

FECHA: 20/08/2026

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	VERUM
RAZÓN SOCIAL	VERUM, CALIFICADORA DE VALORES, S.A.P.I. DE C.V.
LUGAR	Monterrey, Nuevo León

ASUNTO

PCR Verum Baja a 'BBB-/M' la Calificación de FINDECA; Perspectiva Permanece 'Negativa'

EVENTO RELEVANTE

Monterrey, Nuevo León (Agosto 20, 2026)

PCR Verum disminuyó a 'BBB-/M' desde 'BBB/M' la calificación corporativa de largo plazo de FINDECA, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. ('FINDECA'), en tanto, ratificó en '3/M' su calificación de corto plazo. La Perspectiva de la calificación de largo plazo se mantuvo 'Negativa'.

La disminución en la calificación de largo plazo de FINDECA responde a que en periodos recientes ha observado un considerable incremento en la proporción de sus activos de baja productividad, lo que ha generado presiones sobre su posición y flexibilidad financiera. Si bien la SOFOM ha mantenido bajos niveles de cartera vencida, ante diversas afectaciones en sus acreditados, ha requerido disponer de garantías como medida de recuperación, influyendo esto en el aumento de 'Otras cuentas por cobrar', asociadas en buena medida a la formalización de convenios de promesa de compra respecto a sus bienes previamente adjudicados, además de ventas de diversos activos a plazos y el puenteo de créditos por colocar.

Cabe añadir que, la SOFOM exhibe un moderado desempeño financiero, acorde con las características de su modelo de negocio y enfoque social, aspecto que por la mencionada situación de sus activos improductivos y las presiones sobre su posición patrimonial, podría condicionar la recuperación de su posición financiera. Las elevadas concentraciones por acreditado y región, aunadas a la alta dependencia hacia su principal fuente de fondeo, son factores también considerados en las calificaciones.

Perspectiva 'Negativa'

La Perspectiva 'Negativa' pudiera materializarse en caso de que continúe el deterioro en la calidad de activos de FINDECA, a su vez generando mayores presiones sobre su capital, o bien, ante afectaciones de momento no previstas a su posición de liquidez y disponibilidad de recursos. La Perspectiva podría regresar a 'Estable' en la medida en que la SOFOM logre desplazar de forma consistente sus activos de baja productividad, al mismo tiempo que mantenga adecuados indicadores de morosidad y capitalización, además de una generación de resultados acorde con su modelo de negocio, entre otros factores.

Importante Crecimiento en los Activos de Baja Productividad. Al cierre del 1T26, el capital contable de FINDECA se ubicó en Ps\$110.9 millones, representando un razonable 15.9% de sus activos. No obstante, a consideración de PCR Verum, su posición patrimonial continúa fuertemente presionada por la significativa proporción de activos de baja productividad en su balance general, los cuales representaron el 83.1% del capital contable y el 13.2% de los activos totales (1T25: 73.2% y 13.2%, respectivamente). Estos se encuentran compuestos principalmente por 'Otras cuentas por cobrar' (Ps\$84.8 millones), cuyo saldo ha mostrado incrementos en los últimos periodos atribuidos a la firma de promesas de compra respecto a sus bienes adjudicados, además de ventas de activos a plazo, puenteo de créditos, créditos a funcionarios y empleados, y otros deudores diversos. PCR Verum dará seguimiento puntual al desplazamiento de estos activos, incluyendo su cobranza y materialización en nuevos recursos líquidos, y su evolución hacia adelante.

Bajo Indicador de Cartera Vencida, Aunque con Sensibilidad en las Colocaciones. La cartera vencida de FINDECA se ubicó en

FECHA: 20/08/2026

Ps\$4.3 millones al 1T26, representando el 0.8% del portafolio total (1T25: 1.3%), integrada por cuatro acreditados de los sectores de café, mango, jitomate y servicios. Si bien durante el periodo de análisis la SOFOM ha registrado indicadores relativamente bajos, es importante señalar que una parte relevante de los créditos ha requerido la disposición de garantías institucionales como mecanismo de recuperación temporal (1T26: Ps\$64.9 millones, equivalente al 11.9% de la cartera total). Aunque la SOFOM mantiene la responsabilidad de continuar con las gestiones de cobranza, dicha situación refleja las considerables dificultades para el pago oportuno por parte de sus acreditados, las cuales se espera persistan siendo importantes en los próximos periodos.

Relativa Mejora en Desempeño Financiero. Los márgenes de rentabilidad de FINDECA se han mantenido relativamente bajos, aunque acordes con su modelo de negocio y amplio enfoque social. En los 3M26, su utilidad neta se situó en Ps\$0.9 millones, superior a los Ps\$0.4 millones registrados en el mismo periodo del año anterior, favorecida principalmente por el crecimiento de la cartera crediticia. De esta manera, sus indicadores de ROAA y ROAE se ubicaron en 0.6% y 3.3%, respectivamente (3M25: 0.3% y 1.4%). PCR Verum estima que la rentabilidad permanecerá limitada en el corto plazo, considerando la naturaleza de su modelo de negocio y los requerimientos de gasto asociados con el crecimiento y seguimiento de su cartera.

Elevadas Concentraciones en el Portafolio Crediticio. Los primeros 15 acreditados significaron el 52.9% del portafolio total, o bien, 2.7x el capital contable al cierre del 1T26. No obstante, PCR Verum considera que esta exposición se encuentra parcialmente mitigada por la adecuada estructura de garantías que respalda las operaciones. Además, aunque la mayoría de sus operaciones se ubican en Oaxaca y Chiapas (95% en conjunto), la actividad forestal ha tomado mayor relevancia en Durango, cuya presencia se espera continuar fortaleciendo. PCR Verum prevé que estas concentraciones sigan presentes en el portafolio, aunque con una diversificación gradual hacia nuevos sectores y regiones conforme a los planes estratégicos de la financiera en el mediano plazo.

Alta Dependencia con Principal Fondeador. La principal línea de fondeo de FINDECA asciende a Ps\$600 millones y representó el 98.1% de sus recursos utilizados. Adicionalmente, la SOFOM dispone de dos líneas complementarias con un banco comercial y con la banca de desarrollo, que en conjunto suman Ps\$40 millones, de las cuales se había dispuesto el 24.4%. Hacia adelante, la SOFOM contempla mantener el uso predominante de su principal línea de fondeo, sin descartar el aprovechamiento de sus demás fuentes de financiamiento, particularmente para proyectos que no son elegibles con dicha institución, así como continuar explorando alternativas que le permitan mejorar las condiciones actuales de fondeo y reducir el costo financiero para los productores.

FINDECA fue constituida formalmente en 2007 y tiene como objetivo otorgar financiamiento a empresas integradas por pequeños productores de los sectores agropecuario, pesquero y forestal, así como de la agroindustria y actividades conexas. Su operación es realizada a través de su oficina matriz en Oaxaca, con apoyo de dos oficinas de atención. Al cierre del 1T26, su portafolio crediticio ascendió a Ps\$559.4 millones (+15.6% respecto al 1T25).

Factores ASG

A consideración de PCR Verum, FINDECA cuenta con prácticas ASG en un nivel superior al promedio. La mayoría de sus acreditados cuenta con sistemas productivos certificados por organismos externos, orientados al cuidado del medio ambiente, el uso eficiente de recursos y la viabilidad económica de la agricultura y la forestería comunitaria, contribuyendo a mejorar la calidad de vida de los productores. En materia de gobernanza, el Consejo se encuentra integrado en un 50% por miembros independientes y se apoya de distintos comités, en línea con las mejores prácticas.

Metodologías Aplicadas

- Bancos y Otras Instituciones Financieras (Octubre 2020).

Analistas

Florencia Ferado Calleros

Analista Senior

(81) 1936-6692

florencia.ferado@verum.mx

FECHA: 20/08/2026

Daniel Martínez Flores
Director General Adjunto de Análisis
(81) 1936-6692 Ext. 105
daniel.martinez@verum.mx

Jesús Hernández de la Fuente
Director
(81) 1936-6692 Ext. 108
jesus.hernandez@verum.mx

Acciones de Calificación de PCR Verum

Tipo de Calificación / Instrumento	Nivel Anterior	Nivel Actual
Largo plazo	'BBB/M'	'BBB-/M'
Corto plazo	'3/M'	'3/M'
Perspectiva	'Negativa'	'Negativa'

Información Regulatoria:

La última revisión de las calificaciones corporativas de FINDECA se realizó el pasado 21 de agosto de 2025. La información financiera utilizada para el análisis y determinación de estas calificaciones comprende un periodo que abarca desde el 1 de enero de 2021 hasta el 31 de marzo de 2026.

En términos de la disposición Quinta de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones Calificadoras de Valores, se informa que FINDECA ha sido calificada por HR Ratings en 'HR BB+' para el largo plazo con Perspectiva 'Estable' y 'HR4' para el corto plazo, el pasado 26 de junio de 2026.

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 modelos o criterios diferentes de los empleados en las calificaciones iniciales.

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

FECHA: 20/08/2026

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.

MERCADO EXTERIOR