CERISS 26US

CEBURS Fiduciarios

CERISS 26US
HR AAA (E)
Perspectiva Estable

Credit Rating Agency

Instituciones Financieras
21 de septiembre de 2026

2026
HR AAA (E)
Perspectiva Estable



Mikel Saavedra
mikel.saavedra@hrratings.com
Asociado
Analista Responsable



Angel García
angel.garcia@hrratings.com
Director Ejecutivo Sr. de Instituciones Financieras / ABS

HR Ratings asignó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra CERISS 26US que pretende ser realizada por un monto de hasta P$10,000m o su equivalente en Unidades de Inversión (UDI's)

La asignación de la calificación para los Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra CERISS 26US[1] que pretende ser realizada se basa en la Mora Máxima (MM) de 8.7% que soporta la Emisión bajo un escenario de estrés que, al compararse con una Tasa de Incumplimiento Histórica de 1.3% para la cartera cedida como colateral, resulta en una razón de Veces Tasa de Incumplimiento (VTI) de 6.8 veces (x). Dicho lo anterior, la Emisión cuenta con diversos criterios de elegibilidad que le permiten mitigar riesgos asociados al cobro oportuno vía descuento de nómina, además de estos contar con una garantía hipotecaria. Finalmente, la Emisión también contempla mejoras crediticias como un aforo inicial de al menos el 40.0%, así como también una Reserva de Gastos de Mantenimiento Periódicos, un Fondo de Reserva y un Fondo de Gastos de Mantenimiento de tres meses con el efectivo para hacer frente al pago de gastos por los servicios de la Deuda. ***La calificación asignada se encuentra sujeta a revisión por parte de HR Ratings de las características finales de la Emisión, así como de la composición de los activos cedidos como fuente de pago.***

[1] Emisión de CEBURES Fiduciarios con clave de pizarra CERISS 26US por un total de 1,124.1m de UDI's (CERISS 26US y/o la Emisión y/o los CEBURES Fiduciarios y/o la Estructura).

Análisis de Flujo de Efectivo

- **Fortaleza operacional al soportar una MM de 8.7% dentro de un escenario de estrés.** Dentro del escenario de estrés se esperaría una cobranza no realizada por mora de P$2,055 millones (m) que equivale al incumplimiento de 2,180 acreditados.
- **Esquema de Amortización *Full-Turbo*.** Una vez que sean atendidos los distintos pagos por concepto de Gastos de Mantenimiento y Reserva de Gastos de Mantenimiento, Intereses Vencidos y No Pagados, Monto de Pago de Interés y el Fondo de Reserva y Fondo de Gastos de Mantenimiento se procede a amortizar el saldo insoluto de los CEBURES Fiduciarios de manera mensual hasta la fecha de su vencimiento legal.
- **Existencia de Criterios de Elegibilidad y límites respecto al perfil del acreditado para delimitar la exposición al riesgo de pérdidas por incumplimiento.** Dentro de los criterios de elegibilidad se describe el perfil de los acreditados del Instituto, el cual considera una base de trabajadores con una antigüedad mínima de tres años, así como una tasa de deducción de al menos el 25.0% del SMI, entre otros.
- **Constitución de Reservas y Fondos.** La Emisión cuenta con diversas reservas para asegurar el pago oportuno de todos los servicios necesarios para la operación de la Emisión y el pago de los certificados.

Factores Adicionales Considerados

- **Existencia de un mecanismo para el cumplimiento de los Criterios de Elegibilidad.** La Estructura cuenta con un tercero encargado de llevar a cabo la revisión, seguimiento y cumplimiento de los criterios de elegibilidad establecidos en la documentación legal para la Emisión.
- **Auditoría de Expedientes para realizar por el Administrador Maestro.** El Administrador Maestro tiene como obligación llevar a cabo la auditoría de, al menos, el número de Expedientes de los Créditos Hipotecarios que serán cedidos al Fideicomiso que resulte necesario para conformar una muestra aleatoria con un nivel de confianza del 95% y un margen de error del 5%, con la finalidad de verificar la integración de los Expedientes de los Créditos Hipotecarios.
- **Existencia de pólizas de seguros como cobertura de los créditos hipotecarios.** Como parte de su operación en el otorgamiento de créditos hipotecarios, el Instituto realiza anualmente contrataciones de dos pólizas de seguro para sus créditos con el objetivo de proteger los inmuebles cedidos en garantía por el crédito y mitigar el riesgo de pérdidas por fallecimiento de los trabajadores.
- **Colateral Cedido pulverizado y Mecanismo de descuento vía nómina del pago de los créditos hipotecarios.** Derivado del modelo de operación del Instituto, el colateral a ceder con fecha de corte a junio de 2026 se distribuye a través de 17,882 colaboradores, cuyo cobro se realiza a través de la retención vía nómina.

Factores que Podrían Bajar la Calificación

- **Incremento acelerado en la Tasa de Incumplimiento Histórica (TIH) por encima de 1.6%.** En caso de que el volumen de atrasos en las cosechas de los créditos cedidos por el Instituto presente o alcance una mora máxima mayor a 1.6% conforme exista una mayor madurez, podría verse un impacto negativo en la calificación.

- **Cambios normativos que modifiquen los mecanismos de cobranza del Administrador Primario.** En caso de que exista una modificación que disminuya los flujos de cobranza recibidos por el Fideicomiso, esto podría resultar en un impacto negativo para la Estructura.

Glosario

Cartera Vencida. Cartera con más de 180 días de atraso.

Índice de Morosidad. Cartera Vencida / Cartera Total.

Mora Máxima (MM). Cobranza de Capital No Realizada por Mora en el Periodo de Amortización / Cobranza Esperada Total en el Periodo de Amortización.

Tasa de Incumplimiento Histórica (TIH). Suma del Máximo incumplimiento Histórico en los montos de cartera originados por el Instituto.

Veces Tasa de Incumplimiento. Mora Máxima / Tasa de Incumplimiento Histórica.

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*	Metodología para la Evaluación de Emisiones de Deuda Respaldadas por el Flujo de Efectivo Generado por un Conjunto de Activos Financieros (México), Enero 2023.
Calificación anterior	Inicial
Fecha de última acción de calificación	Inicial
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	Junio de 2024 – junio 2026
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información proporcionada por el Agente Estructurador, Fideicomitente y el Administrador Primario.
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)	En cumplimiento con la obligación contenida en el tercer párrafo de la Quinta de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores, y según nos fue informado, la Emisión de Certificados Bursátiles con clave de pizarra CERISS 26US obtuvo la calificación de AAA.mx(sf) por parte de Moody's Local MX, la cual fue otorgada con fecha del 21 de septiembre de 2026.

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

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).

La calificación antes señalada no fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre. Sin embargo, la calificación de referencia fue solicitada por un inversionista o acreedor cuya identidad se mantiene desconocida para el público general, por lo tanto, HR Ratings ha recibido por parte del inversionista los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet 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, (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, 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