

## HR Ratings publica su actualización a la metodología para bonos respaldados por hipotecas residenciales o comerciales. Asimismo, informa sobre el impacto en las calificaciones que mantiene vigentes

### Contactos

**Ángel García**

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

**Akira Hirata**

Director Asociado de Instituciones Financieras / ABS  
akira.hirata@hrratings.com

**Heinz Cederborg**

Director de Corporativos / ABS  
Heinz.cederborg@hrratings.com

**Mauricio Prieto**

Analista Sr. de Criterios Metodológicos  
mauricio.prieto@hrratings.com

**Félix Boni**

Director General de Análisis  
felix.boni@hrratings.com

HR Ratings comunica al mercado que, a partir del día de hoy, 23 de enero de 2023, las acciones de calificación que sean emitidas por HR Ratings para deuda respaldada por un conjunto de activos financieros serán evaluadas de acuerdo con la actualización de su Metodología para Activos Financieros. En seguimiento a las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones Calificadoras de Valores, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 17 de febrero de 2012, y modificadas por última ocasión el 9 de julio de 2014, HR Ratings informa al mercado sobre el impacto en sus calificaciones vigentes. La metodología se puede consultar en el siguiente enlace: <https://www.hrratings.com/methodology/>.

### La Nueva 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.

# Metodología para Bonos Respaldados por Hipotecas Residenciales o Comerciales

Instituciones Financieras  
23 de enero de 2023

## Impacto por la implementación de la nueva metodología sobre las calificaciones vigentes

Debido a la incorporación de esta metodología al proceso de análisis, HR Ratings llevó a cabo la revisión de cada una de sus calificaciones sobre deuda respaldada por un conjunto de hipotecas residenciales o comerciales con el fin de determinar su posible impacto, concluyendo en que ninguna calificación sufre alguna modificación con este cambio metodológico.

## 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

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

#### Vicepresidente del Consejo de Administración

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

### Análisis

#### Dirección General de Análisis / Análisis Económico

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

#### FP Estructuradas / Infraestructura

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

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

#### Instituciones Financieras / ABS

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

Akira Hirata +52 55 8647 3837  
akira.hirata@hrratings.com

#### FP Quirografarias / Deuda Soberana / Análisis Económico

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

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

#### Deuda Corporativa / ABS

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

Heinz Cederborg +52 55 8647 3834  
heinz.cederborg@hrratings.com

#### Sustainable Impact / ESG

Luisa Adame +52 55 1253 6545  
luisa.adame@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 de Desarrollo de Negocios

Verónica Cordero +52 55 1500 0765  
veronica.cordero@hrratings.com

Carmen Oyoque +52 55 5105 6746  
carmen.oyoque@hrratings.com

### Operaciones

#### Dirección de Operaciones

Daniela Dosal +52 55 1253 6541  
daniela.dosal@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.

**HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadoradora 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 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).