

Comunicado de prensa:

S&P Global Ratings confirma calificación de ‘mxAAA (sf)’ de los certificados bursátiles BRHCGCB 04U; retira identificador de Bajo Observación por Criterios

29 de julio de 2019

Resumen

- Confirmamos nuestra calificación de deuda de ‘mxAAA (sf)’ de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra BRHCGCB 04U. Al mismo tiempo, retiramos el identificador bajo observación por criterios (UCO, por sus siglas en inglés).
- La confirmación de la calificación refleja nuestra opinión de que el nivel de protección crediticia con el que cuenta la transacción sigue siendo suficiente para respaldar su calificación actual.
- En nuestra opinión, los riesgos de contraparte, legal y operativo de la transacción se mantienen sin cambios.

Acción de Calificación

Ciudad de México, 29 de julio de 2019.- S&P Global Ratings confirmó hoy su calificación de deuda de largo plazo en escala nacional –CaVal– de ‘mxAAA (sf)’ de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra BRHCGCB 04U, los cuales están respaldados por un portafolio de 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 Tertius, S.A.P.I. de C.V. SOFOM, E.N.R. (Tertius; clasificaciones como administrador de créditos hipotecarios residenciales y para la construcción de PROMEDIO, con perspectiva estable). Al mismo tiempo, retiró el identificador de bajo observación por criterios (UCO, por sus siglas en inglés para *under criteria observation*) de la calificación.

La confirmación de la calificación se fundamenta en nuestra opinión sobre el nivel de protección crediticia de la transacción, el cual sigue siendo suficiente para soportar nuestros escenarios de estrés consistentes con su nivel de calificación actual, al considerar nuestros supuestos actualizados de frecuencia de incumplimiento y de severidad de la pérdida. En nuestra opinión, los riesgos de contraparte, legal y operativo de la transacción se mantienen sin cambios.

Colocamos la calificación bajo observación por criterios luego de que publicamos nuestra [“Metodología y Supuestos Globales: Evaluación de carteras de hipotecas residenciales”](#) (vea el boletín [“S&P Global Ratings coloca calificaciones de RMBS mexicanos bajo observación por criterios por revisión de metodología”](#), que publicamos el 12 de marzo de 2019). Tras haber concluido la revisión, derivada de la actualización de los criterios, confirmamos nuestra calificación.

Desde nuestra última acción de calificación, observamos que el desempeño del portafolio titulado ha sido sólido, ha mostrado niveles crecientes de protección crediticia en forma de aforo con niveles estables de cartera vencida.

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

Comunicado de prensa: S&P Global Ratings confirma calificación de 'mxAAA (sf)' de los certificados bursátiles BRHCGCB 04U; retira identificador de Bajo Observación por Criterios

Con base en los reportes del administrador, la cartera vencida medida como porcentaje del saldo inicial del portafolio fue de 11.38% a junio de 2019, ligeramente menor que el 13.56% a mayo de 2017. Por otra parte, calculada como porcentaje del saldo insoluto del portafolio, esta aumentó a 58.69% desde 52.28% para el mismo periodo de referencia, debido al saldo más bajo de la cartera vigente. De acuerdo con el último reporte de cobranza, la transacción contaba con 548 créditos vencidos (con morosidad mayor a 90 días), de los cuales 128 contaban con algún tipo de reestructura.

El aforo de la transacción (calculado como: $1 - [\text{Pasivo} / \text{Activo Vigente}]$), continuó aumentando y se ubicó en 87.46% en junio de 2019, desde 43.79% en mayo de 2017. Es importante mencionar que además de la protección en forma de aforo, la transacción cuenta con un contrato de apoyo crediticio con el Nederlandse Financierings-Maatschappij vor Ontwikkelingslanden N.V. (FMO; AAA/Estable/A-1+) que, a junio de 2019, representaba 4.8 millones de Unidades de Inversión (UDIs).

Por otra parte, observamos que, entre julio de 2017 y mayo de 2019, el administrador vendió 19 propiedades, por lo que, al cierre de mayo de 2019, el fideicomiso contaba con 95 inmuebles adjudicados. El número de ventas continúa siendo consistente con el observado en nuestra última revisión y ha contribuido a que el aforo siga aumentando, ya que el fideicomiso cuenta con ingresos adicionales provenientes de las ventas de inmuebles recuperados.

TABLA 1 - NIVELES DE CARTERA VENCIDA Y PROTECCIÓN CREDITICIA

Clase	Cartera Vencida (%) (i)	Cartera Vencida (%) (ii)	Aforo (%) (iii)
BRHCGCB 04U	58.69	11.38	87.46

(i) Medido respecto al saldo insoluto de los créditos. (ii) Medido respecto al saldo inicial de los créditos. (iii) Calculado como $1 - [\text{Pasivo} / \text{Activo Vigente}]$. § S&P Global Ratings estima los incumplimientos considerando la morosidad reportada de 90 días y mayor. La cartera vencida se muestra de acuerdo con cifras a junio de 2019, mientras que los cálculos de aforo se realizaron con cifras del último reporte de distribución disponible.

Actualizamos nuestros supuestos de frecuencia de incumplimiento y de severidad de la pérdida utilizando nuestro modelo LEVELR para reflejar la aplicación de nuestro nuevo criterio "[Metodología y Supuestos Globales: Evaluación de carteras de hipotecas residenciales](#)", publicado el 25 de enero de 2019. Entre los principales factores que contribuyeron a los ajustes en la frecuencia de incumplimiento son la denominación de los créditos, la relativamente alta proporción de créditos en morosidad y la existencia de empleados no asalariados e informales. Además, realizamos un ajuste adicional por originador de 1.3x para reflejar nuestra opinión sobre la calidad crediticia de los acreditados, así como el desempeño histórico que ha mostrado el portafolio bursatilizado, relativo a otras transacciones que calificamos.

TABLA 2 - FRECUENCIA DE INCUMPLIMIENTO Y SEVERIDAD DE LA PÉRDIDA MODELADOS

Clase	Nivel de Calificación	FI (%)	SP (%)	SPPI (%)
BRHCGCB 04U	mxAAA (sf)	24.52	62.34	65.10

FI- Frecuencia de Incumplimiento. SP – Severidad de la pérdida SPPI – Severidad de la pérdida del portafolio en incumplimiento.

El resultado de nuestro análisis crediticio, incluyendo la frecuencia de incumplimiento, así como la tasa de recuperación promedio ponderada (1- severidad de la pérdida) representan los supuestos para nuestro análisis de flujo de efectivo. Para determinar la calificación, utilizamos nuestro modelo Evaluador de Flujo de Efectivo para analizar la capacidad de pago de intereses y de repago del principal en la fecha de vencimiento final bajo los escenarios de estrés proyectados consistentes con su calificación actual. Estresamos los flujos de efectivo, incorporando, entre otros factores,

Comunicado de prensa: S&P Global Ratings confirma calificación de 'mxAAA (sf)' de los certificados bursátiles BRHCGCB 04U; retira identificador de Bajo Observación por Criterios

varios patrones de incumplimiento y tasas de prepago. También asumimos un período 48 meses para la recuperación de activos adjudicados. Con base en nuestro análisis de flujo de efectivo, consideramos que el nivel de sobrecolateralización disponible de la transacción es suficiente para soportar nuestros escenarios de estrés actualizados consistentes con su nivel de calificación actual.

Continuaremos monitoreando el desempeño del portafolio bursatilizado, así como el desempeño de Tertius como administrador. También, daremos seguimiento cercano a cualquier cambio en alguna de las contrapartes que esta transacción presentara.

En nuestra opinión, la calificación podría verse afectada en caso de que el índice de protección crediticia de la transacción se deteriore o en caso de que sus niveles de cartera vencida aumenten y se ubiquen por encima de lo esperado, o debido a cambios en los supuestos utilizados sobre las variables. Asimismo, la calificación podría verse afectada ante cambios en la calidad crediticia de las contrapartes.

Detalle de las calificaciones

Hipotecaria Su Casita - Bursatilizaciones de Hipotecas Residenciales					
Serie	Tipo	Calificación Actual	Calificación Anterior	Fecha de Vencimiento	Saldo Insoluto (millones)
BRHCGCB 04U	Preferente	mxAAA (sf)	mxAAA (sf) / UCO	25 de julio de 2029	UDI3.52

UDIs – Unidades de Inversión; saldo al 25 de julio de 2019.

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.
- [Criterios de Garantía](#), 21 de octubre de 2016.

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.
- *Credit Conditions Latin America: Optimism Fades Despite Fed's Pause*, 27 de junio de 2019.
- [S&P Global Ratings coloca calificaciones de RMBS mexicanos bajo observación por criterios por revisión de metodología](#), 12 de marzo de 2019.
- [S&P Global Ratings confirma calificación de 'mxAAA \(sf\)' de los certificados bursátiles BRHCGCB 04U, respaldados por hipotecas Su Casita](#), 14 de julio de 2017.

INFORMACIÓN REGULATORIA ADICIONAL

1) Información financiera al 25 de julio de 2019.

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.

6) 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 confirma calificación de 'mxAAA (sf)' de los certificados bursátiles BRHCGCB 04U; retira identificador de Bajo Observación por Criterios

Copyright © 2019 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 calificadoras 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, www.standardandpoors.com.mx, www.standardandpoors.com.ar, www.standardandpoors.cl, www.standardandpoors.com.br (gratuitos) y en www.ratingsdirect.com y 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.

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.