

FECHA: 28/05/2020

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	BRHSCCB
RAZÓN SOCIAL	THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

S&P Global Ratings baja calificación de los certificados bursátiles BRHSCCB 06-4U a 'D (sf)' tras incumplimiento en el pago de intereses

EVENTO RELEVANTE

Resumen

- * Bajamos nuestra calificación de deuda de los certificados bursátiles subordinados con clave de pizarra BRHSCCB 06-4U a 'D (sf)' (Incumplimiento) de 'mxCC (sf)'. La calificación de 'mxCCC (sf)' de la clase preferente BRHSCCB 06-3U continúa sin cambios.
- * La baja de calificación se da tras el incumplimiento en el pago completo de los intereses en la fecha de pago del 25 de mayo de 2020.
- * La emisión está respaldada por un portafolio de créditos hipotecarios residenciales originados por Hipotecaria Su Casita y administrados por Pendulum.

Acción de Calificación

El 28 de mayo de 2020, S&P Global Ratings bajó su calificación de deuda de largo plazo en escala nacional -CaVal- a 'D (sf)' (Incumplimiento, Default) de 'mxCC (sf)' de la clase subordinada de certificados bursátiles con clave de pizarra BRHSCCB 06-4U, de una transacción de certificados bursátiles respaldados por créditos hipotecarios residenciales (RMBS, por sus siglas en inglés) mexicanos, originados por Hipotecaria Su Casita S.A. de C.V. SOFOM E.N.R. (Su Casita; no calificada) y administrados por Pendulum Associates S. DE R.L. DE C.V. (Pendulum; clasificación como administrador primario y administrador especial de créditos hipotecarios: SUPERIOR AL PROMEDIO/Estable; clasificación como administrador maestro: PROMEDIO/Estable). La calificación de 'mxCCC (sf)' de la clase preferente BRHSCCB 06-3U continúa sin cambios.

La baja de la calificación de clase BRHSCCB 06-4U refleja el incumplimiento en el pago completo de los intereses en la fecha de pago del 25 de mayo de 2020. De acuerdo con el reporte del representante común, la cantidad faltante fue de \$97,765.57 pesos mexicanos (MXN), equivalente a 15,231.68 Unidades de Inversión (UDIs).

De acuerdo con los reportes del administrador, durante el mes de abril, se registró un menor nivel de cobranza comparado con los observados en meses anteriores, como consecuencia de la pandemia del coronavirus. Lo anterior, aunado a la cascada de pagos de la transacción, resultó en el incumplimiento de los intereses de la clase subordinada.

A mayo de 2020, la protección crediticia de los certificados BRHSCCB 06-4U en forma de sobrecolateralización (calculada como 1 - Pasivos / Activos Vigentes) era de -326.75% por lo que consideramos que la transacción podría incurrir en nuevo incumplimiento, ya sea de intereses en los siguientes meses, o de principal en la fecha de vencimiento legal.

S&P Global Ratings reconoce un alto grado de incertidumbre sobre la tasa de propagación y el punto más alto del brote del coronavirus. Algunas autoridades gubernamentales estiman que la pandemia llegará a su máximo a mediados de año, y nos basamos en este supuesto para evaluar las implicaciones económicas y crediticias. En nuestra opinión, las medidas adoptadas para contener COVID-19 han llevado a la economía global a la recesión (vea nuestras actualizaciones macroeconómicas y crediticias aquí: www.spglobal.com/ratings). A medida que la situación evolucione, actualizaremos nuestros supuestos y estimaciones en consecuencia.

Factores ambientales, sociales y de gobernabilidad (ESG) que se consideran para esta acción de calificación:

- * Salud y seguridad.

FECHA: 28/05/2020

Detalle de las calificaciones

Hipotecaria Su Casita - Bursatilizaciones de Hipotecas Residenciales

Serie Tipo Calificación Actual Calificación Anterior Fecha de Vencimiento Saldo Insoluto (millones)

BRHSCCB 06-4U Subordinada D (sf) mxCC (sf) 25 de agosto de 2035 UDIs20.04

Saldos al 28 de mayo de 2020. UDIs-Unidades de Inversión

Criterios y Artículos Relacionados

Criterios

- * Metodología y Supuestos Globales: Evaluación de carteras de hipotecas residenciales, 25 de enero de 2019.
- * Marco de Riesgo de Contraparte: Metodología y supuestos, 8 de marzo de 2019.
- * Marco global para evaluar el riesgo operativo en transacciones de financiamiento estructurado, 9 de octubre de 2014.
- * Financiamiento Estructurado: Metodología para aislamiento de activos y entidades de propósito específico, 29 de marzo de 2017.
- * Marco global para el análisis del flujo de efectivo en instrumentos de financiamiento estructurado, 9 de octubre de 2014.
- * Criterios y metodología aplicada a comisiones, gastos e indemnizaciones, 12 de julio de 2012.
- * Criterios globales para inversiones temporales en cuentas de transacciones, 31 de mayo de 2012.
- * Metodología para calificaciones crediticias en escala nacional y regional, 25 de junio de 2018.
- * Entendiendo las definiciones de Calificaciones de Standard & Poor's, 3 de junio de 2009.
- * Metodología: Criterios de estabilidad crediticia, 3 de mayo de 2010.
- * Metodología para el déficit temporal de intereses en transacciones de financiamiento estructurado, 15 de diciembre de 2015.
- * Puntualidad de los pagos: Periodos de gracia, garantías y uso de las calificaciones ""D"" y ""SD"", 24 de octubre de 2013.
- * Metodología para evaluar seguros hipotecarios y garantías y respaldos similares en financiamiento estructurado y del sector público y en bonos cubiertos (covered bonds), 7 de diciembre de 2014.

Modelos

- * Evaluador de Flujo de Efectivo.
- * LEVELR

Artículos Relacionados

- * Descripción general del Proceso de Calificación Crediticia.
- * MÉXICO - Definiciones de calificación en Escala CaVal (Nacional).
- * Global Structured Finance Scenario And Sensitivity Analysis 2016: The Effects Of Macroeconomic The top Five Macroeconomic Factors, 16 de diciembre de 2016.
- * Análisis de escenarios y sensibilidad para financiamiento estructurado en América Latina 2015: Efectos de las variables de los mercados regionales, 28 de octubre de 2015.
- * Análisis Económico: Recuperación económica tras COVID-19 será desigual en América Latina, 17 de abril de 2020.
- * Credit Conditions Emerging Markets: Longer Lockdowns, Heightened Risks, 23 de abril de 2020.
- * Actualización crediticia - COVID-19: Emisiones de financiamiento estructurado en América Latina comienza a sentir los efectos de la pandemia, 29 de abril de 2020.
- * Environmental, Social, And Governance: ESG Credit Factors In Structured Finance, 19 de septiembre de 2019.
- * S&P Global Ratings está evaluando el impacto de COVID-19 sobre las perspectivas del mercado hipotecario para RMBS, 17 de abril de 2020.
- * S&P Global Ratings toma acciones de calificación sobre transacciones de RMBS de Su Casita; retira identificar de Bajo Observación por Criterios, 8 de agosto de 2019.

INFORMACIÓN REGULATORIA ADICIONAL

- 1) Información financiera al 25 de mayo de 2020.
- 2) La calificación se basa en información proporcionada a S&P Global Ratings por el emisor y/o sus agentes y asesores. Tal información puede incluir, entre otras, según las características de la transacción, valor o entidad calificados, la siguiente: términos y condiciones de la emisión, prospecto de colocación, estados financieros anuales auditados y trimestrales, estadísticas operativas -en su caso, incluyendo también aquellas de las compañías controladoras-, información prospectiva -por ejemplo, proyecciones financieras-, informes anuales, información sobre las características del mercado, información legal relacionada, información proveniente de las entrevistas con la dirección e información de otras fuentes externas, por ejemplo,

FECHA: 28/05/2020

CNBV, Bolsa Mexicana de Valores.

La calificación se basa en información proporcionada con anterioridad a la fecha de este comunicado de prensa; consecuentemente, cualquier cambio en tal información o información adicional, podría resultar en una modificación de la calificación citada.

3) S&P Global Ratings considera dentro de su análisis las capacidades del originador y/o administrador de activos. Sin embargo, nuestra estimación de las capacidades de éstos no necesariamente tiene un impacto directo sobre las calificaciones asignadas.

4) S&P Global Ratings no considera en su análisis para la determinación de la calificación la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante, y posibles adquirentes de los valores emitidos bajo la titulación calificada.

5) La información regulatoria (PCR, por sus siglas en inglés) de S&P Global Ratings se publica en relación con una fecha específica, y está vigente a la fecha de la Acción de Calificación Crediticia que se haya publicado más recientemente. S&P Global Ratings actualiza la información regulatoria para una determinada Calificación Crediticia a fin de incluir los cambios en tal información solamente cuando se publica la siguiente Acción de Calificación Crediticia. Por consiguiente, la información regulatoria contenida aquí puede no reflejar los cambios en la misma que pudieran ocurrir durante el periodo posterior a la publicación de tal información regulatoria pero que de otra manera no están asociados con una Acción de Calificación Crediticia.

Crterios y Artículos Relacionados

Crterios

- * Metodología y Supuestos Globales: Evaluación de carteras de hipotecas residenciales, 25 de enero de 2019.
- * Marco de Riesgo de Contraparte: Metodología y supuestos, 8 de marzo de 2019.
- * Marco global para evaluar el riesgo operativo en transacciones de financiamiento estructurado, 9 de octubre de 2014.
- * Financiamiento Estructurado: Metodología para aislamiento de activos y entidades de propósito específico, 29 de marzo de 2017.
- * Marco global para el análisis del flujo de efectivo en instrumentos de financiamiento estructurado, 9 de octubre de 2014.
- * Crterios y metodología aplicada a comisiones, gastos e indemnizaciones, 12 de julio de 2012.
- * Crterios globales para inversiones temporales en cuentas de transacciones, 31 de mayo de 2012.
- * Metodología para calificaciones crediticias en escala nacional y regional, 25 de junio de 2018.
- * Entendiendo las definiciones de Calificaciones de Standard & Poor's, 3 de junio de 2009.
- * Metodología: Crterios de estabilidad crediticia, 3 de mayo de 2010.
- * Metodología para el déficit temporal de intereses en transacciones de financiamiento estructurado, 15 de diciembre de 2015.
- * Puntualidad de los pagos: Periodos de gracia, garantías y uso de las calificaciones ""D"" y ""SD"", 24 de octubre de 2013.
- * Metodología para evaluar seguros hipotecarios y garantías y respaldos similares en financiamiento estructurado y del sector público y en bonos cubiertos (covered bonds), 7 de diciembre de 2014.

Modelos

- * Evaluador de Flujo de Efectivo.
- * LEVELR

Artículos Relacionados

- * Descripción general del Proceso de Calificación Crediticia.
- * MÉXICO - Definiciones de calificación en Escala CaVal (Nacional).
- * Global Structured Finance Scenario And Sensitivity Analysis 2016: The Effects Of Macroeconomic The top Five Macroeconomic Factors, 16 de diciembre de 2016.
- * Análisis de escenarios y sensibilidad para financiamiento estructurado en América Latina 2015: Efectos de las variables de los mercados regionales, 28 de octubre de 2015.
- * Análisis Económico: Recuperación económica tras COVID-19 será desigual en América Latina, 17 de abril de 2020.
- * Credit Conditions Emerging Markets: Longer Lockdowns, Heightened Risks, 23 de abril de 2020.
- * Actualización crediticia - COVID-19: Emisiones de financiamiento estructurado en América Latina comienza a sentir los

FECHA: 28/05/2020

efectos de la pandemia, 29 de abril de 2020.

* Environmental, Social, And Governance: ESG Credit Factors In Structured Finance, 19 de septiembre de 2019.

* S&P Global Ratings está evaluando el impacto de COVID-19 sobre las perspectivas del mercado hipotecario para RMBS, 17 de abril de 2020.

* S&P Global Ratings toma acciones de calificación sobre transacciones de RMBS de Su Casita; retira identificar de Bajo Observación por Criterios, 8 de agosto de 2019.

INFORMACIÓN REGULATORIA ADICIONAL

1) Información financiera al 25 de mayo de 2020.

2) La calificación se basa en información proporcionada a S&P Global Ratings por el emisor y/o sus agentes y asesores. Tal información puede incluir, entre otras, según las características de la transacción, valor o entidad calificados, la siguiente: términos y condiciones de la emisión, prospecto de colocación, estados financieros anuales auditados y trimestrales, estadísticas operativas -en su caso, incluyendo también aquellas de las compañías controladoras-, información prospectiva -por ejemplo, proyecciones financieras-, informes anuales, información sobre las características del mercado, información legal relacionada, información proveniente de las entrevistas con la dirección e información de otras fuentes externas, por ejemplo, CNBV, Bolsa Mexicana de Valores.

La calificación se basa en información proporcionada con anterioridad a la fecha de este comunicado de prensa; consecuentemente, cualquier cambio en tal información o información adicional, podría resultar en una modificación de la calificación citada.

3) S&P Global Ratings considera dentro de su análisis las capacidades del originador y/o administrador de activos. Sin embargo, nuestra estimación de las capacidades de éstos no necesariamente tiene un impacto directo sobre las calificaciones asignadas.

4) S&P Global Ratings no considera en su análisis para la determinación de la calificación la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante, y posibles adquirentes de los valores emitidos bajo la titulización calificada.

5) La información regulatoria (PCR, por sus siglas en inglés) de S&P Global Ratings se publica en relación con una fecha específica, y está vigente a la fecha de la Acción de Calificación Crediticia que se haya publicado más recientemente. S&P Global Ratings actualiza la información regulatoria para una determinada Calificación Crediticia a fin de incluir los cambios en tal información solamente cuando se publica la siguiente Acción de Calificación Crediticia. Por consiguiente, la información regulatoria contenida aquí puede no reflejar los cambios en la misma que pudieran ocurrir durante el periodo posterior a la publicación de tal información regulatoria pero que de otra manera no están asociados con una Acción de Calificación Crediticia.

Contactos

Filix Gómez, Ciudad de México, 52 (55) 5081-4490; filix.gomez@spglobal.com

Antonio Zellek, CFA, Ciudad de México, 52 (55) 5081-4484; antonio.zellek@spglobal.com

MERCADO EXTERIOR