

Comunicado de prensa:

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

28 de mayo de 2020

## 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.

### CONTACTO ANALÍTICO PRINCIPAL

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

### CONTACTOS SECUNDARIOS

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

## 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  $1 - \text{Pasivos} / \text{Activos Vigentes}$ ) 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.

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

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](http://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.

#### 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.

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

- [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, 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.

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

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.

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

Copyright © 2020 por Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos los derechos reservados.

Ningún contenido (incluyendo calificaciones, análisis e información crediticia relacionada, valuaciones, modelos, software u otra aplicación o resultado derivado del mismo) o cualquier parte aquí indicada (Contenido) puede ser modificada, revertida, reproducida o distribuida en forma alguna y/o por medio alguno, ni almacenada en una base de datos o sistema de recuperación de información, sin permiso previo por escrito de Standard & Poor's Financial Services LLC o sus filiales (conjuntamente denominadas S&P). El Contenido no debe usarse para ningún propósito ilegal o no autorizado. S&P y todos sus proveedores, así como sus directivos, funcionarios, accionistas, empleados o agentes (en general las Partes S&P) no garantizan la exactitud, integridad, oportunidad o disponibilidad del Contenido. Las Partes S&P no son responsables de errores u omisiones (por negligencia o cualquier otra causa), independientemente de su causa, de los resultados obtenidos a partir del uso del Contenido o de la seguridad o mantenimiento de cualquier información ingresada por el usuario. El Contenido se ofrece sobre una base "como está". LAS PARTES S&P DENIEGAN TODAS Y CUALESQUIER GARANTÍAS EXPLÍCITAS O IMPLÍCITAS, INCLUYENDO, PERO SIN LIMITACIÓN DE, CUALESQUIER GARANTÍA DE COMERCIALIZACIÓN O ADECUACIÓN PARA UN PROPÓSITO O USO EN PARTICULAR, DE AUSENCIA DE DEFECTOS, DE ERRORES O DEFECTOS EN EL SOFTWARE, DE INTERRUPCIÓN EN EL FUNCIONAMIENTO DEL CONTENIDO O DE OPERACIÓN DEL CONTENIDO CON CUALQUIER CONFIGURACIÓN DE SOFTWARE O HARDWARE. En ningún caso, las Partes S&P serán sujetos de demanda por terceros derivada de daños, costos, gastos, comisiones legales o pérdidas (incluyendo, sin limitación, pérdidas de ingresos o de ganancias y costos de oportunidad o pérdidas causadas por negligencia) directos, indirectos, incidentales, punitivos, compensatorios, ejemplares, especiales o consecuenciales en conexión con cualesquier uso del Contenido incluso si se advirtió de la posibilidad de tales daños.

Los análisis crediticios relacionados y otros, incluyendo las calificaciones, y las declaraciones en el Contenido, son opiniones a la fecha en que se expresan y no declaraciones de hecho. Las opiniones, análisis y decisiones de reconocimiento de calificaciones (como tal término se describe más abajo) de S&P no constituyen recomendaciones para comprar, retener o vender ningún instrumento o para tomar decisión de inversión alguna, y no se refieren a la conveniencia de ningún instrumento o título-valor. S&P no asume obligación para actualizar el Contenido tras su publicación en cualquier forma o formato. No debe dependerse del Contenido y éste no es sustituto de la capacidad, juicio y experiencia del usuario, de su administración, empleados, asesores y/o clientes al realizar inversiones y tomar otras decisiones de negocio. S&P no actúa como fiduciario o asesor de inversiones excepto donde esté registrado como tal. Aunque S&P ha obtenido información de fuentes que considera confiables, no realiza labores de auditoría ni asume la tarea de revisión o verificación independiente de la información que recibe.

En la medida en que las autoridades regulatorias permitan a una agencia calificadora reconocer en una jurisdicción una calificación emitida en otra jurisdicción para fines regulatorios determinados, S&P se reserva el derecho de asignar, retirar o suspender tal reconocimiento en cualquier momento y a su sola discreción. Las Partes S&P no asumen obligación alguna derivada de la asignación, retiro o suspensión de un reconocimiento, así como cualquier responsabilidad por cualesquiera daños que se aleguen como derivados en relación a ello. S&P mantiene algunas actividades de sus unidades de negocios independientes entre sí a fin de preservar la independencia y objetividad de sus respectivas actividades. Como resultado de ello, algunas unidades de negocio de S&P podrían tener información que no está disponible a otras de sus unidades de negocios. S&P ha establecido políticas y procedimientos para mantener la confidencialidad de la información no pública recibida en conexión con cada uno de los procesos analíticos.

S&P recibe un honorario por sus servicios de calificación y por sus análisis, el cual es pagado normalmente por los emisores de los títulos o por suscriptores de los mismos o por los deudores. S&P se reserva el derecho de diseminar sus opiniones y análisis. Las calificaciones y análisis públicos de S&P están disponibles en sus sitios web [www.standardandpoors.com](http://www.standardandpoors.com), [www.standardandpoors.com.mx](http://www.standardandpoors.com.mx), [www.standardandpoors.com.ar](http://www.standardandpoors.com.ar), [www.standardandpoors.cl](http://www.standardandpoors.cl), [www.standardandpoors.com.br](http://www.standardandpoors.com.br) (gratuitos) y en [www.ratingsdirect.com](http://www.ratingsdirect.com) y [www.capiq.com](http://www.capiq.com) (por suscripción) y pueden distribuirse por otros medios, incluyendo las publicaciones de S&P y por redistribuidores externos. Información adicional sobre los honorarios por servicios de calificación está disponible en [www.standardandpoors.com/usratingsfees](http://www.standardandpoors.com/usratingsfees).

S&P Global Ratings S.A. de C.V., Av. Javier Barros Sierra No. 540, Torre II, PH2, Col. Lomas de Santa Fe, C.P. 01210 Ciudad de México.