

FECHA: 27/06/2023

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 subió calificaciones de los certificados bursátiles BRHSCCB 06-5U y BRHSCCB 06-6U

EVENTO RELEVANTE

Resumen

* S&P Global Ratings subió sus calificaciones de deuda de largo plazo en escala nacional a 'mxBBB (sf)' y a 'mxBB (sf)' desde 'mxB+ (sf)' y 'mxB (sf)' de los certificados bursátiles BRHSCCB 06-5U y BRHSCCB 06-6U, respectivamente.

* El alza de las calificaciones refleja nuestra opinión sobre la mejora de la posición financiera del fideicomiso, como resultado del despalancamiento que ha tenido la transacción desde nuestra última acción de calificación, lo cual generó un impacto positivo sobre los niveles de protección crediticia disponibles para ambas clases, especialmente, durante el último año.

* Las acciones de calificación también consideran nuestra opinión sobre los riesgos de contraparte, legal, operativo y de mecánica de flujo de efectivo de las transacciones, los cuales consideramos continúan en línea con las calificaciones actuales.

Acción de Calificación

El 27 de junio de 2023, S&P Global Ratings subió sus calificaciones de deuda de largo plazo en escala nacional -CaVal-a 'mxBBB (sf)' y a 'mxBB (sf)', desde 'mxB+ (sf)' y 'mxB (sf)' de los certificados bursátiles BRHSCCB 06-5U y BRHSCCB 06-6U, respectivamente. Los certificados bursátiles están respaldados por un portafolio de créditos hipotecarios residenciales (RMBS, por sus siglas en inglés) originados por Hipotecaria Su Casita S.A. de C.V. SOFOM E.N.R. (Su Casita; no calificada) y que administra actualmente Pendulum, S. de R.L. de C.V. (Pendulum; no clasificada).

El alza de las calificaciones de ambas clases refleja nuestra opinión sobre la mejora de la posición financiera del fideicomiso, como resultado de la amortización del saldo insoluto de los certificados bursátiles desde nuestra última acción de calificación. Esto ha tenido un impacto positivo sobre los niveles de protección crediticia disponibles para ambas clases, especialmente durante el último año, y son suficientes para soportar los niveles de estrés actuales y proyectados consistentes con su calificación actual.

Desde nuestra última acción de calificación, en junio de 2022, el nivel de cartera vencida, calculado sobre el saldo inicial del portafolio, disminuyó de 3.93% a 2.85% debido a los esfuerzos de cobranza del administrador, y a un incremento en el número de propiedades adjudicadas, lo que generó una mejora en los niveles de protección crediticia de ambas clases. Por otro lado, los niveles de protección crediticia aumentaron a 40.6% desde 12.8% para la clase senior y a 30.6% desde 2.8% para la clase subordinada desde nuestra última acción de clasificación. Esto principalmente del mecanismo de amortización full-turbo, es decir que la cobranza se utilizará para amortizar el saldo insoluto de estos, luego de cubrir gastos e intereses, en el que actualmente se encuentra la transacción.

TABLA 1 - Cartera vencida y protección crediticia

Serie Cartera Vencida (%) (i) § Cartera Vencida (%) (ii) § Protección Crediticia Total % (iii) §

BRHSCCB 06-5U 37.94% 2.85% 40.60%

BRHSCCB 06-6U 37.94% 2.85% 30.60%

(i) Calculada sobre el saldo insoluto de los créditos. (ii) Calculada sobre el saldo inicial de los créditos. (iii) Calculada como 1 - (Pasivos Netos / Activos Vigentes) + porcentaje de la serie subordinada, en su caso; calculada de acuerdo con los documentos de la transacción.

§ S&P Global Ratings estima los incumplimientos considerando la morosidad reportada de más de 90 días. La cartera vencida y el saldo de los activos vigentes se muestran de acuerdo con cifras a mayo de 2023, mientras que para los cálculos de protección crediticia se utilizaron los saldos de los certificados posteriores al pago de junio de 2023.

FECHA: 27/06/2023

Actualizamos nuestros supuestos de frecuencia de incumplimiento y de severidad de la pérdida utilizando nuestro modelo LEVELR. Los ajustes principales considerados en nuestros supuestos para las carteras denominadas en Unidades de Inversión (UDIs) reflejan principalmente la denominación de los créditos, la proporción de los créditos en morosidad, los niveles del índice de deuda a ingreso (DTI, por sus siglas en inglés) y el tipo de empleo de los deudores.

Para determinar las calificaciones, utilizamos nuestro modelo Evaluador de Flujo de Efectivo para analizar la capacidad de la transacción para realizar el pago de interés mensual y de repago del principal en la fecha de vencimiento final, de acuerdo con nuestros escenarios de estrés proyectados que son consistentes con la calificación actual. También consideramos su posición financiera, desempeño proyectado y estructuras de pago.

Nuestro análisis de flujo de efectivo también considera un estrés de liquidez, bajo el cual asumimos un retraso del 20% en los niveles de cobranza, y un estrés adicional a los gastos de la transacción equivalente a un 50%, para reflejar las presiones de liquidez que podría enfrentar la transacción como consecuencia de su cascada de pagos dual, especialmente, en aquellos meses en los cuales los gastos de la transacción son relativamente elevados respecto al resto de los meses del año.

En nuestra opinión, los niveles de protección crediticia disponibles para las clases BRHSCCB 06-5U y BRHSCCB 06-6U son suficientes para soportar escenarios de estrés consistentes con sus niveles de calificación actuales de 'mxBBB' y 'mxBB', respectivamente.

Las acciones de calificación que tomamos también incorporan nuestra opinión sobre los riesgos de contraparte, operativo, legal y de mecánica de flujo de efectivo de las transacciones, los cuales permanecen sin cambios y son consistentes con sus actuales niveles de calificación.

En nuestra opinión, las calificaciones podrían verse afectadas en caso de que los niveles de sobrecolateralización disminuyan, que el aumento de los gastos de la transacción presione sus niveles de liquidez, o ante cambios en los supuestos utilizados para variables, como el nivel de posibles pérdidas adicionales, el margen financiero de las transacciones y el nivel, el tiempo y la magnitud en el que el fideicomiso comenzaría a recibir los ingresos provenientes de las ventas de los inmuebles adjudicados.

TABLA 2 - DETALLE DE LAS CALIFICACIONES

CLAVE DE PIZARRA	TIPO	CALIFICACIÓN ACTUAL	CALIFICACIÓN ANTERIOR	FECHA DE VENCIMIENTO	SALDO INSOLUTO (millones)
------------------	------	---------------------	-----------------------	----------------------	---------------------------

Hipotecaria Su Casita - Bursatilizaciones de Hipotecas Residenciales

BRHSCCB 06-5U Preferente mxBBB (sf) mxB+ (sf) 25 de septiembre de 2032 UDIs 4.27

BRHSCCB 06-6U Subordinada mxBB (sf) mxB (sf) 25 de septiembre de 2032 UDIs 0.72

UDIs - Unidades de Inversión; saldo al 26 de junio de 2023.

?

Crterios y Artículos Relacionados

Crterios

- * Metodología y Supuestos Globales: Evaluación de carteras de hipotecas residenciales, 25 de enero de 2019.
- * 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.
- * 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 de la estructura de pago y del flujo de efectivo en instrumentos de financiamiento estructurado, 22 de diciembre de 2020.
- * 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.
- * Principios de las Calificaciones Crediticias, 16 de febrero de 2011.
- * Principios ambientales, sociales y de gobierno corporativo en las calificaciones crediticias, 10 de octubre de 2021.

Modelos

- * Evaluador de Flujo de Efectivo.
- * LEVELR.

Artículos Relacionados

FECHA: 27/06/2023

- * Descripción general del Proceso de Calificación Crediticia.
- * MÉXICO - Definiciones de calificación en Escala CaVal (Nacional).
- * Definiciones de Calificaciones de S&P Global Ratings.
- * 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.
- * Global Structured Finance Scenario And Sensitivity Analysis 2016: The Effects Of Macroeconomic The top Five Macroeconomic Factors, 16 de diciembre de 2016.
- * Credit Conditions Emerging Markets Q2 2023: Enduring Risks, 28 de marzo de 2023.
- * Análisis Detallado: México, 21 de marzo de 2023.
- * Panorama de Financiamiento Estructurado en América Latina 2023: Nuevas emisiones crecerían pese a los desafíos económicos, 8 de febrero de 2023.
- * S&P Global Ratings subió calificaciones de los certificados bursátiles BRHSCCB 06-5U y BRHSCCB 06-6U, 23 de junio de 2022.
- ?

INFORMACIÓN REGULATORIA ADICIONAL

1) Información financiera al 26 de junio de 2023.

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 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. Por favor considere que puede haber casos en los que el PCR refleja una versión actualizada del Modelo de Calificaciones en uso a la fecha de la última Acción de Calificación Crediticia aunque la utilización del Modelo de Calificaciones actualizado se consideró innecesaria para arribar a esa Acción de Calificación Crediticia. Por ejemplo, esto podría ocurrir en el caso de las revisiones impulsadas por un evento (event-driven) en las que se considera que el evento que se está evaluando no es relevante para correr la versión actualizada del Modelo de Calificaciones. Obsérvese que, de acuerdo con los requerimientos regulatorios aplicables, S&P Global Ratings evalúa el impacto de los cambios materiales a los Modelos de Calificaciones y, cuando corresponde, emite Calificaciones Crediticias revisadas cuando lo requiera el Modelo de Calificaciones actualizado.

Contactos

Daniela Ragatuso, Ciudad de México, 52 (55) 5081-4437; daniela.ragatuso@spglobal.com

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

Evento Relevante de Calificadoras

FECHA: 27/06/2023



MERCADO EXTERIOR