

HR Ratings solicita a los participantes del mercado comentarios sobre su actualización a la Metodología para Bonos Respaldados por Hipotecas Residenciales o Comerciales

Ciudad de México, a 17 de octubre de 2022 – HR Ratings solicita a los participantes del mercado dar a conocer sus comentarios y/o sugerencias sobre la propuesta para la actualización a su metodología para calificar deuda respaldada por créditos hipotecarios. Esta metodología se encuentra publicada para su consulta en la página de internet de HR Ratings en la siguiente liga: <https://www.hrratings.com/methodology/comments.xhtml>. El plazo para recibir comentarios del público será de 10 días naturales, contados a partir de hoy, con fecha límite al 26 de octubre de 2022. Los comentarios se podrán realizar directamente sobre la página de internet, en la sección en donde se encuentra publicada la propuesta de metodología, y se mantendrán visibles a todo el público. Concluido el plazo, HR Ratings revisará los comentarios y fortalecerá, a través de estos, la propuesta de su metodología. Las versiones finales de los documentos estarán disponibles para consulta una vez que cumplan con el proceso de aprobación formal y oficial.

Principales cambios propuestos para la actualización de la metodología

Esta metodología describe el proceso que HR Ratings utiliza para evaluar la calidad crediticia de cualquier forma de financiamiento estructurado que esté respaldado por el flujo de efectivo generado por un conjunto de créditos hipotecarios. El proceso de análisis de HR Ratings cuenta con tres elementos: (1) el análisis cuantitativo, que consiste en el análisis de los créditos hipotecarios y en la proyección del flujo de efectivo; (2) la evaluación operativa de la estructura; y (3), las consideraciones de ajuste, que incorporan factores de carácter cualitativo.

Los principales cambios aplicados en esta actualización son los siguientes:

1. Se aclara la relación entre la metodología y el proceso establecido en los Criterios General Metodológicos de HR Ratings para el análisis legal de transacciones estructuradas.
2. Se establece el proceso de análisis cuantitativo para bonos respaldados por hipotecas residenciales y bonos respaldados por hipotecas comerciales con acreditados múltiples que resultará en la determinación de la métrica Veces Tasas de Incumplimiento (VTI).
3. Se establece el proceso de análisis cuantitativo para bonos respaldados por hipotecas comerciales de acreditado único que resultará en la determinación de la métrica Tasa de Estrés Anualizada (TEA).
4. Se establece la revisión aplicada desde una perspectiva operativa y financiera de las características de la transacción que pudieran resultar en una afectación a la construcción del modelo financiero utilizado o un ajuste cualitativo a la calificación crediticia en términos de notches.
5. Se integra un procedimiento para la asignación de la calificación crediticia cuando exista dependencia a un fideicomitente o cualquier contraparte de la transacción.
6. Se establece el trato que se le dará a los reportes de debida diligencia generados por un tercero independiente sobre la transacción calificada para las localidades donde sea aplicable.

Sobre HR Ratings

HR Ratings recibió la autorización por parte de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) en 2007 para emitir calificaciones crediticias en México, donde ha calificado a los sectores de Finanzas Públicas, Corporativos, Instituciones Financieras e Infraestructura. Adicionalmente, HR Ratings ha trascendido fronteras, en 2012 se convirtió en la primera calificadora latinoamericana en ser registrada por la US Securities and Exchange Commission (SEC) para emitir calificaciones crediticias de valores gubernamentales en los Estados Unidos; así como también en el 2014, ser la primera calificadora latinoamericana en obtener la certificación por parte de la European Securities and Markets Authority (ESMA). En 2016, la SEC nos autoriza emitir calificaciones crediticias de valores corporativos y de instituciones financieras en los Estados Unidos.

Datos de Contacto

Angel García

Director de Instituciones Financieras / ABS

E-mail: angel.garcia@hrratings.com

Akira Hirata

Director Asociado de Instituciones Financieras / ABS

E-mail: akira.hirata@hrratings.com

Heinz Cederborg

Director de Corporativos / ABS

Email: Heinz.cederborg@hrratings.com

Felix Boni

Director General de Análisis

E-mail: felix.boni@hrratings.com

Mauricio Prieto

Analista Sr. de Criterios Metodológicos

E-mail: mauricio.prieto@hrratings.com

México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, C.P. 01210, Delegación Álvaro Obregón, CDMX. 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.

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).

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 calificadora 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



Credit
Rating
Agency

Comunicado de Prensa

a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante, 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).