FIMUBCB 24

Fideicomiso CIB/2800

FIMUBCB 24
HR AAA (E)
Perspectiva Estable

Credit Rating Agency

Instituciones Financieras
20 de octubre de 2026

Mayo 2025
HR AAA (E)
Perspectiva Estable

Agosto 2025
HR AAA (E)
Perspectiva Estable

Octubre 2026
HR AAA (E)
Perspectiva Estable



Roberto Soto
roberto.soto@hrratings.com
Director Ejecutivo Sr. de Instituciones Financieras / ABS
Analista Responsable



Federico Guerrero
federico.guerrero@hrratings.com
Analista Sr.



Mauricio Gómez
mauricio.gomez@hrratings.com
Asociado Sr.



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

HR Ratings ratificó la calificación de HR AAA (E) con Perspectiva Estable para la Emisión con clave de pizarra FIMUBCB 24

La ratificación de la calificación para la emisión de Certificados Bursátiles (CEBURS) Fiduciarios con clave de pizarra FIMUBCB 24[1], puestos en circulación por el Fideicomiso CIB/2800[2] con Fimubac[3] como Fideicomitente por un monto de P$2,300.0 millones (m), se basa en una Mora Máxima (MM) soportada en el escenario de estrés de 20.7% y una Tasa de Incumplimiento Histórica de 4.0%, lo que resulta en una razón de Veces Tasa de Incumplimiento de 5.2 veces (x) (vs. 20.9%, 4.3% y 4.9x en el análisis anterior). Por su parte, la tasa de prepagos muestra un incremento a 18.5% al corte de septiembre de 2026 (vs. 15.9% en la revisión anterior). En cuanto al Colateral total cedido, este acumula un saldo insoluto de P$3,513.3m al corte de septiembre de 2026 (vs. P$3,654.4m en el análisis anterior), el cual se compone de 172,777 acreditados con un saldo promedio de P$20,334.5 (vs. 156,274 créditos y P$23,384.7 en el análisis anterior). Por su parte, el plazo promedio de originación ponderado por saldo insoluto del Colateral se colocó en 42.9 meses, mientras que el plazo promedio remanente ponderado por saldo insoluto se ubicó en 25.9 meses al corte de septiembre de 2026. Finalmente, del saldo insoluto del colateral total al 24 de septiembre de 2026, el colateral con cero días de atraso acumula el 65.4% seguido por el cajón de uno a 30 días de atraso con 7.2%, el cajón de 31 a 60 días de atraso con 5.1% y el cajón de más de 60 días de atraso con 22.2% (vs. 65.3%, 13.8%, 6.2% y 14.7% en el análisis anterior). El incremento en el cajón de más de 60 días de atraso obedece a un incremento en el saldo en atraso de cuatro dependencias en el estado de Veracruz.

[1] Emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra FIMUBCB 24 (la Emisión y/o los CEBURS Fiduciarios).
[2] Fideicomiso Irrevocable de Emisión, Administración y Pago No. CIB/2800 (el Fideicomiso Emisor y/o el Fideicomiso CIB/2800).
[3] Fimubac S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. (Fimubac y/o el Fideicomitente y/o el Administrador).

Adicionalmente, la Estructura considera las siguientes mejoras crediticias: i) *trigger* de Razón de Cumplimiento[4] (93.0%) para desatar un Evento de Amortización Acelerada, ii) *trigger* de Aforo Mínimo (1.20x) para desatar un Evento de Amortización Acelerada, iii) un Fondo de Mantenimiento constituido en cada Fecha de Pago con 1/12 del gasto de mantenimiento anual, iv) un Fondo de Reserva con las cantidades para cubrir una Fecha de Pago de Intereses, así como v) un Fondo de Pagos Mensuales con el Efectivo para cubrir los intereses y principal de la siguiente Fecha de Pago. Asimismo, la Estructura tiene dos instrumentos de cobertura (*cap*), con un nocional conjunto equivalente al principal de la Emisión y un *strike* de 14.0%, los cuales tienen como contraparte a Scotiabank[5] (el cual cuenta con una calificación equivalente a HR AAA otorgada por otra agencia calificadora).

Análisis de Flujos de Efectivo

- **Mora Máxima soportada en el escenario de estrés de 20.7% (vs. 20.9% en la revisión anterior).** La cobranza no soportada por mora en el escenario de estrés acumula un monto de P$591.3 millones (m), el cual es equivalente al incumplimiento de 29,077 clientes con un saldo promedio de P$20,334.5 (de un total de 172,777 clientes).
- **Aforo.** La Transacción considera un Aforo Requerido y un Aforo para Distribuciones de 1.25x, a partir del cual el Fideicomiso puede liberar remanentes durante el Periodo para Distribuciones, así como un Aforo Mínimo de 1.20x y un *trigger* de Aforo Mínimo que desataría un Evento de Amortización Acelerada.
- **Razón de Cumplimiento.** La Transacción considera un *trigger* de Razón de Cumplimiento de 93.0%, donde si la Razón de Cumplimiento es menor al límite por más de tres semanas consecutivas, se desataría un Evento de Amortización *Full-Turbo*.
- **Periodo de Revolvencia.** La Transacción considera un Periodo de Revolvencia original de 39 meses, donde el Fideicomiso puede adquirir Colateral[6] adicional y un Periodo de Revolvencia remanente de 17 meses al corte de septiembre de 2026.
- **Tasa de Interés.** La Emisión devenga intereses de forma mensual a una tasa de interés variable, equivalente a la TIIE 28 más un margen de 2.40%.
- **Esquema de Amortización Programada.** La Emisión considera un esquema de amortización programada a partir de la Fecha de Inicio de Pago (Fecha de Pago 25) de 1/15 del saldo de principal original de la Emisión.
- **Fondos de Reserva.** La Transacción considera un Fondo de Mantenimiento constituido en cada Fecha de Pago con 1/12 del gasto de mantenimiento anual, un Fondo de Reserva con la cantidad equivalente a una Fecha de Pago de Intereses, así como un Fondo de Pagos Mensuales con el Efectivo para cubrir los intereses y principal de la siguiente Fecha de Pago.

Factores Adicionales Considerados

- **Administrador Primario, con una calificación de HR AP3+ con Perspectiva Estable asignada por HR Ratings el 20 de noviembre de 2025.** Fimubac actúa como Administrador Primario de los Derechos de Cobro cedidos, Fideicomitente y Fideicomisario en Segundo Lugar.

[4] Razón de Cumplimiento: ((Valor Nominal de los Derechos de Cobro Elegibles Transmitidos + Valor Nominal de los Derechos Fideicomisarios Elegibles) / ((Saldo Insoluto de Principal de los CEBURS Fiduciarios * Aforo de la Emisión) - Efectivo Fideicomitido + Porción de Intereses del Fondo de Pagos Mensuales).
[5] Scotiabank Inverlat, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (Scotiabank y/o la Contraparte del Derivado).
[6] Derechos de Cobro, Derechos Fideicomisarios y Derechos de Cobro Fuente de Pago (el Colateral).

- **Administrador Maestro, con una calificación de HR AM2- con Perspectiva Estable asignada por HR Ratings el 29 de septiembre de 2026.** Linq[7] funge como Administrador Maestro en la Transacción.
- **Instrumentos de cobertura.** La Estructura considera dos *caps* con un nocional conjunto de P$2,300.0m, un *strike* de 14.0% (sobre la TIIE 28 a plazo) y una Fecha de Vencimiento el 25 de mayo de 2029 (Fecha de Vencimiento de la Emisión) con Scotiabank como contraparte. Al respecto, Scotiabank cuenta con una calificación equivalente a HR AAA otorgada por otra agencia calificadora.
- **Calidad del colateral de la Estructura.** El colateral con cero días de atraso acumula el 62.9% del saldo insoluto del colateral total y el colateral en el cajón de más de 60 días de atraso se ubicó en 21.4% al 24 de septiembre de 2026 (vs. 65.3% y 14.7% en la revisión anterior). El incremento en el cajón de más de 60 días de atraso obedece a un incremento en el saldo en atraso de cuatro dependencias en el estado de Veracruz. Al respecto, la estructura contempla un *trigger* de razón de cumplimiento de 93.0%, donde la Emisión no cuenta con un *trigger* de índice de morosidad.
- **Presencia de un Fideicomiso Maestro de Cobranza y Fideicomisos Fuente de Pago en la Transacción.** El Estructurador y Fideicomitente confirmaron que el 100.0% de la cobranza de la Emisión es depositada en el Fideicomiso Maestro de Cobranza.
- **Auditoría de Expedientes.** HR Ratings consideró el reporte de Auditoría de Expedientes semestral, elaborado por el Administrador Maestro el 25 de noviembre de 2025. El Administrador Maestro concluyó que el 100.0% de los expedientes revisados cumplen con las políticas de crédito y cobranza, así como con los Requisitos de Elegibilidad.

Factores para Bajar la Calificación

- **Disminución en la razón de Veces Tasa de Incumplimiento por debajo de 4.5x.** Una disminución en la VTI por debajo de 4.5x, ya sea por una disminución en la Mora Máxima inferior a 17.9% o un aumento en la Tasa de Incumplimiento Histórica de 4.6%, podría provocar una disminución en la calificación de la Estructura.
- **Disminución en la calificación del Administrador Primario por debajo de HR AP3-.** Una disminución en la calificación de Administrador Primario por debajo de HR AP3- podría ocasionar una disminución en la calificación de la Estructura.
- **Porcentaje de incidencias en la auditoría de expedientes superior a 10.0% de la muestra.** En caso de que el porcentaje de incidencias sea superior al establecido en la metodología de HR Ratings (10.0%), la calificación podría ser revisada a la baja.
- **Depósitos de cobranza directos al Fideicomiso Emisor, Fideicomiso Maestro de Cobranza o Fideicomisos Fuentes de Pago inferior a 80.0%.** Si el Fideicomiso Emisor, Fideicomiso Maestro de Cobranza o Fideicomisos Fuente de Pago reciben menos del 80.0% de la cobranza total a partir del sexto mes, la calificación podría verse impactada.

[7] Administrador de Portafolios Financieros, S.A. de C.V. (Linq y/o el Administrador Maestro).

Glosario

Aforo. (Valor Nominal de los Derechos de Cobro Elegibles Transmitidos + Valor Nominal de los Derechos Fideicomisarios Elegibles) / (Saldo Insoluto de Principal de los CEBURS Fiduciarios - Efectivo Fideicomitido + Porción de Intereses del Fondo de Pagos Mensuales).

Razón de Cumplimiento. (Valor Nominal de los Derechos de Cobro Elegibles Transmitidos + Valor Nominal de los Derechos Fideicomisarios Elegibles) / ((Saldo Insoluto de Principal de los CEBURS Fiduciarios * Aforo de la Emisión) - Efectivo Fideicomitido + Porción de Intereses del Fondo de Pagos Mensuales).

Mora Máxima. Cobranza de Capital no Realizada por Mora en el Periodo de Amortización / (Cobranza de Capital Esperada en el Periodo de Amortización – Contraprestación por la Adquisición de Derechos de Cobro Adicionales en el Periodo de Amortización).

Tasa de Incumplimiento Histórica. Promedio Ponderado por el Límite de Participación de la Tasa de Morosidad de cada Tipo de Colateral (Derechos de Cobro y Derechos de Cobro Subyacente).

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*	Criterios Generales Metodológicos (México), Octubre 2024 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	HR AAA (E) / Perspectiva Estable
Fecha de última acción de calificación	6 de agosto de 2025
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	Enero de 2019 – septiembre de 2026
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información proporcionada por el Fideicomitente y el Estructurador.
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso)	Calificación equivalente a HR AAA con Perspectiva Estable otorgada a Scotiabank Inverlat por Fitch Ratings el 14 de septiembre de 2026.
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)	La calificación ya incluye dicho factor de riesgo.
Calificaciones otorgadas por otras agencias calificadoras a los presentes valores (en su caso)	N/A.

***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 fue solicitada por la entidad, emisor o tercero distinto a la entidad o emisor y, por lo tanto, HR Ratings ha recibido 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).

Partes de este documento podrían haber sido generadas total o parcialmente mediante herramientas de inteligencia artificial (IA). Dentro de HR Ratings, el uso de IA en cualquier proceso o función cuenta con la supervisión, aprobación o monitoreo de los empleados responsables, quienes responden por el uso de cualquier herramienta tecnológica y por los resultados asociados. Toda decisión relevante o crítica (de manera enunciativa mas no limitativa, la determinación, modificación, mantenimiento o retiro de una calificación) se adopta mediante intervención humana, aun cuando se hayan utilizado herramientas de IA en alguna parte del proceso; por lo tanto, la responsabilidad no se delega ni se comparte con ninguna herramienta. Adicionalmente, conforme a las políticas y procedimientos previstos en la Normatividad Interna de HR Ratings, la información o los datos utilizados por las herramientas de IA no se emplean para entrenar modelos públicos ni se ponen a disposición de entidades distintas de HR Ratings, y dichas herramientas cumplen con las políticas y procedimientos para la prevención del mal uso de información confidencial o privilegiada previstos en el Código de Conducta.

Contacto con Medios

comunicaciones@hrratings.com