

**STORAGE 21V**  
**HR AA+**  
Perspectiva  
Estable

**STORAGE 25**  
**HR AA+**  
Perspectiva  
Estable

**2024**  
**HR AA**  
Perspectiva Estable

**2025**  
**HR AA+**  
Perspectiva Estable

**2026**  
**HR AA+**  
Perspectiva Estable



**Jesús Pineda**

Subdirector de Corporativos

Analista Responsable

[jesus.pineda@hrratings.com](mailto:jesus.pineda@hrratings.com)



**Emiliano Flores**

Analista

[emiliano.flores@hrratings.com](mailto:emiliano.flores@hrratings.com)



**Heinz Cederborg**

Director Ejecutivo Sr. de Corporativos /  
ABS

[heinz.cederborg@hrratings.com](mailto:heinz.cederborg@hrratings.com)

## HR Ratings ratificó la calificación HR AA+ con Perspectiva Estable para las emisiones STORAGE 21V y STORAGE 25 de Fibra Storage.

La ratificación de la calificación de las emisiones del Fideicomiso CIB/572 (Fibra Storage, la FIBRA o el Fideicomiso) se fundamenta en los niveles reportados de las métricas DSCR (Debt Service Coverage Ratio, por sus siglas en inglés), DSCR con Caja y Años de Pago en el 2025. El DSCR y DSCR con Caja alcanzaron niveles en el máximo de la curva (2.3 veces (x) y 4.2x respectivamente), mientras que los Años de Pago registraron 3.2 años. Lo anterior es resultado de la generación de Flujo Libre de Efectivo (FLE) en 2025. La Empresa generó un FLE de P\$379m en 2025 (+6.7% vs. P\$355m en 2024 y +7.1% vs. P\$354m en nuestro escenario base) como resultado de un incremento del EBITDA, que registró P\$481m (+12.6% vs. P\$428m en nuestro escenario base), además de un flujo positivo en el capital de trabajo debido, principalmente, al aumento de los anticipos de clientes.

Para años posteriores, consideramos que los ingresos totales alcancen los P\$1,238m en 2030 (vs. P\$776m en 2025), lo que representa una Tasa Media Anual de Crecimiento (TMAC) del 9.8% para 2025-2030. Este crecimiento se atribuye al aumento de la Superficie Bruta Arrendable (SBA), derivado del desarrollo de propiedades del portafolio actual y a la apertura de siete unidades que actualmente se encuentran registradas como terrenos, las cuales se estima que incrementarán su ocupación durante el periodo proyectado. Asimismo, se espera que estas aperturas resulten en un incremento de los gastos generales que se irán absorbiendo paulatinamente conforme se materialice el crecimiento en el factor de ocupación. Como resultado, se alcanzará un margen NOI promedio ponderado de 78.1% para el periodo 2026-2030 (vs. 78.5% en 2025) y un margen EBITDA promedio ponderado de 61.0% (vs. 62.0% en 2025). Finalmente, dentro de nuestras proyecciones se incluye el supuesto de refinanciamiento de la emisión STORAGE 21V por P\$1,171m y de su crédito simple por P\$350m a través de una emisión por P\$2,000m. Asimismo, en 2030 esperamos la amortización de la emisión STORAGE 25 por P\$500m. Como resultado,



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

estimamos que la deuda total y la deuda neta alcancen los P\$2,000m y P\$1,105m, respectivamente en 2030 (vs. P\$2,021m y P\$1,225m en 2025). En este sentido, esperamos que el DSCR y DSCR con Caja alcancen niveles en el máximo de la curva (2.3 veces (x) y 4.2x, respectivamente) entre 2026-2030, mientras que los Años de Pago reporten un promedio ponderado de 3.5 años.

Las emisiones STORAGE 21V y STORAGE 25 se realizaron al amparo del Programa de Certificados Bursátiles de Largo Plazo por un monto total de hasta P\$3,000m, a un plazo de cinco años contados a partir de la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) el 3 de junio de 2021.La siguiente tabla muestra las principales características de las emisiones.

**Términos y Condiciones de la Deuda (Cifras en millones de pesos)**

|             | Moneda | Fecha de Colocación | Vencimiento | Saldo Insoluto | Tasa            |
|-------------|--------|---------------------|-------------|----------------|-----------------|
| STORAGE 21V | MXN    | Jun-21              | May-28      | 1,171          | 8.64%           |
| STORAGE 25  | MXN    | Ago-25              | Ago-30      | 500            | TIIEF + 180 pbs |

Fuente: HR Ratings con base en información del Fideicomiso.

**Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones**

- Desempeño Operativo.** Se observaron ingresos totales por P\$776m en 2025 (+11.5% vs. P\$696m en 2024 y +6.1% vs. P\$732m en nuestro escenario base) y reportó P\$212m acumulado al 1T26 en comparación de P\$182m al 1T25 y P\$195m en nuestro escenario base. Este aumento se atribuye principalmente al incremento en el SBA, en el factor de ocupación y en las tarifas por encima de la inflación. Asimismo, el Fideicomiso registró un aumento de sus márgenes operativos, derivado de la internalización de los gastos de administración. Como resultado se registró un margen NOI de 78.5% y 79.4% en 2025 y acumulado al 1T26, respectivamente. Del mismo modo, se alcanzó un margen EBITDA del 62.0% y 63.3% en comparación a 62.2% y 65.5% al cierre de 2024 y al 1T25, y comparado con 58.5% y 61.3% en nuestro escenario base.
- Generación de Flujo Libre de Efectivo.** El FLE generado durante 2025 fue de P\$379m, lo que representó un incremento de P\$24m contra el flujo de 2024 y de P\$25m contra nuestro escenario base. Adicionalmente, el Fideicomiso generó P\$153m acumulado al cierre del 1T26 (vs. P\$110m acumulado al cierre del 1T25 y vs. P\$134m en nuestro escenario base). El incremento se atribuye a una mayor generación de EBITDA y a un flujo positivo en el capital de trabajo debido, principalmente, al aumento de los anticipos de clientes.
- Niveles de Deuda.** Fibra Storage registró una deuda total de P\$2,021m al 1T26 (vs. P\$1,500m al 1T25). El incremento anterior obedece al refinanciamiento de la emisión STORAGE 21-2V por un monto total de P\$329m a través de los recursos obtenidos de un crédito bancario por P\$350m y a la colocación de la emisión STORAGE 25 por P\$500m.

## Expectativas para Periodos Futuros

- **Desempeño Operativo.** En nuestro escenario base, proyectamos que los ingresos totales alcancen P\$1,238m en 2030 (vs. P\$776m en 2025), lo que se reflejaría en una TMAC<sub>25-30</sub> de 9.8%. Este incremento se basa en el aumento de SBA derivado de siete aperturas, en la estabilidad del factor de ocupación y el incremento sostenido de las tarifas por encima de la inflación. Asimismo, estas aperturas resultarán en un incremento en los gastos generales que se irán absorbiendo paulatinamente conforme se materialice el crecimiento en el factor de ocupación. En este sentido, el margen NOI promedio ponderado se proyecta en 78.1% (vs. 78.5% en 2025) y el margen EBITDA promedio ponderado en 61.0% (vs. 62.0% en 2025) durante el periodo proyectado.
- **Generación de FLE.** Estimamos que la generación de FLE alcance los P\$527 en 2030 (vs. P\$379m en 2025). Este incremento se atribuye al crecimiento del EBITDA, parcialmente contrarrestado por las distribuciones obligatorias por CBFIs y mayores requerimientos de capital de trabajo.
- **Evolución de la Deuda.** Durante el 2028, estimamos el refinanciamiento de la emisión STORAGE 21V por P\$1,171m y del crédito simple por P\$350m a través de una emisión por P\$2,000m. Asimismo, en 2030, esperamos la amortización de la emisión STORAGE 25 por P\$500m. Como resultado, estimamos que la deuda total y la deuda neta alcancen los P\$2,000m y P\$1,105m, respectivamente en 2030 (vs. P\$2,021m y P\$1,225m en 2025).

## Factores que podrían subir la calificación

- **Mayor Generación de FLE.** En caso de que Fibra Storage muestre mayor generación de FLE durante el periodo proyectado que resulte en una métrica promedio ponderado de Años de Pago por debajo de 2.2 años en 2026-2030 (vs. 3.5 años en el escenario base), se podría modificar la calificación al alza.

## Factores que podrían bajar la calificación

- **Menor Generación de FLE.** Si el Fideicomiso enfrenta presiones macroeconómicas adversas que resulte en menor desempeño operativo y, por consiguiente, menor generación de FLE, alcanzando un promedio ponderado anual de P\$282m para 2026-2030 (vs. 427m en nuestro escenario base). La FIBRA podría presentar niveles promedio de DSCR por debajo de 1.8x (vs. 2.3x en nuestro escenario base) causando una baja en la calificación.
- **Incremento en los Niveles de Deuda.** En caso de que el Fideicomiso realice mayores disposiciones de deuda para financiar su operación e inversión en propiedades, y alcance niveles promedio de años de pago por arriba de 5.9 años para 2026-2030 (vs. 3.5 años en el escenario base), la calificación se podría modificar a la baja.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

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

|                                              | 2024*        | 2025*        | 2026P        | 2027P        | 2028P         | 2029P         | 2030P         | 1T25         | 1T26           |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|----------------|
| <b>ACTIVOS TOTALES</b>                       | <b>8,288</b> | <b>9,253</b> | <b>9,479</b> | <b>9,638</b> | <b>10,470</b> | <b>10,740</b> | <b>10,530</b> | <b>8,247</b> | <b>9,236</b>   |
| <b>Activo Circulante</b>                     | <b>804</b>   | <b>892</b>   | <b>716</b>   | <b>583</b>   | <b>1,099</b>  | <b>1,296</b>  | <b>1,092</b>  | <b>463</b>   | <b>688</b>     |
| Efectivo y Equivalentes de Efectivo          | 707          | 796          | 270          | 104          | 585           | 771           | 565           | 213          | 260            |
| Inversiones Disponibles                      | 0            | 0            | 330          | 330          | 330           | 330           | 330           | 142          | 330            |
| Rentas por Cobrar a Clientes                 | 3            | 2            | 5            | 6            | 8             | 10            | 10            | 1            | 2              |
| Impuestos por Recuperar                      | 85           | 85           | 102          | 132          | 164           | 172           | 172           | 89           | 80             |
| Partes Relacionadas y Otros                  | 2            | 2            | 2            | 3            | 3             | 3             | 3             | 2            | 2              |
| Pagos Anticipados                            | 7            | 7            | 7            | 9            | 10            | 11            | 12            | 15           | 16             |
| <b>Activos no Circulantes</b>                | <b>7,483</b> | <b>8,361</b> | <b>8,763</b> | <b>9,055</b> | <b>9,371</b>  | <b>9,444</b>  | <b>9,438</b>  | <b>7,784</b> | <b>8,547.3</b> |
| Anticipos para la Adquisición de Propiedades | 0            | 10           | 7            | 7            | 7             | 7             | 7             | 0            | 7              |
| Equipos                                      | 4            | 45           | 44           | 44           | 43            | 43            | 43            | 4            | 44             |
| Propiedades de Inversión                     | 7,366        | 8,195        | 8,589        | 8,888        | 9,209         | 9,289         | 9,289         | 7,668        | 8,369          |
| Crédito Mercantil                            | 72           | 68           | 63           | 57           | 52            | 46            | 41            | 71           | 67             |
| Otros Intangibles                            | 35           | 33           | 34           | 33           | 32            | 31            | 29            | 35           | 35             |
| Depositos en Garantía                        | 1            | 4            | 21           | 22           | 23            | 24            | 25            | 1            | 21             |
| Pago de Anticipos                            | 0            | 10           | 7            | 7            | 7             | 7             | 7             | 0            | 7              |
| Activos por Derecho de Uso                   | 6            | 4            | 3            | 3            | 3             | 3             | 3             | 6            | 3              |
| <b>PASIVOS TOTALES</b>                       | <b>1,884</b> | <b>2,359</b> | <b>2,417</b> | <b>2,266</b> | <b>2,906</b>  | <b>2,958</b>  | <b>2,517</b>  | <b>1,697</b> | <b>2,216</b>   |
| <b>Pasivo Circulante</b>                     | <b>594</b>   | <b>236</b>   | <b>291</b>   | <b>1,671</b> | <b>333</b>    | <b>897</b>    | <b>468</b>    | <b>405</b>   | <b>82</b>      |
| Pasivo con Costo                             | 329          | 0            | 0            | 1,521        | 0             | 500           | 0             | 329          | 0              |
| Proveedores                                  | 7            | 2            | 2            | 3            | 3             | 4             | 4             | 2            | 2              |
| Pasivos por Arrendamientos                   | 14           | 15           | 16           | 16           | 16            | 16            | 16            | 15           | 16             |
| Distribuciones por Pagar                     | 216          | 185          | 236          | 90           | 270           | 330           | 400           | 0            | 0              |
| Intereses por Pagar                          | 9            | 9            | 11           | 10           | 12            | 12            | 10            | 35           | 35             |
| Anticipo de Clientes y Otros                 | 20           | 26           | 26           | 32           | 32            | 36            | 39            | 25           | 29             |
| <b>Pasivos no Circulantes</b>                | <b>1,290</b> | <b>2,122</b> | <b>2,127</b> | <b>595</b>   | <b>2,573</b>  | <b>2,061</b>  | <b>2,049</b>  | <b>1,291</b> | <b>2,135</b>   |
| Pasivo con Costo                             | 1,171        | 2,021        | 2,021        | 500          | 2,500         | 2,000         | 2,000         | 1,171        | 2,021          |
| Pasivo por Arrendamiento                     | 129          | 119          | 121          | 108          | 93            | 78            | 63            | 130          | 131            |
| Costos de Emisión                            | -11          | -18          | -15          | -13          | -20           | -17           | -14           | -10          | -17            |
| Otros                                        | 0            | 0            | 0            | 0            | 0             | 0             | 0             | 0            | 0              |
| <b>CAPITAL CONTABLE</b>                      | <b>6,404</b> | <b>6,894</b> | <b>7,062</b> | <b>7,372</b> | <b>7,564</b>  | <b>7,782</b>  | <b>8,013</b>  | <b>6,550</b> | <b>7,019</b>   |
| Capital Contribuido                          | 3,661        | 3,661        | 3,631        | 3,631        | 3,631         | 3,631         | 3,631         | 3,660        | 3,631          |
| Utilidades Acumuladas                        | 2,037        | 2,558        | 2,998        | 3,341        | 3,472         | 3,603         | 3,751         | 2,743        | 3,234          |
| Utilidad del Ejercicio                       | 706          | 675          | 433          | 401          | 462           | 548           | 631           | 147          | 155            |
| <b>Deuda Total</b>                           | <b>1,500</b> | <b>2,021</b> | <b>2,021</b> | <b>2,021</b> | <b>2,500</b>  | <b>2,500</b>  | <b>2,000</b>  | <b>1,500</b> | <b>2,021</b>   |
| <b>Deuda Neta</b>                            | <b>793</b>   | <b>1,225</b> | <b>1,422</b> | <b>1,588</b> | <b>1,585</b>  | <b>1,400</b>  | <b>1,105</b>  | <b>1,145</b> | <b>1,432</b>   |
| <b>Días Cuenta por Cobrar Clientes</b>       | <b>2</b>     | <b>1</b>     | <b>1</b>     | <b>1</b>     | <b>1</b>      | <b>1</b>      | <b>1</b>      | <b>1</b>     | <b>1</b>       |
| <b>LTV (Deuda Total / Activos Totales)</b>   | <b>18.1%</b> | <b>21.8%</b> | <b>21.3%</b> | <b>21.0%</b> | <b>23.9%</b>  | <b>23.3%</b>  | <b>19.0%</b>  | <b>18.2%</b> | <b>21.9%</b>   |

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG.

\* Información Dictaminada en formato IFRS.

\*\* Proyecciones a partir del 2T26.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

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

|                                                           | 2024*      | 2025*      | 2026P      | 2027P       | 2028P        | 2029P        | 2030P        | 1T25       | 1T26       |
|-----------------------------------------------------------|------------|------------|------------|-------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|
| <b>Ingresos Totales</b>                                   | <b>696</b> | <b>776</b> | <b>862</b> | <b>951</b>  | <b>1,046</b> | <b>1,138</b> | <b>1,238</b> | <b>182</b> | <b>212</b> |
| Ingresos por Rentas                                       | 617        | 739        | 822        | 907         | 999          | 1,088        | 1,184        | 172        | 202        |
| Otros Ingresos                                            | 79         | 37         | 41         | 44          | 47           | 50           | 54           | 10         | 10         |
| <b>Gastos de Generales</b>                                | <b>263</b> | <b>295</b> | <b>338</b> | <b>386</b>  | <b>409</b>   | <b>418</b>   | <b>445</b>   | <b>71</b>  | <b>78</b>  |
| Gastos de Operación                                       | 115        | 138        | 144        | 172         | 189          | 194          | 202          | 32         | 36         |
| Gastos de Administración                                  | 148        | 157        | 194        | 214         | 220          | 223          | 243          | 39         | 42         |
| <b>UOPADA (EBITDA)</b>                                    | <b>433</b> | <b>481</b> | <b>524</b> | <b>565</b>  | <b>637</b>   | <b>720</b>   | <b>793</b>   | <b>111</b> | <b>134</b> |
| Depreciación y Amortización                               | 12         | 10         | 10         | 9           | 7            | 7            | 7            | 2          | 3          |
| <b>Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)</b> | <b>421</b> | <b>472</b> | <b>514</b> | <b>556</b>  | <b>630</b>   | <b>713</b>   | <b>786</b>   | <b>108</b> | <b>132</b> |
| Ingresos por Intereses                                    | 71         | 45         | 48         | 33          | 52           | 63           | 64           | 10         | 9          |
| Pérdida por Cambios                                       | 49         | -3         | 9          | 0           | 0            | 0            | 0            | -3         | 9          |
| Intereses Pagados por Pasivos Financieros                 | 124        | 142        | 170        | 172         | 192          | 212          | 201          | 30         | 39         |
| Intereses Pagados por Arrendamientos                      | 15         | 13         | 14         | 14          | 14           | 14           | 14           | 4          | 3          |
| Otros Gastos Financieros                                  | 0          | 0          | 2          | 2           | 15           | 3            | 3            | 0          | 0          |
| Ingreso Financiero Neto                                   | -4         | -100       | -116       | -142        | -154         | -152         | -140         | -24        | -21        |
| Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.               | 303        | 317        | 35         | 0           | 0            | 0            | 0            | 67         | 35         |
| <b>Resultado Integral de Financiamiento</b>               | <b>299</b> | <b>217</b> | <b>-81</b> | <b>-142</b> | <b>-154</b>  | <b>-152</b>  | <b>-140</b>  | <b>43</b>  | <b>14</b>  |
| Ingresos (Costos) no Ordinarios                           | 0          | 0          | 13         | 0           | 0            | 0            | 0            | 0          | 13         |
| <b>Utilidad Neta Consolidada</b>                          | <b>706</b> | <b>675</b> | <b>433</b> | <b>401</b>  | <b>462</b>   | <b>548</b>   | <b>631</b>   | <b>147</b> | <b>155</b> |
| <b>Cifras UDM</b>                                         |            |            |            |             |              |              |              |            |            |
| Cambio en Ventas (%)                                      | 30.6%      | 11.5%      | 11.1%      | 10.3%       | 9.9%         | 8.9%         | 8.8%         | 29.7%      | 11.0%      |
| Factor de Ocupación (Al cierre)                           | 81.7%      | 83.5%      | 79.8%      | 79.0%       | 75.3%        | 79.5%        | 82.4%        | 81.7%      | 83.9%      |
| Superficie Bruta Arrendable (SBA) (m2)                    | 186,048    | 200,918    | 217,833    | 232,772     | 248,845      | 252,845      | 252,845      | 188,762    | 204,998    |
| NOI                                                       | 509        | 610        | 680        | 735         | 810          | 893          | 982          | 531        | 637        |
| Margen NOI                                                | 78.3%      | 78.5%      | 78.8%      | 77.3%       | 77.5%        | 78.5%        | 79.3%        | 78.3%      | 79.4%      |
| Margen EBITDA                                             | 62.2%      | 62.0%      | 60.8%      | 59.4%       | 60.9%        | 63.3%        | 64.0%        | 62.3%      | 62.6%      |
| Retorno sobre Capital Empleado (%)                        | 6.0%       | 6.1%       | 6.1%       | 6.4%        | 7.0%         | 7.7%         | 7.9%         | 6.1%       | 6.2%       |
| Tasa Pasiva                                               | 8.3%       | 8.3%       | 8.4%       | 8.5%        | 8.3%         | 8.5%         | 8.7%         | 8.2%       | 8.3%       |
| Tasa Activa                                               | 10.1%      | 7.3%       | 7.3%       | 7.3%        | 7.4%         | 6.7%         | 6.6%         | 9.8%       | 7.3%       |

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG.

\* Información Dictaminada en formato IFRS.

\*\* Proyecciones a partir del 2T26.

NOI = Ingresos por Rentas - Gastos de Operación.

EBITDA = NOI - Gastos de Administración.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

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

|                                                           | 2024* | 2025* | 2026P | 2027P | 2028P  | 2029P | 2030P  | 1T25 | 1T26 |
|-----------------------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|--------|------|------|
| <b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>                           |       |       |       |       |        |       |        |      |      |
| Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos              | 706   | 675   | 433   | 401   | 462    | 548   | 631    | 147  | 155  |
| Partidas sin Impacto en el Efectivo                       | 2     | 0     | 0     | 0     | 0      | 0     | 0      | 0    | 0    |
| Depreciación y Amortización                               | 12    | 10    | 10    | 9     | 7      | 7     | 7      | 2    | 3    |
| Utilidad /Pérdida en Venta de Inmb., y Negocios Conjuntos | -303  | -317  | -35   | 0     | 0      | 0     | 0      | -67  | -35  |
| Intereses a Favor                                         | -71   | -45   | -48   | -33   | -52    | -63   | -64    | -10  | -9   |
| Otras Partidas de Inversión                               | -52   | 0     | -10   | 0     | 0      | 0     | 0      | 2    | -10  |
| Partidas Relacionadas con Actividades de Inversion        | -415  | -353  | -82   | -24   | -45    | -56   | -57    | -72  | -51  |
| Intereses Devengados                                      | 139   | 155   | 174   | 172   | 192    | 212   | 201    | 34   | 42   |
| Intereses por Arrendamientos y Costos de Emisión          | 4     | 4     | 13    | 16    | 28     | 17    | 17     | 1    | 1    |
| Partidas Relac. con Activ. de Financ.                     | 143   | 159   | 187   | 188   | 220    | 229   | 218    | 35   | 43   |
| Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.        | 436   | 482   | 537   | 565   | 637    | 720   | 793    | 110  | 148  |
| Decremento (Incremento) en Clientes                       | 0     | 1     | -3    | -1    | -2     | -2    | -1     | 1    | 1    |
| Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos | 127   | 0     | -18   | -33   | -34    | -10   | -2     | -12  | -4   |
| Incremento (Decremento) en Proveedores                    | -23   | -5    | 1     | 1     | 0      | 0     | 0      | -5   | 1    |
| Incremento (Decremento) en Otros Pasivos                  | -9    | 11    | 2     | 4     | 3      | 4     | 0      | 36   | 29   |
| Capital de trabajo                                        | 95    | 7     | -18   | -29   | -32    | -8    | -2     | 20   | 27   |
| Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.          | 531   | 489   | 519   | 536   | 605    | 713   | 790    | 131  | 174  |
| <b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>                           |       |       |       |       |        |       |        |      |      |
| Inversión en Propiedades                                  | -347  | -499  | -338  | -299  | -321   | -80   | 0      | -228 | -118 |
| Inversión en Prop., Planta y Equipo                       | -4    | -42   | 0     | 0     | 0      | 0     | 0      | -0   | 0    |
| Inversión en Activos Intangibles                          | -3    | -1    | -2    | 0     | 0      | 0     | 0      | -0   | -2   |
| Inversiones Disponibles                                   | 0     | 0     | -333  | 0     | 0      | 0     | 0      | -142 | -333 |
| Intereses Cobrados                                        | 71    | 45    | 48    | 33    | 52     | 63    | 64     | 10   | 9    |
| Otros Activos                                             | 52    | 0     | 0     | 0     | 0      | 0     | 0      | 0    | 0    |
| Intereses Capitalizados de Propiedades de Inversión       | -21   | -21   | -5    | 0     | 0      | 0     | 0      | -4   | -5   |
| Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión      | -251  | -518  | -633  | -267  | -269   | -17   | 64     | -365 | -450 |
| Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.  | 280   | -29   | -114  | 269   | 336    | 696   | 855    | -235 | -276 |
| <b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>                      |       |       |       |       |        |       |        |      |      |
| Financiamientos Bancarios                                 | 0     | 850   | 0     | 0     | 2,000  | 0     | 0      | 0    | 0    |
| Amortización de Financiamientos Bancarios                 | 0     | -329  | 0     | 0     | -1,521 | 0     | -500   | 0    | 0    |
| Amortización de Arrendamientos                            | -11   | -14   | -15   | -15   | -15    | -15   | -15    | -3   | -4   |
| Intereses Pagados por Arrendamientos                      | -15   | -14   | -14   | -14   | -14    | -14   | -14    | -4   | -3   |
| Intereses Pagados por Pasivos Financieros                 | -124  | -138  | -170  | -172  | -192   | -212  | -201   | -30  | -39  |
| Amortización de Costos de Emisión                         | 0     | 0     | 0     | 0     | -22    | 0     | 0      | 0    | 0    |
| Financiamiento "Ajeno"                                    | -150  | 355   | -198  | -199  | 236    | -240  | -730   | -37  | -47  |
| Aportaciones de Fideicomitentes                           | 5     | 5     | -51   | 0     | 0      | 0     | 0      | 0    | -51  |
| Recompra de Acciones                                      | -120  | -11   | 0     | 0     | 0      | 0     | 0      | -6   | 0    |
| Otras Partidas                                            | 0     | -15   | 0     | 0     | 0      | 0     | 0      | 0    | 0    |
| Distribuciones Pagadas                                    | -84   | -216  | -185  | -236  | -90    | -270  | -330   | -216 | -185 |
| Financiamiento "Propio"                                   | -198  | -236  | -215  | -236  | -90    | -270  | -330   | -222 | -215 |
| Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.              | -348  | 118   | -412  | -435  | 146    | -510  | -1,060 | -259 | -261 |
| Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.                 | -68   | 89    | -527  | -166  | 482    | 185   | -205   | -494 | -537 |
| Efectivo y equiv. al principio del Periodo                | 776   | 707   | 796   | 270   | 104    | 585   | 771    | 707  | 796  |
| Efectivo y equiv. al final del Periodo                    | 707   | 796   | 270   | 104   | 585    | 771   | 565    | 213  | 260  |
| <b>Cifras UDM</b>                                         |       |       |       |       |        |       |        |      |      |
| Capex de Mantenimiento                                    | 0     | 0     | 0     | 0     | 0      | 0     | 0      | 0    | 0    |
| Ajustes especiales                                        | 0     | 0     | 0     | 0     | 0      | 0     | 0      | 0    | 0    |
| Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m                         | 355   | 379   | 392   | 417   | 438    | 471   | 527    | 373  | 392  |
| Amortización de Deuda                                     | 0     | 329   | 0     | 0     | 1,521  | 0     | 500    | 0    | 0    |
| Revolencia automática                                     | 0     | -329  | 0     | 0     | -1,521 | 0     | 0      | 0    | 0    |
| Amortización de Deuda Final                               | 0     | 0     | 0     | 0     | 0      | 0     | 500    | 0    | 0    |
| Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)                  | 74    | 114   | 128   | 139   | 140    | 149   | 201    | 143  | 168  |
| Servicio de la Deuda 12m                                  | 74    | 114   | 128   | 139   | 140    | 149   | 701    | 143  | 168  |
| DSCR                                                      | 4.8   | 3.3   | 3.1   | 3.0   | 3.1    | 3.2   | 0.8    | 2.6  | 2.3  |
| Caja Inicial Disponible                                   | 776   | 707   | 796   | 270   | 104    | 585   | 771    | 707  | 796  |
| DSCR con Caja Inicial                                     | 15.3  | 9.6   | 9.3   | 4.9   | 3.9    | 7.1   | 1.9    | 7.5  | 7.1  |
| Deuda Neta a FLE 12m                                      | 2.2   | 3.2   | 3.6   | 3.8   | 3.6    | 3.0   | 2.1    | 3.1  | 3.7  |
| Deuda Neta a EBITDA 12m                                   | 1.8   | 2.5   | 2.7   | 2.8   | 2.5    | 1.9   | 1.4    | 2.5  | 2.8  |

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG.

\* Información Dictaminada en formato IFRS.

\*\* Proyecciones a partir del 2T26.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

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

|                                              | 2024*        | 2025*        | 2026P        | 2027P        | 2028P         | 2029P         | 2030P         | 1T25         | 1T26           |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|----------------|
| <b>ACTIVOS TOTALES</b>                       | <b>8,288</b> | <b>9,253</b> | <b>9,328</b> | <b>9,587</b> | <b>10,381</b> | <b>10,795</b> | <b>10,686</b> | <b>8,247</b> | <b>9,236</b>   |
| <b>Activo Circulante</b>                     | <b>804</b>   | <b>892</b>   | <b>676</b>   | <b>724</b>   | <b>1,203</b>  | <b>1,553</b>  | <b>1,451</b>  | <b>463</b>   | <b>688</b>     |
| Efectivo y Equivalentes de Efectivo          | 707          | 796          | 147          | 26           | 362           | 557           | 250           | 213          | 260            |
| Inversiones Disponibles                      | 0            | 0            | 330          | 330          | 330           | 330           | 330           | 142          | 330            |
| Rentas por Cobrar a Clientes                 | 3            | 2            | 4            | 6            | 7             | 9             | 9             | 1            | 2              |
| Impuestos por Recuperar                      | 85           | 85           | 168          | 341          | 478           | 631           | 833           | 89           | 80             |
| Partes Relacionadas y Otros                  | 2            | 2            | 2            | 2            | 3             | 3             | 3             | 2            | 2              |
| Pagos Anticipados                            | 7            | 7            | 25           | 19           | 24            | 24            | 27            | 15           | 16             |
| <b>Activos no Circulantes</b>                | <b>7,483</b> | <b>8,361</b> | <b>8,653</b> | <b>8,863</b> | <b>9,178</b>  | <b>9,242</b>  | <b>9,235</b>  | <b>7,784</b> | <b>8,547.3</b> |
| Anticipos para la Adquisición de Propiedades | 0            | 10           | 7            | 7            | 7             | 7             | 7             | 0            | 7              |
| Equipos                                      | 4            | 45           | 44           | 44           | 43            | 43            | 43            | 4            | 44             |
| Propiedades de Inversión                     | 7,366        | 8,195        | 8,479        | 8,695        | 9,017         | 9,087         | 9,087         | 7,668        | 8,369          |
| Crédito Mercantil                            | 72           | 68           | 63           | 57           | 52            | 46            | 41            | 71           | 67             |
| Otros Intangibles                            | 35           | 33           | 34           | 33           | 32            | 31            | 29            | 35           | 35             |
| Depositos en Garantía                        | 1            | 4            | 21           | 22           | 23            | 24            | 24            | 1            | 21             |
| Pago de Anticipos                            | 0            | 10           | 7            | 7            | 7             | 7             | 7             | 0            | 7              |
| Activos por Derecho de Uso                   | 6            | 4            | 3            | 3            | 3             | 3             | 3             | 6            | 3              |
| <b>PASIVOS TOTALES</b>                       | <b>1,884</b> | <b>2,359</b> | <b>2,178</b> | <b>2,175</b> | <b>2,658</b>  | <b>2,749</b>  | <b>2,254</b>  | <b>1,697</b> | <b>2,216</b>   |
| <b>Pasivo Circulante</b>                     | <b>594</b>   | <b>236</b>   | <b>50</b>    | <b>1,579</b> | <b>85</b>     | <b>687</b>    | <b>204</b>    | <b>405</b>   | <b>82</b>      |
| Pasivo con Costo                             | 329          | 0            | 0            | 1,521        | 0             | 500           | 0             | 329          | 0              |
| Proveedores                                  | 7            | 2            | 3            | 3            | 3             | 4             | 4             | 2            | 2              |
| Pasivos por Arrendamientos                   | 14           | 15           | 16           | 16           | 16            | 16            | 16            | 15           | 16             |
| Distribuciones por Pagar                     | 216          | 185          | 0            | 0            | 24            | 123           | 141           | 0            | 0              |
| Intereses por Pagar                          | 9            | 9            | 11           | 10           | 13            | 12            | 10            | 35           | 35             |
| Anticipo de Clientes y Otros                 | 20           | 26           | 21           | 30           | 29            | 32            | 34            | 25           | 29             |
| <b>Pasivos no Circulantes</b>                | <b>1,290</b> | <b>2,122</b> | <b>2,128</b> | <b>596</b>   | <b>2,574</b>  | <b>2,062</b>  | <b>2,050</b>  | <b>1,291</b> | <b>2,135</b>   |
| Pasivo con Costo                             | 1,171        | 2,021        | 2,022        | 501          | 2,501         | 2,001         | 2,001         | 1,171        | 2,021          |
| Pasivo por Arrendamiento                     | 129          | 119          | 121          | 108          | 93            | 78            | 63            | 130          | 131            |
| Costos de Emisión                            | -11          | -18          | -15          | -13          | -20           | -17           | -14           | -10          | -17            |
| Otros                                        | 0            | 0            | 0            | 0            | 0             | 0             | 0             | 0            | 0              |
| <b>CAPITAL CONTABLE</b>                      | <b>6,404</b> | <b>6,894</b> | <b>7,150</b> | <b>7,412</b> | <b>7,723</b>  | <b>8,046</b>  | <b>8,432</b>  | <b>6,550</b> | <b>7,019</b>   |
| Capital Contribuido                          | 3,661        | 3,661        | 3,631        | 3,631        | 3,631         | 3,631         | 3,631         | 3,660        | 3,631          |
| Utilidades Acumuladas                        | 2,037        | 2,558        | 3,234        | 3,520        | 3,757         | 3,969         | 4,275         | 2,743        | 3,234          |
| Utilidad del Ejercicio                       | 706          | 675          | 286          | 261          | 335           | 446           | 527           | 147          | 155            |
| <b>Deuda Total</b>                           | <b>1,500</b> | <b>2,021</b> | <b>2,022</b> | <b>2,022</b> | <b>2,501</b>  | <b>2,501</b>  | <b>2,001</b>  | <b>1,500</b> | <b>2,021</b>   |
| <b>Deuda Neta</b>                            | <b>793</b>   | <b>1,225</b> | <b>1,546</b> | <b>1,667</b> | <b>1,809</b>  | <b>1,614</b>  | <b>1,422</b>  | <b>1,145</b> | <b>1,432</b>   |
| <b>Días Cuenta por Cobrar Clientes</b>       | <b>2</b>     | <b>1</b>     | <b>1</b>     | <b>1</b>     | <b>1</b>      | <b>1</b>      | <b>1</b>      | <b>1</b>     | <b>1</b>       |
| <b>LTV (Deuda Total / Activos Totales)</b>   | <b>18.1%</b> | <b>21.8%</b> | <b>21.7%</b> | <b>21.1%</b> | <b>24.1%</b>  | <b>23.2%</b>  | <b>18.7%</b>  | <b>18.2%</b> | <b>21.9%</b>   |

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG.

\* Información Dictaminada en formato IFRS.

\*\* Proyecciones a partir del 2T26.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

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

|                                                           | 2024*      | 2025*      | 2026P      | 2027P       | 2028P       | 2029P        | 2030P        | 1T25       | 1T26       |
|-----------------------------------------------------------|------------|------------|------------|-------------|-------------|--------------|--------------|------------|------------|
| <b>Ingresos Totales</b>                                   | <b>696</b> | <b>776</b> | <b>766</b> | <b>831</b>  | <b>964</b>  | <b>1,025</b> | <b>1,101</b> | <b>182</b> | <b>212</b> |
| Ingresos por Rentas                                       | 617        | 739        | 730        | 793         | 920         | 979          | 1,053        | 172        | 202        |
| Otros Ingresos                                            | 79         | 37         | 36         | 38          | 43          | 45           | 48           | 10         | 10         |
| <b>Gastos de Generales</b>                                | <b>263</b> | <b>295</b> | <b>384</b> | <b>397</b>  | <b>442</b>  | <b>397</b>   | <b>406</b>   | <b>71</b>  | <b>78</b>  |
| Gastos de Operación                                       | 115        | 138        | 181        | 178         | 207         | 196          | 190          | 32         | 36         |
| Gastos de Administración                                  | 148        | 157        | 203        | 219         | 235         | 201          | 216          | 39         | 42         |
| <b>UOPADA (EBITDA)</b>                                    | <b>433</b> | <b>481</b> | <b>382</b> | <b>435</b>  | <b>522</b>  | <b>627</b>   | <b>695</b>   | <b>111</b> | <b>134</b> |
| Depreciación y Amortización                               | 12         | 10         | 10         | 9           | 7           | 7            | 7            | 2          | 3          |
| <b>Utilidad de Oper. antes de otros ingresos (gastos)</b> | <b>421</b> | <b>472</b> | <b>372</b> | <b>426</b>  | <b>514</b>  | <b>620</b>   | <b>688</b>   | <b>108</b> | <b>132</b> |
| Ingresos por Intereses                                    | 71         | 45         | 45         | 29          | 45          | 57           | 59           | 10         | 9          |
| Pérdida por Cambios                                       | 49         | -3         | 9          | 0           | 0           | 0            | 0            | -3         | 9          |
| Intereses Pagados por Pasivos Financieros                 | 124        | 142        | 173        | 177         | 195         | 214          | 203          | 30         | 39         |
| Intereses Pagados por Arrendamientos                      | 15         | 13         | 14         | 14          | 14          | 14           | 14           | 4          | 3          |
| Otros Gastos Financieros                                  | 0          | 0          | 2          | 2           | 15          | 3            | 3            | 0          | 0          |
| Ingreso Financiero Neto                                   | -4         | -100       | -120       | -150        | -165        | -160         | -148         | -24        | -21        |
| Ajustes al Valor Razonable de Prop. de Inv.               | 303        | 317        | 35         | 0           | 0           | 0            | 0            | 67         | 35         |
| <b>Resultado Integral de Financiamiento</b>               | <b>299</b> | <b>217</b> | <b>-85</b> | <b>-150</b> | <b>-165</b> | <b>-160</b>  | <b>-148</b>  | <b>43</b>  | <b>14</b>  |
| Ingresos (Costos) no Ordinarios                           | 0          | 0          | 13         | 0           | 0           | 0            | 0            | 0          | 13         |
| <b>Utilidad Neta Consolidada</b>                          | <b>706</b> | <b>675</b> | <b>286</b> | <b>261</b>  | <b>335</b>  | <b>446</b>   | <b>527</b>   | <b>147</b> | <b>155</b> |
| <i>Cifras UDM</i>                                         |            |            |            |             |             |              |              |            |            |
| Cambio en Ventas (%)                                      | 30.6%      | 11.5%      | -1.3%      | 8.6%        | 15.9%       | 6.3%         | 7.5%         | 29.7%      | 11.0%      |
| Factor de Ocupación (Al cierre)                           | 81.7%      | 83.5%      | 78.9%      | 78.7%       | 76.7%       | 79.7%        | 82.1%        | 81.7%      | 83.9%      |
| Superficie Bruta Arrendable (SBA) (m2)                    | 186,048    | 200,918    | 211,980    | 213,480     | 215,480     | 219,480      | 219,480      | 188,762    | 204,998    |
| NOI                                                       | 509        | 610        | 551        | 615         | 713         | 783          | 863          | 531        | 637        |
| Margen NOI                                                | 78.3%      | 78.5%      | 72.0%      | 74.0%       | 74.0%       | 76.4%        | 78.4%        | 78.3%      | 79.4%      |
| Margen EBITDA                                             | 62.2%      | 62.0%      | 49.9%      | 52.3%       | 54.1%       | 61.2%        | 63.1%        | 62.3%      | 62.6%      |
| Retorno sobre Capital Empleado (%)                        | 6.0%       | 6.1%       | 4.4%       | 4.9%        | 5.8%        | 6.8%         | 7.0%         | 6.1%       | 6.2%       |
| Tasa Pasiva                                               | 8.3%       | 8.3%       | 8.5%       | 8.8%        | 8.5%        | 8.6%         | 8.8%         | 8.2%       | 8.3%       |
| Tasa Activa                                               | 10.1%      | 7.3%       | 7.5%       | 7.4%        | 7.6%        | 6.9%         | 7.0%         | 9.8%       | 7.3%       |

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG.

\* Información Dictaminada en formato IFRS.

\*\* Proyecciones a partir del 2T26.

NOI = Ingresos por Rentas - Gastos de Operación.

EBITDA = NOI - Gastos de Administración.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

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

|                                                                 | 2024*       | 2025*       | 2026P       | 2027P       | 2028P       | 2029P       | 2030P       | 1T25        | 1T26        |
|-----------------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>                                 |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Utilidad o Pérdida neto o antes de impuestos                    | 706         | 675         | 286         | 261         | 335         | 446         | 527         | 147         | 155         |
| Partidas sin Impacto en el Efectivo                             | 2           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Depreciación y Amortización                                     | 12          | 10          | 10          | 9           | 7           | 7           | 7           | 2           | 3           |
| Utilidad /Pérdida en Venta de Inmb. y Negocios Conjuntos        | -303        | -317        | -35         | 0           | 0           | 0           | 0           | -67         | -35         |
| Intereses a Favor                                               | -71         | -45         | -45         | -29         | -45         | -57         | -59         | -10         | -9          |
| Otras Partidas de Inversión                                     | -52         | 0           | -10         | 0           | 0           | 0           | 0           | 2           | -10         |
| <b>Partidas Relacionadas con Actividades de Inversion</b>       | <b>-415</b> | <b>-353</b> | <b>-80</b>  | <b>-20</b>  | <b>-37</b>  | <b>-50</b>  | <b>-51</b>  | <b>-72</b>  | <b>-51</b>  |
| Intereses Devengados                                            | 139         | 155         | 176         | 177         | 195         | 214         | 203         | 34          | 42          |
| Intereses por Arrendamientos y Costos de Emisión                | 4           | 4           | 13          | 16          | 28          | 17          | 17          | 1           | 1           |
| <b>Partidas Relac. con Activ. de Financ.</b>                    | <b>143</b>  | <b>159</b>  | <b>189</b>  | <b>193</b>  | <b>224</b>  | <b>231</b>  | <b>220</b>  | <b>35</b>   | <b>43</b>   |
| <b>Flujo Deri. a Resul. antes de Impuestos a la Util.</b>       | <b>436</b>  | <b>482</b>  | <b>395</b>  | <b>435</b>  | <b>522</b>  | <b>627</b>  | <b>695</b>  | <b>110</b>  | <b>148</b>  |
| Decremento (Incremento) en Clientes                             | 0           | 1           | -2          | -2          | -1          | -1          | -1          | 1           | 1           |
| Decr. (Incr.) en Otras Cuentas por Cobrar y Otros Activos       | 127         | 0           | -102        | -169        | -142        | -154        | -206        | -12         | -4          |
| Incremento (Decremento) en Proveedores                          | -23         | -5          | 1           | 0           | -0          | 0           | 0           | -5          | 1           |
| Incremento (Decremento) en Otros Pasivos                        | -9          | 11          | -3          | 8           | 2           | 3           | -1          | 36          | 29          |
| <b>Capital de trabajo</b>                                       | <b>95</b>   | <b>7</b>    | <b>-106</b> | <b>-162</b> | <b>-141</b> | <b>-152</b> | <b>-207</b> | <b>20</b>   | <b>27</b>   |
| <b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Oper.</b>         | <b>531</b>  | <b>489</b>  | <b>289</b>  | <b>272</b>  | <b>380</b>  | <b>475</b>  | <b>489</b>  | <b>131</b>  | <b>174</b>  |
| <b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>                                 |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Inversión en Propiedades                                        | -347        | -499        | -228        | -217        | -321        | -70         | 0           | -228        | -118        |
| Inversión en Prop., Planta y Equipo                             | -4          | -42         | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | -0          | 0           |
| Inversión en Activos Intangibles                                | -3          | -1          | -2          | 0           | 0           | 0           | 0           | -0          | -2          |
| Inversiones Disponibles                                         | 0           | 0           | -333        | 0           | 0           | 0           | 0           | -142        | -333        |
| Intereses Cobrados                                              | 71          | 45          | 45          | 29          | 45          | 57          | 59          | 10          | 9           |
| Otros Activos                                                   | 52          | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Intereses Capitalizados de Propiedades de Inversión             | -21         | -21         | -5          | 0           | 0           | 0           | 0           | -4          | -5          |
| <b>Flujos Netos de Efectivo de Actividades de Inversión</b>     | <b>-251</b> | <b>-518</b> | <b>-525</b> | <b>-189</b> | <b>-277</b> | <b>-13</b>  | <b>59</b>   | <b>-365</b> | <b>-450</b> |
| <b>Efectivo Exced.(Req.) para aplicar en Activid.de Financ.</b> | <b>280</b>  | <b>-29</b>  | <b>-236</b> | <b>83</b>   | <b>103</b>  | <b>462</b>  | <b>547</b>  | <b>-235</b> | <b>-276</b> |
| <b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>                            |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Financiamientos Bancarios                                       | 0           | 850         | 1           | 0           | 2,000       | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Amortización de Financiamientos Bancarios                       | 0           | -329        | 0           | 0           | -1,521      | 0           | -500        | 0           | 0           |
| Amortización de Arrendamientos                                  | -11         | -14         | -15         | -15         | -15         | -15         | -15         | -3          | -4          |
| Intereses Pagados por Arrendamientos                            | -15         | -14         | -14         | -14         | -14         | -14         | -14         | -4          | -3          |
| Intereses Pagados por Pasivos Financieros                       | -124        | -138        | -173        | -177        | -195        | -214        | -203        | -30         | -39         |
| Amortización de Costos de Emisión                               | 0           | 0           | 0           | 0           | -22         | 0           | 0           | 0           | 0           |
| <b>Financiamiento "Ajeno"</b>                                   | <b>-150</b> | <b>355</b>  | <b>-199</b> | <b>-204</b> | <b>233</b>  | <b>-243</b> | <b>-732</b> | <b>-37</b>  | <b>-47</b>  |
| Aportaciones de Fideicomitentes                                 | 5           | 5           | -51         | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | -51         |
| Recompra de Acciones                                            | -120        | -11         | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | -6          | 0           |
| Otras Partidas                                                  | 0           | -15         | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Distribuciones Pagadas                                          | -84         | -216        | -185        | 0           | 0           | -24         | -123        | -216        | -185        |
| <b>Financiamiento "Propio"</b>                                  | <b>-198</b> | <b>-236</b> | <b>-215</b> | <b>0</b>    | <b>0</b>    | <b>-24</b>  | <b>-123</b> | <b>-222</b> | <b>-215</b> |
| <b>Flujos Netos de Efectivo de Activ. de Finan.</b>             | <b>-348</b> | <b>118</b>  | <b>-414</b> | <b>-204</b> | <b>233</b>  | <b>-267</b> | <b>-855</b> | <b>-259</b> | <b>-261</b> |
| <b>Incre.(Dismin.) neto de Efectivo y Equiv.</b>                | <b>-68</b>  | <b>89</b>   | <b>-650</b> | <b>-121</b> | <b>336</b>  | <b>195</b>  | <b>-308</b> | <b>-494</b> | <b>-537</b> |
| Efectivo y equiv. al principio del Periodo                      | 776         | 707         | 796         | 147         | 26          | 362         | 557         | 707         | 796         |
| <b>Efectivo y equiv. al final del Periodo</b>                   | <b>707</b>  | <b>796</b>  | <b>147</b>  | <b>26</b>   | <b>362</b>  | <b>557</b>  | <b>250</b>  | <b>213</b>  | <b>260</b>  |
| <b>Cifras UDM</b>                                               |             |             |             |             |             |             |             |             |             |
| Capex de Mantenimiento                                          | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Ajustes especiales                                              | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           |
| <b>Flujo Libre de Efectivo (FLE) 12m</b>                        | <b>355</b>  | <b>379</b>  | <b>260</b>  | <b>244</b>  | <b>327</b>  | <b>323</b>  | <b>319</b>  | <b>373</b>  | <b>392</b>  |
| Amortización de Deuda                                           | 0           | 329         | 0           | 0           | 1,521       | 0           | 500         | 0           | 0           |
| Revolencia automática                                           | 0           | -329        | 0           | 0           | -1,521      | 0           | 0           | 0           | 0           |
| Amortización de Deuda Final                                     | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 0           | 500         | 0           | 0           |
| Intereses Netos Pagados (incluy. Capit.)                        | 74          | 114         | 133         | 148         | 151         | 157         | 203         | 143         | 168         |
| <b>Servicio de la Deuda 12m</b>                                 | <b>74</b>   | <b>114</b>  | <b>133</b>  | <b>148</b>  | <b>151</b>  | <b>157</b>  | <b>703</b>  | <b>143</b>  | <b>168</b>  |
| <b>DSCR</b>                                                     | <b>4.8</b>  | <b>3.3</b>  | <b>2.0</b>  | <b>1.6</b>  | <b>2.2</b>  | <b>2.1</b>  | <b>0.5</b>  | <b>2.6</b>  | <b>2.3</b>  |
| Caja Inicial Disponible                                         | 776         | 707         | 796         | 147         | 26          | 362         | 557         | 707         | 796         |
| <b>DSCR con Caja Inicial</b>                                    | <b>15.3</b> | <b>9.6</b>  | <b>8.0</b>  | <b>2.6</b>  | <b>2.3</b>  | <b>4.4</b>  | <b>1.2</b>  | <b>7.5</b>  | <b>7.1</b>  |
| <b>Deuda Neta a FLE 12m</b>                                     | <b>2.2</b>  | <b>3.2</b>  | <b>5.9</b>  | <b>6.8</b>  | <b>5.5</b>  | <b>5.0</b>  | <b>4.5</b>  | <b>3.1</b>  | <b>3.7</b>  |
| <b>Deuda Neta a EBITDA 12m</b>                                  | <b>1.8</b>  | <b>2.5</b>  | <b>4.0</b>  | <b>3.8</b>  | <b>3.5</b>  | <b>2.6</b>  | <b>2.0</b>  | <b>2.5</b>  | <b>2.8</b>  |

Fuente: HR Ratings proyecciones con base en información trimestral interna del Fideicomiso y cierres anuales dictaminados por KPMG.

\* Información Dictaminada en formato IFRS.

\*\* Proyecciones a partir del 2T26.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

## Glosario

**FIBRA.** Fideicomiso que se dedica a la adquisición o construcción de bienes inmuebles que se destinan al arrendamiento o a la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes.

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

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

**DSCR o Razón de Cobertura de Servicio de la Deuda.** Flujo de Efectivo 12m / Servicio de la Deuda 12m (Intereses + Amortizaciones de Principal).

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

**CAPEX.** Inversiones en Bienes de Capital

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



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

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

|                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Metodologías utilizadas para el análisis**                                                                                                                                                                                          | Evaluación de Riesgo Corporativo, febrero 2024                                                                    |
| Calificación anterior                                                                                                                                                                                                               | STORAGE 21V: HR AA+ con Perspectiva Estable<br>STORAGE 25: HR AA+ con Perspectiva Estable                         |
| Fecha de última acción de calificación                                                                                                                                                                                              | STORAGE 21V: 9 de junio de 2025<br>STORAGE 25: 30 de julio de 2025                                                |
| Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación                                                                                                              | 1T22-1T26                                                                                                         |
| Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas                                                                                                                                  | Información financiera trimestral reportada a la Bolsa Mexicana de Valores<br>Información Anual Auditada por KPMG |
| Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso)                                                                                                                    | n.a.                                                                                                              |
| HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores (en su caso) | n.a.                                                                                                              |
| Calificaciones otorgadas por otras agencias calificadoras a los presentes valores (en su caso)                                                                                                                                      | n.a.                                                                                                              |

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

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

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

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

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

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

**Contacto con Medios**  
[comunicaciones@hrratings.com](mailto:comunicaciones@hrratings.com)



@HRRATINGS



HR RATINGS



[WWW.HRRATINGS.COM](http://WWW.HRRATINGS.COM)



HR RATINGS