

Fitch Revisa Calificaciones de Bursatilizaciones de Hipotecaria Su Casita

02 MAR 2021 5:45 PM

Fitch Ratings - Monterrey - 02-Mar-2021 Fitch Ratings revisó las calificaciones de los siguientes certificados bursátiles fiduciarios (CB) respaldados por créditos hipotecarios de Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V. Sofom, E.N.R. (Hipotecaria Su Casita):

RATING ACTIONS				
ENTITY	RATING			PRIOR
Su Casita BRHSCCB063U_064U (F#385) 2006-5				
BRHSCCB06-3U	ENac LP	CCC(mex)vra	Afirmada	CCC(mex)vra
BRHSCCB06-4U	ENac LP	C(mex)vra	Afirmada	C(mex)vra
Su Casita BRHCCB07_072_073 (F#247545) 2007-4				
BRHCCB07-2	ENac LP	AAA(mex)vra ●	Afirmada	AAA(mex)vra ●
BRHCCB07-3	ENac LP	AA(mex)vra ●	Alza	AA-(mex)vra +
Su Casita BRHSCCB07_072 (F#429) 2007-1				
BRHSCCB 07-2	ENac LP	AAA(mex)vra ●	Afirmada	AAA(mex)vra ●
Su Casita BRHSCCB06U_062U (F#360) 2006-2				

ENTITY	RATING			PRIOR
BRHSCCB06-2U	ENac LP	CC(mex)vra	Afirmada	CC(mex)vra
BRHSCCB06U	ENac LP	B(mex)vra 	Baja	BB(mex)vra 

[View Additional Rating Details](#)

FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN

Impacto Económico por Efectos del Coronavirus: Si bien la salud pública y la economía se han visto gravemente afectadas por la pandemia de coronavirus, Fitch espera para México una recuperación general en 2021 de 4.0% de crecimiento del producto interno bruto (PIB). Como una sensibilidad, la agencia considera un período de estrés más severo y prolongado con la recuperación a los niveles del PIB anteriores a la crisis retrasada hasta alrededor de la mitad de la década.

Exposición de Transacciones a la Crisis del Coronavirus: Las medidas implementadas para limitar la propagación del virus están afectando la economía mexicana, lo que se refleja en muchas empresas cerradas temporalmente con pocos o ningún ingreso. Fitch estima que estas medidas afectan el desempeño de las hipotecas y espera una monetización de activos improductivos más lenta. De acuerdo a la publicación, “Fitch Actualiza Supuestos Metodológicos de RMBS para México ante Coronavirus” (<http://www.fitchratings.com/site/pr/10138569>), del 8 de octubre de 2020, Fitch aumentó su supuesto de caso base y aplicó un aumento de 1.37 veces (x) a los préstamos en unidades de inversión (Udis) mexicanos y 1.27x a los préstamos en pesos mexicanos, sin embargo, el estrés máximo para calificaciones AAA(mex)vra se mantiene ya que el enfoque de calificación es a lo largo del ciclo. Para las transacciones BRHSCCB 07-2 y BRHCCB 07-2 y BRHCCB 07-3, Fitch no observa ningún impacto significativo; mientras que los CB BRHSCCB 06-3U, BRHSCCB 06-4U, BRHSCCB06U y BRHSCCB-062U, demuestran una exposición clara a la volatilidad de la crisis y el impacto en las transacciones que se refleja en el deterioro en los niveles de cobranza y sobrecolateral (OC; Overcollateralization).

Riesgo Contrapartes Mitigado: Las cuentas del emisor para todas las transacciones tienen una estructura de cuenta fiduciaria que aísla los fondos de la insolvencia del banco. Fitch considera que existe suficiente cobertura legal con respecto a la exigibilidad de los acuerdos de fideicomiso y el banco de la cuenta, por lo que se los considera como contraparte de soporte indirecto. El riesgo de mezcla no se considera importante según los criterios, ya que todos los cobros se reciben directamente en las cuentas del emisor. El riesgo de interrupción del pago es irrelevante debido a que los cobros se depositan directamente en las cuentas del emisor; por lo tanto, es poco probable que se interrumpa el proceso de recolección.

En la Asamblea de Tenedores de noviembre de 2020 se aprobaron programas solución a través de la ampliación de los descuentos disponibles a ofrecer. La agencia espera que las recuperaciones del inventario, así como los pagos anticipados, se reflejen en el desempeño de la transacción. Sin embargo, no se excluye la exposición al deterioro de protección crediticia derivado de los montos amplios de descuento que podrían ser aplicados a créditos vigentes.

BRHCCB 07-2 y BRHCCB 07-3, Fideicomiso Irrevocable No. F/247545

Impacto Limitado en el Desempeño de la Cartera: Los incumplimientos de más de 180 días reportados en diciembre de 2020 como proporción al saldo original, disminuyeron a 5.29% desde 5.49% a diciembre de 2019. La cartera está altamente polarizada entre préstamos al corriente y en incumplimiento, los primeros concentraron

51.2% de la cartera a diciembre de 2020 (diciembre 2019: 57%). El impacto económico de la pandemia de coronavirus se puede ver en una disminución de 5.9% en los préstamos al corriente y un aumento de 4.8% en la morosidad del portafolio actual.

A diciembre de 2020, el portafolio estaba compuesto por 1,251 créditos. Las concentraciones por región geográfica se mantuvieron estables, con 20.5% en el Estado de México, 9.8% en Ciudad de México y 6.9% en Puebla. La tasa de interés promedio ponderada se mantuvo en 12.4%, con una razón de crédito valor (CLTV; current loan-to-value) promedio de 57.6%, una antigüedad promedio ponderada de 170 meses y un plazo remanente promedio de 80 meses. Fitch consideró las características actuales de los préstamos vigentes incluyendo los créditos reestructurados que no presentaron atrasos mayores de 180 días y derivó una frecuencia de incumplimiento esperada (WAFF; weighted average frequency of foreclosure) de 26.6% con una pérdida dado el incumplimiento (LGD; loss given default) de 2.3% en el caso esperado y WAFF de 100% con LDG de 62.6% para los créditos con morosidad mayor de 180 días.

Administración de Cartera Adecuada: El portafolio es administrado por Pendulum, S. de R.L. de C.V. (Pendulum) calificado por Fitch como administrador primario 'AAFC2(mex)' con Perspectiva Estable. Las actividades de reestructuración han aumentado en los últimos años, representando 28.9% de la cartera con 244 créditos reestructurados al cierre de 2020. La transacción no muestra dependencia a la recuperación de activos no productivos; a diciembre de 2020 reportó 71 propiedades en el inventario, un total de 11 propiedades recuperadas y cinco ventas durante 2020.

Flujo de Caja Sano: El análisis del flujo de caja considera escenarios de calificación AAA(mex)vra para los CB preferentes, una WAFF de 46.0% y una LGD de 5.7% para los créditos vigentes (incluyendo reestructurados con atrasos de 180 días o menos) y una WAFF de 100% con una LGD de 71.6% para los créditos con atrasos de más de 180 días. Para los CB subordinados se consideró un escenario de calificación AA(mex)vra, un WAFF de 41.6% y LGD de 4.8% para los créditos vigentes (incluyendo reestructurados con atrasos de 180 días o menos) y una WAFF de 100% con una LGD de 69.9% para los créditos con atrasos de más de 180 días. Se probaron escenarios con distintos niveles de prepagos, diferente distribución de incumplimiento y estrés adicional en el tiempo de recuperación. Los resultados del modelo muestran la capacidad de la transacción para pagar sus intereses y compromisos de principal sin depender de la recuperación de los activos no productivos para el pago de los certificados.

Aumento en Nivel de Protección Crediticia: Como se esperaba, los niveles de OC, considerando el saldo de la cartera vigente (sin atrasos mayores de 180 días), han aumentado considerablemente para ambos tramos desde la última revisión. A enero de 2021, el nivel de OC calculado por Fitch para el CB 07-2 alcanzó 67.47%, mientras que para el CB 07-3 aumentó a 54.5% desde 47.8% y 37.7%, respectivamente en enero de 2020 (OC sin atrasos de más de 90 días a enero de 2021: 55.9% y 38.4%, respectivamente). A enero de 2021, los saldos remanentes de los CB 07-2 y 07-3 eran de 7.3% y 9.8%, respectivamente (enero de 2020: 15.2% y 9.8%).

El exceso de margen financiero se ha mantenido volátil pero amplio, con un promedio de 8.5% para el tramo 07-2 y 6.5% para el tramo 07-3 durante los últimos seis meses. La cobertura de intereses se aprecia adecuada, a enero de 2021 los fondos transferidos al fideicomiso fueron suficientes para cubrir 12.19x el pago de intereses del tramo preferente y 8.4x el pago de intereses del tramo subordinado. Dado el nivel de cobertura actual, la transacción puede soportar reducciones considerables en cobranza y, por lo tanto, no muestra dependencia a los prepagos.

BRHSCCB 06-3U y BRHSCCB 06-4U, Fideicomiso Irrevocable No. F/00385

Desempeño de Cartera Afectado por la Pandemia: Los incumplimientos de más de 180 días reportados en diciembre de 2020 como proporción al saldo original disminuyeron a 7.8% desde 9.09% a diciembre de 2019, lo que refleja una alta actividad en los esfuerzos de recuperación. El portafolio continúa deteriorado con 53.02% de préstamos en incumplimiento (2019: 52.15%). A medida que evolucionó el impacto económico de la crisis sanitaria, la morosidad temprana aumentó, creando un cambio en la tendencia a la baja del deterioro de calidad de activos observada en la última revisión.

A diciembre de 2020, el portafolio estaba compuesto por 748 créditos. Las concentraciones por región geográfica se mantuvieron estables, con 18.3% en Baja California, 17.1% en el Estado de México y 18.9% en Querétaro. La tasa de interés promedio ponderada se mantuvo en 9.4%, con CLTV promedio de 69.6%, una antigüedad promedio ponderada de 211 meses y un plazo remanente promedio de 114 meses. Fitch consideró las características actuales de todo el portafolio y derivó una WAFF de 73.5% con LGD de 33.4% en el caso esperado.

Administración de Cartera Adecuada: El portafolio es administrado por Pendulum. Las actividades relacionadas con la recuperación y venta de activos no productivos han sido dinámicas durante los últimos años. Dado que la transacción muestra una dependencia alta a dichos activos, la monetización de los mismos a través de la venta de propiedades ha demostrado tener un gran impacto en la calificación. Debido a esto, el administrador ha continuado con las actividades de recuperación a pesar de las complicaciones de la pandemia del coronavirus con 23 propiedades recuperadas y 23 ventas durante 2020 (2019: 30 y 16 respectivamente). Fitch espera ver un aumento en las recuperaciones y ventas de activos no productivos durante 2021.

Protección Crediticia Deteriorada: Los niveles de OC (+90 días) continúan disminuyendo desde las revisiones anteriores, llegando -190.5% y -396.2% para los tramos preferente y subordinado, respectivamente, a enero de 2021 (enero 2020: -139.6% y -297.8%). El OC + 180 a enero de 2021 alcanzó -162.5% y -348.4%, para el tramo preferente y subordinado, respectivamente. Dado el brote actual de coronavirus, la agencia estima que la protección crediticia continuará con la tendencia a la baja. A enero de 2021, el saldo remanente combinado de los certificados alcanzó 20.18% del saldo original desde 21.03% de enero de 2020. La velocidad de amortización en el tramo preferente ha sido lenta y amortizó 0.95% durante los últimos 12 meses (UDM), alcanzando un saldo remanente de 13.1% sobre el saldo original del bono; mientras que el tramo subordinado continúa sin amortización desde 2008 con un saldo remanente de 82.8% sobre el saldo original del bono.

La disminución en el exceso de margen financiero va en línea con el OC cada vez más negativo para ambos tramos. El indicador de exceso de margen financiero promedió un nivel de -1.74% durante los UDM para el tramo 06-3U y -10.6% para el tramo 06-4U (2019: 0.65% y -6.37%). La cobertura de intereses es volátil y limitada para el bono subordinado. El promedio durante los UDM de la cobertura de intereses fue de 3.22x y 1.71x para los tramos preferente y subordinado, respectivamente (2019: 3.61x y 1.99x).

BRHSCCB06U y BRHSCCB06-2U, Fideicomiso Irrevocable No. F/00360

Calidad de Activo Deteriorada: Los incumplimientos de más de 180 días reportados en diciembre de 2020, como proporción al saldo original, disminuyeron a 9.5% desde 10.5% a diciembre de 2019, lo que refleja una alta actividad en los esfuerzos de recuperación. El portafolio continúa deteriorado con 63.5% de préstamos en incumplimiento (2019: 60.4%). Debido al nivel de deterioro de la cartera, esta transacción será cada vez más dependiente de la monetización de activos improductivos, por lo que los efectos de las condiciones macroeconómicas del país pueden afectar la dinámica de estas actividades.

A diciembre de 2020, el portafolio estaba compuesto por 827 créditos. Las concentraciones por región geográfica se mantienen estables, con 25.3% en Estado de México, 15.3% en Ciudad de México y 13.7 en Baja California. La tasa de interés promedio ponderada se mantuvo en 8.92%, CLTV promedio de 72.09%, una antigüedad promedio ponderada de 231 meses y un plazo remanente promedio de 133 meses. Fitch consideró las características actuales de los préstamos vigentes incluyendo los créditos reestructurados que no presentan atrasos mayores de 180 días y derivó una WAFF de 37.2% con un LGD de 23.8% en el caso esperado y WAFF de 100% con LDG de 62.6% para los créditos con morosidad mayor de 180 días.

Administración de Cartera Adecuada: El portafolio es administrado por Pendulum. Las actividades relacionadas con la recuperación y venta de activos no productivos han sido dinámicas durante los últimos años. Durante 2020 se observó un aumento de 110% en propiedades recuperadas en comparación con 2019 y un aumento de 50% en las ventas de activos no productivos. Dado que la amortización de la transacción depende cada vez más de los activos improductivos, la monetización de los mismos a través de la venta de propiedades ha demostrado tener un gran impacto en la calificación. Debido a esto, el administrador está aumentando las actividades de recuperación a pesar de las complicaciones de la pandemia de coronavirus. Fitch espera ver un aumento en las recuperaciones y ventas de activos no productivos durante 2021.

Flujo de Caja Altamente Dependiente de las Recuperaciones: El análisis del flujo de caja considera escenarios de calificación B(mex)vra para los CB preferentes, WAFF de 38.7% y LGD de 26.4% para los créditos vigentes (incluyendo reestructurados con atrasos de 180 días o menos) y una WAFF de 100% con una LGD de 64.1% para los créditos con atrasos de más de 180 días. Se probaron escenarios con diferentes niveles de prepagos, diferente distribución de incumplimiento y estrés adicional en el tiempo de recuperación. Los resultados del modelo muestran una alta dependencia de las recuperaciones de activos no productivos. Por tanto, los efectos del coronavirus podrían afectar la amortización del bono sénior.

Nivel de Protección Crediticia Volátil: Desde diciembre de 2019, los niveles de OC (+90) se ubican por debajo del objetivo para el tramo preferente, después de estar en el objetivo durante los ocho meses anteriores. A enero de 2021, el nivel de OC (+90) de los certificados 06U es de 12.6%; a pesar de mostrar un aumento leve en los últimos tres meses de 2020, el impacto directo en los niveles de cobranza y el pico del brote de coronavirus a principios de 2021, sugieren que los niveles de OC continuarán por debajo del objetivo. Mientras que el OC (+90) para los certificados 06-2U sigue siendo negativo e igual a -113.2% (enero 2020: -86,2%). El OC + 180 a enero de 2021 alcanzó 17.0% y -102.0%, para el tramo preferente y subordinado, respectivamente.

A enero de 2021, el saldo remanente de los bonos 06U representa 5.0% del saldo original, mientras que el tramo subordinado no se ha amortizado desde octubre de 2019; su saldo remanente a la fecha es de 64.7%. Los niveles de exceso de margen financiero y la cobertura de intereses fueron volátiles durante los UDM. La cobertura de intereses es adecuada; para el bono preferente registró un mínimo de 4.48x en enero de 2020 y un máximo de 9.97x en enero de 2021 con un promedio durante los UDM de 6.48x (promedio 8.15x para 2019), mientras que la cobertura del subordinado mostró la misma tendencia con un promedio UDM de 3.43 x (5.07x promedio para 2019). El excedente de margen financiero promedió un nivel durante los UDM de 3.8% para el tramo preferente y -5.23% para el tramo subordinado.

BRHSCCB 07-2, Fideicomiso Irrevocable No. F/00429

Calidad de Activo Resiliente: Los incumplimientos de más de 180 días reportados en diciembre de 2020 como proporción al saldo original, permanecieron estables en 3.98% (diciembre 2019: 3.92%). La cartera está altamente polarizada entre préstamos al corriente y en incumplimiento, los últimos concentraron 43.9%% de la

cartera a diciembre de 2020 (diciembre 2019: 53.0%). A medida que la pandemia del coronavirus evoluciona, la agencia observa un desempeño del portafolio resiliente.

A diciembre de 2020, el portafolio estaba compuesto por 1,521 créditos. Las concentraciones por región geográfica se mantienen estables, con 15.7% en el Estado de México, 8.5% en Ciudad de México y 7.8% en Puebla. La tasa de interés promedio ponderada se mantuvo en 12.7%, con una razón de crédito valor promedio de 55.08%, una antigüedad promedio ponderada de 179 meses y un plazo remanente promedio de 68 meses. Fitch consideró las características actuales de los préstamos vigentes incluyendo los créditos reestructurados que no presentan atrasos mayores de 180 días y derivó una WAFF de 28.0% con un LGD de 0.2% en el caso esperado y WAFF de 100% con LDG de 62.6% para los créditos con morosidad mayor de 180 días.

Administración de Cartera Adecuada: El portafolio es administrado por Pendulum. Las actividades de reestructuración han aumentado en los últimos años, representando 29.1% de la cartera con 116 créditos reestructurados al cierre de 2020. Se observa una baja actividad de recuperación de activos no productivos, considerada poco relevante, ya que la transacción no muestra dependencia a la monetización de los mismos.

Flujo de Caja Sano: El análisis del flujo de caja considera escenarios de calificación AAA(mex)vra para los CB, una WAFF de 47.0%, y una LGD de 1.8% para los créditos vigentes (incluyendo reestructurados con atrasos de 180 días o menos) y una WAFF de 100% con una LGD de 71.6% para los créditos con atrasos de más de 180 días. Se probaron escenarios con distintos niveles de prepagos, diferente distribución de incumplimiento y estrés adicional en el tiempo de recuperación. Los resultados del modelo muestran la transacción podría amortizar en su totalidad durante los siguientes cinco meses.

Aumento en Nivel de Protección Crediticia: Como se esperaba, los niveles de OC, considerando el saldo de la cartera vigente, han aumentado considerablemente para ambos tramos desde la última revisión. A enero de 2021, el nivel de OC calculado por Fitch (+180) para los certificados alcanzó 92.09%, desde 60.9% en enero de 2020 (OC sin atrasos demás de 90 días a enero de 2021: 88.83%). El tramo preferente logró una amortización total durante el mes de enero de 2021, a esa fecha el saldo remanente del bono subordinado fue de 4.3% (enero 2020: 6.3%). Considerando la cobranza de los últimos meses, el saldo remanente del bono se espera amortizar en un período de tres a cuatro meses.

El exceso de margen financiero se ha mantenido volátil, aunque similar a los niveles históricos desde el inicio de la pandemia en marzo de 2020, alcanzando un promedio de los últimos seis meses de 3.7% en enero de 2021 (enero 2020: 7.9%). La cobertura de intereses es amplia y se ha incrementado considerablemente dada la amortización de las notas, que consistentemente disminuye en el interés a pagar; por lo tanto, la cobertura alcanzó 33.89x a enero de 2021 (enero 2020: 8.49x).

SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación positiva/alza:

BRHCCB 07-2 y 07-3: Al contar con la máxima calificación en escala nacional, un incremento en la calificación no es posible para los CB preferentes. Para los subordinados, la calificación podría incrementar ante un aumento sostenido en los niveles de cobranza y/o una rápida amortización de las notas preferentes que derive en un incremento en el nivel de protección crediticia, sin embargo, estaría limitado a mantener la subordinación con el bono preferente.

BRHSCCB 06-3U y 06-4U: En opinión de Fitch, un aumento en la calificación de los CB preferentes y subordinados es limitado debido al deterioro de la cartera mostrado y esperado. Las calificaciones podrían aumentar si la transacción revierte la tendencia a la baja del OC, al mismo tiempo que es capaz de cumplir con

los compromisos de pago de interés y amortización de principal durante los siguientes meses.

BRHSCCB 06U y 06-2U: Para los CB preferentes, la calificación podría aumentar si la transacción exhibe una mejora sostenida en el desempeño del portafolio, aunada a un incremento en los niveles de OC y continuo incremento en la monetización de activos no productivos. Los certificados subordinados exhiben un potencial de aumento de calificación limitado debido a la subordinación y niveles de protección crediticia actuales.

BRHSCCB 07-2: Al contar con la máxima calificación en escala nacional, un incremento en la calificación no es posible para los CB.

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación negativa/baja:

BRHCCB 07-2 y 07-3: La calificación de ambas notas podría bajar si se observa un decremento en la protección crediticia y/o un repentino y constante deterioro en la calidad de activos que provoque una caída significativa en los niveles de cobranza. Además, si una proporción importante de créditos vigentes entra en mora debido a la situación macroeconómica actual y, la pandemia de coronavirus continúa, esto afectaría aún más la cobranza en el corto plazo, lo que también podría derivar en una baja de calificación.

Fitch evaluó la sensibilidad de la calificación para los CB BRHCCB 07-2 y 07-3 bajo escenarios de estrés que incluyen retraso en el tiempo de recuperación de 24 meses adicionales, aumentos de 15% o 30% a la probabilidad de incumplimiento en conjunto con una disminución de 15 o 30% a la tasa de recuperación. El análisis muestra que la transacción es resiliente y puede mantener la calificación asignada bajo el estrés adicional de todos los escenarios.

BRHSCCB 06-3U y 06-4U: La calificación para los certificados preferentes podría bajar si se observa un mayor y constante deterioro de los activos o la incapacidad del administrador para vender los activos adjudicados provocan una reducción importante en la cobranza, causando un incumplimiento los intereses. Además, si los segmentos de morosidad temprana comienzan a aumentar debido al impacto del brote del virus observado durante los primeros dos meses de 2021, las condiciones macroeconómicas podrían conducir a un deterioro importante en la cobranza a corto plazo, lo que también podría conducir a una baja de calificación. Para el tramo subordinado, la calificación podría bajar si un evento de incumplimiento se vuelve probable debido a la falta de prepagos o una reducción en los niveles de cobranza compromete la capacidad de la transacción para pagar intereses.

BRHSCCB 06U y 06-2U: La calificación podría disminuir si continúa la dependencia en las recuperaciones y aumenta el tiempo de recuperación, dado que la transacción depende de estas últimas.

Fitch evaluó la sensibilidad de la calificación a incrementos en el incumplimiento y en las disminuciones en la tasa de recuperación respecto a los supuestos utilizados de los CB BRHSCCB 06U. Un aumento de 15% o 30% a la probabilidad de incumplimiento en conjunto con una disminución de 15% o 30% a la tasa de recuperación podría generar disminuciones en la calificación actual de hasta tres notches (escalones). La transacción es sensible a la recuperación de activos, ya que incrementos adicionales en el tiempo de recuperación de cartera vencida podría derivar en una baja de hasta tres escalones de calificación.

BRHSCCB 7-2: La calificación podría bajar si se observa un decremento en la calidad de los activos y/o bajas importantes en cobranza. No obstante, la baja se considera remota dado que los CB están cerca a ser amortizados.

PARTICIPACIÓN

La(s) calificación(es) mencionada(s) fue(ron) requerida(s) y se asignó(aron) o se le(s) dio seguimiento por solicitud del(los) emisor(es) o entidad(es) calificada(s) o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

CRITERIOS APLICADOS EN ESCALA NACIONAL

- Metodología Global de Calificación de Finanzas Estructuradas (Junio 17, 2020);
- Metodología de Calificación de Contraparte para Finanzas Estructuradas y Bonos Cubiertos (Abril 21, 2020);
- Metodología de Calificación de RMBS para Latinoamérica (Enero 8, 2021);
- Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (Diciembre 22, 2020).

INFORMACIÓN REGULATORIA

FECHA DE LA ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN DE CALIFICACIÓN:

- BRHCCB 07-2 y 07-3: 10/julio/20;
- BRHSCCB 06-3U y 06-4U: 10/julio/20;
- BRHSCCB 06U y 06-2U: 14/octubre/20;
- BRHSCCB 07-2: 9/diciembre/2020.

FUENTE(S) DE INFORMACIÓN: Pendulum como Administrador Primario, Banco Invex S.A., Institución de Banca Múltiple como representante común de BRHCCB 07 072 073, BRHSCCB 063U 064U y BRHSCCB 07 072 y Monex Casa de Bolsa S.A. de C.V. como representante común de BRHSCCB 06U 062U.

IDENTIFICAR INFORMACIÓN UTILIZADA: Reportes de cobranza e información de tipo crédito por crédito en formato Excel provista por Pendulum con fecha de corte diciembre de 2020, así como diversa información de cartera solicitada y entregada por Pendulum.

Reportes de Distribución provista por los representantes comunes con fecha de corte enero de 2021.

Estados financieros auditados al cierre de 2019 publicados en la Bolsa Mexicana de Valores

PERÍODO QUE ABARCA LA INFORMACIÓN FINANCIERA: Desde la fecha de emisión hasta el cierre de enero de 2021.

La(s) calificación(es) constituye(n) solamente una opinión con respecto a la calidad crediticia del emisor, administrador o valor(es) y no una recomendación de inversión. Para conocer el significado de la(s) calificación(es) asignada(s), los procedimientos para darles seguimiento, la periodicidad de las revisiones y los criterios para su retiro visite <https://www.fitchratings.com/site/mexico>. La estructura y los procesos de calificación y de votación de los comités se encuentran en el documento denominado "Proceso de Calificación" disponible en el apartado "Temas Regulatorios" de <https://www.fitchratings.com/site/mexico>.

El proceso de calificación también puede incorporar información de otras fuentes externas tales como: información pública, reportes de entidades regulatorias, datos socioeconómicos, estadísticas comparativas, y análisis sectoriales y regulatorios para el emisor, la industria o el valor, entre otras. La información y las cifras utilizadas, para determinar esta(s) calificación(es), de ninguna manera son auditadas por Fitch México, S.A. de C.V. (Fitch México) por lo que su veracidad y autenticidad son responsabilidad del emisor o de la fuente que las emite. En caso de que el valor o la solvencia del emisor, administrador o valor(es) se modifiquen en el transcurso del tiempo, la(s) calificación(es) puede(n) modificarse al alza o a la baja, sin que esto implique responsabilidad alguna a cargo de Fitch México.

Contactos:**Alejandra Barajas**

Associate Director

Analista de Seguimiento

83999100

Fitch Mexico S.A. de C.V.

Prol. Alfonso Reyes No. 2612, Edificio Connexity, Piso 8, Col. Del Paseo Residencial,
Monterrey 64920

Juan Pablo Gil Lira

Senior Director

Presidente del Comité de Calificación

+56 2 2499 3306

Relación con medios

Liliana Garcia

Monterrey

+52 81 4161 7066

liliana.garcia@fitchratings.com

Información adicional disponible en www.fitchratings.com/site/mexico.

Applicable Criteria

Metodología Global de Calificación de Finanzas Estructuradas (pub.17-Jun-2020)

Metodología de Calificaciones en Escala Nacional (pub.22-Dec-2020)

Metodología de Calificación de Contraparte para Finanzas Estructuradas y Bonos Cubiertos (pub.21-Apr-2020)

Metodología de Calificación de RMBS para Latinoamérica (pub.08-Jan-2021)

Applicable Models

LATAM RMBS CF Model, v1.6.5 (1 (<https://www.fitchratings.com/site/re/988783>))

ResiGlobal Model: LATAM, v1.1.3 (1 (<https://www.fitchratings.com/site/re/988783>))

DISCLAIMER

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTAN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: WWW.FITCHRATINGS.COM/SITE/DEFINITIONS. ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTAN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHRATINGS.COM. LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGIAS ESTAN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CODIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLITICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERES, BARRERAS PARA LA INFORMACION PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMAS POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTAN TAMBIEN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CODIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FITCH PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES SOBRE LAS CUALES EL ANALISTA LIDER ESTA BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNION EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FITCH.

COPYRIGHT

Derechos de autor © 2021 por Fitch Ratings, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. 33 Whitehall Street, New York, NY 10004. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. Fax: (212) 480-4435. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados. En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, así como en la realización de otros informes (incluyendo información prospectiva), Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones e informes de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones y sus informes, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones y las proyecciones de información financiera y de otro tipo son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones y proyecciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmó una calificación o una proyección.

La información contenida en este informe se proporciona “tal cual” sin ninguna representación o garantía de ningún tipo, y Fitch no representa o garantiza que el informe o cualquiera de sus contenidos cumplirán alguno de los requerimientos de un destinatario del informe. Una calificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión y los informes realizados por Fitch se basan en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones y los informes son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por una calificación o un informe. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una calificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no

hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1,000 a USD750,000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10,000 y USD1,500,000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una calificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el “Financial Services and Markets Act of 2000” de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.

Solamente para Australia, Nueva Zelanda, Taiwán y Corea del Norte: Fitch Australia Pty Ltd tiene una licencia australiana de servicios financieros (licencia no. 337123) que le autoriza a proveer calificaciones crediticias solamente a “clientes mayoristas”. La información de calificaciones crediticias publicada por Fitch no tiene el fin de ser utilizada por personas que sean “clientes minoristas” según la definición de la “Corporations Act 2001”. Fitch Ratings, Inc. está registrada ante la Comisión de Valores de EE.UU. (U.S. Securities and Exchange Commission) como una Organización que Califica Riesgo Reconocida Nacionalmente (Nationally Recognized Statistical Rating Organization) o NRSRO por sus siglas en inglés. Aunque algunas de las agencias calificadoras subsidiarias de NRSRO están listadas en el apartado 3 del Formulario NRSRO y, como tal, están autorizadas a emitir calificaciones en nombre de la NRSRO (favor de referirse a <https://www.fitchratings.com/site/regulatory> (<https://www.fitchratings.com/site/regulatory>)), otras subsidiarias no están listadas en el Formulario NRSRO (no NRSRO) y, por lo tanto, las calificaciones emitidas por esas subsidiarias no se realizan en representación de la NRSRO. Sin embargo, el personal que no pertenece a NRSRO puede participar en la determinación de la(s) calificación(es) emitida(s) por o en nombre de NRSRO.

ENDORSEMENT POLICY

Fitch's international credit ratings produced outside the EU or the UK, as the case may be, are endorsed for use by regulated entities within the EU or the UK, respectively, for regulatory purposes, pursuant to the terms of the EU CRA Regulation or the UK Credit Rating Agencies (Amendment etc.) (EU Exit) Regulations 2019, as the case may be. Fitch's approach to endorsement in the EU and the UK can be found on Fitch's Regulatory Affairs (<https://www.fitchratings.com/regulatory>) page on Fitch's website. The endorsement status of international credit ratings is provided within the entity summary page for each rated entity and in the transaction detail pages for structured finance transactions on the Fitch website. These disclosures are updated on a daily basis.