

Comunicado de Prensa

PCR Verum Ratifica Calificación de 'AA-/M (e)' del Tramo 1 de los CERFID del Fideicomiso BA28024

Monterrey, Nuevo León (Septiembre 17, 2025)

PCR Verum ratifica la calificación de 'AA-/M (e)' con Perspectiva 'Estable' al Tramo 1 de los Certificados Fiduciarios (CERFID) emitidos mediante el Fideicomiso BA28024 por un monto de Ps\$600 millones (saldo jul. 2025: Ps\$530 millones). El Tramo 1 devenga intereses mensuales a una tasa de TIE28 + 5.5% y con un plazo de hasta 96 meses. En caso de reexpresión del título, el nuevo plazo será de hasta 96 meses contados desde la fecha de emisión o reexpresión.

La fuente de pago es la cobranza de un portafolio de créditos para adquisición de lotes individuales residenciales que son originados y administrados por Fraccionaria la Romita, S.A. de C.V. (FRO), Valle de los Mezquites, S.A. de C.V. (VME) y Centro Inmobiliario del Bajío, S.A. de C.V. (CIB). Las tres empresas son parte de Ciudad Maderas, el cual es el nombre comercial de un conjunto de compañías que se encargan de la venta de lotes individuales residenciales con acceso controlado y amenidades. Desde su origen en 2012, Ciudad Maderas ha terminado 12 desarrollos y actualmente tiene alrededor de 11 en construcción en los estados de Querétaro, Guanajuato, Jalisco, San Luis Potosí, Quintana Roo, Nuevo León y Yucatán.

La calificación se fundamenta en la mejora crediticia en términos de Aforo de los derechos al cobro sobre el saldo del Tramo 1, además de los criterios de elegibilidad de la cartera y las protecciones legales a favor de Banco Bancrea, S.A., Institución de Banca Múltiple (Banco Bancrea) como tenedor del Tramo 1, y las labores de inspección que éste realiza hacia los fideicomitentes. También se considera el riesgo de construcción que se encuentra mitigado por la etapa avanzada de los proyectos (dos obras terminadas y la otra con más de 70% de avance) y las características de los créditos que reduce el riesgo de incumplimiento dado que el cliente no adquiere la propiedad del lote hasta liquidar el saldo total. La calificación se encuentra limitada por el hecho de que la cobranza no sea recibida directamente en el fideicomiso emisor, así como por un gobierno corporativo y prácticas de reporte de información con áreas de oportunidad por parte de las originadoras, y un historial relativamente limitado sobre el desempeño de cobranza de donde se derivan los créditos fideicomitados.

Características del Portafolio se Mantendrán por Criterios de Elegibilidad. La revolvencia de la transacción es baja dado el largo plazo de los créditos y el alto aforo actual de 2.5x (Saldo capital derechos de cobro / Saldo Tramo 1), por lo que la necesidad de sustituir créditos no es relevante. Sin embargo, los criterios de elegibilidad son robustos al limitar los derechos de cobro en mora o que hayan sido dados de baja, entre otros. El portafolio con corte al 31 de julio de 2025 se encontraba compuesto por 3,008 contratos con un capital vigente por cobrar de Ps\$1,307 millones de los cuales el



64.1% corresponden al proyecto Ciudad Maderas Península, el 19.2% al proyecto Ciudad Maderas Sur II, 11.6% al de Ciudad Maderas Querétaro y el restante 5.1% a Ciudad Maderas Montaña. El plazo promedio original se ubicó en 213 meses (18 años) y remanente en 119 meses (10 años).

Pérdidas Moderadas por Efectivos Mecanismos de Recuperación. Con base en la cobranza observada durante el tiempo de vida de la transacción (10 meses), PCR Verum mantuvo la tasa de incumplimiento acumulada del 25.0% (mora de +30 días, dado los criterios de elegibilidad) y recuperaciones acumuladas del 88.9%. Esto da como resultado una pérdida esperada del 2.8% para el escenario base (supuestos sin cambios en comparación con la revisión anterior de calificación).

Las recuperaciones suelen ser altas dado el tipo de producto en el que el cliente no es dueño del lote residencial hasta que liquida totalmente su adeudo con Ciudad Maderas. Si el acreditado incumple con sus pagos, se da de baja el contrato y se re-vende el lote a un precio actualizado; además, dados los recargos y penalizaciones por la cancelación del contrato, el cliente recibe un reembolso prácticamente nulo por las mensualidades con las que ya cumplió.

Cobranza Mayor a lo Esperado. La cobranza real ha sido constantemente mayor a la proyectada por PCR Verum en la revisión anterior dado que los incumplimientos fueron menores a lo estimado; sin embargo, la cobranza proyectada comienza a alinearse a la real. En julio de 2025, el flujo recibido fue de Ps\$20 millones, mientras que lo proyectado para ese mes era de Ps\$14 millones.

Mejoras Crediticias y Triggers Protegen al Tenedor del Tramo 1. Existen eventos que detonarían una amortización acelerada del Tramo 1 de lo CERFID; los más importantes son: insolvencia de cualquiera de los fideicomitentes, incumplimiento de los fideicomitentes en transferir la cobranza de los derechos de cobro hacia el fideicomiso emisor, o si las empresas incumplen con cualquiera de sus obligaciones de hacer y no hacer. Además, FRO, VME y CIB otorgaron su obligación solidaria de pago y el principal accionista mantiene una responsabilidad judicial.

Adicionalmente, el fideicomiso sólo aceptará derechos de cobro con no más de 30 días de atraso en sus pagos y en caso de que éste deje de ser elegible o el cliente falleciere, FRO, VME y CIB deberán sustituirlo a más tardar en la siguiente fecha de pago. Para contingencias operativas potenciales, La transacción también incorpora un fondo de reserva que en todo momento deberá conservar Ps\$24 millones, lo cual equivale a cerca de 3 meses de pago de intereses.

Prelación de Pagos da Preferencia al Pago de Obligaciones del Tramo 1. En cada fecha de pago (último jueves de cada mes), el fiduciario realizará los pagos bajo el siguiente orden de prelación: *i)* pago de gastos del fideicomiso, *ii)* pago de erogaciones al administrador sustituto en caso de aplicar, *iii)* reintegrar el fondo de reserva, *iv)* pago de intereses y *v)* todo flujo restante será utilizado para amortizar el principal de los CERFID Tramo 1.

Labores de Banco Bancrea Mitigan Riesgo Operativo. Si bien los flujos no son directamente recibidos en el fideicomiso emisor y el reporte de información de los fideicomitentes muestra áreas de oportunidad, Banco Bancrea, en su carácter de tenedor del Tramo 1, realiza periódicamente visitas de



inspección hacia los fideicomitentes. Las conclusiones de la última auditoría indican que las observaciones que se encontraron implican riesgos bajos.

Opinión Legal Evidencia Protecciones Jurídicas. Para asignar la calificación, PCR Verum recibió la opinión legal de un despacho de abogados. El despacho menciona que en su opinión la transacción implica una venta verdadera en términos legales de los derechos de cobro de la cartera; además, el patrimonio del fideicomiso y de las fideicomitentes (FRO, VME y CIB) serían patrimonios jurídicamente independientes, y existen aspectos jurídico-contractuales sólidos para el cumplimiento de las obligaciones incluidas en el contrato de fideicomiso.

Perspectiva ‘Estable’

La calificación pudiera aumentarse en caso de que la cobranza proveniente de los derechos de cobro se reciba directamente en el fideicomiso emisor o si se aprecia una mejora importante en términos de prácticas de gobierno corporativo y reporte en las empresas originadoras. En contraste, la calificación pudiera disminuirse si la cobranza es constantemente menor a la esperada por PCR Verum en el escenario base o si cualquiera de las fideicomitentes incumple con alguna de sus obligaciones establecidas en los contratos.

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 BA28024	‘AA-/M (e)’	‘AA-/M (e)’
Perspectiva	‘Estable’	‘Estable’



Información Regulatoria:

La última revisión de esta calificación se realizó el 7 de octubre de 2024. La información financiera sobre FRO, VME y CIB 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 2024 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.

