Gastos subsecuentes

Los desembolsos posteriores se capitalizan solo si es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos futuros asociados con los costos. Reparaciones y mantenimiento son registrados como gastos en resultados cuando se incurren.

iii. Depreciación

La depreciación se calcula para reducir el costo de los elementos de inmuebles, mobiliario y equipo menos sus valores residuales estimados usando el método lineal durante sus vidas útiles estimadas, y se reconoce en resultados. Los activos arrendados se deprecian durante el menor entre el plazo del arrendamiento y su vida útil, a menos que exista certeza razonable de que la Compañía obtendrá la propiedad al terminar el plazo del contrato arrendamiento. El terreno no se deprecia.

Las vidas útiles estimadas de los inmuebles, mobiliario y equipo para el período actual y los comparativos son como sigue:

Tipo de clase	Años
Edificios	60
Equipo de transporte	14
Equipo de oficina	16
Mejoras a locales	10

Las vidas útiles estimadas para las mejoras a inmueble arrendados son entre 5 y 10 años o de acuerdo con la validez del contrato de arrendamiento, el menor. Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales se revisan en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se registran en resultados cuando se incurren.

(h) Deterioro del valor de recuperación de las propiedades de inversión y activos de larga duración-

La Compañía evalúa el valor neto en libros de los activos de larga duración, para determinar la existencia de indicios de que dicho valor excede su valor de recuperación. El valor de recuperación representa el monto de los ingresos netos potenciales que se espera razonablemente obtener como consecuencia de la utilización o realización de dichos activos. Si se determina que el valor neto en libros excede al valor de recuperación, la Compañía registra las estimaciones necesarias. Cuando se tiene la intención de vender los activos, éstos se presentan en los estados financieros consolidados a su valor actualizado o de realización, el menor.

(i) Impuestos a la utilidad-

El gasto por impuesto a las ganancias incluye el impuesto corriente y el diferido. Se reconoce en resultados excepto aquellos que se originan de una transacción que se reconoce en los otros resultados integrales (ORI) o directamente en un rubro del capital contable.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

La Compañía ha determinado que el interés y las multas relacionados con los impuestos a las ganancias, no cumplen con la definición de impuestos a las ganancias y, en consecuencia, se contabilizan bajo la Norma NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes.

i. Impuesto corriente

El impuesto corriente comprende el impuesto esperado por pagar o por cobrar sobre la utilidad o pérdida gravable del año y cualquier ajuste al impuesto por pagar o por cobrar con respecto a años anteriores. El monto del impuesto corriente a pagar o por cobrar es la mejor estimación del monto del impuesto que se espera pagar o recibir que refleje la incertidumbre relacionada con el impuesto a la utilidad, si corresponde. Se mide utilizando las tasas impositivas promulgadas o promulgadas de manera sustantiva en la fecha de presentación. El impuesto corriente también incluye cualquier impuesto derivado de dividendos.

La Ley de ISR establece una tasa de ISR del 30% para 2024 y 2023.

Los activos y pasivos por impuestos corrientes se compensan solo si se cumplen ciertos criterios.

ii. Impuesto diferido

Un activo por impuestos diferidos se reconoce por las pérdidas fiscales por amortizar, créditos fiscales y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que existan ingresos gravables futuros contra los que se puedan aplicar. Los activos diferidos se revisan en la fecha de presentación y se reducen en la medida en que la realización del beneficio tributario correspondiente ya no sea probable.

La Administración evalúa anualmente la recuperación de activos diferidos, considerando la probabilidad de que una parte o la totalidad de ellos no se recuperen. La realización final de los activos diferidos depende de la generación de ingresos gravables en los periodos en que las diferencias temporarias son deducibles. La evaluación considera la reversión esperada de los pasivos diferidos, los beneficios fiscales proyectados y las estrategias de planificación.

El impuesto diferido se reconoce con respecto a las diferencias temporales entre los importes en libros de los activos y pasivos para fines de información financiera y los montos utilizados a efectos impositivos. El impuesto diferido no se reconoce por:

- diferencias temporales en el reconocimiento inicial de activos o pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y que no afecta ni la ganancia ni la pérdida contable ni fiscal;
- diferencias temporales relacionadas con inversiones en subsidiarias, asociadas y acuerdos conjuntos en la medida en que la Compañía pueda controlar el momento de la reversión de las diferencias temporarias y es probable que no se reviertan en un futuro previsible.

El impuesto diferido debe medirse empleando las tasas fiscales que se espera se apliquen a las diferencias temporarias en el período en el que se reviertan usando tasas fiscales aprobadas o prácticamente aprobadas a la fecha de presentación, y refleja la incertidumbre relacionada con los impuestos a las ganancias, si la hubiere.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Al determinar el monto de impuestos corrientes e impuestos diferidos, la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si los impuestos e intereses adicionales pueden ser exigibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se ajustan si existe el derecho legal de ajustar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con los impuestos sobre los beneficios aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad imponible, o en diferentes entidades tributarias, pero tiene la intención de liquidar pasivos y activos por impuestos netos, o sus activos y pasivos tributarios se harán al mismo tiempo.

(j) Reconocimiento de ingresos

La Compañía reconoce los ingresos conforme se transfiere al cliente el control del bien en cuestión. El control se refiere a la habilidad que tiene el cliente de dirigir el uso y de obtener substancialmente todos los beneficios del bien transferido. Además, también implica que el cliente tenga la habilidad de prevenir que terceros dirijan el uso y obtengan substancialmente todos los beneficios de dicho bien transferido, todas las condiciones anteriores se cumplen normalmente en el momento en que los bienes se entregan al cliente.

De conformidad con el modelo de cinco pasos establecido por la NIIF 15, la Compañía reconoce los ingresos considerando lo siguiente; la identificación del contrato con el cliente, la identificación de las obligaciones de desempeño comprometidas con el cliente, la determinación del monto de la consideración a la que tiene derecho, la distribución de dicha consideración entre las distintas obligaciones de desempeño comprometidas con el cliente y el reconocimiento del ingreso en la forma en como dichas obligaciones de desempeño sean satisfechas, es decir, en un punto del tiempo o a través del tiempo.

i. Por arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento se miden en función de la obligación a cumplir especificada en un contrato con un cliente y se reconocen a través del tiempo conforme se prestan de conformidad con la NIIF 16 Arrendamientos.

ii. Por comisiones

Los ingresos por comisiones corresponden a ingresos por la venta de muebles a sus partes relacionadas y esta se reconoce con base en la comisión que recibe al realizar la venta

(k) Arrendamientos

Al inicio de un contrato, la Compañía evalúa si un contrato es, o contiene, un contrato de arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, la Compañía utiliza la definición de arrendamiento de la NIIF 16.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

i. Como Arrendatario

Al comienzo o en la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Compañía asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento o servicio sobre la base de sus precios independientes relativos. Sin embargo, para los arrendamientos de propiedades, la Compañía ha elegido no separar los componentes que no son de arrendamiento y contabilizar los componentes de arrendamiento y los que no son de arrendamiento, como un solo componente de arrendamiento.

La Compañía reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, más los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos para dismantelar o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

El activo por derecho de uso se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente a la Compañía al final del plazo del arrendamiento o el costo del activo por derecho de uso refleja que la Compañía ejercerá una opción de compra. En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciará a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que los de propiedades y equipo. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro, si corresponde, y se ajusta por ciertas nuevas valuaciones del pasivo por arrendamiento como cambios en el monto de la renta por ajuste de inflación.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no se pagan en la fecha de inicio, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no puede determinarse fácilmente, la tasa incremental de financiamiento de la Compañía. Generalmente, la Compañía usa su tasa de interés incremental como tasa de descuento.

La Compañía determina su tasa incremental de financiamiento obteniendo tasas de interés de varias fuentes de financiamiento externo y realiza ciertos ajustes para reflejar los términos del arrendamiento (como plazo del arrendamiento y moneda en que se encuentran denominados los pagos) y el tipo de activo arrendado.

Los pagos de arrendamiento incluidos en la medición del pasivo por arrendamiento comprenden lo siguiente:

- pagos fijos, incluidos los pagos fijos en sustancia;
- pagos variables de arrendamiento que dependen de un índice o tasa, inicialmente medidos utilizando el índice o tasa a la fecha de inicio.

El pasivo por arrendamiento se valúa al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(ii) Como Arrendador

Al inicio o en la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Compañía asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios independientes relativos.

Cuando la Compañía actúa como arrendador, determina al inicio del arrendamiento si cada arrendamiento es un arrendamiento financiero o un arrendamiento operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, la Compañía realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere sustancialmente todos los riesgos y recompensas inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, entonces el arrendamiento es un arrendamiento financiero; si no, entonces es un arrendamiento operativo.

Cuando la Compañía es un arrendador intermedio, contabiliza sus participaciones en el arrendamiento principal y en el subarrendamiento por separado.

Si un acuerdo contiene componentes de arrendamiento y no arrendamiento, entonces la Compañía aplica la NIIF 15 para distribuir la contraprestación en el contrato.

La Compañía reconoce los pagos de arrendamiento recibidos bajo arrendamientos operativos como ingresos de forma lineal durante el plazo del arrendamiento como parte de "otros ingresos".

(l) Concentración de negocio y crédito-

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2024 y 2023, la Compañía obtuvo el 99% de sus ingresos por arrendamiento de inmuebles, así como el 100% de sus ingresos por comisiones de compañías relacionadas.

(m) Ingresos y costos financieros-

Los ingresos y costos financieros incluyen:

- Ingresos por intereses;
- gasto por intereses; y
- ganancia o pérdida en moneda extranjera por activos financieros y pasivos financieros;

Las operaciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en las fechas de celebración o liquidación. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha del estado de situación financiera. Las diferencias en cambios incurridas en relación con activos o pasivos contratados en moneda extranjera se llevan a los resultados del ejercicio.

(n) Clasificación circulante, no circulante-

La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera sobre la base de la clasificación de circulantes o no circulantes. Un activo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en el ciclo normal de explotación
- Se mantiene principalmente con fines de negociación

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

- Se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa, o
- Es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que tenga restricciones, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses a partir de la fecha del ejercicio sobre el que se informa

El resto de los activos se clasifican como no circulantes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación
- Se mantiene principalmente con fines de negociación
- Deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa, o
- No tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa.

La Compañía clasifica el resto de sus pasivos como no circulantes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no circulantes.

(o) Contingencias-

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros consolidados. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

(p) Otras presentaciones inmateriales-

Con posterioridad a la emisión de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024 y 2023 y por los años que terminaron en esas fechas, la administración de la Entidad identificó ciertas presentaciones inmateriales. La administración de la compañía evaluó el impacto de estas presentaciones y concluyó que no son materiales para los estados financieros consolidados en su conjunto por ninguno de los períodos presentados de acuerdo con la NIC 8 "Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores". Sin embargo, la administración de la compañía determinó que era apropiado hacer las reclasificaciones e incluir revelaciones adicionales para corregir dichas presentaciones inmateriales. Dichas reclasificaciones se hicieron para presentar las siguientes revelaciones en los estados financieros consolidados de los ejercicios 2024 y 2023 y sus notas:

- Estados de resultado integral consolidado – se modificaron los montos de ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión, otros ingresos, ingresos por comisiones y costos y gastos de operación al 31 de diciembre de 2024 y los rubros de ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión, otros ingresos y costos y gastos de operación al 31 de diciembre de 2023.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

- Estados de flujos de efectivo consolidados - se modificaron los montos de intereses a favor, intereses a cargo y los intereses pagados al 31 de diciembre de 2024 y los cambios en impuestos a la utilidad, intereses a cargo, cuentas por cobrar con partes relacionadas, préstamos otorgados a partes relacionadas, intereses pagados y ajuste a los flujos de efectivo como resultados de los cambios en tipo de cambio al 31 de diciembre de 2023.
- Nota 6 Segmentos de operación – inclusión de la información por segmentos: Ingresos por tipo de inmueble y área geográfica y propiedades de inversión por área geográfica.
- Nota 7 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos inciso (b) iii “cambios en pasivos provenientes de actividades de financiamiento”- se modificó el monto de gastos por intereses e intereses pagados.
- Nota 10 Partes relacionadas – inclusión de la nota remuneraciones al personal directivo clave.
- Nota 13 Pagos anticipados - Se modificó el monto de los anticipos a proveedores y de seguros y fianzas.
- Nota 20 Otros ingresos - se modificaron los montos de los rubros: cambios en el rubro de venta por baja de propiedades de inversión y otros, se incluyó el rubro de ingresos por servicios y se eliminó el rubro de utilidad de venta por bajas de activo fijo.
- Nota 21 Costos y gastos – se modificaron los montos de los rubros: sueldos, salarios y beneficios, impuesto predial y otros impuestos y derechos, otros, comisiones, honorarios, control de calidad origen e inspecciones, seguros y fianzas y mantenimiento de edificio e inclusión de los rubros de renta, gastos de viaje y gastos no deducibles y recargos.
- Nota 22 Ingresos y costos financieros – se modificaron los montos de los rubros de ingresos por intereses y gastos por intereses.

(25) Hechos posteriores-

- I. Con fecha 21 de enero de 2025, la Asamblea de Accionistas de la Compañía acordó decretar dividendos por la cantidad de \$2,150,000,000 provenientes de la CUFIN generada a partir del 1 de enero de 2014 cuyo importe a esta fecha es de \$21,890,377,717.
- II. Con fecha 10 junio de 2025, la Asamblea de Accionistas de la Compañía acordó decretar dividendos por la cantidad de \$1,450,000,000 provenientes de la CUFIN generada a partir del 1 de enero de 2014 cuyo importe a esta fecha es de \$24,028,858,109.
- III. Con fecha 01 de julio de 2025, la Asamblea de Accionistas de la Compañía acordó decretar dividendos por la cantidad de \$1,000,000,000 provenientes de CUFIN generada a partir del 1 de enero de 2014 cuyo importe a esta fecha es de \$22,578,858,109.
- IV. Con fecha 17 de septiembre de 2025, la Asamblea de Accionistas de la Compañía acordó decretar dividendos por la cantidad de \$1,700,000,000 provenientes de CUFIN generada a partir del 1 de enero de 2014 cuyo importe a esta fecha es de \$21,710,489,144.
- V. Con fecha de 7 de octubre de 2025, la Asamblea de Accionistas de la Compañía acordó la transmisión mediante un contrato de compra - venta de acciones de una acción ordinaria nominativa sin expresión de valor nominal representativa del capital variable serie “B” propiedad de Grupo Coppel, S.A de C.V. a Nnya Capital, S.A de C.V.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

- VI. Mediante un convenio modificatorio con fecha del 12 de febrero de 2025, el contrato de apertura de crédito simple de fecha 16 de diciembre de 2022, se adhiere a BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México como nuevo acreditante a los acreedores y se autoriza el otorgamiento de un nuevo tramo por la cantidad de \$2,430,000,000, de la cual corresponde a cada acreedor la cantidad que se especifica a continuación:

Banco Acreedor	Compromiso	% del monto total del crédito
Santander	\$ 607,500,000	25%
BBVA	607,500,000	25%
Banorte	1,215,000,000	50%
Total	\$ 2,430,000,000	100%

La tasa de interés aplicable será igual a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio de Fondeo en moneda nacional más el margen aplicable.

- VII. El 1° de febrero de 2025 la Compañía celebró un tercer contrato modificatorio con Inmobiliaria Viana, S.A. de C.V. en el cual la línea de crédito ascendió a \$2,000,000,000 con una fecha de vencimiento al 30 de septiembre de 2027, para mayor referencia ver nota 10B.

(26) Nuevas normas e interpretaciones aún no vigentes-

Una serie de nuevas normas son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2024 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, la Compañía no ha incluido todas las NIIF o modificaciones a las NIIF ya que éstas no tuvieron efecto alguno o no tendrán un efecto significativo sobre sus estados financieros. Aquellas que pueden ser relevantes para el Grupo se señalan a continuación:

Fecha de vigencia	Nuevas normas o modificaciones
<i>Nuevas normas vigentes al 1 de enero 2024</i>	
1 de enero de 2024	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes (Modificaciones a la NIC 1).
	Revelaciones de políticas contables (Modificaciones a la NIC 1 y Declaración de Práctica 2 de NIIF).
	Acuerdos de financiamiento con proveedores (Modificaciones NIC 7 y NIIF 7).
<i>Normas aún no vigentes</i>	
1 de enero de 2025	Falta de Intercambiabilidad (Modificaciones NIC 21).
1 de enero de 2026	Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIF 7)
	Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF (Volumen 11)

Las normas adoptadas el 1 de enero de 2024, no tuvieron impactos materiales. La Compañía no planea adoptar anticipadamente las normas vigentes a partir del 1 de enero de 2025 y 2026 y no se prevén impactos materiales.

“La NIIF 18 “Presentación y revelación en los estados financieros” es de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2027. La NIIF 18, cambiará la forma en que se presenta el estado de resultados integrales y revelará información adicional en las notas a los estados financieros, esto incluye la revelación de medidas de rendimiento de la gestión que podrían formar parte de los estados financieros. La Compañía está en proceso de evaluar los posibles impactos derivados de la NIIF 18”



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria
(Subsidiaria de Grupo Coppel, S.A. de C.V.)

Estados financieros consolidados

31 de diciembre de 2023 y 2022

(Con el Informe de los Auditores Independientes)





KPMG Cárdenas Dosal, S.C.
Manuel Ávila Camacho 176 P1,
Reforma Social, Miguel Hidalgo,
C.P. 11650, Ciudad de México.
Teléfono: +01 (55) 5246 8300
kpmg.com.mx

Informe de los Auditores Independientes

Al Administrador Único y a los Accionistas

Sakly, S.A de C.V.

(Pesos)

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados de Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria (el Grupo), que comprenden los estados consolidados de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y 2022, los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera consolidada de Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria al 31 de diciembre de 2023 y 2022, así como sus resultados consolidados y sus flujos de efectivo consolidados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (Normas de Contabilidad NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados de nuestro informe. Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.



Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

Valuación de propiedades de inversión

Ver nota 15 a los estados financieros consolidados.

La cuestión clave de auditoría

Al 31 de diciembre de 2023, las propiedades de inversión – terrenos y construcciones (compuestas por centros de distribución y locales comerciales, principalmente) ascienden a \$35,146,659,391 y representan el 87% de los activos totales en el estado consolidado de situación financiera.

Las propiedades de inversión se presentan a su valor razonable con base en valuaciones realizadas por valuadores externos contratados por el Grupo.

El proceso de valuación se considera una cuestión clave de auditoría por el juicio involucrado al determinar tanto la metodología apropiada a utilizar, como las estimaciones y supuestos aplicados.

Las valuaciones son altamente sensibles a cambios en los principales supuestos aplicados, particularmente aquellos relacionados con las tasas de capitalización utilizadas.

De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría para esta cuestión clave incluyeron, entre otros, los siguientes:

- Obtuvimos un entendimiento del proceso de valuación de las propiedades de inversión.
- Por una muestra seleccionada, se cotejó el listado de propiedades de inversión con registros contables y se realizó una inspección de las condiciones físicas de éstas al cierre del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2023.
- Evaluamos los conocimientos, habilidades y competencia de los valuadores externos.
- Con el apoyo de nuestros especialistas en valuación, por las propiedades de inversión seleccionadas evaluamos las técnicas de valuación utilizadas, la estimación de valores considerando características, uso y vocación, la determinación de los valores unitarios y la estimación de los precios de construcción de los inmuebles. Realizamos pruebas de sensibilidad variando los supuestos clave para valorar el impacto en la valuación final.



	<ul style="list-style-type: none">• Por aquellas propiedades que tienen un uso comercial (locales comerciales y centros de distribución), con el apoyo de nuestros especialistas utilizamos técnicas analíticas especializadas para determinar una tasa de capitalización representativa del mercado con el objetivo de establecer un rango de tasas de capitalización y evaluar la razonabilidad de la utilizada por el Grupo.• Evaluamos lo adecuado de las revelaciones incluidas en las notas a los estados financieros consolidados.
--	--

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros consolidados

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros consolidados libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar al Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Grupo.

Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros consolidados.





Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros consolidados, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Grupo.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros consolidados o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Grupo deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtenemos suficiente y apropiada evidencia de auditoría con respecto a la información financiera de las entidades dentro del Grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la administración, supervisión y desarrollo de la auditoría de grupo. Somos exclusivamente responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en donde sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.





Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros consolidados del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Otras cuestiones

Llamamos la atención sobre el hecho de que, con fecha 9 de septiembre de 2025 emitimos nuestro informe de auditoría sobre los estados financieros consolidados del Grupo, al y por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022. En atención al cumplimiento del Grupo con las disposiciones reglamentarias de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, nuestro informe actual sobre los estados financieros consolidados incluye la sección de cuestiones claves de auditoría, sin que esto represente una modificación en nuestra opinión.

KPMG CÁRDENAS DOSAL, S.C.

C.P.C. Margarita Ramírez Hurtado

Culiacán de Rosales, a 10 de noviembre de 2025.



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Estados consolidados de resultado integral

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Pesos)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión	10	\$ 6,587,291,037	6,451,506,665
Ingresos por comisiones		532,927,383	624,421,720
Otros ingresos	20	<u>1,549,504,524</u>	<u>3,619,870,821</u>
Total de ingresos		<u>8,669,722,944</u>	<u>10,695,799,206</u>
Costos y gastos de operación	21	<u>(478,934,331)</u>	<u>(440,045,101)</u>
Total de costos y gastos de operación		<u>(478,934,331)</u>	<u>(440,045,101)</u>
Utilidad de operación		<u>8,190,788,613</u>	<u>10,255,754,105</u>
Ingresos y costos financieros:			
Ingresos financieros	22	166,433,493	80,991,691
Costos financieros	22	(145,265,363)	(18,200,839)
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta		<u>(205,600)</u>	<u>13,849</u>
Ingreso financiero, neto		<u>20,962,530</u>	<u>62,804,701</u>
Participación en las ganancias de asociadas	12	<u>6,714,574</u>	<u>659,179</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		<u>8,218,465,717</u>	<u>10,319,217,985</u>
Impuestos a la utilidad:	16		
Sobre base fiscal		(1,741,424,754)	(1,792,157,486)
Diferidos		<u>(395,643,821)</u>	<u>(904,992,246)</u>
Total de impuestos a la utilidad		<u>(2,137,068,575)</u>	<u>(2,697,149,732)</u>
Utilidad neta no consolidada		<u>6,081,397,142</u>	<u>7,622,068,253</u>
Otros resultados integrales:			
Partidas que no serán reclasificadas a resultados			
Resultado por conversión de operaciones extranjeras		<u>(123,669,752)</u>	<u>(39,641,894)</u>
Resultado integral		<u>\$ 5,957,727,390</u>	<u>7,582,426,359</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros consolidados



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Estados consolidados de cambios en el capital contable

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Pesos)

	Nota	Capital social	Reserva legal	Utilidades acumuladas	Reserva de conversión (nota 19 c)	Total capital contable
Saldos reformulados al 31 de diciembre de 2021		\$ 1,446,011,000	289,202,199	25,091,159,642	191,094,051	27,017,466,892
Decreto de dividendos	19	-	-	(2,720,000,000)	-	(2,720,000,000)
Resultado integral		-	-	7,622,068,253	(39,641,894)	7,582,426,359
Saldos al 31 de diciembre de 2022		1,446,011,000	289,202,199	29,993,227,895	151,452,157	31,879,893,251
Decreto de dividendos	19	-	-	(4,400,000,000)	-	(4,400,000,000)
Resultado integral		-	-	6,081,397,142	(123,669,752)	5,957,727,390
Saldos al 31 de diciembre de 2023		\$ <u>1,446,011,000</u>	<u>289,202,199</u>	<u>31,674,625,036</u>	<u>27,782,405</u>	<u>33,437,620,640</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros consolidados



Sakly, S. A. de C. V. y subsidiaria

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Pesos)

	<u>Nota</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación			
Utilidad neta no consolidada	\$	6,081,397,142	7,622,068,253
Ajustes por:			
Impuestos a la utilidad	16	2,137,068,575	2,697,149,732
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	15	(1,499,584,857)	(3,569,162,826)
Depreciación	21	4,030,293	1,144,009
Participación en los resultados de compañías subsidiarias	12	(6,714,574)	(659,179)
Pérdida en venta y otras disposiciones de propiedades de inversión		58,220,951	173,735,824
Pérdida en venta y otras disposiciones de propiedad, planta y equipo		35,223	-
Intereses a favor	22	(166,433,493)	(80,991,691)
Intereses a cargo		145,265,363	18,200,839
Subtotal		6,753,284,623	6,861,484,961
Cambios en:			
Cuentas por cobrar a clientes		(2,305,380)	2,984,447
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		(181,904,679)	(358,779,660)
Otras cuentas por cobrar		1,659,587	21,099,447
Impuestos a la utilidad por recuperar		(15,135,921)	(69,499,277)
Pagos anticipados		34,311,622	52,324,899
Pasivos acumulados y proveedores		119,333,528	159,876,359
Depósitos en garantía		898,874	1,323,028
Anticipos de clientes		(2,582,000)	2,812,000
Otros activos		31,906	2,771,752
Impuestos a la utilidad pagados		(1,739,776,401)	(2,003,968,611)
Flujos netos procedentes de actividades de operación		4,967,815,759	4,672,429,345
Flujos de efectivo de actividades de inversión			
Adquisición de propiedades de inversión		(675,725,487)	(1,157,112,494)
Adquisición de propiedades, planta y equipo		(2,578,598)	(24,251,983)
Pago de aportaciones en compañías asociadas	12	(147,213,304)	(49,415,204)
Préstamos otorgados a partes relacionadas		(194,000,000)	(370,000,000)
Intereses cobrados		166,433,493	80,991,690
Flujos netos generados en las actividades de inversión		(853,083,896)	(1,519,787,991)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento			
Dividendos pagados	19	(4,400,000,000)	(2,720,000,000)
Préstamos obtenidos de bancos		1,560,000,000	433,000,000
Pagos de préstamos		(519,736,000)	-
Pagos de préstamos obtenidos de partes relacionadas	10	(75,000,000)	-
Intereses pagados		(142,230,376)	(14,014,541)
Costo amortizado de los préstamos obtenidos		(17,565,840)	-
Flujos netos usados en las actividades de financiamiento		(3,594,532,216)	(2,301,014,541)
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		520,199,647	851,626,813
Ajuste a los flujos de efectivo como resultados de los cambios en tipo de cambio		(114,535,941)	(36,428,956)
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Al principio del año		1,306,135,399	490,937,542
Al fin del año	\$	1,711,799,105	1,306,135,399

Las notas son parte integral de los estados financieros consolidados



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022

(Pesos)

(1) Entidad que reporta y eventos relevantes-

Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria (en lo sucesivo, la “Compañía” o “Sakly”) es una sociedad constituida bajo las leyes mexicanas con domicilio en Boulevard Pedro Infante No. 2580-10. Colonia Los Álamos en Culiacán Rosales, Sinaloa. La Compañía es subsidiaria de Grupo Coppel, S.A. de C.V. (Grupo Coppel) quien es la controladora final del ente económico al que pertenece la Compañía.

La actividad principal de la Compañía es 1) el diseño, proyección, urbanización, comercialización, arrendamiento y explotación de fraccionamientos comerciales, industriales y otros y 2) la exportación de muebles. Actualmente, la Compañía cuenta con inmuebles que arrienda para tiendas comerciales.

(2) Bases de preparación y autorización-

Los estados financieros adjuntos y sus notas han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) y sus Interpretaciones (“IFRIC” por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). El 7 de noviembre de 2025, el Director General y el Director de Finanzas autorizaron la emisión de los estados financieros consolidados adjuntos y sus notas.

(3) Bases de medición y presentación-

Los estados financieros consolidados han sido medidos sobre la base de costo histórico, con excepción de las propiedades de inversión que han sido medidas a valor razonable.

Presentación del estado de resultado integral

La Compañía optó por presentar el resultado integral en un solo estado que presenta en un único documento todos los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta, así como los Otros Resultados Integrales (ORI) y la participación en los ORI de otras entidades y se denomina “Estado de resultado integral”.

La Compañía presenta sus costos y gastos ordinarios con base en su función. Adicionalmente se presenta el rubro de utilidad de operación, que es el resultado de disminuir a los ingresos, el costo y los gastos, por considerar que este rubro contribuye a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero de la Compañía.

(4) Moneda funcional y de presentación-

Los estados financieros antes mencionados son presentados en pesos mexicanos, que es igual a la moneda de registro y a su moneda funcional. Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros, cuando se hace referencia a pesos o “\$”, se trata de pesos mexicanos, y cuando se hace referencia a dólares, se trata de dólares de los Estados Unidos de América.

Para determinar la moneda funcional de la Compañía, la Administración evalúa el entorno económico en el que genera y desembolsa principalmente efectivo. Para esto, se consideran los factores relacionados con sus ingresos, los costos, las fuentes de financiamiento y los flujos de efectivo generados por la operación.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Debido a que la moneda funcional de Coppel Corporation se ha identificado como el dólar estadounidense, su información financiera ha sido convertida de acuerdo con los lineamientos de la NIC 21, "Efectos de las variaciones en los tipos de cambio de la moneda extranjera", para consolidar sus estados financieros, considerando la metodología descrita en la nota 24 (b).

(5) Uso de juicios y estimaciones-

La preparación de estos estados financieros consolidados de conformidad con las NIIF requiere que la Administración de la Compañía efectúe juicios, estimaciones y suposiciones que afectan la aplicación de políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

a) Juicios

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros consolidados se describe a continuación:

Nota 7(a) – Clasificaciones contables y valores razonables: análisis del modelo de negocios, ya sea que se obtengan únicamente capital e intereses o se reconozcan a valor razonable con cambios en resultados o en otros resultados integrales.

Nota 12 – Inversiones contabilizadas usando el método de la participación: determinación de si la Compañía tiene influencia significativa sobre una participada.

Nota 24(a) – Consolidación: determinación de si la Compañía tiene control de facto sobre una participada.

b) Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el año terminado al 31 de diciembre de 2023 se incluye en la siguiente nota:

Nota 23 – Reconocimiento y medición de contingencias.

Determinación del valor razonable

Algunas de las políticas y revelaciones contables de la Compañía requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

La Compañía cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye un equipo de valuación que tiene la responsabilidad general de la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3, y que reporta directamente al Gerente de Finanzas. El equipo de valuación revisa regularmente los datos de entrada no observables significativos y los ajustes de valuación. Si se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, el equipo de valuación evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valuaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valuaciones.

Cuando se estima el valor razonable de un activo o pasivo financiero, la Compañía utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en distintos niveles dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada (observabilidad de los insumos) usados en las técnicas de valoración, como se muestra a continuación:

Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, provenientes de los precios).

Nivel 3: datos o insumos para medir el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de más baja observabilidad que sea significativa para la medición total. La Compañía reconoce la transferencia entre niveles de la jerarquía del valor razonable al final del período sobre el que se informa durante el período que ocurrió el cambio.

Las siguientes notas incluyen información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables:

— Nota 15 c) – propiedades de inversión.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(6) Segmentos de operación-**a) Bases para la segmentación**

La información geográfica presentada analiza los ingresos provenientes de actividades ordinarias y los activos no corrientes de la Compañía. Para efectos de segmentación, tanto los ingresos como los activos se clasifican conforme a la ubicación geográfica y el tipo de inmueble de las propiedades de inversión.

El siguiente resumen describe las clasificaciones de cada segmento sobre el que debe informarse.

Segmento sobre el que debe informarse	Clasificaciones
Tipo de inmueble	Activos comerciales, terrenos, logístico, oficinas, estacionamientos y otros.
Zona geográfica	Zona Centro, Noroeste, Norte, Noreste, Metropolitana (Ciudad de México), Sureste, Suroeste.

La información relacionada con los resultados por segmento que se reporta a Dirección General corresponde a los ingresos generados por cada tipo de inmueble y los ingresos generados en las zonas donde se ubican dichos inmuebles, el cual se mide sobre la base de los ingresos. La Administración cree que los ingresos son la información más relevante para evaluar los resultados de ciertos segmentos relacionados con otras entidades que operan dentro de esta misma industria.

La dirección y administración de la compañía evalúan el desempeño de su extenso portafolio de propiedades, distribuido en las 32 entidades federativas de México, a través de una doble segmentación que refleja la manera en que se gestiona el negocio y se toman las decisiones de asignación de recursos. Por un lado, se considera la segmentación geográfica debido a que las propiedades en cada región presentan dinámicas de mercado, regulaciones y factores económicos específicos, lo que permite a la dirección identificar oportunidades de crecimiento y optimizar la asignación de capital. Por otro lado, el negocio se gestiona por tipo de inmueble ya que cada categoría tiene características operativas y ciclos de mercado únicos, lo que requiere estrategias de inversión y comerciales adaptadas a las particularidades de cada sector.

b) Información geográfica

La información geográfica presentada analiza los ingresos provenientes de actividades ordinarias y los activos no corrientes de la Compañía. Para efectos de segmentación, tanto los ingresos como los activos se clasifican conforme a la ubicación geográfica y el tipo de inmueble de las propiedades de inversión.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

i. Ingresos*Ingresos por tipo de inmueble:*

		31 de diciembre	
		2023	2022
Comercial	\$	4,902,953,113	4,881,879,716
Logístico		1,242,258,872	1,155,220,956
Terrenos		250,117,052	236,157,994
Oficina		176,806,679	170,374,733
Estacionamiento		13,405,321	5,989,267
Otros		1,750,000	1,883,999
	\$	6,587,291,037	6,451,506,665

Ingresos por área geográfica:

		31 de diciembre	
		2023	2022
Centro	\$	1,916,129,908	1,866,746,117
Noroeste		1,162,781,689	1,159,977,638
Metropolitana (Ciudad de México)		993,046,499	929,393,226
Sureste		1,110,681,898	1,097,411,493
Norte		516,086,004	513,085,517
Suroeste		503,717,498	498,926,908
Noreste		384,847,541	385,965,766
	\$	6,587,291,037	6,451,506,665

i. Propiedades de inversión*Activos por área geográfica:*

		31 de diciembre	
		2023	2022
Centro	\$	9,180,609,837	8,687,536,440
Noroeste		7,658,041,819	7,102,035,031
Metropolitana (Ciudad de México)		6,034,005,900	5,527,809,651
Sureste		5,572,069,793	5,286,012,876
Norte		2,790,577,019	2,650,354,287
Suroeste		2,300,131,911	2,233,051,713
Noreste		1,611,223,112	1,542,770,000
Total	\$	35,146,659,391	33,029,569,998

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(7) Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos-

(a) Clasificaciones contables y valores razonables

La tabla siguiente muestra los importes en libros y los valores razonables de los activos financieros y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable. La tabla no incluye información para los activos financieros y pasivos financieros no medidos al valor razonable si el importe en libros es una aproximación del valor razonable.

31 de diciembre de 2023	Nota	Importe en libros			Valor razonable		
		Costo amortizado	Valor razonable cambios en resultados	Valor razonable cambios en ORI	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros no medidos al valor razonable							
Efectivo	8	131,626,498	-	-	-	-	-
Inversiones disponibles a la vista	8	1,580,172,607	-	-	1,580,172,607	-	-
Cuentas por cobrar (1)	9	3,721,640	-	-	-	-	-
Partes relacionadas	10	2,471,416,407	-	-	-	-	-
Deudores diversos	11	1,313,574	-	-	-	-	-
Depósitos en garantía		193,225	-	-	-	-	-
		4,188,443,951	-	-			
Pasivos financieros no medidos al valor razonable							
Proveedores		1,069,290,924	-	-	-	-	-
Deuda a largo plazo	18	1,462,919,445	-	-	1,462,919,445	-	-
Depósitos en garantía recibidos		5,892,033	-	-	-	-	-
		2,538,102,402	-	-			

31 de diciembre de 2022	Nota	Importe en libros			Valor razonable		
		Costo amortizado	Valor razonable cambios en resultados	Valor razonable cambios en ORI	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros no medidos al valor razonable							
Efectivo	8	102,656,157	-	-	-	-	-
Inversiones disponibles a la vista	8	1,203,479,242	-	-	1,203,479,242	-	-
Cuentas por cobrar (1)	9	1,416,260	-	-	-	-	-
Partes relacionadas	10	2,095,431,153	-	-	-	-	-
Deudores diversos	11	3,053,653	-	-	-	-	-
Depósitos en garantía		178,364	-	-	-	-	-
		3,406,214,829	-	-			
Pasivos financieros no medidos al valor razonable							
Proveedores		962,768,300	-	-	-	-	-
Parte relacionada	10	75,000,000	-	-	-	-	-
Deuda a largo plazo	18	437,186,298	-	-	437,186,298	-	-
Depósitos en garantía recibidos		4,978,298	-	-	-	-	-
		1,479,932,896	-	-			

(1) El costo amortizado de las cuentas por cobrar no presenta variaciones significativas respecto de los flujos descontados ya que no tienen un interés explícito y son a corto plazo.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Medición de los valores razonables

Técnicas de valuación y datos de entrada no observables significativos

Las siguientes tablas muestran las técnicas de valuación usadas para medir los valores razonables Nivel 2 y Nivel 3 para los instrumentos financieros medidos a valor razonable en el estado de situación financiera, así como también los datos de entrada no observables significativos usados.

Instrumentos financieros no medidos a valor razonable

Tipo	Técnica de valuación
Otros pasivos financieros*	Flujos de efectivo descontados: El modelo de valuación considera el valor presente del pago esperado, descontado con una tasa de descuentos ajustada por riesgo.

* Los otros pasivos financieros incluyen el contrato de crédito sin garantía.

(b) Gestión de riesgos financieros

La Compañía está expuesta principalmente a los siguientes riesgos financieros por su operación con instrumentos financieros.

- i. Riesgo de crédito,
- ii. Riesgo de liquidez,
- iii. Riesgo de mercado.

La Compañía cuenta con instrumentos financieros de financiamiento para sus operaciones, los que están compuestos principalmente por: préstamos con partes relacionadas y cuentas por pagar. Adicionalmente, la Compañía cuenta con activos financieros que provienen directamente de su operación, tales como efectivo y equivalentes al efectivo y cuentas por cobrar a partes relacionadas.

En esta nota se presenta información respecto de la exposición de la Compañía a cada uno de los riesgos antes mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos de la Compañía para medir y administrar el riesgo, así como de la administración del capital por parte de la Compañía.

Marco de administración de riesgos financieros

El Consejo de Administración de la Compañía tiene la responsabilidad general del establecimiento y la supervisión de las políticas de administración de riesgos de la Compañía. El Consejo de Administración, que se encarga de supervisar las políticas de administración, e informa regularmente a los accionistas.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía se establecen para identificar y analizar los riesgos que enfrenta la misma, establecer límites y controles de riesgo adecuados y monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Las políticas y sistemas para la administración de riesgos se revisan periódicamente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y en las actividades de la Compañía.

La Compañía, a través de sus procedimientos de capacitación y administración, tiene como objetivo mantener un entorno de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados comprendan sus roles y obligaciones.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

El Comité de Auditoría supervisa cómo la Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y procedimientos de administración de riesgos de la Compañía, y revisa lo adecuado de la estrategia de administración de riesgos en relación con los riesgos que enfrenta la Compañía. El Comité recibe asistencia en su función de supervisión del departamento de Contabilidad General. Se realizan revisiones periódicas de los controles y procedimientos de administración, cuyos resultados se informan al Comité de la Compañía.

i. Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito representa el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente del incumplimiento de pago de las cuentas por cobrar a terceros y partes relacionadas, así como de las instituciones financieras en las que se mantienen el efectivo y las inversiones disponibles a la vista, agrupadas en el efectivo y equivalentes de efectivo.

Los importes en libros de los activos financieros representan la máxima exposición al riesgo de crédito. La máxima exposición al riesgo de crédito a las respectivas fechas del informe es como sigue:

	31 de diciembre	
	2023	2022
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 1,711,799,105	1,306,135,399
Cuentas por cobrar	3,721,640	1,416,260
Partes relacionadas	2,471,416,407	2,095,431,153
Otras cuentas por cobrar	1,454,088	3,113,675
Depósitos en garantía	193,225	178,364
	\$ 4,188,584,465	3,406,274,851

Cuentas por cobrar a clientes, partes relacionadas y otras cuentas por cobrar a terceros

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. No obstante, la gerencia también considera los factores que pueden afectar el riesgo de crédito de su base de clientes, incluyendo el riesgo de impago del sector, asimismo el riesgo es poco significativo ya que los clientes de la Compañía son sus partes relacionadas.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Compañía obtuvo el 99% de sus ingresos por arrendamiento de inmuebles de su Compañía relacionada Coppel, S.A. de C.V.

La Compañía limita su exposición al riesgo de crédito relacionado con las cuentas por cobrar estableciendo un período de pago máximo de un mes.

La Compañía ha efectuado transacciones con Coppel, S.A. de C.V. por más de 15 años, asimismo con los clientes terceros y no se ha observado indicios de impago de estos, por lo que no se han reconocido pérdidas por deterioro contra estos clientes a la fecha de los estados financieros consolidados.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la antigüedad de las cuentas por cobrar es la siguiente:

	31 de diciembre	
	2023	2022
Vigente 0 a 1 mensualidades vencidas	\$ 701,932	733,267
Hasta 2 a 3 mensualidades vencidas	418,889	410,087
Más de 4 mensualidades vencidas	2,600,819	272,906
	\$ 3,721,640	1,416,260

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras, que están calificadas entre los rangos AAA y A+, según las agencias calificadoras Fitch y HR Ratings.

La Compañía considera que su efectivo y equivalentes de efectivo tienen un riesgo de crédito bajo con base en las calificaciones crediticias externas de las contrapartes. La Compañía limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo únicamente en inversiones a la vista, de mínimo riesgo y de rápida liquidez, previa autorización de Dirección General.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Compañía no reconoció correcciones de valor por deterioro.

ii. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía. La Compañía utiliza el método de costo basado en actividades para costear sus productos y servicios, lo que ayuda a monitorear los requerimientos de flujo de efectivo y optimizar su retorno de efectivo en las inversiones.

La Compañía monitorea los requerimientos de flujos de efectivo y optimiza su retorno de efectivo en las inversiones mediante su departamento de Tesorería, quien es la responsable de asegurar la liquidez y administrar el capital de trabajo.

Exposición al riesgo de liquidez

Los importes se presentan brutos y no descontados, e incluyen los pagos de intereses contractuales y excluyen el impacto de los acuerdos de compensación que se muestran en la siguiente página.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

	Valor en libros	3 meses o menos	3 – 12 meses	1 – 2 años	2 años o más
31 de diciembre de 2023					
Depósitos en garantía recibidos para locales arrendados	\$ 5,892,033	-	-	-	(5,892,033)
Préstamos bancarios	1,462,919,445	(132,261,889)	(374,456,129)	(444,272,943)	(854,709,051)
	\$ 1,468,811,478	(132,261,889)	(374,456,129)	(444,272,943)	(860,601,084)
31 de diciembre de 2022					
Depósitos en garantía recibidos para locales arrendados	\$ 4,978,298	-	-	-	(4,978,298)
Préstamos bancarios	437,186,298	-	(4,186,298)	-	(444,510,315)
Parte relacionada	75,000,000	-	-	(75,000,000)	-
	\$ 517,164,596		(4,186,298)	(75,000,000)	(449,488,613)

La Compañía al 31 de diciembre de 2023 se encuentra expuesta al riesgo de liquidez debido al flujo de salida que representa la tenencia del contrato de crédito sin garantía.

iii. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en los tipos de cambio, tasas de interés o precios de las acciones, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la gestión del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Riesgo cambiario

El riesgo de tipo de cambio se origina cuando la Compañía lleva a cabo operaciones y mantiene activos y pasivos monetarios en monedas distintas a su moneda funcional.

El tipo de cambio del peso en relación con el dólar, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, fue de \$16.9190 y \$19.4715, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se registraron \$205,600 y \$13,849 de pérdida y utilidad cambiaria neta, respectivamente.

Para efectos de conversión se utilizaron los siguientes tipos de moneda:

Operación extranjera	País de origen	Moneda		
		De registro	Funcional	De informe
Coppel Corporation	Estados Unidos de América	Dólar	Dólar	Peso mexicano

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Análisis de sensibilidad

Un fortalecimiento del dólar, como se indica a continuación, frente al peso al 31 de diciembre 2023 y 2022, hubiera disminuido el resultado del año, en los montos que se muestran a continuación. El análisis supone que todas las demás variables, especialmente las tasas de interés permanecen constantes. Los resultados del análisis realizado se muestran a continuación:

Al 31 de diciembre de 2023:

Resultados derivados del movimiento de +/- \$1 en el tipo de cambio	Fortalecimiento	Debilitamiento
Dólar	50,456,647	(50,456,647)

Al 31 de diciembre de 2022:

Resultados derivados del movimiento de +/- \$1 en el tipo de cambio	Fortalecimiento	Debilitamiento
Dólar	166,429	(166,429)

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Compañía no tenía instrumentos de protección contra riesgos cambiarios.

Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés se refiere al riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuro de un instrumento financiero fluctúen a raíz de cambios en las tasas de interés del mercado.

La fluctuación en las tasas de interés depende en gran medida del estado de la economía global.

Exposición al riesgo de tasa de interés

La Compañía no se encuentra expuesta a este tipo de riesgo ya que el pasivo adquirido no devenga intereses sobre el importe nominal durante el período de vigencia del instrumento.

Cambios en pasivos provenientes de actividades de financiamiento

	2023	2022
Saldo al 1 de enero	\$ 512,186,298	75,000,000
<i>Cambios por flujos de efectivo de financiamiento</i>		
Obtención de préstamos	1,560,000,000	433,000,000
Pago de préstamos	(594,736,000)	-
<i>Otros cambios relacionados con pasivos</i>		
Costo amortizado de la deuda	(17,565,840)	-
Gasto por intereses	145,265,363	18,200,839
Intereses pagados	(142,230,376)	(14,014,541)
Saldo al 31 de diciembre	\$ 1,462,919,445	512,186,298

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(8) Efectivo y equivalentes de efectivo-

El efectivo y los equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	31 de diciembre	
	2023	2022
Efectivo en caja y saldos bancarios	\$ 131,626,498	102,656,157
Inversiones disponibles a la vista (i)	1,580,172,607	1,203,479,242
	\$ 1,711,799,105	1,306,135,399

(i) Inversión disponible a la vista a corto plazo menores de 90 días, los cuales al 31 de diciembre de 2022 y 2021, correspondían a emisiones de títulos en instrumentos Santander, S.A., el ingreso por intereses al 31 de diciembre de 2023 y 2022 fue de \$92,326,051 y \$50,881,943, respectivamente.

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se revela en la nota 7(b)(i).

(9) Cuentas por cobrar-

A continuación, se muestra el análisis de las cuentas por cobrar:

	31 de diciembre	
	2023	2022
Tienda de Autoservicio del Norte, S.A. de C.V.	\$ 2,898,158	757,752
Otros clientes (i)	823,482	658,508
	\$ 3,721,640	1,416,260

(i) Clientes por arrendamiento.

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se revela en la nota 7(b)(i).

(10) Partes relacionadas-**A. Remuneraciones del personal directivo clave**

La Compañía no tiene personal directivo clave en su nómina directa. No obstante, los servicios son proporcionados por una parte relacionada. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el importe de las remuneraciones a directivos de Coppel Corporation asciende a \$9,551,669 y \$8,707,688 respectivamente.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

B. Operaciones con partes relacionadas

Las operaciones realizadas con partes relacionadas, en los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, fueron como se muestra a continuación:

	Relación	Nota	2023	2022
Ingresos por arrendamiento				
Coppel, S.A. de C.V.	Afiliada	(iv)	\$ 6,484,128,000	6,360,932,000
Arco Ceiba, S.A. de C.V.	Afiliada		31,645,381	29,285,597
Vadum, S.A. de C.V.	Afiliada		18,000	-
BanCoppel, S.A.	Afiliada		47,484	44,328
Ingresos por comisiones				
Coppel, S.A. de C.V.	Afiliada	(vi)	430,247,276	503,664,280
Coppel, S.A.	Afiliada	(ix)	2,043,635	5,342,970
Importacop, S.A. de C.V.	Afiliada	(viii)	88,813,771	103,593,378
Docatelo, S.A. de C.V.	Afiliada	(vii)	4,114,912	98,851
Ingreso por intereses				
Inmobiliaria Viana S.A. de C.V.	Afiliada	(v)	65,085,137	28,273,460
Docastelo, S.A. de C.V.	Afiliada		-	1,836,288
Arco Ceiba, S.A. de C.V.	Afiliada		9,022,305	3,753,248
Otros ingresos				
Arco Ceiba, S.A. de C.V.	Afiliada	(x)	33,802,394	85,000,000
Coppel, S.A. de C.V.	Afiliada		7,789,252	11,814,027
Gasto por intereses				
Coppel Transmisores S.A. de C.V.	Afiliada	(i)	4,581,171	7,691,298
Servicios de construcción				
Neptuno Cinco, S.A. de C.V.	Afiliada	(ii)	470,840,080	932,416,700
Gasto por mantenimiento				
Neptuno Cinco, S.A. de C.V.	Afiliada		725,700	685,000
Otros servicios recibidos				
Coppel, S.A. de C.V.	Afiliada	(iii)	1,080,721	988,965
Reembolso de gastos de obra				
Coppel, S. A. de C. V.	Afiliada		-	36,656,000

- (i) El 9 de septiembre de 2019, la Compañía celebró un contrato de crédito hasta por la cantidad de \$1,000,000,000 con vencimiento el 9 de septiembre de 2021, sin embargo, con esa misma fecha se firmó el primer convenio modificatorio para cambiar el vencimiento al 9 de septiembre de 2023. El interés que devenga es ordinario y se causa sobre las cantidades dispuestas de manera mensual tomando en consideración la TIIE más 2 puntos porcentuales.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

- (ii) Durante 2023, la Compañía celebró varios contratos de obra a precio alzado con Neptuno Cinco, S.A. de C.V., que consisten principalmente en la realización de trabajos, calidades y materiales para la correcta ejecución de las obras en diferentes inmuebles, mismos que han sido pactados y descritos en los anexos de cada contrato.
- (iii) El 1 de enero de 2020, la Compañía celebró un contrato de prestación de servicios administrativos y de contabilidad con Coppel, S.A. de C.V., con vigencia al 31 de diciembre del 2024, el importe de la contraprestación será de \$223.53 por hora más el IVA y se pagará anualmente en el mes de diciembre del año de que se trate. El 31 de diciembre de 2023 se llevó a cabo un convenio modificatorio en donde se establece que el importe de la contraprestación a partir de esa fecha será de \$347.72 por hora más el IVA.
- (iv) La Compañía tiene celebrados contratos de arrendamiento por los locales en que se encuentran las tiendas de su filial Coppel, S.A. de C.V., la vigencia es por tiempo indefinido.
- (v) El 30 de septiembre de 2021, la Compañía celebró un contrato de crédito con su parte relacionada Inmobiliaria Viana, S.A. de C.V., donde la Compañía otorga un crédito hasta por la cantidad de \$400,000,000 con vencimiento el 30 de septiembre de 2023. El interés que devenga es ordinario y se causa sobre las cantidades dispuestas de manera mensual tomando en consideración la TIIE más 2 puntos porcentuales. El 8 de agosto de 2023 se llevó a cabo un convenio modificatorio en donde se cambia el monto del crédito que asciende a \$700,000,000.
- (vi) El 1 de enero de 2014 la Compañía celebró un contrato de prestación de servicios con su filial Coppel, S.A. de C.V., para que actúe como agente en la realización y ejecución de actos de comercio. El plazo del contrato es por tiempo indefinido y el monto de la comisión no será mayor al 5% sobre el valor de la mercancía comprada.
- (vii) El 1 de marzo de 2019 la Compañía celebró un contrato de prestación de servicios con su filial Docastelo, S.A. de C.V., para que actúe como agente en la realización y ejecución de actos de comercio. El plazo del contrato es por tiempo indefinido y el monto de la comisión no será menor al 3% ni mayor del 10% sobre el valor de la mercancía comprada.
- (viii) El 20 de febrero de 2014 la Compañía celebró un contrato de prestación de servicios con su filial Importacop, S.A. de C.V., para que actúe como agente en la realización y ejecución de actos de comercio. El plazo del contrato es por tiempo indefinido y el monto de la comisión no será mayor al 5% sobre el valor de la mercancía comprada.
- (ix) El 24 de octubre de 2016 la Compañía celebró un contrato de prestación de servicios con su filial Coppel, S.A., para que actúe como agente en la realización y ejecución de actos de comercio. El plazo del contrato es por tiempo indefinido y el monto de la comisión no será mayor al 6% sobre el valor de la mercancía comprada.
- (x) Con fecha 9 de agosto de 2022 se celebró el contrato de compraventa de inmueble con Arco Ceiba, S.A. de C.V. por un monto total de \$85,000,000. Durante el ejercicio 2023, la Compañía pactó con la administración de Arco Ceiba, S. A. de C. V. pagará el 100% del predial y posteriormente la Compañía le cobraría a la misma el 85% de dicho pago.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

C. Saldos partes relacionadas

Los saldos por cobrar a partes relacionadas se integran a continuación:

	Relación	31 de diciembre	
		2023	2022
Termini S.A de C.V. (I)	Afiliada	\$ 184,140,464	184,140,465
Inmobiliaria Viana S.A. de C.V. (v)	Afiliada	564,000,000	370,000,000
Coppel, S.A. (II)	Afiliada	126,576,229	162,440,244
Importacop, S.A. de C.V.	Afiliada	148,271,896	62,230,825
BanCoppel, S.A.	Afiliada	25,857	-
Arco Ceiba, S.A. de C.V. (x)	Afiliada	72,226,451	78,753,247
Coppel, S.A. de C.V. (II)	Afiliada	1,560,315,974	1,422,006,836
		2,655,556,871	2,279,571,617
Menos estimación para saldos de cobro dudoso		(184,140,464)	(184,140,464)
		\$ 2,471,416,407	2,095,431,153

- I. El saldo por cobrar a Termini, S.A. de C.V., corresponde a préstamos efectuados, mismos que han sido reservados al 100% desde el año terminado al 31 de diciembre de 2012.
- II. Estos saldos incluyen la cuenta por cobrar correspondiente al inventario por el que la compañía actúa como agente.

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se revela en la nota 7(b)(i).

Los saldos por pagar a partes relacionadas se integran a continuación:

	Relación	31 de diciembre	
		2023	2022
Coppel Transmisores, S.A. de C.V.	Afiliada	\$ -	75,000,000
		-	75,000,000
Menos vencimientos circulantes		-	75,000,000
		\$ -	-

La exposición de la Compañía al riesgo de liquidez y de mercado se revela en la nota 7(b)(ii) y 7(b)(iii), respectivamente.

D. Crédito en cuenta corriente

Con fecha 6 de abril de 2022 la Compañía otorgó un crédito en cuenta corriente con interés con Docastelo, S.A. de C.V. hasta por la cantidad de \$200,000,000 MXN con una tasa de interés de más 2 puntos porcentuales de la TIE, el plazo del crédito es por un período de 24 meses venciendo el 6 de abril de 2024, mismo que fue liquidado anticipadamente en el ejercicio de 2022.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(11) Otras cuentas por cobrar-

Las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

	31 de diciembre	
	2023	2022
Deudores diversos	\$ 1,313,574	3,053,653
Impuesto al valor agregado retenido	140,514	60,022
	\$ 1,454,088	3,113,675

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se revela en la nota 7(b)(i).

(12) Inversiones en asociadas-

Las inversiones en compañías asociadas en la que la compañía posee el 60%, .000001% y .004% de participación, se representan valuadas por el método de participación, considerando los resultados y el capital contable de la emisora.

Las asociadas son el Fideicomiso CD Hidalgo Chiapas, Fideicomiso F-5073 Palenque Chiapas, Inmobiliaria CDV, S. A. de C. V. e Inmobiliaria Viana, S. A. de C. V. y en la cual no se tienen control por lo siguiente:

Al 31 de diciembre de 2023, las participaciones en los resultados de las asociadas se integran como sigue:

	%	Resultados del año	Participación en los resultados del año
31 de diciembre de 2023			
Fideicomiso CD Hidalgo Chiapas	60%	\$ 1,850,187	1,110,112
Fideicomiso F 5073 Palenque Chiapas	60%	9,346,933	5,608,159
Inmobiliaria CDV, S. A. de C. V.	0.004%	(4,292,821)	(3,696)
Inmobiliaria Viana, S. A. de C. V.	0.000001%	(4,300,705)	(1)

A continuación, se presentan los movimientos acumulados en la inversión en asociadas:

	2023	2022
Saldo al 1 de enero	\$ 50,070,490	-
Aportación de participación inicial	147,213,304	49,415,204
Reconocimiento del método de participación	6,714,574	655,286
Otros	(80,575)	-
Saldo al 31 de diciembre	\$ 203,917,793	50,070,490

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(13) Pagos anticipados-

Los pagos anticipados se integran como sigue:

	Nota	31 de diciembre	
		2023	2022
Anticipos a Capital Fund XXI, S.A. de C.V.	23(a)	\$ 685,685,856	685,685,856
Anticipo a proveedores		35,525,926	71,152,697
Seguros y fianzas		2,226,742	1,412,163
Impuesto predial		1,171,309	2,528,757
Otros		7,553,646	5,695,628
Total de pagos anticipados		732,163,479	766,475,101
Menos porción a corto plazo		12,551,816	80,789,245
Pagos anticipados a largo plazo		\$ 719,611,663	685,685,856

(14) Propiedad, planta y equipo-

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se integra como sigue:

	Terrenos y edificios	Equipo de transporte	Equipo de Oficina cómputo y maquinaria	Mejoras a locales arrendados	Total
Inversión:					
1 de enero de 2022	\$ 80,778,758	9,392,765	14,791,256	2,378,677	107,341,456
Adiciones	-	1,439,792	1,138,806	-	2,578,598
Efecto de conversión	(10,589,209)	(1,251,558)	(1,778,167)	(311,819)	(13,930,753)
Bajas	-	(1,000,877)	(41,437)	-	(1,042,314)
31 de diciembre de 2023	70,189,549	8,580,122	14,110,458	2,066,858	94,946,987
Depreciación acumulada:					
1 de enero de 2022	\$ 13,443,123	7,359,091	14,360,254	1,980,364	37,142,832
Adiciones	3,382,017	530,836	99,938	17,503	4,030,294
Efecto por conversión	(1,918,433)	(943,878)	(1,674,219)	(260,412)	(4,796,942)
Bajas	-	(1,000,877)	(6,215)	-	(1,007,092)
31 de diciembre de 2023	14,906,707	5,945,172	12,779,758	1,737,455	35,369,092
	\$ 55,282,842	2,634,950	1,330,700	329,403	59,577,895

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

	Terrenos y edificios	Equipo de transporte	Equipo de oficina cómputo y maquinaria	Mejoras a Locales arrendados	Total
Inversión:					
1 de enero de 2021	\$ 63,973,324	7,703,486	15,204,104	2,500,314	89,381,228
Adiciones	20,580,293	3,287,007	384,683	-	24,251,983
Efecto de conversión	(3,774,859)	(443,433)	(750,531)	(121,637)	(5,090,460)
Bajas	-	(1,154,295)	(47,000)	-	(1,201,295)
31 de diciembre de 2022	80,778,758	9,392,765	14,791,256	2,378,677	107,341,456
Depreciación acumulada:					
1 de enero de 2021	\$ 13,368,637	7,409,761	15,036,512	2,061,435	37,876,345
Adiciones	748,968	318,229	56,959	19,853	1,144,009
Efecto por conversión	(674,482)	(368,899)	(733,217)	(100,924)	(1,877,522)
Bajas	-	-	-	-	-
31 de diciembre de 2022	13,443,123	7,359,091	14,360,254	1,980,364	37,142,832
	\$ 67,335,635	2,033,674	431,002	398,313	70,198,624

(15) Propiedades de inversión-**a) Conciliación del importe en libros**

	Terrenos	Edificios	Construcción en proceso	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2022	\$ 11,619,076,718	19,504,837,661	1,905,655,619	33,029,569,998
Altas	178,115,291	3,098,540	494,511,656	675,725,487
Bajas	(27,085,709)	(29,962,655)	(1,172,587)	(58,220,951)
Cambios en el valor razonable	540,182,800	959,402,057	-	1,499,584,857
Traspasos	-	1,802,721,185	(1,802,721,185)	-
Saldo al 31 de diciembre 2023	\$ 12,310,289,100	22,240,096,788	596,273,503	35,146,659,391
	Terrenos	Edificios	Construcción en proceso	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2021	\$ 11,425,257,849	14,990,723,317	2,059,848,043	28,475,829,209
Altas	140,893,804	11,637,966	1,004,580,723	1,157,112,493
Bajas	(158,736,071)	(11,637,966)	(2,160,493)	(172,534,530)
Cambios en el valor razonable	211,661,136	3,357,501,690	-	3,569,162,826
Traspasos	-	1,156,612,654	(1,156,612,654)	-
Saldo al 31 de diciembre 2022	\$ 11,619,076,718	19,504,837,661	1,905,655,619	33,029,569,998

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Las propiedades de inversión incluyen una serie de propiedades comerciales que son arrendadas, cada uno de los arrendamientos contiene un período inicial no cancelable. Las renovaciones posteriores son negociadas con el arrendatario.

b) Importes reconocidos en el resultado del período

Los ingresos por arrendamiento reconocidos por la Compañía durante 2023 y 2022 han sido de \$6,587,291,037 y \$6,451,506,665. Los gastos por mantenimiento reconocidos en los "costos y gastos de operación" (ver Nota 21) al 31 de diciembre de 2023 y 2022 fueron por \$35,947,302 y \$3,768,715, respectivamente.

Al 31 de diciembre 2023 y 2022 la Compañía no tiene propiedades que no generen ingresos.

c) Medición de los valores razonables

El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado por peritos externos independientes con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de la valuación.

La medición del valor razonable para todas las propiedades de inversión se clasificó como un valor razonable Nivel 3 sobre la base de los datos de entrada en la técnica de valuación usada (Nota 5b)).

Técnicas de valuación y datos de entrada no observables significativos

Técnica de valuación	Datos de entrada no observables significativos	Interrelación entre los datos de entrada no observables clave y la medición del valor razonable
<i>Enfoque de costos</i> ; Establece que el valor de un bien es comparable al costo de reposición o reproducción de uno nuevo igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante a aquel que se valúa.	Tasa de capitalización 7%. Superficie de área neta rentable	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si: • La tasa de capitalización fuera mayor (menor). • La superficie de área neta rentable fuera mayor (menor).
<i>Enfoque de ingresos</i> ; Es el procedimiento mediante el cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos que produce o es susceptible de producir un bien a la fecha del avalúo durante un largo plazo (mayor a 50 años) de modo constante (a perpetuidad), descontados por una determinada tasa de capitalización (real) obtenida del mercado y aplicable al caso en estudio.		
<i>Enfoque comparativo o de mercado</i> ; Es la cantidad estimada en términos monetarios, en que se podría comercializar un bien a partir del análisis y comparación de bienes similares al bien objeto de este estudio, que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado abierto.		

(16) Impuestos a la utilidad (impuesto sobre la renta "ISR")-

La Ley de ISR establece una tasa de ISR del 30%.

El gasto por impuestos a la utilidad se integra como sigue:

	2023	2022
ISR sobre base fiscal	\$ 1,741,424,754	1,792,157,486
ISR diferido	395,643,821	904,992,246
Total	\$ 2,137,068,575	2,697,149,732

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

El gasto de impuestos atribuible a la utilidad antes de impuestos a la utilidad fue diferente del que resultaría de aplicar la tasa de 30% de ISR a la utilidad antes de impuestos a la utilidad como resultado de las partidas que se mencionan a continuación:

	2023	2022
Gasto "esperado"	\$ 2,465,539,715	3,095,765,396
Incremento (reducción) resultante de:		
Efecto de la inflación	(4,366,065)	(24,308,531)
Gastos no deducibles	1,240,362	2,043,328
Efecto por dividendos percibidos del extranjero acumulables	(54,255,808)	-
Otros	(271,089,629)	(376,350,461)
Gasto por impuestos a la utilidad	\$ 2,137,068,575	2,697,149,732

Los efectos de impuestos a la utilidad de las diferencias temporales que originan porciones significativas de los activos y pasivos de impuestos a la utilidad diferidos, al 31 de diciembre de 2023 y 2022, se detallan a continuación:

	31 de diciembre de 2022	Reconocido en resultados	31 de diciembre de 2023
Activos diferidos:			
Reserva de cuentas incobrables	\$ 55,242,141	-	55,242,141
Reserva por deterioro de inmuebles disponibles para la venta	1,228,004	(719,648)	508,356
Propiedades, planta y equipo	244,636	(3,986,876)	(3,742,240)
Pasivos acumulados	3,797,648	568,902	4,366,550
Anticipo de clientes	1,626,094	(774,600)	851,494
Provisión PTU	-	6,696	6,696
Total de activos diferidos brutos	62,138,522	(4,905,526)	57,232,998
Pasivos diferidos – propiedades de inversión	(3,816,298,506)	(390,738,295)	(4,207,036,801)
Pasivo diferido, neto	\$ (3,754,159,984)	(395,643,821)	(4,149,803,804)

	31 de diciembre de 2021	Reconocido en resultados	31 de diciembre de 2022
Activos diferidos:			
Reserva de cuentas incobrables	\$ 58,584,783	(3,342,642)	55,242,141
Reserva por deterioro de inmuebles disponibles para la venta	1,228,004	-	1,228,004
Propiedades, planta y equipo	244,636	-	244,636
Pasivos acumulados	4,004,355	(206,707)	3,797,648
Anticipo de clientes	782,494	843,600	1,626,094
Total de activos diferidos brutos	64,844,272	(2,705,749)	62,138,522
Pasivos diferidos – propiedades de inversión	(2,914,012,009)	(902,286,497)	(3,816,298,506)
Pasivo diferido, neto	\$ (2,849,167,737)	(904,992,246)	(3,754,159,984)

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Para evaluar la recuperación de los activos diferidos, la Administración considera la probabilidad de que una parte o el total de ellos, no se recupere. La realización final de los activos diferidos depende de la generación de utilidad gravable en los períodos en que son deducibles las diferencias temporales. Al llevar a cabo esta evaluación, la administración considera la reversión esperada de los activos diferidos, las utilidades gravables proyectadas y las estrategias de planeación.

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía no tiene pérdidas fiscales por amortizar ni créditos fiscales por recuperar.

(17) Arrendamientos-

La Compañía arrienda sus propiedades de inversión que corresponden a propiedades comerciales propias (Ver nota 15). Todos los arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos desde la perspectiva del arrendador ya que no transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes.

El ingreso por arrendamiento reconocido por la Compañía durante 2023 y 2022 ascendió a \$6,587,291,037 y \$6,451,506,665, respectivamente.

Concesiones de renta

La siguiente tabla presenta un análisis de vencimiento de los ingresos por arrendamiento sin descontar después de la fecha de presentación:

2023	Pagos mínimos convenidos
En menos de un año	\$ 1,654,767,925
Dos años	1,645,133,409
Tres años	1,633,352,039
Cuatro años	195,662,885
Cinco años	62,526,648
Más de cinco años	266,452,922
Total	\$ 5,457,895,828

2022	Pagos mínimos convenidos
En menos de un año	\$ 1,519,936,039
Dos años	1,514,243,839
Tres años	1,506,770,408
Cuatro años	1,499,283,437
Cinco años	175,585,718
Más de cinco años	298,889,909
Total	\$ 6,514,709,350

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(18) Deuda a largo plazo-

Esta nota proporciona información sobre los términos contractuales de la deuda a largo plazo. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 es como sigue:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
El 16 de diciembre de 2022 se celebró un crédito sindicado por \$3,000,000,000 con Santander (Banco agente y agente estructurador) y Scotiabank y Banorte como agentes estructuradores, esta línea de crédito devengará intereses ordinarios a una tasa de TIIE más 1.10.	\$ 1,473,264,000	-
Contrato de crédito en cuenta corriente hasta por la cantidad de \$1,200,000,000 con Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte., celebrado el 7 de octubre de 2022 con el plazo de 36 meses. Esta línea de crédito devengará intereses ordinarios a una tasa TIIE más 0.94.	-	433,000,000
Intereses devengados por pagar	7,221,285	4,186,298
Costo por emisión de deuda	(17,565,840)	-
Total	1,462,919,445	437,186,298
Menos		
Vencimiento corriente de la deuda a largo plazo	350,028,645	437,186,298
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos corrientes	\$ 1,112,890,800	-

A continuación, se mencionan las instituciones bancarias que fungen como sindicatos bancarios, así como montos de líneas de crédito autorizado y saldo insoluto a la fecha de los estados financieros:

(a) Línea de crédito sindicado \$3,000,000,000

Institución	Función en sindicato	Moneda	Línea de crédito autorizada	Deuda al 31 de diciembre de	
				2023	2022
Santander	Agente administrador	Pesos	\$ 1,000,000,000	\$ 491,088,000	\$ -
Scotiabank	Agente estructurador	Pesos	1,000,000,000	491,088,000	-
Banorte	Agente estructurador	Pesos	1,000,000,000	491,088,000	-
			\$ 3,000,000,000	\$ 1,473,264,000	\$ -

Al 31 de diciembre de 2023, los vencimientos de la deuda a largo plazo sin intereses y sin costo de emisión de deuda son los siguientes:

Año	Importe
2024	\$ 346,944,000
2025	346,944,000
2026	346,944,000
2027	432,432,000
	\$ 1,473,264,000

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

El contrato de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer, entre las que destacan mantener cobertura de intereses y limitaciones de gravámenes de las propiedades de inversión. Al 31 de diciembre de 2023 se cumplieron con todas las obligaciones.

(19) Capital contable-

A continuación, se describen las principales características de las cuentas que integran el capital contable:

a) Estructura del capital social

El capital social al 31 de diciembre de 2023 está integrado por 10,000,000 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, divididas en dos series: 1000 de la serie "A", que corresponde a la porción fija, y 9,999,000 de la serie "B", que corresponde a la porción variable, que es ilimitada, como sigue:

Accionistas	Acciones Serie "A" Capital Fijo	Acciones Serie "B" Capital Variable	Total
Grupo Coppel, S.A. de C.V.	1,000	9,998,999	9,999,999
NNYA Capital, S.A. de C.V. (i)	-	1	1
	1,000	9,999,000	10,000,000

- i. El 2 de octubre de 2023, mediante el acta general ordinaria de accionistas se aprobó a los accionistas Enrique Ramón Coppel Luken e Inmobiliaria Viana, S. A. de C. V. por conducto de su representante legal, para que transmitan sus acciones de su propiedad a NNYA Capital, S. A. de C. V.

b) Reserva de conversión-

Naturaleza y propósito de las reservas

La reserva de conversión incluye todas las diferencias en moneda extranjera que surgen de la conversión de los estados financieros de la subsidiaria extranjera de su moneda funcional (dólar) a la moneda de informe (peso mexicano) (ver Nota 24(a)).

c) Restricciones al capital contable

De conformidad con la LGSM, la utilidad neta del ejercicio está sujeta a la separación de un 5%, para constituir la reserva legal, hasta que ésta alcance la quinta parte del capital social. Al 31 de diciembre de 2023 la reserva legal asciende a \$289,202,199 cifra que ha alcanzado el monto requerido.

El importe actualizado, sobre bases fiscales, de las aportaciones efectuadas por los accionistas puede reembolsarse a los mismos sin impuesto alguno, en la medida en que dicho monto sea igual o superior al capital contable.

Las utilidades sobre las que no se ha cubierto el impuesto sobre la renta (ISR), originarán un pago de ISR a cargo de la Compañía, en caso de distribución, a la tasa de 30%, por lo que los accionistas solamente podrán disponer del 70% de dichas utilidades.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

d) Saldos de las cuentas fiscales de capital contable

El importe actualizado sobre las bases fiscales, de las aportaciones efectuadas por los accionistas y las utilidades sobre las que ya se cubrió el Impuesto Sobre la Renta (ISR), pueden reembolsarse a los mismos sin impuesto alguno, en la medida en que dicho monto sea igual o superior al capital contable.

	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022
Cuenta de capital de aportación (CUCA)	\$ 2,496,976	2,385,797
Cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN)	25,852,944,288	23,976,226,304

e) Dividendos

Con fecha 18 enero del 2023, la Asamblea de Accionistas de la Compañía acordó decretar dividendos por la cantidad de \$1,700,000,000 los cuales fueron pagados contra el saldo de la CUFIN generada al 31 de diciembre de 2013 por un importe de \$90,536,269 y el remanente contra la CUFIN generada a partir del 1 de enero de 2014 por un importe de \$1,609,463,731. Los cuales fueron pagados en efectivo.

Con fecha 23 de mayo del 2023, la Asamblea de Accionistas de la Compañía acordó decretar dividendos por la cantidad de \$1,300,000,000 los cuales fueron pagados contra el saldo de CUFIN generada a partir del 1 de enero de 2014 por un importe de \$1,300,000,000. Los cuales fueron pagados en efectivo.

Con fecha 8 de septiembre del 2023, la Asamblea de Accionistas de la Compañía acordó decretar dividendos por la cantidad de \$1,400,000,000 los cuales fueron pagados contra el saldo de CUFIN generada a partir del 1 de enero de 2014 por un importe de \$1,400,000,000. Los cuales fueron pagados en efectivo.

El 10 de febrero de 2022, mediante Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, la Compañía acordó la distribución de dividendos por \$900,000,000. Los cuales fueron pagados en efectivo.

Con fecha 19 septiembre del 2022, la Asamblea de Accionistas de la Compañía acordó decretar dividendos por la cantidad de \$1,820,000,000. Los cuales fueron pagados en efectivo.

(20) Otros ingresos-

Los ingresos por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se integran como sigue:

	2023	2022
Cambios en el valor razonable de propiedades de inversión	\$ 1,499,584,858	3,569,313,465
Predial (10b(x))	33,802,394	-
Ingresos por servicios	14,672,005	14,623,807
Otros	1,445,267	35,933,549
Total	\$ 1,549,504,524	3,619,870,821

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(21) Costos y gastos-

Los costos y gastos por los años terminados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se integran como sigue:

		2023	2022
Sueldos	\$	79,288,939	90,703,292
Impuesto predial y otros impuestos y derechos		77,270,194	77,085,423
Gastos de representación		52,837,774	50,474,182
Otros		52,425,269	23,734,491
Comisiones		50,959,037	51,880,369
Honorarios		47,692,703	39,234,466
Mantenimiento		35,947,302	3,768,715
Control de calidad		24,992,540	29,293,283
Donativos		19,704,599	5,746,771
Renta		10,887,817	14,024,078
Gastos de viaje		8,888,151	6,125,849
Costos por bajas de activos fijos		6,738,288	-
Gastos no deducibles y recargos		4,180,375	6,814,270
Depreciación		4,030,294	1,144,009
Seguros y fianzas		3,091,049	1,995,463
Pérdida por baja de propiedad de inversión		-	38,020,440
Total	\$	478,934,331	440,045,101

(22) Ingresos y costos financieros-

A continuación, se muestra la integración de los ingresos y costos financieros:

		2023	2022
Ingresos financieros:			
Ingreso por intereses	\$	166,433,493	80,991,691
Utilidad en cambios		-	13,849
		166,433,493	81,005,540
Costos financieros:			
Gastos financieros		(145,265,363)	(18,200,839)
Pérdida en cambios		(205,600)	-
Ingreso financiero, neto	\$	20,962,530	62,804,701

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(23) Contingencias y compromisos-

- (a) El 7 de julio de 2016, la Compañía celebró un contrato de promesa de compra-venta con Capital Fund XXI, S.A. de C.V. (Vendedor), por 13,152 metros cuadrados, distribuidos en las unidades privativas y áreas comunes de 6 niveles de un edificio de oficinas; y, un lugar de estacionamiento de 348 metros cuadrados dentro del edificio, por la cantidad de \$609,358,464, monto que ya incluye \$76,702,464 correspondiente al impuesto al valor agregado; las oficinas debieron de recibirse a más tardar el 31 de diciembre de 2021. Sin embargo, el 11 de diciembre de 2020 el Vendedor mediante solicitud pidió a la Compañía una prórroga para el aplazamiento por 6 meses para la consecución del contrato definitivo a partir del 31 de diciembre de 2021, el 5 de mayo de 2021 el Vendedor mediante solicitud pidió a la Compañía una segunda prórroga para el aplazamiento por 14 meses hasta el 31 de agosto de 2023. Derivado de lo anterior, la Compañía realizó cuatro pagos anticipados mismos que suman actualmente \$685,685,856. Actualmente se encuentra en revisión el cronograma de obra para definir el nuevo plazo de entrega del inmueble y la negociación de las penalidades incurridas. La administración asegura la recuperación de este recurso.
- (b) La Compañía ha celebrado contratos con partes relacionadas los cuales se revelan en la nota 10.
- (c) De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.
- (d) La Compañía se encuentra involucrado en varios juicios y reclamaciones, derivados del curso normal de sus operaciones, que se espera no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados futuros.
- (e) La Compañía tiene abiertos procedimientos de fiscalización por parte del Sistema de Administración Tributaria para revisar las obligaciones fiscales por distintos ejercicios fiscales, con motivo de ello y de las observaciones que a juicio de la autoridad fiscal se suscitaron en el entorno la Compañía acudió ante la procuraduría de la Defensa del Contribuyente a instar diversos procedimientos para la adopción de un acuerdo conclusivo.
- (f) De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(24) Resumen de las principales políticas contables-

La Compañía ha aplicado consistentemente las siguientes políticas contables a todos los periodos presentados en estos estados financieros consolidados, excepto que señale lo contrario:

(a) Bases de consolidación

Los estados financieros consolidados incluyen los de la Compañía y los de su subsidiaria en las que ejerce control. Los saldos y operaciones importantes entre la subsidiaria y la Compañía se han eliminado en la preparación de los estados financieros consolidados.

i. Subsidiarias

Las subsidiarias son entidades controladas por la Compañía. La Compañía controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la inversión y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre la entidad. Los estados financieros consolidados de subsidiarias son incluidos en los estados financieros consolidados desde la fecha en que comienza el control hasta la fecha de término de este.

ii. Participaciones no controladoras

Las participaciones no controladoras se miden inicialmente por la participación proporcional de los activos netos identificables de la adquirida a la fecha de adquisición.

Los cambios en la participación de la Compañía en una subsidiaria que no resultan en una pérdida de control se contabilizan como transacciones de capital.

iii. Pérdida de control

Cuando la Compañía pierde control sobre una subsidiaria, da de baja en cuentas los activos y pasivos de la subsidiaria, cualquier participación no controladora relacionada y otros componentes de capital. Cualquier ganancia o pérdida resultante se reconoce en resultados. Si la Compañía retiene alguna participación en la ex subsidiaria, esta será valorizada a su valor razonable a la fecha en la que se pierda el control.

iv. Inversiones contabilizadas bajo el método de la participación

Las participaciones de la Compañía en las inversiones contabilizadas bajo el método de la participación incluyen las participaciones en asociadas y en un negocio conjunto.

Una asociada es una entidad sobre la que la Compañía tiene una influencia significativa pero no control o control conjunto, de sus políticas financieras y de operación. Un negocio conjunto es un acuerdo en el que la Compañía tiene control conjunto, mediante el cual la Compañía tiene derecho a los activos netos del acuerdo y no derechos sobre sus activos y obligaciones por sus pasivos. Las participaciones en asociadas y en el negocio conjunto se contabilizan usando el método de la participación. Inicialmente se reconocen al costo, que incluye los costos de transacción. Después del reconocimiento inicial, los estados financieros consolidados incluyen la participación de la Compañía en los resultados y el resultado integral de las inversiones contabilizadas bajo el método de la participación, hasta la fecha en que la influencia significativa o el control conjunto cesan.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

v. Transacciones eliminadas en la consolidación

Los saldos y transacciones intercompañía y cualquier ingreso o gasto no realizado que surja de transacciones intercompañía, son eliminados. Las ganancias no realizadas provenientes de transacciones con sociedades cuya inversión es reconocida según el método de la participación son eliminadas de la inversión en proporción a la participación de la Compañía en la entidad participada. Las pérdidas no realizadas son eliminadas de la misma forma que las ganancias no realizadas, pero solo en la medida que no haya evidencia de deterioro.

La subsidiaria se detalla como sigue:

	Tenencia accionaria		Actividad principal y ubicación
	31 de diciembre		
	2023	2022	
Coppel Corporation	100%	100%	Exportar a México muebles y se ubica en Calexico, Cal. E.U.A.

(b) Moneda extranjera-

i. Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera son convertidas a la moneda funcional respectiva de las entidades de la Compañía en las fechas de las transacciones.

Los activos y pasivos monetarios denominados en monedas extranjeras a la fecha de presentación son convertidos a la moneda funcional al tipo de cambio de la fecha de presentación. Los activos y pasivos no monetarios que son valuados al valor razonable en una moneda extranjera son convertidos a la moneda funcional al tipo de cambio a la fecha en que se determinó el valor razonable. Las partidas no monetarias que se miden en términos de costo histórico se convierten utilizando el tipo de cambio en la fecha de la transacción. Las diferencias en conversión de moneda extranjera generalmente se reconocen en resultados.

ii. Operaciones en el extranjero

Los activos y pasivos de las operaciones en el extranjero, incluido el crédito mercantil y los ajustes del valor razonable surgidos en la adquisición, se convierten a pesos mexicanos usando los tipos de cambio a la fecha de presentación. Los ingresos y gastos de las operaciones en el extranjero se convierten a pesos mexicanos usando el tipo de cambio de las fechas de las transacciones.

Las diferencias en conversión de moneda extranjera se reconocen en otros resultados integrales y se presentan en la reserva de conversión, excepto cuando la diferencia de conversión se distribuye a la participación no controladora.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

En la disposición total o parcial de una operación en el extranjero en la que se pierde el control, la influencia significativa o el control conjunto, el importe acumulado en la reserva de conversión relacionada con esa operación en el extranjero deberá reclasificarse al resultado como parte de la ganancia o pérdida de la disposición. Si la Compañía dispone de parte de su participación en una subsidiaria, pero retiene el control, la proporción relevante del importe acumulado se redistribuye a la participación no controladora. Cuando la Compañía dispone solo de una parte de una asociada o negocio conjunto y al mismo tiempo retiene la influencia significativa o el control conjunto, la proporción correspondiente del importe acumulado se reclasifica al resultado.

(c) Efectivo y equivalentes de efectivo-

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen depósitos en cuentas bancarias, monedas extranjeras y otros similares de inmediata realización. A la fecha de los estados financieros consolidados, los intereses ganados y las utilidades o pérdidas en valuación se incluyen en los resultados del ejercicio, como parte de los ingresos y costos financieros.

(d) Instrumentos financieros-**i. Reconocimiento y medición inicial**

Los activos y pasivos financieros – incluyendo cuentas por cobrar y pagar – se reconocen inicialmente cuando los activos se originan o cuando los pasivos se asumen, ambos contractualmente.

Un activo o pasivo financiero (a menos que sea una cuenta por cobrar sin un componente de financiamiento significativo) se mide inicialmente a valor razonable más, en el caso de una partida no medida a valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción directamente atribuibles a su adquisición o emisión cuando en lo subsecuente se midan a su costo amortizado. Una cuenta por cobrar sin un componente de financiamiento significativo se mide inicialmente al precio de la transacción.

ii. Clasificación y medición posterior**Activos financieros**

Los activos financieros se clasifican, en su reconocimiento inicial, como activos financieros a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral y a valor razonable con cambios en resultados, sobre la base del modelo de negocio de la Compañía y las características de los flujos de efectivo contractuales del instrumento.

La evaluación para definir si el instrumento da lugar a flujos de efectivo que son solamente pagos de principal e intereses ("SPPI") sobre el monto pendiente, se conoce como la prueba SPPI y se realiza a nivel de cada instrumento.

El modelo de negocios de la Compañía para la gestión de activos financieros se refiere a cómo administra sus activos financieros para generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo resultarán del cobro de flujos de efectivo contractuales, la venta de activos financieros o ambos.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Para fines de valuación subsecuente, los activos financieros se clasifican en cuatro categorías:

- Activos financieros a costo amortizado;
- Activos financieros a valor razonable a través del otro resultado integral con reciclaje de ganancias y pérdidas acumuladas;
- Activos financieros designados a valor razonable a través del otro resultado integral sin reciclaje de ganancias y pérdidas acumuladas en la baja (instrumentos de patrimonio); y
- Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.

Al 31 de diciembre de 2023, la Compañía únicamente cuenta con activos financieros a costo amortizado.

Activos financieros a costo amortizado

Esta categoría incluye principalmente cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar.

Los activos financieros a costo amortizado se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros para cobrar flujos de efectivo contractuales y cuyos términos contractuales dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el principal.

Dichos activos se reconocen inicialmente a su valor razonable, se ajustan por cualquier costo de transacción y, posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo y están sujetas a deterioro.

Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo es dado de baja, modificado o deteriorado.

Las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar denominadas en su moneda extranjera se convierten a la moneda funcional aplicando el tipo de cambio de cierre. Las modificaciones en el importe de las cuentas por cobrar comerciales derivadas de las variaciones en el tipo de cambio se reconocen en el resultado integral de financiamiento.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros, distintos de los derivados, se reconocen cuando la Compañía se convierte en parte de las cláusulas contractuales del instrumento. En el caso de los pasivos financieros, estos se reconocen inicialmente a su valor razonable, y posteriormente se miden a su costo amortizado. Los pasivos financieros provenientes de la contratación o emisión de instrumentos financieros de deuda se reconocen inicialmente al valor de la obligación que representan (a su valor razonable) y se remedirán subsecuentemente bajo el método de costo amortizado devengado a través de la tasa de interés efectiva, donde los gastos, primas y descuentos relacionados con la emisión, se amortizan a través de la tasa de interés efectiva. El ingreso por intereses y las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.

Pasivos financieros a costo amortizado

Esta categoría incluye principalmente proveedores y partes relacionadas. En su valuación posterior se valúan a al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

iii. Baja en cuentas

Activos financieros

La Compañía da de baja un activo financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo financiero, o en la cual la Compañía transfiere sin conservar sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene el control sobre los activos financieros transferidos.

Pasivos financieros

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o bien hayan expirado. La Compañía también da de baja en cuentas un pasivo financiero cuando se modifican sus condiciones y los flujos de efectivo del pasivo modificado son sustancialmente distintos. En este caso, se reconoce un nuevo pasivo financiero con base en las nuevas condiciones a valor razonable.

En el momento de la baja en cuentas de un pasivo financiero, la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero extinto y la contraprestación pagada (incluyendo los activos distintos de efectivo transferidos o los pasivos asumidos) se reconoce en resultados.

iv. Compensación

Un activo y un pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su importe neto, cuando y sólo cuando la Compañía tenga, en el momento actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos y tenga la intención de liquidar por el importe neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

v. Deterioro**Deterioro de activos financieros**

La Compañía reconoce estimaciones de pérdidas crediticias esperadas por cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar.

Las estimaciones de pérdidas por cuentas por cobrar comerciales siempre se miden por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida son las pérdidas crediticias que resultan de todos los posibles sucesos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero, sobre eventos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

La Compañía reconoce en resultados, como pérdida o ganancia por deterioro, el monto de las pérdidas crediticias esperadas (o reversión) que se requiere para ajustar la provisión para pérdidas en la fecha de reporte al monto que se debe reconocer de acuerdo con la NIIF 9.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Las estimaciones de pérdida para activos financieros se basan en suposiciones sobre el riesgo de incumplimiento y las pérdidas crediticias esperadas. La Compañía utiliza su juicio al realizar estas suposiciones y seleccionar los insumos para el cálculo de deterioro, según el historial de la Compañía, las condiciones de mercado existentes y las estimaciones prospectivas al final de cada período de informe.

Las estimaciones de pérdida para los activos financieros se deducen del importe en libros brutos de los activos.

Deterioro de activos no financieros

El valor en libros de los activos no financieros de la Compañía, se revisa en cada fecha de reporte para determinar si existe algún indicio de posible deterioro. Si se identifican indicios de deterioro, entonces se estima el valor de recuperación del activo.

Para efectos de las pruebas de deterioro, los activos que no se pueden probar individualmente se integran en grupos más pequeños de activos que generan entradas de efectivo por uso continuo y que son en su mayoría independientes de las entradas de efectivo de otros activos o grupos de activos (la "unidad generadora de efectivo").

El valor de recuperación de un activo de una unidad generadora de efectivo es el que resulte mayor entre su valor en uso y su valor razonable menos costos de venta. Al evaluar el valor en uso, los futuros flujos de efectivo estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje las evaluaciones de mercado actuales del valor del dinero atribuible al factor tiempo y los riesgos específicos al activo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el valor en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo es superior a su valor de recuperación. Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados.

(e) Propiedades de inversión-

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo y posteriormente a valor razonable con cambios en resultados. Los valores razonables son determinados con base en avalúos practicados por peritos independientes cada año.

La pérdida o ganancia derivada de la disposición de las propiedades de inversión se reconoce en resultados (calculada como la diferencia entre el ingreso obtenido de la disposición y el valor en libros del elemento).

Los ingresos procedentes de arrendamientos de propiedades de inversión se reconocen como Ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión en actividades ordinarias de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento. Los incentivos por arrendamiento otorgados se reconocen como parte integral de los ingresos procedentes del arrendamiento durante el plazo de este.

(f) Pagos anticipados-

Incluyen principalmente anticipos para la compra de inmuebles que se reciben con posterioridad a la fecha del estado de situación financiera y durante el transcurso normal de las operaciones, y se presentan en el corto o largo plazo en atención a la clasificación de la partida de destino.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(g) Propiedad, planta y equipo

i. Reconocimiento y medición

Los elementos de mobiliario y equipo son medidos al costo, menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas.

Si partes significativas de un elemento de inmuebles, mobiliario y equipo tienen una vida útil distinta, se contabilizan como elementos separados (componentes significativos) de inmuebles, mobiliario y equipo.

El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

El costo de los activos construidos por la propia entidad incluye lo siguiente:

- El costo de los materiales y la mano de obra directa;
- Cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de ajuste del activo para que funcione para el uso previsto;
- Los costos de los préstamos sujetos a capitalización que son directamente atribuibles a la construcción de activos elegibles y con períodos de construcción de más de seis meses, para ser parte del costo de dichos activos, y
- Cuando la Compañía tiene la obligación de retirar el activo o rehabilitar el sitio, una estimación de los costos de desmantelamiento y eliminación de los artículos y restauración del lugar donde se encuentran;

Cualquier ganancia o pérdida en la disposición de un artículo de inmuebles, mobiliario y equipo se reconoce en resultados.

ii. Gastos subsecuentes

Los desembolsos posteriores se capitalizan solo si es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos futuros asociados con los costos. Reparaciones y mantenimiento son registrados como gastos en resultados cuando se incurren.

iii. Depreciación

La depreciación se calcula para reducir el costo de los elementos de inmuebles, mobiliario y equipo menos sus valores residuales estimados usando el método lineal durante sus vidas útiles estimadas, y se reconoce en resultados. Los activos arrendados se deprecian durante el menor entre el plazo del arrendamiento y su vida útil, a menos que exista certeza razonable de que la Compañía obtendrá la propiedad al terminar el plazo del contrato arrendamiento. El terreno no se deprecia.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Las vidas útiles estimadas de los inmuebles, mobiliario y equipo para el período actual y los comparativos son como sigue:

	Años
Edificios	60
Equipo de transporte	14
Equipo de oficina	16
Mejoras a locales	10

Las vidas útiles estimadas para las mejoras a inmuebles arrendados son entre 5 y 10 años o de acuerdo con la validez del contrato de arrendamiento, el menor. Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales se revisan en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se registran en resultados cuando se incurren.

(h) Deterioro del valor de recuperación de las propiedades de inversión y activos de larga duración-

La Compañía evalúa el valor neto en libros de los activos de larga duración, para determinar la existencia de indicios de que dicho valor excede su valor de recuperación. El valor de recuperación representa el monto de los ingresos netos potenciales que se espera razonablemente obtener como consecuencia de la utilización o realización de dichos activos. Si se determina que el valor neto en libros excede al valor de recuperación, la Compañía registra las estimaciones necesarias. Cuando se tiene la intención de vender los activos, éstos se presentan en los estados financieros consolidados a su valor actualizado o de realización, el menor.

(i) Impuestos a la utilidad-

El gasto por impuesto a las ganancias incluye el impuesto corriente y el diferido. Se reconoce en resultados excepto aquellos que se originan de una transacción que se reconoce en los otros resultados integrales (ORI) o directamente en un rubro del capital contable.

La Compañía ha determinado que el interés y las multas relacionados con los impuestos a las ganancias, no cumplen con la definición de impuestos a las ganancias y, en consecuencia, se contabilizan bajo la Norma NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes.

i. Impuesto corriente

El impuesto corriente comprende el impuesto esperado por pagar o por cobrar sobre la utilidad o pérdida gravable del año y cualquier ajuste al impuesto por pagar o por cobrar con respecto a años anteriores. El monto del impuesto corriente a pagar o por cobrar es la mejor estimación del monto del impuesto que se espera pagar o recibir que refleje la incertidumbre relacionada con el impuesto a la utilidad, si corresponde. Se mide utilizando las tasas impositivas promulgadas o promulgadas de manera sustantiva en la fecha de presentación. El impuesto corriente también incluye cualquier impuesto derivado de dividendos.

La Ley de ISR establece una tasa de ISR del 30% para 2023 y 2022.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Los activos y pasivos por impuestos corrientes se compensan solo si se cumplen ciertos criterios.

ii. Impuesto diferido

Un activo por impuestos diferidos se reconoce por las pérdidas fiscales por amortizar, créditos fiscales y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que existan ingresos gravables futuros contra los que se puedan aplicar. Los activos diferidos se revisan en la fecha de presentación y se reducen en la medida en que la realización del beneficio tributario correspondiente ya no sea probable.

La Administración evalúa anualmente la recuperación de activos diferidos, considerando la probabilidad de que una parte o la totalidad de ellos no se recuperen. La realización final de los activos diferidos depende de la generación de ingresos gravables en los períodos en que las diferencias temporarias son deducibles. La evaluación considera la reversión esperada de los pasivos diferidos, los beneficios fiscales proyectados y las estrategias de planificación.

El impuesto diferido se reconoce con respecto a las diferencias temporales entre los importes en libros de los activos y pasivos para fines de información financiera y los montos utilizados a efectos impositivos. El impuesto diferido no se reconoce por:

- diferencias temporales en el reconocimiento inicial de activos o pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y que no afecta ni la ganancia ni la pérdida contable ni fiscal;
- diferencias temporales relacionadas con inversiones en subsidiarias, asociadas y acuerdos conjuntos en la medida en que la Compañía pueda controlar el momento de la reversión de las diferencias temporarias y es probable que no se reviertan en un futuro previsible.

El impuesto diferido debe medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación a las diferencias temporarias en el período en el que se reviertan usando tasas fiscales aprobadas o prácticamente aprobadas a la fecha de presentación, y refleja la incertidumbre relacionada con los impuestos a las ganancias, si la hubiere.

Al determinar el monto de impuestos corrientes e impuestos diferidos, la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si los impuestos e intereses adicionales pueden ser exigibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se ajustan si existe el derecho legal de ajustar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con los impuestos sobre los beneficios aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad imponible, o en diferentes entidades tributarias, pero tiene la intención de liquidar pasivos y activos por impuestos netos, o sus activos y pasivos tributarios se harán al mismo tiempo.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(j) Reconocimiento de ingresos

La Compañía reconoce los ingresos conforme se transfiere al cliente el control del bien en cuestión. El control se refiere a la habilidad que tiene el cliente de dirigir el uso y de obtener substancialmente todos los beneficios del bien transferido. Además, también implica que el cliente tenga la habilidad de prevenir que terceros dirijan el uso y obtengan substancialmente todos los beneficios de dicho bien transferido, todas las condiciones anteriores se cumplen normalmente en el momento en que los bienes se entregan al cliente.

De conformidad con el modelo de cinco pasos establecido por la NIIF 15, la Compañía reconoce los ingresos considerando lo siguiente; la identificación del contrato con el cliente, la identificación de las obligaciones de desempeño comprometidas con el cliente, la determinación del monto de la consideración a la que tiene derecho, la distribución de dicha consideración entre las distintas obligaciones de desempeño comprometidas con el cliente y el reconocimiento del ingreso en la forma en como dichas obligaciones de desempeño sean satisfechas, es decir, en un punto del tiempo o a través del tiempo.

i. Por arrendamiento

Los ingresos por arrendamiento se miden en función de la obligación a cumplir especificada en un contrato con un cliente y se reconocen a través del tiempo conforme se prestan de conformidad con la NIIF 16 Arrendamientos.

ii. Por comisiones

Los ingresos por comisiones corresponden a ingresos por la venta de muebles a sus partes relacionadas y esta se reconoce con base en la comisión que recibe al realizar la venta

(k) Arrendamientos**Determinación de si un contrato contiene un arrendamiento**

Al inicio del acuerdo, la Compañía determina si el acuerdo es o contiene un arrendamiento. Un contrato es, o contiene un arrendamiento si transmite el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato conlleva el derecho a controlar el uso de un activo identificado, la Compañía usa la definición de arrendamiento incluida en la NIIF 16.

Al inicio o en la reevaluación de un contrato que incluye un arrendamiento, la Compañía separa los pagos y demás contraprestaciones requeridas por el acuerdo, entre los relacionados con el arrendamiento y los relacionados con otros elementos, sobre la base de sus valores razonables relativos. Si la Compañía concluye para un arrendamiento financiero que es impráctico separar con fiabilidad los pagos, reconocerá un activo y un pasivo por un mismo importe, igual al valor razonable del activo subyacente identificado; posteriormente, el pasivo se reducirá por los pagos efectuados, reconociendo la carga financiera imputada a dicho pasivo mediante la utilización de la tasa de interés incremental del endeudamiento del comprador.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

Activos arrendados

Los arrendamientos de inmuebles que transfieren a la Compañía sustancialmente todos los riesgos y ventajas relacionados con la propiedad son clasificados como arrendamientos financieros. Los activos arrendados se miden inicialmente a un importe igual al menor valor entre el valor razonable y el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento. Con posterioridad al reconocimiento inicial, los activos se contabilizan de acuerdo con la política contable aplicable al activo correspondiente.

Pagos por arrendamientos

Los pagos realizados bajo arrendamientos operativos se reconocen en resultados en forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Los incentivos por arrendamiento recibidos son reconocidos como parte integral del gasto total por arrendamiento durante el plazo de este.

Los pagos mínimos por arrendamientos realizados bajo arrendamientos financieros son distribuidos entre la carga financiera y la reducción del capital del pasivo. La carga financiera total se distribuye entre los períodos que constituyen el plazo del arrendamiento, de manera que se obtenga una tasa de interés constante en cada período, sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar.

Al inicio o al momento de la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, la Compañía distribuye la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios relativos independientes.

Cuando la Compañía actúa como arrendador, determina al comienzo del arrendamiento si cada arrendamiento es un arrendamiento financiero o uno operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, la Compañía realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere o no sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, el arrendamiento es un arrendamiento financiero; si no es así, es un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, la Compañía considera ciertos indicadores como por ejemplo si el arrendamiento cubre la mayor parte de la vida económica del activo.

Si un acuerdo contiene componentes de arrendamiento y que no son de arrendamiento, la Compañía aplica la Norma NIIF 15 para distribuir la contraprestación en el contrato.

La Compañía aplica los requerimientos de baja en cuentas y deterioro del valor de la NIIF 9 a la inversión neta en el arrendamiento. La Compañía además revisa regularmente los valores residuales estimados no garantizados utilizados en el cálculo de la inversión bruta en el arrendamiento.

La Compañía reconoce los pagos por arrendamiento recibidos bajo arrendamientos operativos como ingresos sobre una base lineal durante el plazo del arrendamiento como parte de los 'ingresos'.

Generalmente, las políticas contables aplicables a la Compañía como arrendador en el período comparativo no diferían de la NIIF 16.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(l) Concentración de negocio y crédito-

Durante los años terminados el 31 de diciembre de 2023 y 2022, la Compañía obtuvo el 99% de sus ingresos por arrendamiento de inmuebles, así como el 100% de sus ingresos por comisiones de compañías relacionadas.

(m) Ingresos y costos financieros-

Los ingresos y costos financieros incluyen:

- Ingresos por intereses;
- gasto por intereses; y
- ganancia o pérdida en moneda extranjera por activos financieros y pasivos financieros;

Las operaciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente en las fechas de celebración o liquidación. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten al tipo de cambio vigente a la fecha del estado de situación financiera. Las diferencias en cambios incurridas en relación con activos o pasivos contratados en moneda extranjera se llevan a los resultados del ejercicio.

(n) Clasificación circulante, no circulante-

La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera con base en la clasificación de circulantes o no circulantes. Un activo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en el ciclo normal de explotación
- Se mantiene principalmente con fines de negociación
- Se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa, o
- Es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que tenga restricciones para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses a partir de la fecha del ejercicio sobre el que se informa

El resto de los activos se clasifican como no circulantes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación
- Se mantiene principalmente con fines de negociación
- Deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa, o
- No tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del ejercicio sobre el que se informa.

La Compañía clasifica el resto de sus pasivos como no circulantes.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no circulantes.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(o) Contingencias-

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros consolidados. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

(p) Otras presentaciones inmateriales-

Con posterioridad a la emisión de los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2023 y 2022 y por los años que terminaron en esas fechas, la administración de la compañía identificó ciertas presentaciones inmateriales. La administración de la compañía evaluó el impacto de estas presentaciones y concluyó que no son materiales para los estados financieros consolidados en su conjunto por ninguno de los períodos presentados de acuerdo con la NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores. Sin embargo, la administración de la compañía determinó que era apropiado hacer las reclasificaciones e inclusión revelaciones adicionales para corregir dichas presentaciones inmateriales. Dichas reclasificaciones se hicieron para presentar las siguientes revelaciones en los estados financieros consolidados de los ejercicios 2023 y 2022 y sus notas:

- Estados de situación financiera - se modificaron los montos del vencimiento circulante de la deuda a largo plazo y deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes al 31 de diciembre de 2022.
- Estados de resultado integral consolidado – se modificaron los montos de ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión, otros ingresos y costos y gastos de operación al 31 de diciembre de 2023 y 2022.
- Estados de flujos de efectivo consolidados - se modificaron los montos de los cambios en impuestos a la utilidad, intereses a cargo, cuentas por cobrar con partes relacionadas, préstamos otorgados a partes relacionadas, intereses pagados y ajuste a los flujos de efectivo como resultados de los cambios en tipo de cambio al 31 de diciembre de 2023 y cuentas por cobrar con partes relacionadas, préstamos otorgados a partes relacionadas y ajuste a los flujos de efectivo como resultados de los cambios en tipo de cambio al 31 de diciembre de 2022.
- Nota 6 Segmentos de operación – inclusión de la información por segmentos Ingresos por tipo de inmueble y área geográfica y propiedades de inversión por área geográfica.
- Nota 7 Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos inciso (b) iii “cambios en pasivos provenientes de actividades de financiamiento”- se modificó el monto de gastos por intereses e intereses pagados.
- Nota 10 Partes relacionadas – inclusión de la nota remuneraciones al personal directivo clave.
- Nota 12 Inversiones en asociadas - Se modificó el monto del reconocimiento del método de participación y otros.
- Nota 18 Deuda a largo - se modificó la redacción de la revelación de la deuda a largo plazo, monto del costo por emisión de deuda y la inclusión de los vencimientos de la deuda a largo plazo.
- Nota 20 Otros ingresos - se modificaron los montos de los rubros: cambios en el valor razonable de propiedades de inversión, otros y se incluyó el rubro de ingresos por servicios.
- Nota 21 Costos y gastos – se modificaron los montos de los rubros: impuesto predial y otros impuestos y derechos, otros, comisiones, mantenimiento, gastos no deducibles, sueldos e inclusión de los rubros de donativos, renta, seguros y fianzas y pérdida por baja de propiedades de inversión y eliminación de los rubros cuotas, despensa, impuestos sobre nóminas y fondo de ahorro.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

(25) Hecho posterior-

- i. Con fecha 16 enero de 2024, la Asamblea de Accionistas de la Compañía acordó decretar dividendos por la cantidad de \$1,800,000,000 provenientes de la CUFIN generada a partir del 1 de enero de 2014 cuyo importe a esta fecha es de \$21,898,175,832.
- ii. Con fecha 22 de mayo del 2024, la Asamblea de Accionistas de la Compañía acordó decretar dividendos por la cantidad de \$1,600,000,000 provenientes de la CUFIN generada a partir del 1 de enero de 2014 cuyo importe a esta fecha es de \$24,408,927,864.
- iii. Con fecha 14 de agosto de 2024, la Asamblea de Accionistas de la Compañía acordó decretar dividendos por la cantidad de \$1,250,000,000 provenientes de la CUFIN generada a partir del 1 de enero de 2014 cuyo importe a esta fecha es de \$23,091,758,569.
- iv. Con fecha 28 de agosto de 2024, la Asamblea de Accionistas de la Compañía acordó decretar dividendos por la cantidad de \$260,000,000 provenientes de la CUFIN generada a partir del 1 de enero de 2014 cuyo importe a esta fecha es de \$21,841,758,569.
- v. Con fecha 21 de enero de 2025, la Asamblea de Accionistas de la Compañía acordó decretar dividendos por la cantidad de \$2,150,000,000 provenientes de la CUFIN generada a partir del 1 de enero de 2014 cuyo importe a esta fecha es de \$21,890,377,717.
- vi. Con fecha 10 junio de 2025, la Asamblea de Accionistas de la Compañía acordó decretar dividendos por la cantidad de \$1,450,000,000 provenientes de la CUFIN generada a partir del 1 de enero de 2014 cuyo importe a esta fecha es de \$24,028,858,109.
- vii. Con fecha 01 de julio de 2025, la Asamblea de Accionistas de la Compañía acordó decretar dividendos por la cantidad de \$1,000,000,000 provenientes de CUFIN generada a partir del 1 de enero de 2014 cuyo importe a esta fecha es de \$22,578,858,109.
- viii. Con fecha 17 de septiembre de 2025, la Asamblea de Accionistas de la Compañía acordó decretar dividendos por la cantidad de \$1,700,000,000 provenientes de CUFIN generada a partir del 1 de enero de 2014 cuyo importe a esta fecha es de \$21,710,489,144.
- ix. Con fecha de 7 de octubre de 2025, la Asamblea de Accionistas de la Compañía acordó la transmisión mediante un contrato de compra - venta de acciones de una acción ordinaria nominativa sin expresión de valor nominal representativa del capital variable serie "B" propiedad de Grupo Coppel, S.A de C.V. a Nnya Capital, S.A de C.V.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros consolidados

(Pesos)

- x. Mediante un convenio modificatorio con fecha del 12 de febrero de 2025, el contrato de apertura de crédito simple de fecha 16 de diciembre de 2022, se adhiere a BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México como nuevo acreditante a los acreedores y se autoriza el otorgamiento de un nuevo tramo por la cantidad de \$2,430,000,000, de la cual corresponde a cada acreedor la cantidad que se especifica a continuación:

Banco Acreedor		Compromiso	% del monto total del crédito
Santander	\$	607,500,000	25%
BBVA		607,500,000	25%
Banorte		1,215,000,000	50%
Total	\$	2,430,000,000	100%

La tasa de interés aplicable será igual a la Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio de Fondeo en moneda nacional más el margen aplicable.

- xi. El 1° de febrero de 2025 la Compañía celebró un tercer contrato modificatorio con Inmobiliaria Viana, S.A. de C.V. en el cual la línea de crédito ascendió a \$2,000,000,000 con una fecha de vencimiento al 30 de septiembre de 2027, para mayor referencia ver nota 10B.

(26) Nuevas normas e interpretaciones aun no vigentes-

En diciembre de 2023 el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera y de Sostenibilidad, A. C. (CINIF) emitió el documento llamado "Mejoras a las NIIF 2024", que contiene modificaciones puntuales a algunas NIIF ya existentes. Las principales mejoras que generan cambios contables son las siguientes: Normas, modificaciones o Interpretaciones vigentes a partir de 2023 y que la Compañía ha optado por no adoptar de forma anticipada.

- Modificaciones a la NIIF A-1 Marco Conceptual de las Normas de Información Financiera.
- Modificaciones a la NIIF B-2, Estado de flujos de efectivo
- Modificaciones a la NIIF D-4, Impuestos a la utilidad

Actualmente se está evaluando el impacto de estas normas, enmiendas y mejoras.



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Información financiera intermedia condensada consolidada

30 de junio de 2025 y 2024

(con el informe de los auditores independientes)





Informe de los auditores independientes sobre la revisión de información financiera intermedia condensada consolidada

Al Consejo de Administración y a los Accionistas de
Sakly, S.A de C.V. y subsidiaria:

Introducción

Hemos revisado el estado de situación financiera condensado consolidado de Sakly, S.A de C.V. y subsidiaria al 30 de junio de 2025, los estados condensados consolidados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por el periodo de seis meses terminado en esa fecha, y notas a la información financiera intermedia ("la información financiera intermedia condensada consolidada"). La Administración es responsable de la preparación y presentación de la información financiera intermedia condensada consolidada de acuerdo con la NIC 34, Información Financiera Intermedia. Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia condensada consolidada basada en nuestra revisión.

Alcance de la revisión

Hemos realizado nuestra revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad". Una revisión limitada de información financiera intermedia consiste en la realización de indagaciones, principalmente al personal responsable de los asuntos financieros y contables, y en la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), y en consecuencia, no nos permite obtener seguridad de que hayan llegado a nuestro conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por lo tanto, no expresamos una opinión de auditoría.

Conclusión

Con base en nuestra revisión, nada ha llamado nuestra atención que nos haga concluir que la información financiera intermedia condensada consolidada adjunta del periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 no ha sido preparada, en todos sus aspectos materiales, de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 34 "Información Financiera Intermedia".

Otras cuestiones

Los estados financieros de Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria al 30 de junio de 2024 y por el periodo de seis meses terminado en esa fecha no fueron auditados y se presentan únicamente para efectos comparativos.

KPMG CÁRDENAS DOSAL, S. C.

C.P.C. Margarita Ramírez Hurtado

9 de septiembre de 2025

Aguascalientes, Ags.
Cancún, O. Roo.
Ciudad de México.
Ciudad Juárez, Chih.
Culiacán, Sin.
Chihuahua, Chih.

Guadalajara, Jal.
Hermosillo, Son.
León, Gto.
Mexicali, B.C.
Monterrey, N.L.
Puebla, Pue.

Querétaro, Oro.
Reynosa, Tamps.
Saltillo, Coah.
San Luis Potosí, S.L.P.
Tijuana, B.C.



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Estados intermedios condensados consolidados de resultado integral
Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2025 y 2024

(Pesos)

	Nota	30 de junio 2025	30 de junio 2024
Ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión	5, 11 y 15	\$ 3,567,191,803	3,521,834,417
Ingresos por comisiones	11	290,679,823	236,377,978
Otros ingresos	11 y 19	<u>20,296,257</u>	<u>11,520,753</u>
Total de ingresos		3,878,167,883	3,769,733,148
Costos y gastos de operación	20	<u>(330,259,410)</u>	<u>(181,152,128)</u>
Utilidad de operación		<u>3,547,908,473</u>	<u>3,588,581,020</u>
Ingresos y costos financieros:			
Ingresos financieros	9 y 11	107,865,361	102,258,223
Costos financieros	17	(157,760,455)	(110,710,844)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta		<u>23,991</u>	<u>(95,837)</u>
Costo financiero, neto		<u>(49,871,103)</u>	<u>(8,548,458)</u>
Participación en los resultados de asociadas	12	<u>3,210,140</u>	<u>6,460,800</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		<u>3,501,247,510</u>	<u>3,586,493,362</u>
Impuestos a la utilidad:	16		
Sobre base fiscal		(929,396,218)	(961,110,360)
Diferidos		<u>(5,573,307)</u>	<u>(15,789,245)</u>
Total de impuestos a la utilidad		<u>(934,969,525)</u>	<u>(976,899,605)</u>
Resultado del período		<u>2,566,277,985</u>	<u>2,609,593,757</u>
Otros resultados integrales:			
Partidas que no serán reclasificadas a resultados			
Diferencias por conversión de monedas extranjeras		<u>(142,893,960)</u>	<u>77,904,309</u>
Resultado integral		<u>\$ 2,423,384,025</u>	<u>2,687,498,066</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros intermedios condensados consolidados



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Estados intermedios condensados consolidados de resultado integral

Por los periodos de tres meses terminados el 30 de junio de 2025 y 2024

(Pesos)

	<u>Nota</u>	<u>30 de junio 2025</u>	<u>30 de junio 2024</u>
Ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión	11 y 15	\$ 1,644,496,404	1,597,784,288
Ingresos por comisiones	11	134,606,632	114,075,506
Otros ingresos	19	<u>737,103</u>	<u>4,592,872</u>
Total de ingresos		1,779,840,139	1,716,452,666
Costos y gastos de operación	20	<u>(197,557,563)</u>	<u>(92,475,080)</u>
Utilidad de operación		<u>1,582,282,576</u>	<u>1,623,977,586</u>
Ingresos y costos financieros:			
Ingresos financieros		56,313,251	52,991,330
Costos financieros		(79,807,146)	(55,439,780)
Utilidad (pérdida) cambiaria, neta		<u>20,125</u>	<u>(45,389)</u>
Costo financiero, neto		<u>(23,473,770)</u>	<u>(2,493,839)</u>
Participación en los resultados de asociadas		<u>1,611,362</u>	<u>3,112,436</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		<u>1,560,420,168</u>	<u>1,624,596,183</u>
Impuestos a la utilidad:	16		
Sobre base fiscal		(411,583,751)	(428,590,176)
Diferidos		<u>(1,555,075)</u>	<u>(57,219,295)</u>
Total de impuestos a la utilidad		<u>(413,138,826)</u>	<u>(485,809,471)</u>
Resultado del período		<u>1,147,281,342</u>	<u>1,138,786,712</u>
Otros resultados integrales:			
Partidas que no serán reclasificadas a resultados			
Diferencias por conversión de monedas extranjeras		<u>(118,506,727)</u>	<u>100,738,246</u>
Resultado integral		<u>\$ 1,028,774,615</u>	<u>1,239,524,958</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros intermedios condensados consolidados



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Estado intermedio condensado consolidado de cambios en el capital contable

Por el periodo de seis meses terminados al 30 de junio 2025

(Pesos)

<u>Nota</u>	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Utilidades acumuladas</u>	<u>Reserva de conversión</u> (nota 18 b)	<u>Total capital contable</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$ 1,446,011,000	289,202,199	33,288,864,661	270,968,841	35,295,046,701
Decreto de dividendos	18 -	-	(3,600,000,000)	-	(3,600,000,000)
Resultado integral	-	-	2,566,277,985	(142,893,960)	2,423,384,025
Saldos al 30 de junio de 2025	\$ <u>1,446,011,000</u>	<u>289,202,199</u>	<u>32,255,142,646</u>	<u>128,074,881</u>	<u>34,118,430,726</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros intermedios condensados consolidados



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Estado intermedio condensado consolidado de cambios en el capital contable

Por el periodo de seis meses terminados al 30 de junio 2024

(Pesos)

<u>Nota</u>	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Utilidades acumuladas</u>	<u>Reserva de conversión</u> (nota 18 b)	<u>Total capital contable</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ 1,446,011,000	289,202,199	31,674,625,035	27,782,405	33,437,620,639
Decreto de dividendos	18 -	-	(3,400,000,000)	-	(3,400,000,000)
Resultado integral	-	-	2,609,593,757	77,904,309	2,687,498,066
Saldos al 30 de junio de 2024	\$ <u>1,446,011,000</u>	<u>289,202,199</u>	<u>30,884,218,792</u>	<u>105,686,714</u>	<u>32,725,118,705</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros intermedios condensados consolidados



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Estados intermedios condensados consolidados de flujos de efectivo
Por los periodos de seis meses terminados el 30 de junio de 2025 y 2024
(Pesos)

	Nota	30 de junio 2025	30 de junio 2024
Flujos de efectivo de actividades de operación			
Resultado del período		\$ 2,566,277,985	2,609,593,757
Ajustes por:			
Impuestos a la utilidad		934,969,525	976,899,605
Depreciación	20	2,791,992	2,630,965
Participación en los resultados de asociadas	12	(3,210,140)	(6,460,803)
Pérdida (utilidad) en disposiciones de propiedades de inversión		1,177,641	(655,672)
Utilidad en venta de propiedades, planta y equipo		(55,643)	-
Provisiones de pasivo		53,434,968	-
Intereses a favor		(107,865,361)	(102,258,223)
Intereses a cargo		157,760,455	110,710,844
Subtotal		3,605,281,422	3,590,460,473
Cambios en:			
Cuentas por cobrar a clientes		(1,080,810)	(17,540,408)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		(100,509,345)	(209,750,086)
Otras cuentas por cobrar		70,963,252	82,056,222
Pagos anticipados		(381,640,643)	(48,418,330)
Pasivos acumulados y proveedores		148,274,719	15,113,817
Cuentas por pagar a partes relacionadas		(11,600,000)	-
Depósitos en garantía		202,511	790,985
Anticipos de clientes		-	72,495
Otros activos		24,412	(79,701)
Impuestos a la utilidad pagados		(933,066,960)	(979,306,182)
Flujos netos procedentes de actividades de operación		2,396,848,558	2,433,399,285
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión		(371,987,478)	(453,396,214)
Recursos provenientes de la disposición de propiedades de inversión		-	21,355,672
Pago de aportaciones en compañías asociadas	11	(14,751,427)	(18,196,164)
Intereses cobrados		107,865,361	102,258,223
Préstamos otorgados a partes relacionadas		(180,000,000)	(214,000,000)
Adquisición de propiedades, planta y equipo		(8,442,622)	(1,956,018)
Dividendos recibidos en asociadas		16,422,123	2,675,759
Flujos netos generados en las actividades de inversión		(450,894,043)	(561,258,742)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:			
Dividendos pagados	18	(3,600,000,000)	(3,400,000,000)
Préstamos obtenidos de bancos		1,410,000,000	822,200,000
Costos pagados por préstamos bancarios obtenidos		(15,066,000)	(12,400,000)
Pagos de préstamos		(348,852,000)	(195,672,000)
Intereses pagados		(153,973,990)	(105,985,972)
Flujos netos usados en las actividades de financiamiento		(2,707,891,990)	(2,891,857,972)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(761,937,475)	(1,019,717,429)
Ajuste a los flujos de efectivo como resultados de los cambios en tipo de cambio		(135,729,821)	73,224,914
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		1,753,908,882	1,711,799,105
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		\$ 856,241,586	765,306,590

Las notas son parte integral de los estados financieros intermedios condensados consolidados



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

Por los periodos de tres y seis meses terminados el 30 de junio de 2025 y 2024

(Pesos)

(1) Entidad que reporta-

Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria (en lo sucesivo, la "Compañía" o "Sakly") es una sociedad constituida bajo las leyes mexicanas con domicilio en Boulevard Pedro Infante No. 2580-10 Colonia Los Álamos en Culiacán Rosales, Sinaloa. Estos estados financieros intermedios condensados consolidados ("estados financieros intermedios") al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 y por el periodo de tres y seis meses al 30 de junio de 2025 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2024 comprenden la Compañía y su subsidiaria (conjuntamente denominadas "la Compañía").

La Compañía es subsidiaria de Grupo Coppel, S.A. de C.V. (Grupo Coppel) quien es la controladora final del ente económico al que pertenece la Compañía.

La actividad principal de la Compañía es 1) el diseño, proyección, urbanización, comercialización, arrendamiento y explotación de fraccionamientos comerciales, industriales y otros y 2) la exportación de muebles. Actualmente, la Compañía cuenta con inmuebles que arrienda para tiendas comerciales.

(2) Bases de preparación y autorización-

Estos estados financieros intermedios correspondientes a los seis meses terminados el 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 se han preparado de conformidad con la NIC 34, Información Financiera Intermedia, y deben leerse conjuntamente con los últimos estados financieros anuales consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2024 («últimos estados financieros anuales»). No incluyen toda la información necesaria para un conjunto completo de estados financieros preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF. Sin embargo, se incluyen notas explicativas seleccionadas para explicar eventos y transacciones significativos para comprender los cambios en la situación financiera y el rendimiento de la Compañía desde los últimos estados financieros anuales.

Estos estados financieros intermedios fueron autorizados para su emisión por el Director General y el Director de Finanzas de la Compañía el 8 de septiembre de 2025.

(3) Cambio en la política contable

La Compañía no ha modificado sus políticas contables con respecto a las aplicadas en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024. La política de reconocimiento y medición del impuesto sobre la renta en el periodo intermedio es coherente con la aplicada en el periodo intermedio anterior y se describe en la Nota 16.

(4) Bases de medición y presentación-

Los estados financieros intermedios han sido medidos sobre la base de costo histórico, con excepción de las propiedades de inversión que han sido medidas a valor razonable.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

Presentación del estado de resultado integral

La Compañía optó por presentar el resultado integral en un solo estado que presenta en un único documento todos los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta, así como los Otros Resultados Integrales (ORI) y la participación en los ORI de otras entidades y se denomina "Estado de resultado integral".

La Compañía presenta sus costos y gastos ordinarios con base en su función. Adicionalmente se presenta el rubro de utilidad de operación, que es el resultado de disminuir a los ingresos, el costo y los gastos, por considerar que este rubro contribuye a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero de la Compañía.

(5) Segmentos de operación-**A. Información geográfica**

La información geográfica presentada analiza los ingresos provenientes de actividades ordinarias y los activos no corrientes de la Compañía. Para efectos de segmentación, tanto los ingresos como los activos se clasifican conforme a la ubicación geográfica y el tipo de inmueble de las propiedades de inversión.

i. Ingresos*Ingresos por tipo de inmueble:*

	Al 30 de junio 2025	Al 30 de junio 2024	Del 1 abril al 30 de junio 2025	Del 1 de abril al 30 de junio 2024
Comercial	\$ 2,635,603,400	2,636,066,206	1,181,108,126	1,157,843,524
Logístico	684,332,856	648,295,000	344,525,445	324,453,000
Terrenos	137,137,421	136,763,211	63,803,768	65,132,764
Oficina	99,964,536	96,594,000	47,753,344	48,297,000
Estacionamiento	7,311,192	2,736,000	5,884,523	1,368,000
Otros	2,842,398	1,380,000	1,421,198	690,000
	\$ 3,567,191,803	3,521,834,417	1,644,496,404	1,597,784,288

Ingresos por área geográfica:

	Al 30 de junio 2025	Al 30 de junio 2024	Del 01 abril al 30 de junio 2025	Del 1 de abril al 30 de junio 2024
Centro	\$ 1,052,132,389	1,024,860,580	481,725,220	466,889,814
Noroeste	627,344,425	617,719,346	292,454,046	281,800,086
Metropolitana (Ciudad de México)	549,730,678	527,049,475	264,184,764	254,505,350
Sureste	598,198,524	598,844,065	268,351,903	261,313,061
Norte	268,514,272	263,135,360	121,360,172	115,527,365
Suroeste	265,338,131	285,086,031	122,459,132	123,882,048
Noreste	205,933,384	205,139,560	93,961,167	93,866,564
	\$ 3,567,191,803	3,521,834,417	1,644,496,404	1,597,784,288

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

i. Propiedades de inversión*Activos por área geográfica:*

		Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre 2024
Centro	\$	9,852,541,824	9,786,886,421
Noroeste		8,550,775,391	8,409,559,353
Metropolitana (Ciudad de México)		6,379,217,283	6,378,873,475
Sureste		6,119,264,844	6,004,545,554
Norte		3,112,678,791	3,063,362,625
Suroeste		2,426,260,404	2,426,285,513
Noreste		1,736,372,406	1,736,918,718
Total	\$	38,177,110,943	37,806,431,659

(6) Moneda funcional y de presentación-

Los estados financieros intermedios antes mencionados son presentados en pesos mexicanos, que es igual a la moneda de registro y a su moneda funcional. Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros, cuando se hace referencia a pesos o "\$", se trata de pesos mexicanos, y cuando se hace referencia a dólares, se trata de dólares de los Estados Unidos de América.

Para determinar la moneda funcional de la Compañía, la Administración evalúa el entorno económico en el que genera y desembolsa principalmente efectivo. Para esto, se consideran los factores relacionados con sus ingresos, los costos y gastos, las fuentes de financiamiento y los flujos de efectivo generados por la operación.

Debido a que la moneda funcional de Coppel Corporation se ha identificado como el dólar estadounidense, su información financiera ha sido convertida de acuerdo con los lineamientos de la NIC 21, "Efectos de las variaciones en los tipos de cambio de la moneda extranjera", para consolidar sus estados financieros.

(7) Uso de juicios y estimaciones-

Al preparar estos estados financieros intermedios, la Administración ha realizado juicios, estimaciones sobre el futuro que afectan la aplicación de políticas contables y los importes reportados de activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

a) Juicios

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros intermedios se describe en las siguientes notas:

Nota 3 – Cambio en política contable

Nota 8(a) – Clasificaciones contables y valores razonables: análisis del modelo de negocios, ya sea que se obtengan únicamente capital e intereses o se reconozcan a valor razonable con cambios en resultados o en otros resultados integrales.

Nota 12 – Inversiones contabilizadas usando el método de la participación: determinación de si la Compañía tiene influencia significativa sobre una participada.

b) Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el periodo de seis meses terminados al 30 de junio de 2025 se incluye en las siguientes notas:

Nota 15c – Valor razonable de propiedades de inversión.

Nota 16 – Reconocimiento de activos por impuestos diferidos: disponibilidad de utilidades futuras gravables contra las que pueden utilizar los activos por impuestos diferidos.

Nota 21 – Reconocimiento y medición de contingencias y compromisos.

Determinación del valor razonable

Algunas de las políticas y revelaciones contables de la Compañía requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

La Compañía cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye un equipo de valuación que tiene la responsabilidad general de la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3, y que reporta directamente al Gerente de Finanzas. El equipo de valuación revisa regularmente los datos de entrada no observables significativos y los ajustes de valuación. Si se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, el equipo de valuación evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valuaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valuaciones.

Cuando se estima el valor razonable de un activo o pasivo financiero, la Compañía utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en distintos niveles dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada (observabilidad de los insumos) usados en las técnicas de valoración, como se muestra en la página siguiente.

Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, provenientes de los precios).

Nivel 3: datos o insumos para medir el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de más baja observabilidad que sea significativa para la medición total. La Compañía reconoce la transferencia entre niveles de la jerarquía del valor razonable al final del periodo sobre el que se informa durante el periodo que ocurrió el cambio.

Las siguientes notas incluyen información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables:

— Nota 15 c) – propiedades de inversión.

(8) Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos-

(a) Clasificaciones contables y valores razonables

La tabla siguiente muestra los importes en libros y los valores razonables de los activos financieros y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable. La tabla no incluye información para los activos financieros y pasivos financieros no medidos al valor razonable si el importe en libros es una aproximación del valor razonable.

Al 30 de junio de 2025	Nota	Importe en libros			Valor razonable		
		Costo amortizado	Valor razonable cambios en resultados	Valor razonable cambios en ORI	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros no medidos al valor razonable							
Efectivo	9	32,751,145	-	-	-	-	-
Inversiones disponibles a la vista	9	823,490,441	-	-	823,490,441	-	-
Cuentas por cobrar (1)		6,844,664	-	-	-	-	-
Partes relacionadas	11	3,830,239,952	-	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar		5,112,304	-	-	-	-	-
Depósitos en garantía		1,304,963	-	-	-	-	-
		4,699,743,469	-	-			
Pasivos financieros no medidos al valor razonable							
Proveedores		1,407,428,127	-	-	-	-	-
Deuda a largo plazo	17	3,656,785,218	-	-	3,656,785,218	-	-
Depósitos en garantía recibidos		7,209,561	-	-	-	-	-
		5,071,422,906	-	-			

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

Al 31 de diciembre de 2024	Nota	Importe en libros			Valor razonable		
		Costo amortizado	Valor razonable cambios en resultados	Valor razonable cambios en ORI	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros no medidos al valor razonable							
Efectivo	9	24,518,798	-	-	-	-	-
Inversiones disponibles a la vista	9	1,729,390,084	-	-	1,729,390,084	-	-
Cuentas por cobrar (1)		5,763,854	-	-	-	-	-
Partes relacionadas	11	3,549,730,607	-	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar		76,075,556	-	-	-	-	-
Depósitos en garantía		1,285,528	-	-	-	-	-
		5,386,764,427	-	-			
Pasivos financieros no medidos al valor razonable							
Proveedores		1,213,515,715	-	-	-	-	-
Parte relacionada		11,600,000	-	-	-	-	-
Deuda a largo plazo	17	2,606,916,753	-	-	2,606,916,753	-	-
Depósitos en garantía recibidos		6,987,615	-	-	-	-	-
		3,839,020,083	-	-			

(1) El costo amortizado de las cuentas por cobrar no presenta variaciones significativas respecto de los flujos descontados ya que no tienen un interés explícito y son a corto plazo.

Medición de los valores razonables

Técnicas de valuación y datos de entrada no observables significativos.

Las siguientes tablas muestran las técnicas de valuación usadas para medir los valores razonables Nivel 2 y Nivel 3 para los instrumentos financieros medidos a valor razonable en el estado de situación financiera, así como también los datos de entrada no observables significativos usados.

Instrumentos financieros no medidos a valor razonable

Tipo	Técnica de valuación
Otros pasivos financieros*	Flujos de efectivo descontados: El modelo de valuación considera el valor presente del pago esperado, descontado con una tasa de descuentos ajustada por riesgo.

* Los otros pasivos financieros incluyen el contrato de crédito sin garantía.

(b) Gestión de riesgos financieros

La Compañía está expuesta principalmente a los siguientes riesgos financieros por su operación con instrumentos financieros.

- i. Riesgo de crédito,
- ii. Riesgo de liquidez,
- iii. Riesgo de mercado.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

La Compañía cuenta con instrumentos financieros de financiamiento para sus operaciones, los que están compuestos principalmente por: préstamos con partes relacionadas y cuentas por pagar. Adicionalmente, la Compañía cuenta con activos financieros que provienen directamente de su operación, tales como efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar a partes relacionadas.

En esta nota se presenta información respecto de la exposición de la Compañía a cada uno de los riesgos antes mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos de la Compañía para medir y administrar el riesgo, así como de la administración del capital por parte de la Compañía.

Marco de administración de riesgos financieros

El Consejo de Administración de la Compañía tiene la responsabilidad general del establecimiento y la supervisión de las políticas de administración de riesgos de la Compañía. El Consejo de Administración, que se encarga de supervisar las políticas de administración, e informa regularmente a los accionistas.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía se establecen para identificar y analizar los riesgos que enfrenta la misma, establecer límites y controles de riesgo adecuados y monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Las políticas y sistemas para la administración de riesgos se revisan periódicamente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y en las actividades de la Compañía.

La Compañía, a través de sus procedimientos de capacitación y administración, tiene como objetivo mantener un entorno de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados comprendan sus roles y obligaciones.

El Comité de Auditoría supervisa cómo la Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y procedimientos de administración de riesgos de la Compañía, y revisa lo adecuado de la estrategia de administración de riesgos en relación con los riesgos que enfrenta la Compañía. El Comité recibe asistencia en su función de supervisión del departamento de Contabilidad General. Se realizan revisiones periódicas de los controles y procedimientos de administración, cuyos resultados se informan al Comisario de la Compañía.

i. Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito representa el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente del incumplimiento de pago de las cuentas por cobrar a terceros y partes relacionadas, así como de las instituciones financieras en las que se mantienen el efectivo y las inversiones disponibles a la vista, agrupadas en el efectivo y equivalentes de efectivo.

Los importes en libros de los activos financieros representan la máxima exposición al riesgo de crédito. La máxima exposición al riesgo de crédito a las respectivas fechas del informe es como se muestra en la página siguiente.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

	Al 30 de junio 2025	Al 31 de diciembre 2024
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 856,241,586	1,753,908,882
Cuentas por cobrar	6,844,664	5,763,854
Partes relacionadas	3,830,239,952	3,549,730,607
Otras cuentas por cobrar	5,112,304	76,075,556
Depósitos en garantía	1,304,963	1,285,528
	\$ 4,699,743,469	5,386,764,427

Cuentas por cobrar a clientes, partes relacionadas y otras cuentas por cobrar a terceros

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. No obstante, la gerencia también considera los factores que pueden afectar el riesgo de crédito de su base de clientes, incluyendo el riesgo de impago del sector, asimismo el riesgo es poco significativo ya que los clientes de la Compañía son principalmente sus partes relacionadas.

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Compañía obtuvo el 99% de sus ingresos por arrendamiento de inmuebles de su Compañía relacionada Coppel, S.A. de C.V.

La Compañía limita su exposición al riesgo de crédito relacionado con las cuentas por cobrar estableciendo un período de pago máximo de 30 días.

La Compañía ha efectuado transacciones con Coppel, S.A. de C.V. por más de 20 años, así mismo con los clientes terceros y no se ha observado indicios de impago de estos, por lo que no se han reconocido pérdidas por deterioro contra estos clientes a la fecha de los estados financieros consolidados.

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la antigüedad de las cuentas por cobrar es la siguiente:

	Al 30 de junio 2025	Al 31 de diciembre 2024
Vigente 0 a 1 mensualidades vencidas	\$ 599,407	616,059
Hasta 2 a 3 mensualidades vencidas	191,866	1,074,810
Más de 4 mensualidades vencidas	6,053,391	4,072,985
	\$ 6,844,664	5,763,854

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras, que están calificadas entre los rangos AAA y A+, según las agencias calificadoras Fitch y HR Ratings.

La Compañía considera que su efectivo y equivalentes de efectivo tienen un riesgo de crédito bajo con base en las calificaciones crediticias externas de las contrapartes. La Compañía limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo únicamente en inversiones a la vista, de mínimo riesgo y de rápida liquidez, previa autorización de Dirección General.

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Compañía no reconoció correcciones de valor por deterioro.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

ii. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía. La Compañía utiliza el método de costo basado en actividades para costear sus productos y servicios, lo que ayuda a monitorear los requerimientos de flujo de efectivo y optimizar su retorno de efectivo en las inversiones.

La Compañía monitorea los requerimientos de flujos de efectivo y optimiza su retorno de efectivo en las inversiones mediante su departamento de Tesorería, quien es el responsable de asegurar la liquidez y administrar el capital de trabajo.

Exposición al riesgo de liquidez

Los importes se presentan brutos y no descontados, e incluyen los pagos de intereses contractuales y excluyen el impacto de los acuerdos de compensación que se muestran a continuación:

	Valor en libros	3 meses o menos	3 – 12 meses	1 – 2 años	2 años o más
30 de junio de 2025					
Depósitos en garantía recibidos para locales arrendados	\$ 7,209,561	-	-	-	(7,209,561)
Deuda a largo plazo	3,656,785,218	(261,005,392)	(970,649,234)	(1,207,971,264)	(1,888,716,919)
	\$ 3,663,994,779	(261,005,392)	(970,649,234)	(1,207,971,264)	(1,895,926,480)
31 de diciembre de 2024					
Depósitos en garantía recibidos para locales arrendados	\$ 6,987,615	-	-	-	(6,987,615)
Deuda a largo plazo	2,606,916,753	(246,529,788)	(683,260,025)	(837,530,542)	(1,320,444,530)
Parte relacionada	11,600,000	(11,600,000)	-	-	-
	\$ 2,625,504,368	(258,129,788)	(683,260,025)	(837,530,542)	(1,327,432,145)

La Compañía al 30 de junio de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 se encuentra expuesta al riesgo de liquidez debido al flujo de salida que representa la tenencia del contrato de crédito sin garantía.

Reservas de liquidez

La siguiente tabla establece los componentes de las reservas de liquidez del Grupo:

	30 de junio 2025	31 de diciembre 2024
Líneas de crédito no utilizadas otorgadas por bancos privados	\$ 1,353,000,000	333,000,000

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

iii. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en los tipos de cambio, tasas de interés o precios de las acciones, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la gestión del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Riesgo cambiario

El riesgo de tipo de cambio se origina cuando la Compañía lleva a cabo operaciones y mantiene activos y pasivos monetarios en monedas distintas a su moneda funcional.

El tipo de cambio del peso en relación con el dólar, al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, fue de \$18.8332 y \$20.7862, respectivamente.

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se registraron \$23,991 y \$288,248 de utilidad y pérdidas cambiarias netas, respectivamente.

Para efectos de conversión se utilizaron los siguientes tipos de moneda:

Operación extranjera	País de origen	Moneda		
		De registro	Funcional	De informe
Coppel Corporation	Estados Unidos de América	Dólar	Dólar	Peso mexicano

Análisis de sensibilidad

Un fortalecimiento del dólar, como se indica a continuación, frente al peso al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre 2024, hubiera disminuido el resultado del año, en los montos que se muestran a continuación. El análisis supone que todas las demás variables, especialmente las tasas de interés permanecen constantes. Los resultados del análisis realizado se muestran a continuación:

Al 30 de junio de 2025:

Resultados derivados del movimiento de +/- \$1 en el tipo de cambio	Fortalecimiento	Debilitamiento
Dólar	142,889,662	(142,889,662)

Al 31 de diciembre de 2024:

Resultados derivados del movimiento de +/- \$1 en el tipo de cambio	Fortalecimiento	Debilitamiento
Dólar	65,520,258	(65,520,258)

Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Compañía no tenía instrumentos de protección contra riesgos cambiarios.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés se refiere al riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuro de un instrumento financiero fluctúen a raíz de cambios en las tasas de interés del mercado.

La fluctuación en las tasas de interés depende en gran medida del estado de la economía global.

Exposición al riesgo de tasa de interés

Los intereses sobre préstamos se denominan en la moneda del préstamo a tasas variables. Todos los préstamos de la Compañía son denominados en moneda nacional que son alineados con los flujos de efectivo generados por las operaciones de la entidad. Esto entrega una cobertura económica sin suscribir derivados y por lo tanto la contabilidad de cobertura no se aplica en estas circunstancias.

La Administración tiene una política para contratar su financiamiento sobre una base de tasa variable (principalmente TIIE y TIIEF más un diferencial).

(9) Efectivo y equivalentes de efectivo-

El efectivo y los equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	30 de junio 2025	31 de diciembre 2024
Efectivo en caja y saldos bancarios	\$ 32,751,145	24,518,798
Inversiones disponibles a la vista (i)	823,490,441	1,729,390,084
	\$ 856,241,586	1,753,908,882

(i) Inversión disponible a la vista a corto plazo menores de 90 días, los cuales, al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, correspondía a emisiones de títulos en instrumentos Santander, S.A., el ingreso por intereses al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 fue de \$ 47,245,426 y \$105,801,691, respectivamente.

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se revela en la nota 8(b)(i).

(10) Cuentas por cobrar-

A continuación, se muestra el análisis de las cuentas por cobrar:

		30 de junio 2025	31 de diciembre 2024
Tienda de Autoservicio del Norte, S.A. de C.V.	\$	4,014,539	3,886,939
Otros clientes por arrendamiento (i)		2,830,125	1,876,915
	\$	6,844,664	5,763,854

(i) Clientes por arrendamiento.

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se revela en la nota 8(b)(i).

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

(11) Partes relacionadas-**A. Remuneraciones del personal directivo clave**

Las remuneraciones a personal directivo clave realizadas por el periodo de seis meses terminados al 30 de junio de 2025 asciende a \$7,667,385. Al 30 de junio de 2025 y 2024 el importe de las remuneraciones a personal clave de su subsidiaria asciende a \$5,429,138 y \$4,554,819 respectivamente.

B. Operaciones con partes relacionadas

Las operaciones realizadas con partes relacionadas fueron como se muestra a continuación:

	Relación	Nota	Del 1 de enero al 30 de junio		Del 1 de abril al 30 de junio	
			2025	2024	2025	2024
Ingresos por arrendamiento						
Coppel, S.A. de C.V.	Afiliada	(ii)	\$ 3,504,050,778	3,463,456,731	1,612,988,124	1,568,426,731
Arco Ceiba, S.A. de C.V.	Afiliada	(viii)	17,219,281	16,690,079	8,609,641	8,261,633
Vadum, S.A. de C.V.	Afiliada		18,453	12,000	9,340	12,000
BanCoppel, S.A.	Afiliada		25,647	24,129	13,050	12,064
Savapre, S.A. de C.V.	Afiliada		120,000	-	60,000	-
Ingreso por comisiones						
Coppel, S.A. de C.V.	Afiliada	(iv)	253,441,797	192,959,621	112,834,420	89,484,054
Importacop, S.A. de C.V.	Afiliada	(v)	35,874,344	42,177,828	20,681,877	23,866,116
Coppel, S.A.	Afiliada	(vi)	1,363,682	1,240,529	1,090,335	725,336
Ingreso por intereses						
Inmobiliaria Viana S.A. de C.V.	Afiliada	(iii)	58,029,891	44,929,800	29,051,574	23,306,475
Arco Ceiba, S.A. de C.V.	Afiliada		2,590,044	3,890,758	1,169,780	1,932,742
Otros ingresos						
Arco Ceiba, S.A. de C.V.	Afiliada	(vii)	7,316,903	7,035,484	-	-
Savapre S.A. de C.V.	Afiliada		18,000	-	9,000	-
Pago por servicios de construcción						
Neptuno Cinco, S.A. de C.V.	Afiliada	(i)	328,946,400	410,851,600	186,625,300	153,658,000
Gastos por servicios administrativos						
Coppel, S.A. de C.V.	Afiliada	(ix)	53,434,968	-	26,717,484	-

(i) Durante 2025 y 2024, la Compañía celebró varios contratos de obra a precio alzado con Neptuno Cinco, S.A. de C.V., que consisten principalmente en la realización de trabajos, calidades y materiales para la correcta ejecución de las obras diferentes inmuebles, mismos que han sido pactados y descritos en los anexos de cada contrato.

(ii) La Compañía tiene celebrados contratos de arrendamiento por los locales en que se encuentra las tiendas de su filial Coppel, S.A. de C.V., la vigencia es por tiempo indefinido.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

- (iii) El 30 de septiembre de 2021, la Compañía celebró un contrato de crédito con su parte relacionada Inmobiliaria Viana, S.A. de C.V., donde la Compañía otorga un crédito hasta por la cantidad de \$400,000,000 con vencimiento el 30 de septiembre de 2023. El interés que devenga es ordinario y se causa sobre las cantidades dispuestas de manera mensual tomando en consideración la TIIIE más 2 puntos porcentuales. El contrato ha tenido convenios modificatorios y se describen como sigue: a) el 8 de agosto de 2023 se llevó a cabo un convenio modificatorio en donde el monto del crédito ascendió a \$700,000,000; b) el 8 de marzo de 2024 se llevó a cabo un convenio modificatorio en donde el monto del crédito ascendió a \$1,000,000,000 teniendo una vigencia del mismo al 30 de septiembre de 2025; c) el 1 de febrero de 2025 se celebró nuevo convenio modificatorio en donde la línea de crédito ascendió a \$2,000,000,000 y el plazo se modifica al 30 de septiembre de 2027.
- (iv) El 1 de enero de 2014 la Compañía celebró un contrato de prestación de servicios con su filial Coppel, S.A. de C.V., para que actúe como agente en la realización y ejecución de actos de comercio. El plazo del contrato es por tiempo indefinido y el monto de la comisión no será mayor al 5% sobre el valor de la mercancía comprada.
- (v) El 20 de febrero de 2014 la Compañía celebró un contrato de prestación de servicios con su filial Importacop, S.A. de C.V., para que actúe como agente en la realización y ejecución de actos de comercio. El plazo del contrato es por tiempo indefinido y el monto de la comisión no será mayor al 5% sobre el valor de la mercancía comprada más gastos de fletes.
- (vi) El 24 de octubre de 2016, la Compañía celebró un contrato de prestación de servicios con su filial Coppel, S.A., para que actúe como agente en la realización y ejecución de actos de comercio. El plazo del contrato es por tiempo indefinido y el monto de la comisión no será mayor al 6% sobre el valor de la mercancía comprada.
- (vii) Con fecha 9 de agosto de 2022 se celebró el contrato de compraventa de inmueble con Arco Ceiba, S.A. de C.V. por un monto total de \$85,000,000. Durante el ejercicio 2023, la Compañía pactó con la administración de Arco Ceiba, S. A. de C. V. que pagará el 100% del predial y posteriormente la Compañía cobraría a la misma el 85% de dicho pago.
- (viii) La Compañía tiene celebrado un contrato de arrendamiento por un terreno en el cual Arco Ceiba, S.A. de C.V. construyó una Plaza Comercial, la vigencia del arrendamiento es del 1° de septiembre de 2017 al 31 de agosto de 2032.
- (ix) La Compañía ha celebrado un contrato de prestación de servicios con Coppel, S.A de C.V., en los cuales esta se compromete a prestar los servicios administrativos, necesarios para su operación. Este contrato es por tiempo indefinido. El total de gasto por este concepto fue de \$53,434,968 al 30 de junio de 2025.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

C. Saldos partes relacionadas

Los saldos por cobrar a partes relacionadas se integran a continuación:

	Relación	30 de junio 2025	31 de diciembre 2024
Coppel, S.A. de C.V. (I)	Afiliada	\$ 2,477,086,938	2,316,960,898
Inmobiliaria Viana S.A. de C.V. (iii)	Afiliada	1,109,000,000	929,000,000
Importacop, S.A. de C.V. (v)	Afiliada	76,618,280	121,182,243
Coppel, S.A. (I)	Afiliada	110,837,673	117,348,748
Arco Ceiba, S.A. de C.V. (vii)	Afiliada	56,288,044	63,137,194
BanCoppel, S.A.	Afiliada	409,017	2,101,524
		3,830,239,952	3,549,730,607
Menos porción a corto plazo		2,721,239,952	3,549,730,607
Partes relacionadas por cobrar a largo plazo		\$ 1,109,000,000	-

I. Estos saldos incluyen la cuenta por cobrar correspondiente al inventario por el que la compañía actúa como agente.

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se revela en la nota 8(b)(i).

El saldo por pagar a Coppel, S.A. de C.V. al 31 de diciembre de 2024 por \$11,600,000 corresponde a rentas cobradas por anticipado referente al contrato de arrendamiento mencionado en la nota 11b (ii).

La exposición de la Compañía al riesgo de liquidez y de mercado se revelan en la nota 8(b)(ii) y 8(b)(iii), respectivamente.

(12) Inversión en asociadas

Las inversiones en compañías asociadas en las que la Compañía posee el 60% o menor porcentaje de participación se representan valuadas por el método de participación, considerando los resultados y el capital contable de la emisora. Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la participación en los resultados de las asociadas se integra como sigue:

	%	Resultados del año	Participación en los resultados del año
30 de junio de 2025			
Fideicomiso CD Hidalgo Chiapas	60%	\$ 2,306,579	1,383,948
Fideicomiso F 5073 Palenque Chiapas	60%	3,051,791	1,831,074
Inmobiliaria CDV, S. A. de C. V.	0.004%	(122,009,750)	(4,880)
Inmobiliaria Viana, S. A. de C. V.	0.000001%	(198,000,000)	(2)
		(314,651,380)	3,210,140

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

	%	Resultados del año	Participación en los resultados del año
31 de diciembre de 2024			
Fideicomiso CD Hidalgo Chiapas	60%	\$ 4,040,183	2,424,110
Fideicomiso F 5073 Palenque Chiapas	60%	14,686,727	8,854,460
Inmobiliaria CDV, S. A. de C. V.	0.004%	(55,100,000)	(2,204)
Inmobiliaria Viana, S. A. de C. V.	0.000001%	(100,000,000)	(1)
		(136,373,090)	11,276,365

A continuación, se presenta los movimientos acumulados en la inversión en asociada:

		30 de junio 2025	31 de diciembre 2024
Saldo al 1 de enero	\$	237,811,117	203,917,793
Aportación de participación inicial		14,751,427	26,855,551
Dividendos recibidos		(16,422,123)	(3,821,983)
Reconocimiento del método de participación		3,210,140	11,276,365
Otros		-	(416,609)
Saldo al	\$	239,350,561	237,811,117

(13) Pagos anticipados-

Los pagos anticipados se integran como sigue:

	Nota		30 de junio 2025	31 de diciembre 2024
Anticipos a Capital Fund XXI, S.A. de C.V.	21a)	\$	934,108,384	685,685,856
Anticipo a proveedores			159,551,253	24,417,499
Seguros y fianzas			1,870,141	2,632,863
Licencias por devengar			800	5,600
Impuesto predial			-	1,388,853
Otros			1,047,355	806,619
Total de pagos anticipados			1,096,577,933	714,937,290
Menos porción a corto plazo			162,469,549	29,251,434
Pagos anticipados a largo plazo		\$	934,108,384	685,685,856

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

(14) Propiedades, planta y equipo**Adquisiciones y enajenaciones**

Durante los semestres finalizados al 30 de junio de 2025 y 2024, la Compañía adquirió activos por un costo de \$8,442,622 y \$1,956,018 respectivamente.

Se vendieron activos con un valor contable de \$51,602 durante el semestre finalizado el 30 de junio de 2025 lo que generó una ganancia por venta de propiedad, planta y equipo de \$55,643, que se incluyó en Otros ingresos dentro del estado intermedio condensado de resultado integral por los seis meses terminados el 30 junio de 2025 y 2024.

(15) Propiedades de inversión-**a) Conciliación del importe en libros**

	Terrenos	Edificios	Construcción en proceso	Total
Saldo al 1 de enero de 2025	\$ 12,756,652,552	24,341,603,573	708,175,534	37,806,431,659
Altas	40,461,841	-	331,525,637	371,987,478
Bajas	-	(130,552)	(1,177,642)	(1,308,194)
Cambios en el valor razonable	-	-	-	-
Trasposos	-	-	-	-
Saldo al 30 de junio 2025	\$ 12,797,114,393	24,341,473,021	1,038,523,529	38,177,110,943
	Terrenos	Edificios	Construcción en proceso	Total
Saldo al 1 de enero de 2024	\$ 12,310,289,100	22,240,096,788	596,273,503	35,146,659,391
Altas	116,690,859	17,270,423	631,441,454	765,402,736
Bajas	(22,761,988)	-	-	(22,761,988)
Cambios en el valor razonable	352,434,581	1,564,696,939	-	1,917,131,520
Trasposos	-	519,539,423	(519,539,423)	-
Saldo al 31 de diciembre 2024	\$ 12,756,652,552	24,341,603,573	708,175,534	37,806,431,659

Las propiedades de inversión incluyen una serie de propiedades comerciales que son arrendadas, cada uno de los arrendamientos contiene un periodo inicial no cancelable. Las renovaciones posteriores son negociadas con el arrendatario.

b) Importes reconocidos en el resultado del periodo

Los ingresos por arrendamiento reconocidos por la Compañía por el periodo de seis meses terminados el 30 de junio de 2025 y 2024 han sido de \$3,567,191,803 y \$3,521,834,417, respectivamente. Los gastos por mantenimiento reconocidos dentro de los costos y gastos de operación (ver Nota 20) al 30 de junio de 2025 y 2024 fueron por \$4,718,493 y \$6,985,433, respectivamente.

Al 30 de junio de 2025 y 2024 la Compañía no tiene propiedades que no generen ingresos.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

c) Medición de los valores razonables

El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado por peritos externos independientes con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de la valuación.

La medición del valor razonable para todas las propiedades de inversión se clasificó como un valor razonable Nivel 3 sobre la base de los datos de entrada en la técnica de valuación usada (Nota 7b)).

Técnicas de valuación y datos de entrada no observables significativos

Técnica de valuación	Datos de entrada no observables significativos	Interrelación entre los datos de entrada no observables clave y la medición del valor razonable
<i>Enfoque de costos</i> ; Establece que el valor de un bien es comparable al costo de reposición o reproducción de uno nuevo igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante a aquel que se valúa.	Tasa de capitalización 7%. Superficie de área neta rentable	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si: • La tasa de capitalización fuera mayor (menor). • La superficie de área neta rentable fuera mayor (menor).
<i>Enfoque de ingresos</i> ; Es el procedimiento mediante el cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos que produce o es susceptible de producir un bien a la fecha del avalúo durante un largo plazo (mayor a 50 años) de modo constante (a perpetuidad), descontados por una determinada tasa de capitalización (real) obtenida del mercado y aplicable al caso en estudio.		
<i>Enfoque comparativo o de mercado</i> ; Es la cantidad estimada en términos monetarios, en que se podría comercializar un bien a partir del análisis y comparación de bienes similares al bien objeto de este estudio, que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado abierto.		

(16) Impuestos a la utilidad (impuesto sobre la renta “ISR”)-

El impuesto corriente comprende el impuesto esperado por pagar o por cobrar sobre la utilidad o pérdida gravable del año y cualquier ajuste al impuesto por pagar o por cobrar con respecto a años anteriores. El monto del impuesto corriente a pagar o por cobrar es la mejor estimación del monto del impuesto que se espera pagar o recibir que refleje la incertidumbre relacionada con el impuesto a la utilidad, si corresponde. Se mide utilizando las tasas impositivas promulgadas o promulgadas de manera sustantiva en la fecha de presentación. El impuesto corriente también incluye cualquier impuesto derivado de dividendos.

La ley de ISR vigente desde el 1° de enero de 2014 establece una tasa de ISR del 30% para 2014 y años posteriores.

La administración evalúa anualmente la recuperación de activos diferidos, considerando la probabilidad de que una parte o la totalidad de ellos no se recuperen. La realización final de los activos diferidos depende de la generación de ingresos gravables en los periodos en que las diferencias temporarias son deducibles. La evaluación considera la reversión esperada de los pasivos diferidos, los beneficios fiscales proyectados y las estrategias de planificación.

El impuesto diferido se reconoce con respecto a las diferencias temporales entre los importes en libros de los activos y pasivos para fines de información financiera y los montos utilizados para fines impositivos.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

El impuesto diferido no se reconoce por:

- Diferencias temporales en el reconocimiento inicial de activos o pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y que no afecta ni la ganancia ni la pérdida contable ni fiscales.
- Diferencias temporales relacionadas con inversiones en subsidiarias, asociadas y acuerdos conjuntos en la medida en que la Compañía pueda controlar el momento de la reversión de las diferencias temporarias y es probable que no se reviertan en un futuro previsible.

El impuesto diferido se mide a las tasas impositivas que se espera que se apliquen a las diferencias temporales cuando se revierten, utilizando las tasas impositivas promulgadas o promulgadas de manera sustantiva en la fecha de presentación.

(17) Deuda a largo plazo-

Esta nota proporciona información sobre los términos contractuales de la deuda a largo plazo. Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es como se muestra a continuación:

El Crédito bancario sindicado con Banco Santander, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México (banco agente); Scotiabank Inverlat, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat; y Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, como agentes estructuradores de la cual se derivan esta línea de crédito devengará intereses ordinarios a una tasa TIIE más 1.10 y se liquidará en 18 pagos trimestrales. Los recursos fueron utilizados para obras de capital de trabajo.

Mediante un convenio modificatorio con fecha del 12 de febrero de 2025, el contrato de apertura de crédito simple de fecha 16 de diciembre de 2022, se modifica la definición de tasa TIIE para adicionar la tasa TIIEF y se celebra a su vez un convenio de adhesión a BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México como nuevo acreditante a los acreedores y se autoriza el otorgamiento de un nuevo tramo por la cantidad de \$2,430,000,000 el cual devengará intereses a una tasa de TIIEF más 1.34 y se liquidará en 18 pagos trimestrales.

	Junio 2025	Diciembre 2024
Línea de crédito sindicado \$3,000,000,000 (a)	\$ 952,848,000	1,126,320,000
Línea de crédito sindicado \$2,000,000,000 (b)	1,316,930,000	1,492,310,000
Línea de crédito sindicado \$2,430,000,000 (c)	1,410,000,000	-
Intereses devengados por pagar	14,421,039	13,427,753
Costo por emisión de deuda	(37,413,821)	(25,141,000)
Total	3,656,785,218	2,606,916,753
Menos		
Vencimiento corriente de la deuda a largo plazo	937,259,049	704,242,313
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos corrientes	\$ 2,719,526,169	1,902,674,440

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

A continuación, mencionamos las instituciones bancarias que funcionan como sindicatos bancarios, así como montos de líneas de crédito autorizado y saldo insoluto a la fecha de los estados financieros:

(a) Línea de crédito sindicado \$3,000,000,000

Institución	Función en sindicato	Moneda	Línea de crédito autorizada	Deuda al	
				30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Santander	Agente administrador	Pesos	\$ 1,000,000,000	\$ 317,616,000	\$ 375,440,000
Scotiabank	Agente estructurador	Pesos	1,000,000,000	317,616,000	375,440,000
Banorte	Agente estructurador	Pesos	1,000,000,000	317,616,000	375,440,000
			\$ 3,000,000,000	\$ 952,848,000	\$ 1,126,320,000

(b) Línea de crédito sindicado \$2,000,000,000

Institución	Función en sindicato	Moneda	Línea de crédito autorizada	Deuda al	
				30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Santander	Agente administrador	Pesos	\$ 666,666,667	\$ 438,976,667	\$ 497,436,667
Scotiabank	Agente estructurador	Pesos	666,666,667	438,976,667	497,436,667
Banorte	Agente estructurador	Pesos	666,666,666	438,976,666	497,436,666
			\$ 2,000,000,000	\$ 1,316,930,000	\$ 1,492,310,000

(c) Línea de crédito sindicado \$2,430,000,000

Institución	Función en sindicato	Moneda	Línea de crédito autorizada	Deuda al	
				30 de junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Santander	Agente administrador	Pesos	\$ 607,500,000	\$ 352,500,000	\$ -
BBVA	Agente estructurador	Pesos	607,500,000	352,500,000	-
Banorte	Agente estructurador	Pesos	1,215,000,000	705,000,000	-
			\$ 2,430,000,000	\$ 1,410,000,000	\$ -

Al 30 de junio de 2025, los vencimientos de la deuda a largo plazo sin intereses y sin costo de emisión de deuda son los siguientes:

Año	Importe
2025	\$ 427,248,000
2026	1,011,288,000
2027	1,096,776,000
2028	753,614,000
2029	390,852,000
\$ 3,679,778,000	

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

El contrato de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer, entre las que destacan mantener cobertura de intereses y limitaciones de gravámenes de las propiedades de inversión. Al 30 de junio de 2025 se cumplió con todas las obligaciones.

Cambios en pasivos provenientes de actividades de financiamiento

	Al 30 de junio de 2025	Al 30 de junio de 2024
Saldo al 1 de enero	\$ 2,606,916,753	1,462,919,445
Cambios por flujos de efectivo de financiamiento		
Obtención de préstamos	1,410,000,000	822,200,000
Pago de préstamos	(348,852,000)	(195,672,000)
Otros cambios relacionados con pasivos		
Costos pagados por préstamos bancarios obtenidos	(15,066,000)	(12,400,000)
Gasto por intereses	157,760,455	110,710,844
Intereses pagados	(153,973,990)	(105,985,972)
Saldos finales	\$ 3,656,785,218	2,081,772,317

(18) Capital contable-

A continuación, se describen las principales características de las cuentas que integran el capital contable:

a) Estructura del capital social

El capital social al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 está integrado por 10,000,000 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, divididas en dos series: 1,000 de la serie "A", que corresponde a la porción fija, y 9,999,000 de la serie "B", que corresponde a la porción variable, que es ilimitada, como sigue:

Accionistas	Acciones Serie "A" Capital Fijo	Acciones Serie "B" Capital Variable	Total
Grupo Coppel, S.A. de C.V.	1,000	9,998,999	9,999,999
NNYA Capital, S.A. de C.V.	-	1	1
	1,000	9,999,000	10,000,000

b) Reserva de conversión-

Naturaleza y propósito de la reserva

La reserva de conversión incluye todas las diferencias en moneda extranjera que surgen de la conversión de los estados financieros de la subsidiaria extranjera de su moneda funcional (dólar) a la moneda de informe (peso mexicano).

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

c) Restricciones al capital contable

De conformidad con la LGSM, la utilidad neta del ejercicio está sujeta a la separación de un 5%, para constituir la reserva legal, hasta que ésta alcance la quinta parte del capital social. Al 30 de junio de 2025 y 31 de diciembre de 2024 la reserva legal asciende a \$289,202,199 cifra que ha alcanzado el monto requerido.

Las utilidades sobre las que no se ha cubierto el impuesto sobre la renta (ISR), originarán un pago de ISR a cargo de la Compañía, en caso de distribución, a la tasa de 30%, por lo que los accionistas solamente podrán disponer del 70% de dichas utilidades.

d) Saldos de las cuentas fiscales de capital contable

El importe actualizado sobre las bases fiscales, de las aportaciones efectuadas por los accionistas y las utilidades sobre las que ya se cubrió el Impuesto Sobre la Renta (ISR), pueden reembolsarse a los mismos sin impuesto alguno, en la medida en que dicho monto sea igual o superior al capital contable.

	Al 30 de junio de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Cuenta de capital de aportación (CUCA)	\$ 2,646,074	2,602,098
Cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN)	24,076,210,278	25,826,084,450

e) Dividendos

Los siguientes dividendos fueron decretados por los periodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2025 y 2024, respectivamente.

Con fecha 21 enero de 2025, la Asamblea de Accionistas de la Compañía acordó decretar dividendos por la cantidad de \$2,150,000,000 provenientes de la CUFIN generada a partir del 1 de enero de 2014 cuyo importe a esta fecha es de \$21,890,377,717.

Con fecha 10 junio de 2025, la Asamblea de Accionistas de la Compañía acordó decretar dividendos por la cantidad de \$1,450,000,000 provenientes de la CUFIN generada a partir del 1 de enero de 2014 cuyo importe a esta fecha es de \$24,028,858,109.

Con fecha 16 enero de 2024, la Asamblea de Accionistas de la Compañía acordó decretar dividendos por la cantidad de \$1,800,000,000 provenientes de la CUFIN generada a partir del 1 de enero de 2014 cuyo importe a esta fecha es de \$21,898,175,832.

Con fecha 22 de mayo del 2024, la Asamblea de Accionistas de la Compañía acordó decretar dividendos por la cantidad de \$1,600,000,000 provenientes de la CUFIN generada a partir del 1 de enero de 2014 cuyo importe a esta fecha es de \$24,408,927,864.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

(19) Otros ingresos-

Los ingresos por los periodos terminados al 30 de junio de 2025 y 2024 y por los periodos del 1 de abril al 30 de junio de 2025 y 2024, se integran como sigue:

	Del 1 de enero al 30 de junio		Del 1 de abril al 30 de junio	
	2025	2024	2025	2024
Depuración de cuentas	\$ 11,243,595	-	-	-
Reembolso de predial (11B(vii))	7,316,903	7,035,484	-	-
Otros	1,089,871	3,829,597	141,483	3,937,200
Utilidad en venta de activo fijo	645,888	-	595,620	-
Utilidad en venta de propiedades de inversión	-	655,672	-	655,672
Total	\$ 20,296,257	11,520,753	737,103	4,592,872

(20) Costos y gastos-

Los costos y gastos por los periodos terminados al 30 de junio de 2025 y 2024 y por los periodos del 1 de abril al 30 de junio de 2025 y 2024, se integran como sigue:

	Del 1 de enero al 30 de junio		Del 1 de abril al 30 de junio	
	2025	2024	2025	2024
Impuesto predial y otros impuestos y derechos	\$ 64,919,716	14,588,246	57,135,697	9,315,775
Servicios administrativos	53,434,968	-	26,717,484	-
Sueldos salarios y beneficios	45,641,583	36,773,702	20,859,927	17,547,977
Gastos oficina de representación	39,573,754	28,037,824	20,042,508	14,909,679
Honorarios	26,053,525	16,421,907	14,095,473	8,717,189
Comisiones	24,292,584	19,920,067	11,052,399	8,877,774
Donativos	19,613,402	15,741,312	15,252,251	11,338,690
Control de calidad origen e inspecciones	18,591,830	12,231,737	7,372,254	5,402,864
Rentas	10,608,447	6,472,516	6,832,733	2,034,649
Otros	10,209,935	15,019,428	6,749,366	7,007,310
Gastos de viaje	6,644,037	4,780,033	3,802,791	2,236,857
Mantenimiento de edificios y otros	4,718,493	6,985,433	3,410,989	2,930,214
Depreciación	2,791,992	2,630,965	1,576,568	1,394,772
Seguros y fianzas	1,249,346	1,497,873	756,324	753,021
Costo por baja de propiedad de inversión	1,177,641	-	1,177,641	-
Gastos no deducibles y recargos, neto	738,157	51,085	723,158	8,309
Total	\$ 330,259,410	181,152,128	197,557,563	92,475,080

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

(21) Compromisos y contingencias -

- (a) El 7 de julio de 2016, la Compañía celebró un contrato de promesa de compra-venta con Capital Fund XXI, S.A. de C.V. (vendedor), por 13,152 metros cuadrados, distribuidos en las unidades privativas y áreas comunes de 6 niveles de un edificio de oficinas; y, un lugar de estacionamiento de 348 metros cuadrados dentro del edificio, por la cantidad de \$609,358,464, monto que ya incluye \$76,702,464 correspondiente al impuesto al valor agregado; las oficinas debieron de recibirse a más tardar el 31 de diciembre de 2021. El 11 de diciembre de 2020 el vendedor mediante solicitud pidió a la Compañía una prórroga para el aplazamiento por 6 meses para la consecución del contrato definitivo a partir del 31 de diciembre de 2021, el 5 de mayo de 2021 el vendedor mediante solicitud pidió a la Compañía una segunda prórroga para el aplazamiento por 14 meses hasta el 31 de agosto de 2022. Derivado de lo anterior la compañía realizó 4 pagos anticipados, mismos que suman \$685,685,856 al 31 de diciembre de 2024. El día 26 de abril de 2024, se firmó el segundo convenio modificatorio, en él se acuerda incrementar el área útil y documentar el reconocimiento de adeudo por parte del vendedor, dicho convenio no representa una prórroga a la obligación inicial pactada, si no que se detallan las penas convencionales aplicables hasta cumplir con la entrega de las oficinas. El 19 de junio de 2025, la Compañía acuerda un pago anticipado de \$248,422,528 para la adquisición de 2 niveles del mismo edificio de oficinas.
- (b) La Compañía ha celebrado contratos con partes relacionadas los cuales se revelan en la nota 11.
- (c) De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.
- (d) La Compañía se encuentra involucrado en varios juicios y reclamaciones, derivados del curso normal de sus operaciones, que se espera no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados futuros.
- (e) De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.
- (f) En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.
- (g) Contingencias-

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros consolidados. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

(Continúa)



Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

(22) Hechos posteriores-

Con fecha de 01 de julio de 2025, la asamblea de Accionistas de la Compañía acordó decretar dividendos por la cantidad de \$1,000,000,000 provenientes de CUFIN generada a partir del 1 de enero de 2014 cuyo importe a esta fecha es de \$22,578,858,109.

(23) Nuevas normas e interpretaciones aun no vigentes-

Una serie de nuevas normas son aplicables a los periodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2024 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, la Compañía no ha incluido todas las NIIF o modificaciones a las NIIF ya que estas no tuvieron efecto alguno o no tendrán un efecto significativo sobre sus estados financieros. Aquellas que pueden ser relevantes para la Compañía se señalan a continuación:

Fecha de vigencia	Nuevas normas o modificaciones
<i>Nuevas normas vigentes al 1 de enero 2025</i>	
1 de enero de 2025	Falta de Intercambiabilidad (Modificaciones NIC 21).
<i>Normas aún no vigentes</i>	
1 de enero de 2026	Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIF 7) Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF (Volumen 11)

Las normas adoptadas el 1 de enero de 2025, no tuvieron impactos materiales. La Compañía no planea adoptar anticipadamente las normas vigentes a partir del 1 de enero de 2026 y no se prevén impactos materiales.

“La NIIF 18 “Presentación y revelación en los estados financieros” es de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2027. La NIIF 18, cambiará la forma en que se presenta el estado de resultados integrales y revelará información adicional en las notas a los estados financieros, esto incluye la revelación de medidas de rendimiento de la gestión que podrían formar parte de los estados financieros. La Compañía está en proceso de evaluar los posibles impactos derivados de la NIIF 18”.



Sakly y subsidiaria, S.A. de C.V.
Estados intermedios condensados consolidados de situación financiera
Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024
(pesos)

Activo	Nota	30 de septiembre 2025	31 de diciembre 2024	Pasivo y capital contable	Nota	30 de septiembre 2025	31 de diciembre 2024
Activo circulante:				Pasivos circulantes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	9	\$ 457,697,794	1,753,908,882	Vencimiento circulante de la deuda a largo plazo	17	1,162,717,766	704,242,313
Cuentas por cobrar	10	2,424,668	5,763,854	Proveedores	\$	1,630,422,289	1,213,515,715
Partes relacionadas	11	2,095,102,729	3,549,730,607	Pasivos acumulados		80,867,496	130,182,878
Otras cuentas por cobrar		2,349,797	76,075,556	Impuestos a la utilidad	16	232,806,928	167,931,658
Pagos anticipados a corto plazo	13	135,131,682	29,251,434	Parte relacionada por pagar	11	80,152,452	11,600,000
				Anticipo de clientes		2,118,278	2,118,278
Total del activo circulante		2,692,706,670	5,414,730,333				
				Total del pasivo circulante		3,189,085,209	2,229,590,842
Pagos anticipados a largo plazo	13	934,108,384	685,685,856	Pasivo no circulante:			
Inversiones en subsidiarias y asociadas	12	241,150,138	237,811,117	Depósitos en garantía recibidos para locales arrendados		7,379,774	6,987,615
Propiedad, planta y equipo	14	69,741,048	71,648,410	Deuda largo plazo, excluyendo vencimientos circulantes	17	2,982,390,457	1,902,674,440
Propiedades de inversión	15	38,486,028,858	37,806,431,659	Impuestos a la utilidad diferidos	16	4,819,353,661	4,783,553,132
Depósitos en garantía		1,621,761	1,285,528	Total del pasivo		10,998,209,101	8,922,806,029
Partes relacionadas por cobrar a largo plazo	11	1,163,000,000	-	Capital contable:	18		
Otros Activo		229,178	259,827	Capital social		1,446,011,000	1,446,011,000
				Reserva legal		289,202,199	289,202,199
				Utilidades acumuladas		30,745,208,561	33,288,864,661
				Reserva de conversión		109,955,176	270,968,841
				Total del capital contable		32,590,376,936	35,295,046,701
				Compromisos y contingencia	21		
				Hechos posteriores	22		
Total Activo		\$ 43,588,586,037	44,217,852,730	Total Pasivo y Capital		\$ 43,588,586,037	44,217,852,730

Las notas son parte integral de los estados financieros intermedios condensados consolidados

Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria
 Estados intermedios condensados consolidados de resultado integral
 Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024
 (pesos)

	<u>Nota</u>	<u>30 de septiembre 2025</u>	<u>30 de septiembre 2024</u>
Ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión	5, 11 y 15	\$ 5,246,032,148	5,065,551,739
Ingresos por comisiones	11	529,282,154	488,489,455
Otros ingresos	11 y 19	<u>39,839,989</u>	<u>213,309,250</u>
Total de ingresos		5,815,154,291	5,767,350,444
Costos y gastos de operación	20	<u>(497,145,280)</u>	<u>(304,646,969)</u>
Utilidad de Operación		<u>5,318,009,011</u>	<u>5,462,703,475</u>
Ingresos y costos financieros:			
Ingresos financieros	9 y 11	158,019,853	152,110,102
Costos financieros	17	(209,086,360)	(180,456,784)
Pérdida cambiaria, neta		<u>(34,458)</u>	<u>(6,096)</u>
Costo financiero, neto		<u>(51,100,965)</u>	<u>(28,352,778)</u>
Participación en los resultados de asociadas	12	<u>5,968,134</u>	<u>9,057,609</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		<u>5,272,876,180</u>	<u>5,443,408,306</u>
Impuestos a la utilidad	16		
Sobre base fiscal		(1,481,196,286)	(1,385,572,158)
Diferidos		<u>(35,335,994)</u>	<u>(55,858,061)</u>
Total de impuestos a la utilidad		(1,516,532,280)	(1,441,430,219)
Resultado del periodo		3,756,343,900	4,001,978,087
Otros resultados integrales			
Partidas que pueden ser reclasificadas subsecuentemente a resultados			
Diferencias por conversión de monedas extranjeras		(161,013,665)	163,363,945
		<u>\$ 3,595,330,235</u>	<u>4,165,342,032</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros intermedios condensados consolidados

Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria
Estados intermedios condensados consolidados de resultado integral
Por los periodos de tres meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024
(pesos)

	<u>Nota</u>	<u>30 de septiembre 2025</u>	<u>30 de septiembre 2024</u>
Ingresos por arrendamiento de propiedades de inversión	11 y 15	\$ 1,678,840,345	1,543,717,322
Ingresos por comisiones	11	238,602,331	252,111,477
Otros ingresos	19	<u>19,543,732</u>	<u>201,788,497</u>
Total de ingresos		1,936,986,408	1,997,617,296
Costos y gastos de operación	20	<u>(166,885,870)</u>	<u>(123,494,841)</u>
Utilidad de Operación		<u>1,770,100,538</u>	<u>1,874,122,455</u>
Ingresos y costos financieros:			
Ingresos financieros		50,154,492	49,851,879
Costos financieros		(51,325,905)	(69,745,940)
(Pérdida) utilidad cambiaria, neta		<u>(58,449)</u>	<u>89,741</u>
Costo financiero, neto		<u>(1,229,862)</u>	<u>(19,804,320)</u>
Participación en los resultados de asociadas		<u>2,757,994</u>	<u>2,596,809</u>
Utilidad antes de impuestos a la utilidad		<u>1,771,628,670</u>	<u>1,856,914,944</u>
Impuestos a la utilidad	16		
Sobre base fiscal		(551,800,068)	(424,461,798)
Diferidos		<u>(29,762,687)</u>	<u>(40,068,816)</u>
Total de impuestos a la utilidad		(581,562,755)	(464,530,614)
Resultado del periodo		<u>1,190,065,915</u>	<u>1,392,384,330</u>
Otros resultados integrales			
Partidas que pueden ser reclasificadas subsecuentemente a resultados			
Diferencias por conversión de monedas extranjeras		<u>(18,119,705)</u>	<u>85,459,636</u>
		<u>\$ 1,171,946,210</u>	<u>1,477,843,966</u>

Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Estado intermedio condensado consolidado de cambios en el capital contable

Por el periodo de nueve meses terminados al 30 de septiembre 2024

(Pesos)

<u>Nota</u>	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Utilidades acumuladas</u>	<u>Reserva de conversión</u> (nota 18 b)	<u>Total capital contable</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$ 1,446,011,000	289,202,199	33,288,864,661	270,968,841	35,295,046,701
Decreto de dividendos	18 -	-	(6,300,000,000)	-	(6,300,000,000)
Resultado integral	-	-	3,756,343,900	(161,013,665)	3,595,330,235
Saldos al 30 de septiembre de 2025	\$ <u>1,446,011,000</u>	<u>289,202,199</u>	<u>30,745,208,561</u>	<u>109,955,176</u>	<u>32,590,376,936</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros intermedios condensados consolidados

Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Estado intermedio condensado consolidado de cambios en el capital contable

Por el periodo de nueve meses terminados al 30 de septiembre 2024

(Pesos)

<u>Nota</u>	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Utilidades acumuladas</u>	<u>Reserva de conversión</u> (nota 18 b)	<u>Total capital contable</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ 1,446,011,000	289,202,199	31,674,625,035	27,782,405	33,437,620,639
Decreto de dividendos	18 -	-	(4,910,000,000)	-	(4,910,000,000)
Resultado integral	-	-	4,001,978,087	163,363,945	4,165,342,032
Saldos al 30 de septiembre de 2024	\$ <u>1,446,011,000</u>	<u>289,202,199</u>	<u>30,766,603,122</u>	<u>191,146,350</u>	<u>32,692,962,671</u>

Las notas son parte integral de los estados financieros intermedios condensados consolidados

Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Estados intermedios condensados consolidados de flujos de efectivo

Por los periodos de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024

(Pesos)

	Nota	30 de septiembre 2025	30 de septiembre 2024
Flujos de efectivo de actividades de operación			
Resultado del período		\$ 3,756,343,900	4,001,978,087
Ajustes por:			
Impuestos a la utilidad		1,516,532,280	1,441,430,219
Depreciación	20	4,468,507	4,163,748
Participación en los resultados de asociadas	12	(5,968,134)	(9,057,608)
Pérdida (utilidad) en disposiciones de propiedades de inversión		1,947,980	(500,232)
Utilidad en venta de propiedades, planta y equipo		50,457	37,824
Reserva para pérdida por riesgo crediticio		3,886,939	-
Provisiones de pasivo		80,152,452	-
Intereses a favor		(158,019,853)	(152,110,102)
Intereses a cargo		209,086,360	180,456,784
Subtotal		5,408,480,888	5,466,398,720
Cambios en:			
Cuentas por cobrar a clientes		(547,753)	(15,820,012)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas		525,627,878	(544,566,444)
Otras cuentas por cobrar		68,208,748	85,948,625
Pagos anticipados		(348,785,764)	(61,273,861)
Pasivos acumulados y proveedores		367,591,191	168,340,229
Cuentas por pagar a partes relacionadas		(11,600,000)	-
Depósitos en garantía		392,159	943,816
Anticipos de clientes		-	(585,119)
Otros activos		(305,584)	(1,088,570)
Impuestos a la utilidad pagados		(1,416,321,016)	(1,392,445,588)
Flujos netos procedentes de actividades de operación		4,592,740,747	3,705,851,796
Flujos de efectivo de actividades de inversión:			
Adquisición de propiedades de inversión		(644,296,844)	(581,740,968)
Recursos provenientes de la disposición de propiedades de inversión		-	23,262,232
Pago de aportaciones en compañías asociadas	11	(14,751,427)	(18,196,164)
Intereses cobrados		158,019,853	152,110,102
Préstamos otorgados a partes relacionadas		(234,000,000)	(289,000,000)
Adquisición de propiedades, planta y equipo		(11,113,401)	(2,734,377)
Dividendos recibidos en asociadas		17,380,540	3,432,204
Flujos netos generados en las actividades de inversión		(728,761,279)	(712,866,971)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:			
Dividendos pagados	18	(6,300,000,000)	(4,910,000,000)
Préstamos obtenidos de bancos		2,070,000,000	1,580,000,000
Costos pagados por préstamos bancarios obtenidos		(15,332,300)	(12,400,000)
Pagos de préstamos		(523,278,000)	(260,208,000)
Intereses pagados		(239,915,733)	(170,947,946)
Flujos netos usados en las actividades de financiamiento		(5,008,526,033)	(3,773,555,946)
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo		(1,144,546,565)	(780,571,121)
Ajuste a los flujos de efectivo como resultados de los cambios en tipo de cambio		(151,664,523)	153,834,825
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo		1,753,908,882	1,711,799,105
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo		\$ 457,697,794	1,085,062,809

Las notas son parte integral de los estados financieros intermedios condensados consolidados

Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

Por los periodos de tres y nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024

(Pesos)

(1) Entidad que reporta-

Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria (en lo sucesivo, la "Compañía" o "Sakly") es una sociedad constituida bajo las leyes mexicanas con domicilio en Boulevard Pedro Infante No. 2580-10 Colonia Los Álamos en Culiacán Rosales, Sinaloa. Estos estados financieros intermedios condensados consolidados ("estados financieros intermedios") al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 y por el periodo de tres y nueve meses al 30 de septiembre de 2025 y por el año terminado al 31 de diciembre de 2024 comprenden la Compañía y su subsidiaria (conjuntamente denominadas "la Compañía").

La Compañía es subsidiaria de Grupo Coppel, S.A. de C.V. (Grupo Coppel) quien es la controladora final del ente económico al que pertenece la Compañía.

La actividad principal de la Compañía es 1) el diseño, proyección, urbanización, comercialización, arrendamiento y explotación de fraccionamientos comerciales, industriales y otros y 2) la exportación de muebles. Actualmente, la Compañía cuenta con inmuebles que arrienda para tiendas comerciales.

(2) Bases de preparación y autorización-

Estos estados financieros intermedios correspondientes a los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 se han preparado de conformidad con la NIC 34, Información Financiera Intermedia, y deben leerse conjuntamente con los últimos estados financieros anuales consolidados de la Compañía al 31 de diciembre de 2024 («últimos estados financieros anuales»). No incluyen toda la información necesaria para un conjunto completo de estados financieros preparados de conformidad con las Normas de Contabilidad NIIF. Sin embargo, se incluyen notas explicativas seleccionadas para explicar eventos y transacciones significativos para comprender los cambios en la situación financiera y el rendimiento de la Compañía desde los últimos estados financieros anuales.

Estos estados financieros intermedios fueron autorizados para su emisión por el Director General y el Director de Finanzas de la Compañía el 14 de octubre de 2025.

(3) Cambio en la política contable

La Compañía no ha modificado sus políticas contables con respecto a las aplicadas en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2024. La política de reconocimiento y medición del impuesto sobre la renta en el periodo intermedio es coherente con la aplicada en el periodo intermedio anterior y se describe en la Nota 16.

(4) Bases de medición y presentación-

Los estados financieros intermedios han sido medidos sobre la base de costo histórico, con excepción de las propiedades de inversión que han sido medidas a valor razonable.

(Continúa)

Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

Presentación del estado de resultado integral

La Compañía optó por presentar el resultado integral en un solo estado que presenta en un único documento todos los rubros que conforman la utilidad o pérdida neta, así como los Otros Resultados Integrales (ORI) y la participación en los ORI de otras entidades y se denomina "Estado de resultado integral".

La Compañía presenta sus costos y gastos ordinarios con base en su función. Adicionalmente se presenta el rubro de utilidad de operación, que es el resultado de disminuir a los ingresos, el costo y los gastos, por considerar que este rubro contribuye a un mejor entendimiento del desempeño económico y financiero de la Compañía.

(5) Segmentos de operación-**A. Información geográfica**

La información geográfica presentada analiza los ingresos provenientes de actividades ordinarias y los activos no corrientes de la Compañía. Para efectos de segmentación, tanto los ingresos como los activos se clasifican conforme a la ubicación geográfica y el tipo de inmueble de las propiedades de inversión.

i. Ingresos*Ingresos por tipo de inmueble:*

	Al 30 de septiembre 2025	Al 30 de septiembre 2024	Del 1 julio al 30 de septiembre 2025	Del 1 julio al 30 de septiembre 2024
Comercial	\$ 3,846,906,726	3,740,413,525	1,211,404,171	1,104,347,318
Logístico	1,027,031,158	972,889,000	342,598,186	324,594,000
Terrenos	204,308,893	200,683,543	67,170,722	63,920,332
Oficina	152,305,882	145,386,000	52,341,345	48,792,000
Estacionamiento	11,210,761	4,104,000	3,899,569	1,368,000
Otros	4,268,728	2,075,671	1,426,352	695,672
	\$ 5,246,032,148	5,065,551,739	1,678,840,345	1,543,717,322

Ingresos por área geográfica:

	Al 30 de septiembre 2025	Al 30 de septiembre 2024	Del 1 julio al 30 de septiembre 2025	Del 1 julio al 30 de septiembre 2024
Centro	\$ 1,551,690,927	1,479,587,125	499,577,625	454,726,545
Noroeste	924,136,226	890,171,377	296,788,609	272,452,031
Metropolitana (Ciudad de México)	815,205,326	778,787,650	265,471,561	251,738,174
Sureste	868,854,416	846,379,001	270,648,784	247,534,937
Norte	393,106,225	373,573,103	124,591,879	110,437,743
Suroeste	391,936,308	404,245,193	126,594,925	119,159,161
Noreste	301,102,720	292,808,290	95,166,962	87,668,731
	\$ 5,246,032,148	5,065,551,739	1,678,840,345	1,543,717,322

(Continúa)

Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

i. Propiedades de inversión*Activos por área geográfica:*

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre 2024
Centro	\$ 9,858,462,030	9,786,886,421
Noroeste	8,713,543,608	8,409,559,353
Metropolitana (Ciudad de México)	6,388,229,880	6,378,873,475
Sureste	6,154,760,675	6,004,545,554
Norte	3,193,859,054	3,063,362,625
Suroeste	2,426,242,917	2,426,285,513
Noreste	1,750,930,694	1,736,918,718
Total	\$ 38,486,028,858	37,806,431,659

(6) Moneda funcional y de presentación-

Los estados financieros intermedios antes mencionados son presentados en pesos mexicanos, que es igual a la moneda de registro y a su moneda funcional. Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros, cuando se hace referencia a pesos o "\$", se trata de pesos mexicanos, y cuando se hace referencia a dólares, se trata de dólares de los Estados Unidos de América.

Para determinar la moneda funcional de la Compañía, la Administración evalúa el entorno económico en el que genera y desembolsa principalmente efectivo. Para esto, se consideran los factores relacionados con sus ingresos, los costos y gastos, las fuentes de financiamiento y los flujos de efectivo generados por la operación.

Debido a que la moneda funcional de Coppel Corporation se ha identificado como el dólar estadounidense, su información financiera ha sido convertida de acuerdo con los lineamientos de la NIC 21, "Efectos de las variaciones en los tipos de cambio de la moneda extranjera", para consolidar sus estados financieros.

(7) Uso de juicios y estimaciones-

Al preparar estos estados financieros intermedios, la Administración ha realizado juicios, estimaciones sobre el futuro que afectan la aplicación de políticas contables y los importes reportados de activos y pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

(Continúa)

Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

a) Juicios

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros intermedios se describe en las siguientes notas:

Nota 3 – Cambio en política contable

Nota 8(a) – Clasificaciones contables y valores razonables: análisis del modelo de negocios, ya sea que se obtengan únicamente capital e intereses o se reconozcan a valor razonable con cambios en resultados o en otros resultados integrales.

Nota 12 – Inversiones contabilizadas usando el método de la participación: determinación de si la Compañía tiene influencia significativa sobre una participada.

b) Supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el periodo de seis meses terminados al 30 de septiembre de 2025 se incluye en las siguientes notas:

Nota 15c – Valor razonable de propiedades de inversión.

Nota 16 – Reconocimiento de activos por impuestos diferidos: disponibilidad de utilidades futuras gravables contra las que pueden utilizar los activos por impuestos diferidos.

Nota 21 – Reconocimiento y medición de contingencias y compromisos.

Determinación del valor razonable

Algunas de las políticas y revelaciones contables de la Compañía requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

La Compañía cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye un equipo de valuación que tiene la responsabilidad general de la supervisión de todas las mediciones significativas del valor razonable, incluyendo los valores razonables de Nivel 3, y que reporta directamente al Gerente de Finanzas. El equipo de valuación revisa regularmente los datos de entrada no observables significativos y los ajustes de valuación. Si se usa información de terceros, como cotizaciones de corredores o servicios de fijación de precios, para medir los valores razonables, el equipo de valuación evalúa la evidencia obtenida de los terceros para respaldar la conclusión de que esas valuaciones satisfacen los requerimientos de las NIIF, incluyendo el nivel dentro de la jerarquía del valor razonable dentro del que deberían clasificarse esas valuaciones.

Cuando se estima el valor razonable de un activo o pasivo financiero, la Compañía utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en distintos niveles dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada (observabilidad de los insumos) usados en las técnicas de valoración, como se muestra en la página siguiente.

Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, provenientes de los precios).

Nivel 3: datos o insumos para medir el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

(Continúa)

Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de más baja observabilidad que sea significativa para la medición total. La Compañía reconoce la transferencia entre niveles de la jerarquía del valor razonable al final del periodo sobre el que se informa durante el periodo que ocurrió el cambio.

Las siguientes notas incluyen información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables:

— Nota 15 c) – propiedades de inversión.

(8) Instrumentos financieros: valores razonables y gestión de riesgos-

(a) Clasificaciones contables y valores razonables

La tabla siguiente muestra los importes en libros y los valores razonables de los activos financieros y pasivos financieros, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable. La tabla no incluye información para los activos financieros y pasivos financieros no medidos al valor razonable si el importe en libros es una aproximación del valor razonable.

Al 30 de septiembre de 2025	Nota	Importe en libros			Valor razonable		
		Costo amortizado	Valor razonable cambios en resultados	Valor razonable cambios en ORI	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros no medidos al valor razonable							
Efectivo	9	17,216,689	-	-	-	-	-
Inversiones disponibles a la vista	9	440,481,105	-	-	440,481,105	-	-
Cuentas por cobrar (1)		2,424,668	-	-	-	-	-
Partes relacionadas	11	3,258,102,729	-	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar		2,349,797	-	-	-	-	-
Depósitos en garantía		1,621,761	-	-	-	-	-
		3,722,196,749	-	-			
Pasivos financieros no medidos al valor razonable							
Proveedores		1,630,422,289	-	-	-	-	-
Partes relacionadas por pagar		80,152,452	-	-	-	-	-
Deuda a largo plazo	17	4,145,108,223	-	-	4,145,108,223	-	-
Depósitos en garantía recibidos		7,379,774	-	-	-	-	-
		5,863,062,738	-	-			

(Continúa)

Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

Al 31 de diciembre de 2024	Nota	Importe en libros			Valor razonable		
		Costo amortizado	Valor razonable cambios en resultados	Valor razonable cambios en ORI	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros no medidos al valor razonable							
Efectivo	9	24,518,798	-	-	-	-	-
Inversiones disponibles a la vista	9	1,729,390,084	-	-	1,729,390,084	-	-
Cuentas por cobrar (1)		5,763,854	-	-	-	-	-
Partes relacionadas	11	3,549,730,607	-	-	-	-	-
Otras cuentas por cobrar		76,075,556	-	-	-	-	-
Depósitos en garantía		1,285,528	-	-	-	-	-
		5,386,764,427	-	-			
Pasivos financieros no medidos al valor razonable							
Proveedores		1,213,515,715	-	-	-	-	-
Parte relacionada		11,600,000	-	-	-	-	-
Deuda a largo plazo	17	2,606,916,753	-	-	2,606,916,753	-	-
Depósitos en garantía recibidos		6,987,615	-	-	-	-	-
		3,839,020,083	-	-			

(1) El costo amortizado de las cuentas por cobrar no presenta variaciones significativas respecto de los flujos descontados ya que no tienen un interés explícito y son a corto plazo.

Medición de los valores razonables

Técnicas de valuación y datos de entrada no observables significativos.

Las siguientes tablas muestran las técnicas de valuación usadas para medir los valores razonables Nivel 2 y Nivel 3 para los instrumentos financieros medidos a valor razonable en el estado de situación financiera, así como también los datos de entrada no observables significativos usados.

Instrumentos financieros no medidos a valor razonable

Tipo	Técnica de valuación
Otros pasivos financieros*	Flujos de efectivo descontados: El modelo de valuación considera el valor presente del pago esperado, descontado con una tasa de descuentos ajustada por riesgo.

* Los otros pasivos financieros incluyen el contrato de crédito sin garantía.

(b) Gestión de riesgos financieros

La Compañía está expuesta principalmente a los siguientes riesgos financieros por su operación con instrumentos financieros.

- i. Riesgo de crédito,
- ii. Riesgo de liquidez,
- iii. Riesgo de mercado.

(Continúa)

Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

La Compañía cuenta con instrumentos financieros de financiamiento para sus operaciones, los que están compuestos principalmente por: préstamos con partes relacionadas y cuentas por pagar. Adicionalmente, la Compañía cuenta con activos financieros que provienen directamente de su operación, tales como efectivo y equivalentes de efectivo y cuentas por cobrar a partes relacionadas.

En esta nota se presenta información respecto de la exposición de la Compañía a cada uno de los riesgos antes mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos de la Compañía para medir y administrar el riesgo, así como de la administración del capital por parte de la Compañía.

Marco de administración de riesgos financieros

El Consejo de Administración de la Compañía tiene la responsabilidad general del establecimiento y la supervisión de las políticas de administración de riesgos de la Compañía. El Consejo de Administración, que se encarga de supervisar las políticas de administración, e informa regularmente a los accionistas.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía se establecen para identificar y analizar los riesgos que enfrenta la misma, establecer límites y controles de riesgo adecuados y monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Las políticas y sistemas para la administración de riesgos se revisan periódicamente para reflejar los cambios en las condiciones del mercado y en las actividades de la Compañía.

La Compañía, a través de sus procedimientos de capacitación y administración, tiene como objetivo mantener un entorno de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados comprendan sus roles y obligaciones.

El Comité de Auditoría supervisa cómo la Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y procedimientos de administración de riesgos de la Compañía, y revisa lo adecuado de la estrategia de administración de riesgos en relación con los riesgos que enfrenta la Compañía. El Comité recibe asistencia en su función de supervisión del departamento de Contabilidad General. Se realizan revisiones periódicas de los controles y procedimientos de administración, cuyos resultados se informan al Comisario de la Compañía.

i. Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito representa el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente del incumplimiento de pago de las cuentas por cobrar a terceros y partes relacionadas, así como de las instituciones financieras en las que se mantienen el efectivo y las inversiones disponibles a la vista, agrupadas en el efectivo y equivalentes de efectivo.

Los importes en libros de los activos financieros representan la máxima exposición al riesgo de crédito. La máxima exposición al riesgo de crédito a las respectivas fechas del informe es como se muestra en la página siguiente.

(Continúa)

Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

	Al 30 de septiembre 2025	Al 31 de diciembre 2024
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 457,697,794	1,753,908,882
Cuentas por cobrar	2,424,668	5,763,854
Partes relacionadas	3,258,102,729	3,549,730,607
Otras cuentas por cobrar	2,349,797	76,075,556
Depósitos en garantía	1,621,761	1,285,528
	\$ 3,722,196,749	5,386,764,427

Cuentas por cobrar a clientes, partes relacionadas y otras cuentas por cobrar a terceros

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. No obstante, la gerencia también considera los factores que pueden afectar el riesgo de crédito de su base de clientes, incluyendo el riesgo de impago del sector, asimismo el riesgo es poco significativo ya que los clientes de la Compañía son principalmente sus partes relacionadas.

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Compañía obtuvo el 99% de sus ingresos por arrendamiento de inmuebles de su Compañía relacionada Coppel, S.A. de C.V.

La Compañía limita su exposición al riesgo de crédito relacionado con las cuentas por cobrar estableciendo un período de pago máximo de 30 días.

La Compañía ha efectuado transacciones con Coppel, S.A. de C.V. por más de 20 años, así mismo con los clientes terceros y no se ha observado indicios de impago de estos, por lo que no se han reconocido pérdidas por deterioro contra estos clientes a la fecha de los estados financieros consolidados.

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la antigüedad de las cuentas por cobrar es la siguiente:

	Al 30 de septiembre 2025	Al 31 de diciembre 2024
Vigente 0 a 1 mensualidades vencidas	\$ 1,771,657	616,059
Hasta 2 a 3 mensualidades vencidas	362,589	1,074,810
Más de 4 mensualidades vencidas	290,422	4,072,985
	\$ 2,424,668	5,763,854

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo son mantenidos con bancos e instituciones financieras, que están calificadas entre los rangos AAA y A+, según las agencias calificadoras Fitch y HR Ratings.

La Compañía considera que su efectivo y equivalentes de efectivo tienen un riesgo de crédito bajo con base en las calificaciones crediticias externas de las contrapartes. La Compañía limita su exposición al riesgo de crédito invirtiendo únicamente en inversiones a la vista, de mínimo riesgo y de rápida liquidez, previa autorización de Dirección General.

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Compañía no reconoció correcciones de valor por deterioro.

(Continúa)

Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

ii. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía. La Compañía utiliza el método de costo basado en actividades para costear sus productos y servicios, lo que ayuda a monitorear los requerimientos de flujo de efectivo y optimizar su retorno de efectivo en las inversiones.

La Compañía monitorea los requerimientos de flujos de efectivo y optimiza su retorno de efectivo en las inversiones mediante su departamento de Tesorería, quien es el responsable de asegurar la liquidez y administrar el capital de trabajo.

Exposición al riesgo de liquidez

Los importes se presentan brutos y no descontados, e incluyen los pagos de intereses contractuales y excluyen el impacto de los acuerdos de compensación que se muestran a continuación:

	Valor en libros	3 meses o menos	3 – 12 meses	1 – 2 años	2 años o más
30 de septiembre de 2025					
Depósitos en garantía recibidos para locales arrendados	\$ 7,379,774	-	-	-	(7,379,774)
Deuda a largo plazo	4,145,108,223	(377,744,494)	(1,087,364,630)	(1,358,178,304)	(1,998,691,297)
Parte relacionada	80,152,452	(80,152,452)	-	-	-
	\$ 4,232,640,449	(457,896,946)	(1,087,364,630)	(1,358,178,304)	(2,006,071,071)
31 de diciembre de 2024					
Depósitos en garantía recibidos para locales arrendados	\$ 6,987,615	-	-	-	(6,987,615)
Deuda a largo plazo	2,606,916,753	(246,529,788)	(683,260,025)	(837,530,542)	(1,320,444,530)
Parte relacionada	11,600,000	(11,600,000)	-	-	-
	\$ 2,625,504,368	(258,129,788)	(683,260,025)	(837,530,542)	(1,327,432,145)

La Compañía al 30 de septiembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 se encuentra expuesta al riesgo de liquidez debido al flujo de salida que representa la tenencia del contrato de crédito sin garantía.

Reservas de liquidez

La siguiente tabla establece los componentes de las reservas de liquidez del Grupo:

	30 de septiembre 2025	31 de diciembre 2024
Líneas de crédito no utilizadas otorgadas por bancos privados	\$ -	333,000,000

(Continúa)

Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

iii. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en los tipos de cambio, tasas de interés o precios de las acciones, afecten los ingresos de la Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la gestión del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Riesgo cambiario

El riesgo de tipo de cambio se origina cuando la Compañía lleva a cabo operaciones y mantiene activos y pasivos monetarios en monedas distintas a su moneda funcional.

El tipo de cambio del peso en relación con el dólar, al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, fue de \$18.3342 y \$20.7862, respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 se registraron \$34,458 y \$288,248 de pérdidas cambiarias netas, respectivamente.

Para efectos de conversión se utilizaron los siguientes tipos de moneda:

Operación extranjera	País de origen	Moneda		
		De registro	Funcional	De informe
Coppel Corporation	Estados Unidos de América	Dólar	Dólar	Peso mexicano

Análisis de sensibilidad

Un fortalecimiento del dólar, como se indica a continuación, frente al peso al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre 2024, hubiera disminuido el resultado del año, en los montos que se muestran a continuación. El análisis supone que todas las demás variables, especialmente las tasas de interés permanecen constantes. Los resultados del análisis realizado se muestran a continuación:

Al 30 de septiembre de 2025:

Resultados derivados del movimiento de +/- \$1 en el tipo de cambio	Fortalecimiento	Debilitamiento
Dólar	20,961,176	(20,961,176)

Al 31 de diciembre de 2024:

Resultados derivados del movimiento de +/- \$1 en el tipo de cambio	Fortalecimiento	Debilitamiento
Dólar	65,520,258	(65,520,258)

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la Compañía no tenía instrumentos de protección contra riesgos cambiarios.

(Continúa)

Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

Riesgo de tasa de interés

El riesgo de tasa de interés se refiere al riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuro de un instrumento financiero fluctúen a raíz de cambios en las tasas de interés del mercado.

La fluctuación en las tasas de interés depende en gran medida del estado de la economía global.

Exposición al riesgo de tasa de interés

Los intereses sobre préstamos se denominan en la moneda del préstamo a tasas variables. Todos los préstamos de la Compañía son denominados en moneda nacional que son alineados con los flujos de efectivo generados por las operaciones de la entidad. Esto entrega una cobertura económica sin suscribir derivados y por lo tanto la contabilidad de cobertura no se aplica en estas circunstancias.

La Administración tiene una política para contratar su financiamiento sobre una base de tasa variable (principalmente TIIE y TIIEF más un diferencial).

(9) Efectivo y equivalentes de efectivo-

El efectivo y los equivalentes de efectivo se integran como sigue:

	30 de septiembre 2025	31 de diciembre 2024
Efectivo en caja y saldos bancarios	\$ 17,216,689	24,518,798
Inversiones disponibles a la vista (i)	440,481,105	1,729,390,084
	\$ 457,697,794	1,753,908,882

(i) Inversión disponible a la vista a corto plazo menores de 90 días, los cuales, al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, correspondía a emisiones de títulos en instrumentos Santander, S.A., el ingreso por intereses al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 fue de \$67,610,926 y \$105,801,691, respectivamente.

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se revela en la nota 8(b)(i).

(10) Cuentas por cobrar-

A continuación, se muestra el análisis de las cuentas por cobrar:

	30 de septiembre 2025	31 de diciembre 2024
Tienda de Autoservicio del Norte, S.A. de C.V.	\$ 3,886,939	3,886,939
Otros clientes por arrendamiento (i)	2,424,668	1,876,915
	6,311,607	5,763,854
Menos estimación para saldo de cobro dudoso	(3,886,939)	-
	\$ 2,424,668	5,763,854

(i) Clientes por arrendamiento.

(Continúa)

Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se revela en la nota 8(b)(i).

(11) Partes relacionadas-**A. Remuneraciones del personal directivo clave**

Las remuneraciones a personal directivo clave realizadas por el periodo de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2025 asciende a \$11,501,077. Al 30 de septiembre de 2025 y 2024 el importe de las remuneraciones a personal clave de su subsidiaria asciende a \$8,200,811 y \$7,236,999 respectivamente.

B. Operaciones con partes relacionadas

Las operaciones realizadas con partes relacionadas fueron como se muestra a continuación:

	Relación	Nota	Del 1 de enero al 30 de septiembre		Del 1 de julio al 30 de septiembre	
			2025	2024	2025	2024
Ingresos por arrendamiento						
Coppel, S.A. de C.V.	Afiliada	(ii)	\$ 5,150,241,384	4,975,528,452	1,646,190,607	1,512,074,721
Arco Ceiba, S.A. de C.V.	Afiliada	(viii)	25,828,922	24,951,712	8,609,641	8,261,633
Vadum, S.A. de C.V.	Afiliada		27,793	21,000	9,340	9,000
BanCoppel, S.A.	Afiliada		38,724	37,259	13,076	13,130
Savapre, S.A. de C.V.	Afiliada		180,702	-	60,702	-
Ingreso por comisiones						
Coppel, S.A. de C.V.	Afiliada	(iv)	443,166,803	389,522,404	189,725,006	196,562,783
Importacop, S.A. de C.V.	Afiliada	(v)	82,982,485	97,331,155	47,108,141	55,153,326
Coppel, S.A.	Afiliada	(vi)	3,132,866	1,635,896	1,769,184	395,368
Ingreso por intereses						
Inmobiliaria Viana S.A. de C.V.	Afiliada	(iii)	86,974,684	71,543,065	28,944,793	26,613,265
Arco Ceiba, S.A. de C.V.	Afiliada		3,432,494	5,806,980	842,450	1,916,222
Otros ingresos						
Arco Ceiba, S.A. de C.V.	Afiliada	(vii)	7,316,903	7,035,484	-	-
Savapre S.A. de C.V.	Afiliada		27,105	-	9,105	-
Pago por servicios de construcción						
Neptuno Cinco, S.A. de C.V.	Afiliada	(i)	528,014,800	531,818,600	199,068,400	120,967,000
Gastos por servicios administrativos						
Coppel, S.A. de C.V.	Afiliada	(ix)	80,152,452	-	26,717,484	-

(i) Durante 2025 y 2024, la Compañía celebró varios contratos de obra a precio alzado con Neptuno Cinco, S.A. de C.V., que consisten principalmente en la realización de trabajos, calidades y materiales para la correcta ejecución de las obras diferentes inmuebles, mismos que han sido pactados y descritos en los anexos de cada contrato.

(ii) La Compañía tiene celebrados contratos de arrendamiento por los locales en que se encuentra las tiendas de su filial Coppel, S.A. de C.V., la vigencia es por tiempo indefinido.

(Continúa)

Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

- (iii) El 30 de septiembre de 2021, la Compañía celebró un contrato de crédito con su parte relacionada Inmobiliaria Viana, S.A. de C.V., donde la Compañía otorga un crédito hasta por la cantidad de \$400,000,000 con vencimiento el 30 de septiembre de 2023. El interés que devenga es ordinario y se causa sobre las cantidades dispuestas de manera mensual tomando en consideración la TIIE más 2 puntos porcentuales. El contrato ha tenido convenios modificatorios y se describen como sigue: a) el 8 de agosto de 2023 se llevó a cabo un convenio modificatorio en donde el monto del crédito ascendió a \$700,000,000; b) el 8 de marzo de 2024 se llevó a cabo un convenio modificatorio en donde el monto del crédito ascendió a \$1,000,000,000 teniendo una vigencia del mismo al 30 de septiembre de 2025; c) el 1 de febrero de 2025 se celebró nuevo convenio modificatorio en donde la línea de crédito ascendió a \$2,000,000,000 y el plazo se modifica al 30 de septiembre de 2027.
- (iv) El 1 de enero de 2014 la Compañía celebró un contrato de prestación de servicios con su filial Coppel, S.A. de C.V., para que actúe como agente en la realización y ejecución de actos de comercio. El plazo del contrato es por tiempo indefinido y el monto de la comisión no será mayor al 5% sobre el valor de la mercancía comprada.
- (v) El 20 de febrero de 2014 la Compañía celebró un contrato de prestación de servicios con su filial Importacop, S.A. de C.V., para que actúe como agente en la realización y ejecución de actos de comercio. El plazo del contrato es por tiempo indefinido y el monto de la comisión no será mayor al 5% sobre el valor de la mercancía comprada más gastos de fletes.
- (vi) El 24 de octubre de 2016, la Compañía celebró un contrato de prestación de servicios con su filial Coppel, S.A., para que actúe como agente en la realización y ejecución de actos de comercio. El plazo del contrato es por tiempo indefinido y el monto de la comisión no será mayor al 6% sobre el valor de la mercancía comprada.
- (vii) Con fecha 9 de agosto de 2022 se celebró el contrato de compraventa de inmueble con Arco Ceiba, S.A. de C.V. por un monto total de \$85,000,000. Durante el ejercicio 2023, la Compañía pactó con la administración de Arco Ceiba, S. A. de C. V. que pagará el 100% del predial y posteriormente la Compañía cobraría a la misma el 85% de dicho pago.
- (viii) La Compañía tiene celebrado un contrato de arrendamiento por un terreno en el cual Arco Ceiba, S.A. de C.V. construyó una Plaza Comercial, la vigencia del arrendamiento es del 1° de septiembre de 2017 al 31 de agosto de 2032.
- (ix) La Compañía ha celebrado un contrato de prestación de servicios con Coppel, S.A de C.V., en los cuales esta se compromete a prestar los servicios administrativos, necesarios para su operación. Este contrato es por tiempo indefinido. El total de gasto por este concepto fue de \$80,152,452 al 30 de septiembre de 2025.

(Continúa)

Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

C. Saldos partes relacionadas

Los saldos por cobrar a partes relacionadas se integran a continuación:

	Relación	30 de septiembre 2025	31 de diciembre 2024
Coppel, S.A. de C.V. (I)	Afiliada	\$ 1,300,146,784	2,316,960,898
Inmobiliaria Viana S.A. de C.V. (iii)	Afiliada	1,163,000,000	929,000,000
Importacop, S.A. de C.V. (v)	Afiliada	624,162,933	121,182,243
Coppel, S.A. (I)	Afiliada	137,440,170	117,348,748
Arco Ceiba, S.A. de C.V. (vii)	Afiliada	33,261,210	63,137,194
BanCoppel, S.A.	Afiliada	91,632	2,101,524
		3,258,102,729	3,549,730,607
Menos porción a corto plazo		2,095,102,729	3,549,730,607
Partes relacionadas por cobrar a largo plazo		\$ 1,163,000,000	-

I. Estos saldos incluyen la cuenta por cobrar correspondiente al inventario por el que la compañía actúa como agente.

La exposición de la Compañía al riesgo de crédito se revela en la nota 8(b)(i).

El saldo por pagar a Coppel, S.A. de C.V. al 31 de diciembre de 2024 por \$11,600,000 corresponde a rentas cobradas por anticipado referente al contrato de arrendamiento mencionado en la nota 11b (ii).

La exposición de la Compañía al riesgo de liquidez y de mercado se revelan en la nota 8(b)(ii) y 8(b)(iii), respectivamente.

(12) Inversión en asociadas

Las inversiones en compañías asociadas en las que la Compañía posee el 60% o menor porcentaje de participación se representan valuadas por el método de participación, considerando los resultados y el capital contable de la emisora. Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, la participación en los resultados de las asociadas se integra como sigue:

	%	Resultados del año	Participación en los resultados del año
30 de septiembre de 2025			
Fideicomiso CD Hidalgo Chiapas	60%	\$ 4,683,015	2,809,809
Fideicomiso F 5073 Palenque Chiapas	60%	5,273,608	3,164,165
Inmobiliaria CDV, S. A. de C. V.	0.004%	(145,925,000)	(5,838)
Inmobiliaria Viana, S. A. de C. V.	0.000001%	(200,000,000)	(2)
		(335,968,377)	5,968,134

(Continúa)

Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

	%	Resultados del año	Participación en los resultados del año
31 de diciembre de 2024			
Fideicomiso CD Hidalgo Chiapas	60%	\$ 4,040,183	2,424,110
Fideicomiso F 5073 Palenque Chiapas	60%	14,686,727	8,854,460
Inmobiliaria CDV, S. A. de C. V.	0.004%	(55,100,000)	(2,204)
Inmobiliaria Viana, S. A. de C. V.	0.000001%	(100,000,000)	(1)
		(136,373,090)	11,276,365

A continuación, se presenta los movimientos acumulados en la inversión en asociada:

		30 de septiembre 2025	31 de diciembre 2024
Saldo al 1 de enero	\$	237,811,117	203,917,793
Aportación de participación inicial		14,751,427	26,855,551
Dividendos recibidos		(17,380,540)	(3,821,983)
Reconocimiento del método de participación		5,968,134	11,276,365
Otros		-	(416,609)
Saldo al	\$	241,150,138	237,811,117

(13) Pagos anticipados-

Los pagos anticipados se integran como sigue:

	Nota		30 de septiembre 2025	31 de diciembre 2024
Anticipos a Capital Fund XXI, S.A. de C.V.	21a)	\$	934,108,384	685,685,856
Anticipo a proveedores			126,327,890	24,417,499
Seguros y fianzas			714,564	2,632,863
Licencias por devengar			223,737	5,600
Impuesto predial			-	1,388,853
Otros			7,865,491	806,619
Total de pagos anticipados			1,069,240,066	714,937,290
Menos porción a corto plazo			135,131,682	29,251,434
Pagos anticipados a largo plazo		\$	934,108,384	685,685,856

(Continúa)

Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

(14) Propiedades, planta y equipo**Adquisiciones y enajenaciones**

Durante los semestres finalizados al 30 de septiembre de 2025 y 2024, la Compañía adquirió activos por un costo de \$11,113,401 y \$2,734,377 respectivamente.

Se vendieron activos con un valor contable de \$50,457 durante el periodo de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2025 lo que generó una ganancia por venta de propiedad, planta y equipo de \$89,826, que se incluyó en Otros ingresos dentro del estado intermedio condensado de resultado integral por los nueve meses terminados el 30 septiembre de 2025 y 2024.

(15) Propiedades de inversión-**a) Conciliación del importe en libros**

	Terrenos	Edificios	Construcción en proceso	Total
Saldo al 1 de enero de 2025	\$ 12,756,652,552	24,341,603,573	708,175,534	37,806,431,659
Altas	75,044,879	281,361	606,601,747	681,927,987
Bajas	-	(382,808)	(1,947,980)	(2,330,788)
Cambios en el valor razonable	-	-	-	-
Traspasos	-	9,525,067	(9,525,067)	-
Saldo al 30 de septiembre 2025	\$ 12,831,697,431	24,351,027,193	1,303,304,234	38,486,028,858
	Terrenos	Edificios	Construcción en proceso	Total
Saldo al 1 de enero de 2024	\$ 12,310,289,100	22,240,096,788	596,273,503	35,146,659,391
Altas	116,690,859	17,270,423	631,441,454	765,402,736
Bajas	(22,761,988)	-	-	(22,761,988)
Cambios en el valor razonable	352,434,581	1,564,696,939	-	1,917,131,520
Traspasos	-	519,539,423	(519,539,423)	-
Saldo al 31 de diciembre 2024	\$ 12,756,652,552	24,341,603,573	708,175,534	37,806,431,659

Las propiedades de inversión incluyen una serie de propiedades comerciales que son arrendadas, cada uno de los arrendamientos contiene un periodo inicial no cancelable. Las renovaciones posteriores son negociadas con el arrendatario.

b) Importes reconocidos en el resultado del periodo

Los ingresos por arrendamiento reconocidos por la Compañía por el periodo de nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2025 y 2024 han sido de \$5,246,032,148 y \$5,065,551,739, respectivamente. Los gastos por mantenimiento reconocidos dentro de los costos y gastos de operación (ver Nota 20) al 30 de septiembre de 2025 y 2024 fueron por \$7,621,428 y \$9,121,298, respectivamente.

Al 30 de septiembre de 2025 y 2024 la Compañía no tiene propiedades que no generen ingresos.

(Continúa)

Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

c) Medición de los valores razonables

El valor razonable de las propiedades de inversión fue determinado por peritos externos independientes con una capacidad profesional reconocida y experiencia reciente en la localidad y categoría de las propiedades de inversión objeto de la valuación.

La medición del valor razonable para todas las propiedades de inversión se clasificó como un valor razonable Nivel 3 sobre la base de los datos de entrada en la técnica de valuación usada (Nota 7b)).

Técnicas de valuación y datos de entrada no observables significativos

Técnica de valuación	Datos de entrada no observables significativos	Interrelación entre los datos de entrada no observables clave y la medición del valor razonable
<i>Enfoque de costos</i> ; Establece que el valor de un bien es comparable al costo de reposición o reproducción de uno nuevo igualmente deseable y con utilidad o funcionalidad semejante a aquel que se valúa.	Tasa de capitalización 7%. Superficie de área neta rentable	El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si: • La tasa de capitalización fuera mayor (menor). • La superficie de área neta rentable fuera mayor (menor).
<i>Enfoque de ingresos</i> ; Es el procedimiento mediante el cual se estima el valor presente o capitalizado de los ingresos netos que produce o es susceptible de producir un bien a la fecha del avalúo durante un largo plazo (mayor a 50 años) de modo constante (a perpetuidad), descontados por una determinada tasa de capitalización (real) obtenida del mercado y aplicable al caso en estudio.		
<i>Enfoque comparativo o de mercado</i> ; Es la cantidad estimada en términos monetarios, en que se podría comercializar un bien a partir del análisis y comparación de bienes similares al bien objeto de este estudio, que han sido vendidos o que se encuentran en proceso de venta en el mercado abierto.		

(16) Impuestos a la utilidad (impuesto sobre la renta “ISR”)-

El impuesto corriente comprende el impuesto esperado por pagar o por cobrar sobre la utilidad o pérdida gravable del año y cualquier ajuste al impuesto por pagar o por cobrar con respecto a años anteriores. El monto del impuesto corriente a pagar o por cobrar es la mejor estimación del monto del impuesto que se espera pagar o recibir que refleje la incertidumbre relacionada con el impuesto a la utilidad, si corresponde. Se mide utilizando las tasas impositivas promulgadas o promulgadas de manera sustantiva en la fecha de presentación. El impuesto corriente también incluye cualquier impuesto derivado de dividendos.

La ley de ISR vigente desde el 1° de enero de 2014 establece una tasa de ISR del 30% para 2014 y años posteriores.

La administración evalúa anualmente la recuperación de activos diferidos, considerando la probabilidad de que una parte o la totalidad de ellos no se recuperen. La realización final de los activos diferidos depende de la generación de ingresos gravables en los periodos en que las diferencias temporarias son deducibles. La evaluación considera la reversión esperada de los pasivos diferidos, los beneficios fiscales proyectados y las estrategias de planificación.

El impuesto diferido se reconoce con respecto a las diferencias temporales entre los importes en libros de los activos y pasivos para fines de información financiera y los montos utilizados para fines impositivos.

(Continúa)

Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

El impuesto diferido no se reconoce por:

- Diferencias temporales en el reconocimiento inicial de activos o pasivos en una transacción que no es una combinación de negocios y que no afecta ni la ganancia ni la pérdida contable ni fiscales.
- Diferencias temporales relacionadas con inversiones en subsidiarias, asociadas y acuerdos conjuntos en la medida en que la Compañía pueda controlar el momento de la reversión de las diferencias temporarias y es probable que no se reviertan en un futuro previsible.

El impuesto diferido se mide a las tasas impositivas que se espera que se apliquen a las diferencias temporales cuando se revierten, utilizando las tasas impositivas promulgadas o promulgadas de manera sustantiva en la fecha de presentación.

(17) Deuda a largo plazo-

Esta nota proporciona información sobre los términos contractuales de la deuda a largo plazo. Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 es como se muestra a continuación:

El Crédito bancario sindicado con Banco Santander, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander México (banco agente); Scotiabank Inverlat, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat; y Banco Mercantil del Norte, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte, como agentes estructuradores de la cual se derivan esta línea de crédito devengará intereses ordinarios a una tasa TIIE más 1.10 y se liquidará en 18 pagos trimestrales. Los recursos fueron utilizados para obras de capital de trabajo.

Mediante un convenio modificatorio con fecha del 12 de febrero de 2025, el contrato de apertura de crédito simple de fecha 16 de diciembre de 2022, se modifica la definición de tasa TIIE para adicionar la tasa TIEEF y se celebra a su vez un convenio de adhesión a BBVA México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA México como nuevo acreditante y se autoriza el otorgamiento de un nuevo tramo por la cantidad de \$2,430,000,000 el cual devengará intereses a una tasa de TIEEF más 1.34 y se liquidará en 18 pagos trimestrales.

	Septiembre 2025	Diciembre 2024
Línea de crédito sindicado \$3,000,000,000 (a)	\$ 866,112,000	1,126,320,000
Línea de crédito sindicado \$2,000,000,000 (b)	1,229,240,000	1,492,310,000
Línea de crédito sindicado \$2,430,000,000 (c)	2,070,000,000	-
Intereses devengados por pagar	14,442,461	13,427,753
Costo por emisión de deuda	(34,686,238)	(25,141,000)
Total	4,145,108,223	2,606,916,753
Menos		
Vencimiento corriente de la deuda a largo plazo	1,162,717,766	704,242,313
Deuda a largo plazo, excluyendo vencimientos corrientes	\$ 2,982,390,457	1,902,674,440

(Continúa)

Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

A continuación, mencionamos las instituciones bancarias que funcionan como sindicatos bancarios, así como montos de líneas de crédito autorizado y saldo insoluto a la fecha de los estados financieros:

(a) Línea de crédito sindicado \$3,000,000,000

Institución	Función en sindicato	Moneda	Línea de crédito autorizada	Deuda al	
				30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Santander	Agente administrador	Pesos	\$ 1,000,000,000	\$ 288,704,000	\$ 375,440,000
Scotiabank	Agente estructurador	Pesos	1,000,000,000	288,704,000	375,440,000
Banorte	Agente estructurador	Pesos	1,000,000,000	288,704,000	375,440,000
			\$ 3,000,000,000	\$ 866,112,000	\$ 1,126,320,000

(b) Línea de crédito sindicado \$2,000,000,000

Institución	Función en sindicato	Moneda	Línea de crédito autorizada	Deuda al	
				30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Santander	Agente administrador	Pesos	\$ 666,666,667	\$ 409,746,667	\$ 497,436,667
Scotiabank	Agente estructurador	Pesos	666,666,667	409,746,667	497,436,667
Banorte	Agente estructurador	Pesos	666,666,666	409,746,666	497,436,666
			\$ 2,000,000,000	\$ 1,229,240,000	\$ 1,492,310,000

(c) Línea de crédito sindicado \$2,430,000,000

Institución	Función en sindicato	Moneda	Línea de crédito autorizada	Deuda al	
				30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Santander	Agente administrador	Pesos	\$ 607,500,000	\$ 517,500,000	\$ -
BBVA	Agente estructurador	Pesos	607,500,000	517,500,000	-
Banorte	Agente estructurador	Pesos	1,215,000,000	1,035,000,000	-
			\$ 2,430,000,000	\$ 2,070,000,000	\$ -

Al 30 de septiembre de 2025, los vencimientos de la deuda a largo plazo sin intereses y sin costo de emisión de deuda son los siguientes:

Año	Importe
2025	\$ 289,488,667
2026	1,157,954,667
2027	1,243,442,667
2028	900,280,666
2029	574,185,333
\$ 4,165,352,000	

(Continúa)

Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

El contrato de crédito establece ciertas obligaciones de hacer y no hacer, entre las que destacan mantener cobertura de intereses y limitaciones de gravámenes de las propiedades de inversión. Al 30 de septiembre de 2025 se cumplió con todas las obligaciones.

Cambios en pasivos provenientes de actividades de financiamiento

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 30 de septiembre de 2024
Saldo al 1 de enero	\$ 2,606,916,753	1,462,919,445
Cambios por flujos de efectivo de financiamiento		
Obtención de préstamos	2,070,000,000	1,580,000,000
Pago de préstamos	(523,278,000)	(260,208,000)
Otros cambios relacionados con pasivos		
Costos pagados por préstamos bancarios obtenidos	(15,332,300)	(12,400,000)
Gasto por intereses	246,717,503	180,456,784
Intereses pagados	(239,915,733)	(170,947,946)
Saldos finales	\$ 4,145,108,223	2,779,820,283

(18) Capital contable-

A continuación, se describen las principales características de las cuentas que integran el capital contable:

a) Estructura del capital social

El capital social al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 está integrado por 10,000,000 acciones ordinarias, nominativas, sin expresión de valor nominal, divididas en dos series: 1,000 de la serie "A", que corresponde a la porción fija, y 9,999,000 de la serie "B", que corresponde a la porción variable, que es ilimitada, como sigue:

Accionistas	Acciones Serie "A" Capital Fijo	Acciones Serie "B" Capital Variable	Total
Grupo Coppel, S.A. de C.V.	1,000	9,998,999	9,999,999
NNYA Capital, S.A. de C.V.	-	1	1
	1,000	9,999,000	10,000,000

b) Reserva de conversión-

Naturaleza y propósito de la reserva

La reserva de conversión incluye todas las diferencias en moneda extranjera que surgen de la conversión de los estados financieros de la subsidiaria extranjera de su moneda funcional (dólar) a la moneda de informe (peso mexicano).

(Continúa)

Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

c) Restricciones al capital contable

De conformidad con la LGSM, la utilidad neta del ejercicio está sujeta a la separación de un 5%, para constituir la reserva legal, hasta que ésta alcance la quinta parte del capital social. Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 la reserva legal asciende a \$289,202,199 cifra que ha alcanzado el monto requerido.

Las utilidades sobre las que no se ha cubierto el impuesto sobre la renta (ISR), originarán un pago de ISR a cargo de la Compañía, en caso de distribución, a la tasa de 30%, por lo que los accionistas solamente podrán disponer del 70% de dichas utilidades.

d) Saldos de las cuentas fiscales de capital contable

El importe actualizado sobre las bases fiscales, de las aportaciones efectuadas por los accionistas y las utilidades sobre las que ya se cubrió el Impuesto Sobre la Renta (ISR), pueden reembolsarse a los mismos sin impuesto alguno, en la medida en que dicho monto sea igual o superior al capital contable.

	Al 30 de septiembre de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Cuenta de capital de aportación (CUCA)	\$ 2,662,987	2,602,098
Cuenta de utilidad fiscal neta (CUFIN)	24,054,512,220	25,826,084,450

e) Dividendos

Los siguientes dividendos fueron decretados por los periodos de seis meses terminados al 30 de septiembre de 2025 y 2024, respectivamente.

Con fecha 21 enero de 2025, la Asamblea de Accionistas de la Compañía acordó decretar dividendos por la cantidad de \$2,150,000,000 provenientes de la CUFIN generada a partir del 1 de enero de 2014 cuyo importe a esta fecha es de \$21,890,377,717.

Con fecha 10 junio de 2025, la Asamblea de Accionistas de la Compañía acordó decretar dividendos por la cantidad de \$1,450,000,000 provenientes de la CUFIN generada a partir del 1 de enero de 2014 cuyo importe a esta fecha es de \$24,028,858,109.

Con fecha 01 julio de 2025, la Asamblea de Accionistas de la Compañía acordó decretar dividendos por la cantidad de \$1,000,000,000 provenientes de la CUFIN generada a partir del 1 de enero de 2014 cuyo importe a esta fecha es de \$22,578,858,109.

Con fecha de 17 de septiembre de 2025, la asamblea de Accionistas de la Compañía acordó decretar dividendos por la cantidad de \$1,700,000,000 provenientes de CUFIN generada a partir del 1 de enero de 2014 cuyo importe a esta fecha es de \$21,710,489.144.

Con fecha 16 enero de 2024, la Asamblea de Accionistas de la Compañía acordó decretar dividendos por la cantidad de \$1,800,000,000 provenientes de la CUFIN generada a partir del 1 de enero de 2014 cuyo importe a esta fecha es de \$21,898,175,832.

Con fecha 22 de mayo del 2024, la Asamblea de Accionistas de la Compañía acordó decretar dividendos por la cantidad de \$1,600,000,000 provenientes de la CUFIN generada a partir del 1 de enero de 2014 cuyo importe a esta fecha es de \$24,408,927,864.

(Continúa)

Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

Con fecha 14 de agosto de 2024, la Asamblea de Accionistas de la Compañía acordó decretar dividendos por la cantidad de \$1,250,000,000 provenientes de la CUFIN generada a partir del 1 de enero de 2014 cuyo importe a esta fecha es de \$23,091,758,569.

Con fecha 28 de agosto de 2024, la Asamblea de Accionistas de la Compañía acordó decretar dividendos por la cantidad de \$260,000,000 provenientes de la CUFIN generada a partir del 1 de enero de 2014 cuyo importe a esta fecha es de \$21,841,758,569.

(19) Otros ingresos-

Los ingresos por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2025 y 2024 y por los periodos del 1 de julio al 30 de septiembre de 2025 y 2024, se integran como sigue:

	Del 1 de enero al 30 de septiembre		Del 1 de julio al 30 de septiembre	
	2025	2024	2025	2024
Ingresos por servicios	\$ 20,161,908	18,651,428	19,512,404	17,247,501
Depuración de cuentas	11,243,595	-	-	-
Reembolso de predial (11B(vii))	7,316,903	7,035,484	-	-
Otros	1,027,757	2,716,406	(2,850)	290,736
Utilidad en venta de activo fijo	89,826	-	34,178	-
Utilidad en venta de propiedades de inversión	-	500,232	-	(155,440)
Recuperaciones de castigo de pérdida crediticia esperada	-	184,405,700	-	184,405,700
Total	\$ 39,839,989	213,309,250	19,543,732	201,788,497

(20) Costos y gastos-

Los costos y gastos por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2025 y 2024 y por los periodos del 1 de julio al 30 de septiembre de 2025 y 2024, se integran como sigue:

	Del 1 de enero al 30 de septiembre		Del 1 de julio al 30 de septiembre	
	2025	2024	2025	2024
Impuesto predial y otros impuestos y derechos	\$ 96,031,916	34,667,944	31,112,200	20,079,698
Servicios administrativos	80,152,452	-	26,717,484	-
Sueldos salarios y beneficios	70,194,381	60,027,835	24,552,798	23,254,133
Gastos oficina de representación	56,027,028	46,751,993	16,453,274	18,714,169
Comisiones	43,232,200	36,750,415	18,939,616	16,830,348
Honorarios	42,176,245	30,706,680	16,122,720	14,284,773
Control de calidad origen e inspecciones	28,349,045	23,463,971	9,757,215	11,232,234
Otros	21,060,895	20,389,628	10,850,961	5,370,200
Donativos	20,235,810	18,132,055	622,408	2,390,743
Rentas	13,403,135	9,813,201	2,794,688	3,340,685
Gastos de viaje	9,502,803	7,766,706	2,858,766	2,986,673
Mantenimiento de edificios y otros	7,621,428	9,121,298	2,902,935	2,135,865
Depreciación	4,468,507	4,163,748	1,676,514	1,532,783
Seguros y fianzas	1,984,908	2,299,502	735,562	801,629
Costo por baja de propiedad de inversión	1,947,980	-	770,339	-
Gastos no deducibles y recargos, neto	756,547	591,993	18,390	540,908
Total	\$ 497,145,280	304,646,969	166,885,870	123,494,841

(Continúa)

Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

(21) Compromisos y contingencias -

- (a) El 7 de julio de 2016, la Compañía celebró un contrato de promesa de compra-venta con Capital Fund XXI, S.A. de C.V. (vendedor), por 13,152 metros cuadrados, distribuidos en las unidades privativas y áreas comunes de 6 niveles de un edificio de oficinas; y, un lugar de estacionamiento de 348 metros cuadrados dentro del edificio, por la cantidad de \$609,358,464, monto que ya incluye \$76,702,464 correspondiente al impuesto al valor agregado; las oficinas debieron de recibirse a más tardar el 31 de diciembre de 2021. El 11 de diciembre de 2020 el vendedor mediante solicitud pidió a la Compañía una prórroga para el aplazamiento por 6 meses para la consecución del contrato definitivo a partir del 31 de diciembre de 2021, el 5 de mayo de 2021 el vendedor mediante solicitud pidió a la Compañía una segunda prórroga para el aplazamiento por 14 meses hasta el 31 de agosto de 2022. Derivado de lo anterior la compañía realizó 4 pagos anticipados, mismos que suman \$685,685,856 al 31 de diciembre de 2024. El día 26 de abril de 2024, se firmó el segundo convenio modificatorio, en él se acuerda incrementar el área útil y documentar el reconocimiento de adeudo por parte del vendedor, dicho convenio no representa una prórroga a la obligación inicial pactada, si no que se detallan las penas convencionales aplicables hasta cumplir con la entrega de las oficinas. El 19 de junio de 2025, la Compañía acuerda un pago anticipado de \$248,422,528 para la adquisición de 2 niveles del mismo edificio de oficinas, para un total de \$934,108,384 al 30 de septiembre de 2025.
- (b) La Compañía ha celebrado contratos con partes relacionadas los cuales se revelan en la nota 11.
- (c) De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.
- (d) La Compañía se encuentra involucrado en varios juicios y reclamaciones, derivados del curso normal de sus operaciones, que se espera no tengan un efecto importante en su situación financiera y resultados futuros.
- (e) De acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.
- (f) En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.
- (g) Contingencias-

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros consolidados. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

(Continúa)

Sakly, S.A. de C.V. y subsidiaria

Notas a los estados financieros intermedios condensados consolidados

(Pesos)

(22) Hechos posteriores-

A la fecha de la emisión de estos estados financieros no se registró ningún hecho posterior.

(23) Nuevas normas e interpretaciones aun no vigentes-

Una serie de nuevas normas son aplicables a los periodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2024 y su aplicación anticipada está permitida; sin embargo, la Compañía no ha incluido todas las NIIF o modificaciones a las NIIF ya que estas no tuvieron efecto alguno o no tendrán un efecto significativo sobre sus estados financieros. Aquellas que pueden ser relevantes para la Compañía se señalan a continuación:

Fecha de vigencia	Nuevas normas o modificaciones
<i>Nuevas normas vigentes al 1 de enero 2025</i>	
1 de enero de 2025	Falta de Intercambiabilidad (Modificaciones NIC 21).
<i>Normas aún no vigentes</i>	
1 de enero de 2026	Clasificación y medición de instrumentos financieros (Modificaciones a la NIIF 9 y NIF 7) Mejoras Anuales a las Normas de Contabilidad NIIF (Volumen 11)

Las normas adoptadas el 1 de enero de 2025, no tuvieron impactos materiales. La Compañía no planea adoptar anticipadamente las normas vigentes a partir del 1 de enero de 2026 y no se prevén impactos materiales.

“La NIIF 18 “Presentación y revelación en los estados financieros” es de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2027. La NIIF 18, cambiará la forma en que se presenta el estado de resultados integrales y revelará información adicional en las notas a los estados financieros, esto incluye la revelación de medidas de rendimiento de la gestión que podrían formar parte de los estados financieros. La Compañía está en proceso de evaluar los posibles impactos derivados de la NIIF 18”.

b) Opinión Legal.

Galicia

Torre SOMA Chapultepec
Av. Campos Elíseos 204 Piso 24,
Polanco, Ciudad De México.
C.P. 11550
(Acceso por Arquímedes #10).

*Av. Campos Elíseos 204, 24th Floor
Polanco, Mexico City, 11550
(Access on Arquímedes #10)*

T. +52 (55) 5540 9200

Torre Sofia
Av. Ricardo Margáin No. 440, Desp. 901
Valle de Campestre
66265, San Pedro Garza García, NL

*Av. Ricardo Margáin No. 440, Desp. 901
Valle de Campestre
66265, San Pedro Garza García, NL*

T. +52 (81) 9689 9030

Ciudad de México, a 10 de noviembre de 2025

Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Insurgentes Sur No. 1971
Torre Norte, Planta Baja
Colonia Guadalupe Inn
01020, Ciudad de México

Hago referencia a la solicitud presentada por Sakly, S.A. de C.V. (el "Emisor") ante la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("CNBV") en relación con (i) la oferta pública e inscripción preventiva de certificados bursátiles de largo plazo (los "Certificados Bursátiles") en el Registro Nacional de Valores a cargo de esa H. Comisión bajo la modalidad de programa de colocación (el "Programa") por un monto total autorizado de, hasta \$15,000,000,000.00 (quince mil millones de pesos 00/100 moneda de curso legal en los Estados Unidos Mexicanos ("Pesos")), o su equivalente en unidades de inversión o en dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, con carácter revolvente, (ii) la autorización para la difusión y publicación del prospecto de colocación del Programa, y (iii) la autorización de difusión de la documentación correspondiente a la primera y segunda emisión al amparo del Programa (las "Emisiones") de los Certificados Bursátiles, las cuales serán por un monto en conjunto de hasta \$3,000,000,000.00 (tres mil millones de Pesos 00/100 M.N) más una opción de sobreasignación de hasta \$2,000,000,000.00 (dos mil millones de Pesos 00/100 M.N.).

El Emisor me ha solicitado emitir la presente opinión con el fin de dar cumplimiento a lo previsto por el artículo 2, fracción I, inciso h) de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y demás participantes del mercado de Valores", publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 19 de marzo de 2003, según las mismas han sido modificadas (las "Disposiciones de Carácter General") y el artículo 87, fracción II de la Ley del Mercado de Valores.

Para efectos de la presente opinión, he revisado, exclusivamente:

(a) Acta constitutiva y estatutos sociales vigentes del Emisor. Copia certificada de **(i)** la escritura pública número 5,311, de fecha 19 de junio de 2003, otorgada ante la fe del licenciado Gerardo Gaxiola Díaz, titular de la notaría pública número 167 del Estado de Sinaloa, con ejercicio en el Municipio de Navolato, cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de Culiacán, bajo el folio mercantil electrónico número 273, con fecha 02 de julio de 2003, **(ii)** la escritura pública número 1,696, de fecha

11 de julio de 2022, otorgada ante el licenciado Alejandro Gastélum Carlón, titular de la notaría pública número 240 del Estado de Sinaloa, con ejercicio en la demarcación correspondiente al municipio y ciudad de Culiacán, y cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio del Estado de Sinaloa bajo el folio mercantil número 273, con fecha 26 de julio de 2022, a través de la cual, se protocolizó la Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria de Accionistas de fecha 25 de abril de 2022, en la cual se aprobó reformar el Artículo Décimo Séptimo y se adicionaron los Artículos Vigésimo Sexto BIS y Vigésimo Noveno BIS, así como el Capítulo Noveno a los Estatutos Sociales, **(iii)** la escritura pública número 10,685, de fecha 21 de diciembre de 2023, otorgada ante el licenciado José de Jesús González Sánchez, titular de la notaría pública número 199 del Estado de Sinaloa, con ejercicio en la demarcación correspondiente al municipio y ciudad de Culiacán, y cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de Culiacán, Sinaloa bajo el folio mercantil número 273 con fecha 29 de diciembre de 2023, a través de la cual, se protocolizó la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 15 de diciembre de 2023, en la cual se aprobó reformar el objeto social de Sakly, y **(iv)** la escritura pública número 13,728, de fecha 11 de septiembre de 2025, otorgada ante el licenciado José de Jesús González Sánchez, titular de la notaría pública número 199 del Estado de Sinaloa, con ejercicio en la demarcación correspondiente al municipio y ciudad de Culiacán, y cuyo primer testimonio quedó inscrito en el Registro Público de Comercio de Culiacán, Sinaloa bajo el folio mercantil número 273 con fecha 19 de septiembre de 2025, a través de la cual, se protocolizó la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas de fecha 25 de agosto de 2025, en la cual se aprobó reformar del artículo sexto de los estatutos sociales de Sakly las cuales me fueron proporcionadas por el Emisor para mi revisión y el Emisor me confirmó que, a esta fecha, dichos estatutos sociales están vigentes y no han sido modificados.

(b) Poderes del Emisor. Copia certificada de **(i)** la escritura pública número 1,696, de fecha 11 de julio de 2022, otorgada ante la fe del licenciado Alejandro Gastélum Carlón, titular de la Notaría Pública número 240 en el Estado de Sinaloa, con ejercicio en la demarcación correspondiente al municipio y ciudad de Culiacán, cuyo primer testimonio quedó inscrito en Registro Público de Comercio de Culiacán, Sinaloa en el folio mercantil electrónico número 273, el 26 de julio de 2022, mediante la cual se protocolizó, el acta de asamblea general ordinaria y extraordinaria de accionistas del Emisor de fecha 25 de abril de 2022 en la cual estuvieron representadas la totalidad de las acciones que integran el capital social del Emisor, por lo que la asamblea fue instalada en términos de los estatutos sociales del Emisor y la legislación aplicable, y por virtud de la cual se aprobó por unanimidad de votos, entre otros, otorgar en favor de los señores Antonio Suárez Lara y María Teresa Cabrera Guzmán: (1) un poder general para actos de administración, y (2) un poder para otorgar y suscribir títulos de crédito, en los términos del segundo párrafo del artículo 2,436 del Código Civil para el Estado de Sinaloa, el segundo párrafo del artículo 2,554 del Código Civil Federal y de sus correlativos en los demás Estados de la República Mexicana y del artículo 9º de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, para ser ejercido de manera individual o mancomunada y **(ii)** la escritura pública número 11,135, de fecha 02 de abril de 2024, otorgada ante la fe del licenciado José de Jesús González Sánchez, titular de la Notaría Pública número 199 en el Estado de Sinaloa, con ejercicio en la demarcación correspondiente al municipio y ciudad de Culiacán, cuyo primer testimonio quedó inscrito en Registro Público de Comercio de Culiacán, Sinaloa en el folio mercantil electrónico número 273 el 09 de abril del 2024, a través de la cual, se llevó a cabo el otorgamiento en favor del señor Carlos Adrián Madrid Camarillo (1) un poder general para actos de

administración, y (2) un poder para otorgar y suscribir títulos de crédito, en los términos del artículo 2554, segundo párrafo y del artículo 2587 del Código Civil para el Distrito Federal y sus correlativos de todos y cada uno del Código Civil Federal y de los Códigos Civiles de los demás Estados que integran los Estados Unidos Mexicanos y del artículo 9º de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito, para ser ejercido de manera individual (los "Apoderados del Emisor"), la cual me fue proporcionada por el Emisor para mi revisión y el Emisor me confirmó que, a esta fecha, dichos poderes están vigentes y no han sido revocados.

(c) **Constitución y estatutos sociales vigentes del Representante Común.** Copia certificada de la escritura pública número 47,933, de fecha 24 de septiembre de 2024, otorgada por el licenciado Alberto T. Sánchez Colín, titular de la Notaría Pública número 83 de la Ciudad de México, en la cual se hace constar una compulsión de los estatutos sociales de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero (el "Representante Común") y en la que, entre otros conceptos, se señala la constitución del Representante Común mediante escritura pública número 5,940, de fecha 27 de noviembre de 1978, otorgada por el licenciado Jorge Alfredo Domínguez Martínez, titular de la Notaría Pública número 140 del Distrito Federal (ahora Ciudad de México) y se señala que la misma fue inscrita en el Registro Público del Comercio del Distrito Federal (ahora Ciudad de México) bajo el folio mercantil 686, la cual me fue proporcionada por el Representante Común para mi revisión y el Representante Común me confirmó que, a esta fecha, dichos estatutos sociales están vigentes y no han sido modificados.

(d) **Poderes del Representante Común.** Copia certificada de la escritura pública número 48,161 de fecha 18 de febrero de 2025, otorgada ante la fe del licenciado Alberto T. Sánchez Colín, titular de la notaría pública número 83 de la Ciudad de México, misma que incluye una boleta que indica que la misma quedó inscrita en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal (ahora Ciudad de México), bajo el folio mercantil electrónico número 686 con fecha 24 de febrero de 2025 que contiene, entre otros, los poderes generales para actos de administración y para suscribir toda clase de títulos de crédito, otorgados por el Representante Común, a favor de los señores Claudia Beatriz Zermeño Inclán, Alejandra Tapia Jiménez, José Luis Urrea Saucedo, José Daniel Hernández Torres, Laura Angélica Arteaga Cázares, Claudia Alicia García Ramírez, César David Hernández Sánchez, Mayra Karina Bautista Gómez y Paola Alejandra Castellanos García, mismos que podrán ser ejercidos de manera individual o conjunta únicamente cuando la poderdante tenga y actúe con el carácter de representante común de tenedores de valores (conjuntamente, los "Apoderados del Representante Común"), la cual me fue proporcionada por el Representante Común para mi revisión y el Representante Común me confirmó que, a esta fecha, dichos poderes están vigentes y no han sido revocados.

(e) **Títulos.** Los proyectos de los títulos que documentarán los Certificados Bursátiles a ser emitidos en las Emisiones, los cuales se adjuntan a la presente opinión legal como Anexo "A" (los "Títulos").

(d) **Autorización corporativa.** Certificación del secretario del consejo de administración de la Emisora de fecha 31 de octubre de 2025, en donde se hace constar que, con fecha 19 de agosto de 2025, se llevó a cabo una sesión del consejo de administración de la Emisora, en la cual estuvieron reunidos la totalidad de los miembros del consejo de administración de la Emisora, y por virtud de la cual se aprobó por

unanimidad, entre otros, solicitar ante esa H. Comisión, cualquier bolsa de valores autorizada para operar en los Estados Unidos Mexicanos, S.D. Ineval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., y cualquier otra autoridad o persona, la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles en el RNV a cargo de esa H. CNBV, bajo la modalidad de un programa de colocación, con carácter revolvente, por un monto de hasta \$15,000,000,000.00 (quince mil millones de Pesos 00/100) o su equivalente en UDIs, o en Dólares (el "Monto Total Autorizado"), teniendo el Programa una vigencia de 5 (cinco) años contados a partir de la fecha en que sea autorizada la inscripción preventiva de los Certificados Bursátiles en el RNV por esa H. Comisión, y la realización de emisiones y ofertas públicas de Certificados Bursátiles al amparo del Programa hasta por el Monto Total Autorizado, según los determinen los apoderados de la Emisora para cada emisión con base en las condiciones imperantes en el mercado y cualesquier otros factores que se consideren relevantes, circunstancias que fueron confirmadas por el Apoderado del Emisor en términos del escrito de solicitud presentado ante esa H. Comisión el 20 de junio de 2025, los alcances de fecha 22 de agosto de 2025, 31 de octubre de 2025, 7 de noviembre de 2025 y 10 de noviembre de 2025, mismos que fueron firmados por el Apoderado del Emisor (las "Resoluciones").

Para emitir la presente opinión, he presumido, sin haber realizado una gestión adicional a efecto de verificar la veracidad o autenticidad de los mismos (i) la autenticidad de los documentos que me fueron proporcionados por la Emisora y el Representante Común, (ii) que las copias certificadas que revisé son copias fieles de sus respectivos originales, (iii) que a la fecha de la presente el Emisor no ha revocado, limitado o modificado los poderes otorgados a las personas que se indican en los párrafos anteriores, (iv) que a la fecha de la presente, el Representante Común no ha revocado o modificado los poderes otorgados a los Apoderados del Representante Común, (v) que a la fecha de la presente los estatutos del Emisor y del Representante Común no han sufrido modificaciones posteriores a las que se mencionan en los documentos descritos en los incisos, anteriores y (vi) que los Títulos que documenten las emisiones que se realicen al amparo del Programa serán suscritos en nombre y representación del Emisor por los apoderados mencionados en los párrafos anteriores, y en nombre y representación del Representante Común por los Apoderados del Representante Común, según corresponda.

En virtud de lo anterior y sujeto a las excepciones mencionadas más adelante, manifiesto a esa H. Comisión que soy de la opinión que:

1. El Emisor es una sociedad anónima de capital variable, legalmente constituida y existente de conformidad con las leyes de los Estados Unidos Mexicanos ("México") y sus estatutos sociales le permiten suscribir los Títulos de las Emisiones.
2. Los Apoderados del Emisor, actuando de forma individual, cuentan con facultades suficientes para suscribir los Títulos, en nombre y representación del Emisor.
3. Los Apoderados del Representante Común cuentan con facultades suficientes para firmar, conjunta o separadamente, los Títulos de las Emisiones en nombre y en representación del Representante Común, a efectos de aceptar su encargo y los derechos y obligaciones que se le confieren en los mismos.

4. Una vez obtenidas las autorizaciones correspondientes y realizados los actos legales y contractuales necesarios (incluyendo, sin limitación, la suscripción de los Títulos de las Emisiones y el depósito de los Títulos de las Emisiones ante S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.), los Certificados Bursátiles de las Emisiones constituirán una obligación jurídica válida del Emisor y exigible en su contra conformidad con sus términos.

5. Los acuerdos contenidos en las Resoluciones para llevar a cabo la implementación del Programa, la inscripción preventiva en el RNV y la oferta pública de los Certificados Bursátiles, así como para llevar a cabo las Emisiones son válidos en términos de los estatutos sociales vigentes del Emisor.

6. Una vez que (i) la Comisión autorice la difusión del Prospecto de colocación y de los suplementos de las Emisiones realizadas al amparo del Programa; (ii) S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., reciba en depósito los Títulos de las Emisiones; y (iii) los Títulos representativos de los Certificados Bursátiles de las Emisiones sean suscritos por alguno de los Apoderados del Emisor y los Apoderados del Representante Común con facultades suficientes, sustancialmente en los términos de los Títulos a que se refiere el inciso (e) anterior; entonces los Certificados Bursátiles de las Emisiones al amparo del Programa, habrán sido válidamente emitidos y ofrecidos por el Emisor y serán exigibles en su contra de conformidad con sus términos. Lo anterior en el entendido que los poderes otorgados a favor de los Apoderados del Emisor y de los Apoderados del Representante Común no serán revocados, limitados o modificados antes de la suscripción de los Certificados Bursátiles de las Emisiones al amparo del Programa.

La presente opinión está sujeta a las siguientes excepciones:

(a) la validez y exigibilidad de los Certificados Bursátiles puede estar limitada por leyes en materia de concurso mercantil o por cualquier ley similar que afecte los derechos de los acreedores en forma general;

(b) de conformidad con las leyes de México, ciertas deudas del Emisor (tales como obligaciones laborales, reclamaciones de autoridades fiscales por impuestos no pagados, cuotas del seguro social, fondo para la vivienda de los trabajadores o del sistema de ahorro para el retiro, así como los créditos de acreedores singularmente privilegiados, acreedores con garantía real y acreedores con privilegio especial), tendrán preferencia sobre créditos de los tenedores de los Certificados Bursátiles;

La presente opinión está limitada a cuestiones relacionadas con la legislación mexicana vigente en la fecha de la presente, por lo que no asumo obligación alguna para actualizarla o revisarla en el futuro; y

La presente opinión se emite únicamente para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 2, fracción I, inciso h), de las Disposiciones de Carácter General y al Artículo 87, fracción II de la Ley del Mercado de Valores y no pretende sugerir o propiciar la compra o venta de los Certificados Bursátiles.

Las manifestaciones antes expresadas se emiten en la fecha de la presente y, por lo tanto, están condicionadas y/o sujetas a probables modificaciones por causa de cambios en las leyes, circulares y demás disposiciones aplicables, hechos que imposibiliten el cumplimiento de las obligaciones citadas y otras situaciones similares. No expreso manifestación alguna ni adquiero compromiso u obligación alguna de informar a ustedes o a cualquier otra persona respecto de cualesquiera cambios en la documentación o información descrita que resulte de cuestiones, circunstancias o eventos que pudieran surgir en el futuro o que pudieran ser traídos a mi atención con fecha posterior a la de la presente opinión y que modifiquen su alcance y/o contenido.

La presente opinión está limitada a cuestiones relacionadas con la legislación mexicana vigente en la fecha de la presente. La presente opinión se emite únicamente para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 2, fracción I, inciso h) de las Disposiciones y el Artículo 87 fracción II de la Ley del Mercado de Valores y no pretende sugerir o propiciar la compra o venta de los Certificados Bursátiles.

Atentamente,

Galicia Abogados, S.C.



Por: Guillermo Pérez Santiago
Cargo: Socio

Licenciado en Derecho responsable de la presente opinión legal
con cédula profesional número 2210591