Comunicado de Prensa

PCR Verum Asigna Calificación de ‘1+/M’ a la Porción de Corto Plazo de un Programa Dual de CBs de FHipo

Monterrey, Nuevo León (Noviembre 23, 2026)

PCR Verum asignó la calificación de ‘1+/M’ a una porción de corto plazo por hasta Ps$3,000 millones o su equivalente en UDIs (Unidades de Inversión) de un Programa Dual de CBs con carácter revolvente por hasta Ps$10,000 millones o su equivalente en UDIs, con duración de cinco años a partir de su fecha de autorización por la CNBV, a cargo del Fideicomiso Irrevocable F/2061 (Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, actuando única y exclusivamente como Fiduciario),denominado como ‘FHipo’.

La calificación se fundamenta en la sólida posición patrimonial de FHipo, reflejada en elevados niveles de capitalización, derivados principalmente de una prudente administración de su endeudamiento, aunque a la vez con cierta influencia por la contracción sostenida de su base de activos. Asimismo, se destaca la amplia disponibilidad de recursos líquidos y el alto grado de flexibilidad financiera del Fideicomiso Hipotecario para atender sus compromisos y respaldar futuras oportunidades de crecimiento; aunado a la aún razonable evolución de su calidad de activos, sustentada en los adecuados criterios de inversión aplicados en la adquisición y/o coparticipación en portafolios de créditos hipotecarios. En tanto, se considera la rentabilidad del vehículo en términos contables, apenas mitigada por un adecuado control de sus gastos operativos. Finalmente, se toman en cuenta los riesgos inherentes al perfil de los activos que componen el portafolio crediticio de FHipo.

Robusta Posición Patrimonial. FHipo conserva sólidos niveles de capitalización, al cierre del 3T26 con un Patrimonio de Ps$8,854.8 millones (-4.4% en los UDM) sostuvo una elevada proporción del 62.4% de los Activos Totales (3T25: 59.7%). En complemento, el indicador de Activos Totales respecto a Títulos de Capital mejoró a 1.6x, desde 1.7x al 3T25, reflejando una moderación en el nivel de apalancamiento del Fideicomiso. Por su parte, el Índice de Cobertura del Servicio de la Deuda se fortaleció significativamente, al ubicarse en 10.8x (7.5x al 3T25), evidenciando una mayor holgura para hacer frente a sus compromisos financieros.

Buena Calidad de Activos. Al cierre del 3T26, la Cartera Consolidada de FHipo sumó Ps$14,845.2 millones (UDM al 3T25: -16.8%), incluyendo al portafolio propio registrado en su balance general (Ps$7,760.8 millones), junto a los créditos y derechos de cobro que fungen como fuente de pago y garantizan las emisiones de CBFs ‘FHIPOCB 17U’, ‘FHIPOCB 20’, ‘FHIPOCB 21’, ‘FHIPOCB 21-2’ y ‘FHIPOCB 21-3’. Dicha Cartera Consolidada se mantiene concentrada principalmente en el programa ‘Infonavit Más Crédito’ con un aporte del 52.7% al 3T26. En tanto, los créditos originados mediante plataformas digitales hipotecarias, caracterizados por montos de financiamiento más elevados y un

perfil de riesgo relativamente mayor, redujeron su participación en el portafolio consolidado al 17.6% (19.7% al 3T25). Cabe añadir la disminución sostenida del programa 'Infonavit Total VSM', cuya participación se redujo al 2.3% derivado de la Amortización Total Anticipada de las emisiones CDVITOT 13U, 14U y 15U.

Si bien, al 3T26 el saldo de cartera vencida disminuyó 7.1% respecto a los Ps$1,357.7 millones del 3T25, ubicándose en Ps$1,260.6 millones, el índice de morosidad aumentó del 7.6% al 8.5% durante estos doce meses, reflejo de la disminución en el tamaño del portafolio, no así de un deterioro encima de lo previsto. Favorablemente, al considerar la cartera vencida respecto al saldo a originación el indicador se mantuvo en un nivel razonable de 5.9% respecto a las métricas internas de perdida esperada, e inferiores en comparación con otros portafolios similares, aspecto de gran relevancia para PCR Verum.

Rentabilidad Ajustada por Factores Contables. Durante 2025, FHipo registró una utilidad neta de Ps$65.5 millones (2024: Ps$513.8 millones), en un contexto de menor volumen de cartera, además de destacar la disminución en la valuación de los 'Beneficios por Recibir en Operaciones de Bursatilización', asociada al consecuente reconocimiento de una minusvalía de carácter exclusivamente contable tras la amortización anticipada de diversas constancias fiduciarias. No obstante, durante los 9M26 se observa una considerable recuperación, con una utilidad acumulada de Ps$98.3 millones (Ps$46.0 millones en 9M25), aunque manteniendo ajustados indicadores de ROAA y ROAE de 0.9% y 1.5%, respectivamente.

Holgada Posición de Liquidez. Históricamente, FHipo ha exhibido buenos niveles de liquidez, teniendo en cuenta su perfil de vencimientos y los gastos administrativos presupuestados. Al 3T26, sus Disponibilidades se situaron en Ps$3,141.1 millones presentando una disminución respecto al 3T25 del 14.6%, aunque representando un elevado 22.1% del Activo Total. En añadido, las líneas de almacenamiento disponibles alcanzaron más de Ps$2,900 millones.

Buenos Parámetros de Inversión. FHipo aplica criterios de elegibilidad para la adquisición de derechos de cobro y la co-originación de créditos, además observa unos lineamientos de inversión en los que detallan las condiciones que deben reunir los acreditados. Éstos han venido siendo ajustados en función del entorno económico para adaptarse a su colaboración con distintos originadores.

Favorable Perfil de Endeudamiento. FHipo mantiene una estructura de endeudamiento conservadora, reflejada en la reducción de su deuda total a Ps$5,109.1 millones al 3T26 (Ps$6,000.0 millones al 3T25), así como en un indicador de Deuda a Capital de 1.2x (1.4x al 3T25). Destaca su manejable perfil de vencimientos, con gran parte de sus líneas dispuestas concentradas en el largo plazo, así como su amplia flexibilidad financiera, respaldada por líneas de crédito con suficiente disponibilidad.

Riesgos Inherentes al Perfil de Activos que Componen el Portafolio Crediticio. A consideración de PCR Verum, la calidad de los activos de FHipo se encuentra expuesta a diversos factores macroeconómicos, tales como un menor dinamismo de la actividad económica, una desaceleración en la generación de empleo y un incremento en las tasas de interés, los cuales podrían deteriorar la

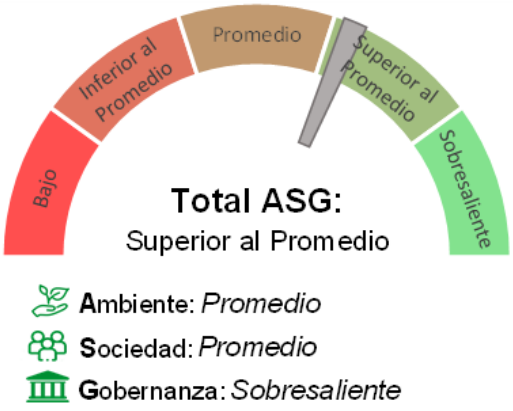
capacidad de pago de los acreditados y, consecuentemente, el desempeño del portafolio hipotecario. No obstante, se pondera la buena gestión de los riesgos crediticios, así como las medidas implementadas por la Administración para preservar una adecuada calidad de activos.

La calificación se encuentra en el nivel de corto plazo más elevado otorgado por PCR Verum. Por el contrario, la calificación podría verse presionada a la baja ante un deterioro significativo en la calidad del portafolio crediticio del Fideicomiso, niveles de endeudamiento superiores a los contemplados, una reducción importante en su posición de liquidez, entre otros factores.

FHipo fue constituido en 2014 con la finalidad de adquirir, originar, coparticipar, administrar y gestionar portafolios hipotecarios, posicionándose como un vehículo único en su tipo en México. A la fecha, el Fideicomiso coparticipa en portafolios de créditos hipotecarios originados y administrados por el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores ('Infonavit'), además recibe los derechos de cobro respecto a un portafolio de créditos originados por el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado ('Fovissste') y mantiene cartera hipotecaria originada por YAVE Smart Lending SPV, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R. (YAVE) y Financiera Inteligente, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. ('KREDI').

Factores ASG

A consideración de PCR Verum, FHipo mantiene prácticas Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG) superiores al promedio. En materia ambiental, destaca su participación en programas de financiamiento de viviendas sustentables equipadas con ecotecnologías que permiten reducir el consumo de agua, energía eléctrica y gas, así como la certificación *LEED Gold* de sus oficinas. En el ámbito social, ha contribuido al financiamiento de más de 100,000 viviendas, promoviendo la inclusión financiera. En gobierno corporativo, mantiene una estructura alineada con las mejores prácticas, con más del 50% de miembros independientes en su Comité Técnico y la totalidad en sus subcomités. Recientemente el Fideicomiso publicó su primer Informe de Sostenibilidad correspondiente al ejercicio 2025.



Metodologías Aplicadas

- Bancos y Otras Instituciones Financieras (Octubre 2020)

Analistas

Ana Luisa Villarreal Garza
Analista Especializado
(81) 1936-6692 Ext. 113
ana.villarreal@verum.mx

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

Jesús Hernandez 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
Porción de CP (2026)	'N/A'	'1+/M'

Información Regulatoria:

Esta es una calificación inicial por lo que Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. no ha realizado ninguna actualización previa, ni ha utilizado modelos o criterios diferentes a los señalados en el presente comunicado. La información financiera utilizada para el análisis y determinación de esta calificación comprende un periodo que abarca desde el 1 de enero 2021 hasta el 30 de septiembre 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.

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.