

## Calificación

BONHITO F5539	HR D (E)
Perspectiva	Estable

### Calificación Crediticia

Perspectiva Estable

HR D (E)  
Octubre - 2020

Fuente: HR Ratings.

## Contactos

**Carlo Montoya**  
Asociado  
Analista Responsable  
carlo.montoya@hrratings.com

**Akira Hirata**  
Subdirector de Instituciones  
Financieras / ABS  
akira.hirata@hrratings.com

**Mauricio Gómez**  
Analista  
mauricio.gomez@hrratings.com

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

### Características de los Certificados Bursátiles Fiduciarios

Tipo de Instrumento	CEBURS Fiduciarios
Clave de Pizarra	BONHITO F5539
Monto de la Emisión	166.5m de UDIS
Monto Vigente de la Emisión	87.6m de UDIS
Fecha de Colocación	Febrero 2009
Tasa de la Emisión	5.50%
Plazo de la Emisión	1 de marzo de 2032
Periodo de Amortización	30 años
Administrador	Proyectos Adamantine S.A. de C.V., SOFOM, E.R.
Fiduciario	CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple.
Administrador Maestro	HiTo, S.A.P.I. de C.V.

Fuente: HR Ratings con la Documentación Legal de la Emisión.

## HR Ratings asignó la calificación de HR D (E) con Perspectiva Estable para la emisión BONHITO F5539 por un monto de 166.5m de UDIS

La asignación de la calificación de HR D (E) para la emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra BONHITO F5539<sup>1</sup> se debe al impago de las obligaciones desde octubre de 2014 de los CEBURS Fiduciarios, periodo desde el cual no se han realizado pagos de principal y se han realizado pagos parciales de interés, donde en el periodo operativo de julio de 2020 se mantiene un saldo insoluto de los Certificados Bursátiles de 87.6 millones de UDIS con un saldo de intereses vencidos no pagados de 13.5 millones de UDIS. En términos del colateral, el saldo insoluto total de los Derechos de Cobro Cedidos asciende a 61.5 millones de UDIS, con un saldo de cartera vencida de 52.5 millones de UDIS equivalente a una mora de 85.4% del saldo insoluto total al periodo operativo de julio de 2020. En este sentido, la cartera vigente representa un 10.2% del saldo insoluto de los CEBURS fiduciarios. Se espera que la Emisión se mantenga vigente hasta que los flujos cobrados no logren cubrir los gastos de mantenimiento de la Emisión.

## Descripción de la Transacción

La emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra BONHITO F5539 es una emisión bursátil denominada en Unidades de Inversión (UDIS) respaldada por créditos hipotecarios originados por Crédito Inmobiliario<sup>2</sup>, Hipotecaria Crédito y Casa<sup>3</sup> e Hipotecaria Su Casita<sup>4</sup>. El Agente Estructurador de la Emisión fue HiTo<sup>5</sup>. La Emisión fue realizada al amparo de Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios denominados BONHITOS, en donde los originadores aportan a un Fideicomiso Centro de Capital los derechos de cobro sobre los créditos hipotecarios. El Fideicomiso Centro de Capital emite Certificados Fiduciarios Preferentes, los cuales fueron aportados a un Fideicomiso Emisor. Los últimos realizaron la Emisión con subyacente indirecto en los derechos de cobro cedidos. En cuanto a los Fideicomiso Centro de Capital, dichos fideicomisos están facultados para emitir Certificados Fiduciarios Preferentes, Certificados Fiduciarios Subordinados y Certificados Residuales. El Fideicomiso Emisor de la Emisión está constituido por CIBanco<sup>6</sup> como Fiduciario. Mientras tanto Adamantine<sup>7</sup> funge como Administrador Primario e HiTo como Administrador Maestro. La Emisión fue colocada en febrero de 2009 a un plazo de 30.0 años con una tasa a tenedores del 5.5% del saldo insoluto de los CEBURS Fiduciarios.

<sup>1</sup> La Emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra BONHITO F5539 (BONHITO F5539 y/o la Emisión y/o la Estructura).

<sup>2</sup> Crédito Inmobiliario S.A. de C.V., SOFOL (Crédito Inmobiliario).

<sup>3</sup> Hipotecaria Crédito y Casa S.A. de C.V., SOFOL (Hipotecaria Crédito y Casa).

<sup>4</sup> Hipotecaria Su Casita S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. (Hipotecaria Su Casita)

<sup>5</sup> HiTo, S.A.P.I. de C.V. (HiTo).

<sup>6</sup> CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple (CI Banco y/o el Fiduciario).

<sup>7</sup> Proyectos Adamantine S.A. de C.V., SOFOM, E.R. (Adamantine y/o el Administrador Primario).

## **Perfil del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios denominados BONHITOS**

Los BONHITOS son emisiones bursátiles respaldadas por créditos hipotecarios, en las cuales HiTo fue el Agente Estructurador de las mismas. En cada emisión realizada al amparo de Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios denominados BONHITOS, el originador aportó a un Fideicomiso Centro de Capital los derechos de cobro sobre créditos hipotecarios. Es importante mencionar que cada Emisión pudiera contemplar más de un originador, por lo que pudieran existir múltiples Fideicomisos Centro de Capital. Dichos Fideicomisos Centro de Capital emitieron Certificados Fiduciarios Preferentes, los cuales fueron aportados a los Fideicomisos Emisores de cada una de las emisiones al amparo del Programa. Estos últimos realizaron la Emisión de CEBURS Fiduciarios BONHITO, los cuales tienen como subyacente indirecto a los derechos de cobro cedidos (y subyacente directo en los Certificados Fiduciarios Preferentes).

En cuanto a los Fideicomisos Centro de Capital, dichos fideicomisos están facultados para emitir Certificados Fiduciarios Preferentes, Certificados Fiduciarios Subordinados y Certificados Residuales. Los Certificados Residuales son con cargo al patrimonio del fideicomiso y llevan el registro de las aportaciones realizadas por los originadores a cada Fideicomiso Centro de Capital.

Los créditos hipotecarios cedidos pueden ser créditos para la adquisición o renovación de viviendas, así como para el pago de pasivos originados al momento de la compra de una vivienda. Algunos de estos créditos pueden estar en la modalidad de “cofinanciamiento” donde se comparte a prorrata la garantía en función de la proporción fondeada.

## **Perfil del Fideicomitente**

HiTo se constituyó en 2005 con el objeto de proporcionar servicios de asesoría, administración y comercialización, así como de fortalecimiento en la originación y administración de créditos hipotecarios, a instituciones financieras. Para las emisiones, HiTo proporciona a los Fideicomisos Centros de Capital asistencia en la administración y aplicación de los recursos obtenidos mediante la cobranza, en servicios relativos al proceso de bursatilización y servicios relativos a la cobranza de los créditos hipotecarios.



## HR Ratings Contactos Dirección

### Presidencia del Consejo de Administración y Dirección General

#### Presidente del Consejo de Administración

Alberto I. Ramos +52 55 1500 3130  
alberto.ramos@hrratings.com

#### Director General

Fernando Montes de Oca +52 55 1500 3130  
fernando.montesdeoca@hrratings.com

#### Vicepresidente del Consejo de Administración

Aníbal Habeica +52 55 1500 3130  
anibal.habeica@hrratings.com

### Análisis

#### Dirección General de Análisis

Pedro Latapí +52 55 8647 3845  
pedro.latapi@hrratings.com

#### Finanzas Públicas Quirografarias / Soberanos

Ricardo Gallegos +52 55 1500 3139  
ricardo.gallegos@hrratings.com

Álvaro Rodríguez +52 55 1500 3147  
alvaro.rodriguez@hrratings.com

#### Instituciones Financieras / ABS

Ángel García +52 55 1253 6549  
angel.garcia@hrratings.com

#### Metodologías

Alfonso Sales +52 55 1253 3140  
alfonso.sales@hrratings.com

#### Dirección General de Análisis Económico

Felix Boni +52 55 1500 3133  
felix.boni@hrratings.com

#### Finanzas Públicas Estructuradas / Infraestructura

Roberto Ballinez +52 55 1500 3143  
roberto.ballinez@hrratings.com

Roberto Soto +52 55 1500 3148  
roberto.soto@hrratings.com

#### Deuda Corporativa / ABS

Luis Miranda +52 55 1500 3146  
luis.miranda@hrratings.com

José Luis Cano + 52 55 1500 0763  
joseluis.cano@hrratings.com

### Regulación

#### Dirección General de Riesgos

Rogelio Argüelles +52 181 8187 9309  
rogelio.arguelles@hrratings.com

#### Dirección General de Cumplimiento

Alejandra Medina +52 55 1500 0761  
alejandra.medina@hrratings.com

### Negocios

#### Dirección General de Desarrollo de Negocios

Francisco Valle +52 55 1500 3134  
francisco.valle@hrratings.com



México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Del. Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. Tel 52 (55) 1500 3130.  
Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadora:

**Criterios Generales Metodológicos (México), Marzo 2019**

**Metodología para la Evaluación de Emisiones de Deuda Respaladas por el Flujo de Efectivo Generado por un Conjunto de Activos Financieros (México), Septiembre 2020**

**Adendum – Metodología de Calificación de Bonos Respalados por Hipotecas (México), Diciembre 2012**

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar <https://www.hrratings.com/es/methodology>

**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.**

Calificación anterior	Inicial
Fecha de última acción de calificación	Inicial
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	Febrero 2009 – Julio 2020
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información Financiera y de Cartera proporcionada por el Administrador Maestro.
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	N/A
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.

*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), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).*

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, 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](http://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 de México S.A. de C.V. (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, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

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 y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings 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 calificadoradora [www.hrratings.com](http://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, lo anterior, 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 (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 (o el equivalente en otra moneda).