

Comunicado de Prensa

PCR Verum Retira la Calificación de ‘AA-/M (e)’ del Tramo 1 de los CERFID del Fideicomiso BA12223 por su Amortización Total Anticipada

Monterrey, Nuevo León (Junio 4, 2026)

PCR Verum retira la calificación de ‘AA-/M (e)’ con Perspectiva ‘Estable’ del Tramo 1 de los Certificados Fiduciarios (CERFID) emitidos mediante el Fideicomiso BA12223 por un monto de Ps\$550 millones. El retiro es debido a su amortización total anticipada el pasado 28 de mayo de 2026, al ser refinanciados mediante una nueva emisión de Certificados.

Recibimos el convenio de reversión y extinción total del fideicomiso emisor de los CERFID.


Metodologías Aplicadas

- Financiamiento Estructurado (Junio 2022, aprobada en Julio 2022).

Analistas

Jonathan Félix Gaxiola


Director

 (81) 1936-6692 Ext. 107

 jonathan.felix@verum.mx

Daniel Martínez Flores


Director General Adjunto de Análisis

 (81) 1936-6692 Ext. 105

 daniel.martinez@verum.mx

María Lucía González Calderón

Analista

 (81) 1936-6692 Ext. 111

 marilu.gonzalez@verum.mx

Acciones de Calificación

| Tipo de Calificación / Instrumento | Nivel Anterior | Nivel Actual |
|------------------------------------|----------------|--------------|
| Tramo 1 BA12223 | ‘AA-/M (e)’ | - |
| Perspectiva | ‘Estable’ | - |



Información Regulatoria:

La última revisión de esta calificación se realizó el 17 de septiembre de 2025. La información financiera sobre Inmobiliaria Plaza Querétaro, S.A. de C.V. (IPQ) y Promociones Habitacionales del Centro de México, S.A. de C.V. (PHC) utilizada para el análisis y determinación de esta calificación comprende un periodo que abarca desde el 1 de enero de 2020 hasta el 30 de junio de 2025. La información financiera sobre el fideicomiso emisor de los CERFID utilizada para el análisis y determinación de esta calificación comprende un periodo que abarca desde el 1 de octubre de 2023 hasta el 31 de julio de 2025.

El significado de las calificaciones, una explicación sobre la forma en que se determinan y la periodicidad con la que se les da seguimiento, sus particularidades, atributos y limitaciones, así como las metodologías de calificación, la estructura y proceso de votación del comité que determinó las calificaciones y los criterios para el retiro o suspensión de una calificación pueden ser consultados en nuestro sitio de internet <http://www.pcrverum.mx>. Para las calificaciones antes otorgadas, no se utilizaron calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras ni modelos o criterios diferentes de los empleados en la calificación inicial.

De conformidad con la metodología de calificación antes indicada y en términos del artículo 7, fracción III, de las *Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores*, se hace notar que las calificaciones en cuestión pueden estar sujetas a actualización en cualquier momento. Las calificaciones otorgadas son una opinión con respecto a la calidad crediticia, la fortaleza financiera o la capacidad de administración de activos, o relativa al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social de la emisora, todo ello con respecto a la emisora o emisión en cuestión, y por tanto no constituyen recomendación alguna para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar al cabo algún negocio, operación o inversión.

Las calificaciones antes indicadas están basadas en información proporcionada por la emisora y/u obtenida de fuentes que se asumen precisas y confiables, dentro de la cual se incluyen estados financieros auditados, información operativa, presentaciones corporativas, análisis sectoriales y regulatorios, entre otras, misma que fue revisada por Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. exclusivamente en la medida necesaria y en relación al otorgamiento de las calificaciones en cuestión, de acuerdo con la metodología referida anteriormente. En ningún caso deberá entenderse que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. ha en forma alguna validado, garantizado o certificado la precisión, exactitud o totalidad de dicha información, por lo que no asume responsabilidad alguna por cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el análisis de tal información.

La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y la opinión sobre la capacidad de la emisora 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 las calificaciones, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. Las calificaciones en cuestión consideran un análisis de la calidad crediticia o fortaleza financiera relativa a la emisora, pero no necesariamente refleja una probabilidad estadística de incumplimiento de pago. Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. emite la calificación de que se trata con apego estricto a las sanas prácticas de mercado, a la normatividad aplicable y a su Código de Conducta, el cual se puede consultar en <http://www.pcrverum.mx>.

Las calificaciones antes señaladas fueron solicitadas por el emisor (o en su nombre) por lo que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. ha percibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. No obstante, se hace notar que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. no ha recibido ingresos de la emisora por conceptos diferentes a los relacionados con el estudio, análisis, opinión, evaluación y dictaminación de la calidad crediticia y el otorgamiento de una calificación.

