

Comunicado de prensa:

S&P Global Ratings subió calificaciones de los certificados bursátiles BRHSCCB 06-5U y BRHSCCB 06-6U

27 de junio de 2023

Resumen

- S&P Global Ratings subió sus calificaciones de deuda de largo plazo en escala nacional a 'mxBBB (sf)' y a 'mxBB (sf)' desde 'mxB+ (sf)' y 'mxB (sf)' de los certificados bursátiles BRHSCCB 06-5U y BRHSCCB 06-6U, respectivamente.
- El alza de las calificaciones refleja nuestra opinión sobre la mejora de la posición financiera del fideicomiso, como resultado del despalancamiento que ha tenido la transacción desde nuestra última acción de calificación, lo cual generó un impacto positivo sobre los niveles de protección crediticia disponibles para ambas clases, especialmente, durante el último año.
- Las acciones de calificación también consideran nuestra opinión sobre los riesgos de contraparte, legal, operativo y de mecánica de flujo de efectivo de las transacciones, los cuales consideramos continúan en línea con las calificaciones actuales.

Acción de Calificación

El 27 de junio de 2023, S&P Global Ratings subió sus calificaciones de deuda de largo plazo en escala nacional –CaVal– a 'mxBBB (sf)' y a 'mxBB (sf)', desde 'mxB+ (sf)' y 'mxB (sf)' de los certificados bursátiles BRHSCCB 06-5U y BRHSCCB 06-6U, respectivamente. Los certificados bursátiles están respaldados por un portafolio de créditos hipotecarios residenciales (RMBS, por sus siglas en inglés) originados por Hipotecaria Su Casita S.A. de C.V. SOFOM E.N.R. (Su Casita; no calificada) y que administra actualmente Pendulum, S. de R.L. de C.V. (Pendulum; no clasificada).

El alza de las calificaciones de ambas clases refleja nuestra opinión sobre la mejora de la posición financiera del fideicomiso, como resultado de la amortización del saldo insoluto de los certificados bursátiles desde nuestra última acción de calificación. Esto ha tenido un impacto positivo sobre los niveles de protección crediticia disponibles para ambas clases, especialmente durante el último año, y son suficientes para soportar los niveles de estrés actuales y proyectados consistentes con su calificación actual.

Desde nuestra última acción de calificación, en junio de 2022, el nivel de cartera vencida, calculado sobre el saldo inicial del portafolio, disminuyó de 3.93% a 2.85% debido a los esfuerzos de cobranza del administrador, y a un incremento en el número de propiedades adjudicadas, lo que generó una mejora en los niveles de protección crediticia de ambas clases. Por otro lado, los niveles de protección crediticia aumentaron a 40.6% desde 12.8% para la clase senior y a 30.6% desde 2.8% para la clase subordinada desde nuestra última acción de clasificación. Esto principalmente del mecanismo de amortización *full-turbo*, es decir que la cobranza se utilizará

CONTACTO ANALÍTICO PRINCIPAL

Daniela Ragatuso
Ciudad de México
52 (55) 5081-4437
daniela.ragatuso
@spglobal.com

CONTACTOS SECUNDARIOS

Antonio Zellek, CFA
Ciudad de México
52 (55) 5081-4484
antonio.zellek
@spglobal.com

para amortizar el saldo insoluto de estos, luego de cubrir gastos e intereses, en el que actualmente se encuentra la transacción.

TABLA 1 - Cartera vencida y protección crediticia

Serie	Cartera Vencida (%) (i) §	Cartera Vencida (%) (ii) §	Protección Crediticia Total % (iii) §
BRHSCCB 06-5U	37.94%	2.85%	40.60%
BRHSCCB 06-6U	37.94%	2.85%	30.60%

(i) Calculada sobre el saldo insoluto de los créditos. (ii) Calculada sobre el saldo inicial de los créditos. (iii) Calculada como $1 - (\text{Pasivos Netos} / \text{Activos Vigentes})$ + porcentaje de la serie subordinada, en su caso; calculada de acuerdo con los documentos de la transacción.

§ S&P Global Ratings estima los incumplimientos considerando la morosidad reportada de más de 90 días. La cartera vencida y el saldo de los activos vigentes se muestran de acuerdo con cifras a mayo de 2023, mientras que para los cálculos de protección crediticia se utilizaron los saldos de los certificados posteriores al pago de junio de 2023.

Actualizamos nuestros supuestos de frecuencia de incumplimiento y de severidad de la pérdida utilizando nuestro modelo LEVELR. Los ajustes principales considerados en nuestros supuestos para las carteras denominadas en Unidades de Inversión (UDIs) reflejan principalmente la denominación de los créditos, la proporción de los créditos en morosidad, los niveles del índice de deuda a ingreso (DTI, por sus siglas en inglés) y el tipo de empleo de los deudores.

Para determinar las calificaciones, utilizamos nuestro modelo Evaluador de Flujo de Efectivo para analizar la capacidad de la transacción para realizar el pago de interés mensual y de repago del principal en la fecha de vencimiento final, de acuerdo con nuestros escenarios de estrés proyectados que son consistentes con la calificación actual. También consideramos su posición financiera, desempeño proyectado y estructuras de pago.

Nuestro análisis de flujo de efectivo también considera un estrés de liquidez, bajo el cual asumimos un retraso del 20% en los niveles de cobranza, y un estrés adicional a los gastos de la transacción equivalente a un 50%, para reflejar las presiones de liquidez que podría enfrentar la transacción como consecuencia de su cascada de pagos dual, especialmente, en aquellos meses en los cuales los gastos de la transacción son relativamente elevados respecto al resto de los meses del año.

En nuestra opinión, los niveles de protección crediticia disponibles para las clases BRHSCCB 06-5U y BRHSCCB 06-6U son suficientes para soportar escenarios de estrés consistentes con sus niveles de calificación actuales de 'mxBBB' y 'mxBB', respectivamente.

Las acciones de calificación que tomamos también incorporan nuestra opinión sobre los riesgos de contraparte, operativo, legal y de mecánica de flujo de efectivo de las transacciones, los cuales permanecen sin cambios y son consistentes con sus actuales niveles de calificación.

En nuestra opinión, las calificaciones podrían verse afectadas en caso de que los niveles de sobrecolateralización disminuyan, que el aumento de los gastos de la transacción presione sus niveles de liquidez, o ante cambios en los supuestos utilizados para variables, como el nivel de posibles pérdidas adicionales, el margen financiero de las transacciones y el nivel, el tiempo y la magnitud en el que el fideicomiso comenzaría a recibir los ingresos provenientes de las ventas de los inmuebles adjudicados.

TABLA 2 - DETALLE DE LAS CALIFICACIONES

CLAVE DE PIZARRA	TIPO	CALIFICACIÓN ACTUAL	CALIFICACIÓN ANTERIOR	FECHA DE VENCIMIENTO	SALDO INSOLUTO (millones)
Hipotecaria Su Casita – Bursatilizaciones de Hipotecas Residenciales					
BRHSCCB 06-5U	Preferente	mxBBB (sf)	mxB+ (sf)	25 de septiembre de 2032	UDIs 4.27
BRHSCCB 06-6U	Subordinada	mxBB (sf)	mxB (sf)	25 de septiembre de 2032	UDIs 0.72
UDIs – Unidades de Inversión; saldo al 26 de junio de 2023.					

Crterios y Artículos Relacionados

Crterios

- [Metodología y Supuestos Globales: Evaluación de carteras de hipotecas residenciales](#), 25 de enero de 2019.
- [Metodología para evaluar seguros hipotecarios y garantías y respaldos similares en financiamiento estructurado y del sector público y en bonos cubiertos \(covered bonds\)](#), 7 de diciembre de 2014.
- [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 de la estructura de pago y del flujo de efectivo en instrumentos de financiamiento estructurado](#), 22 de diciembre de 2020.
- [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.
- [Principios de las Calificaciones Crediticias](#), 16 de febrero de 2011.
- [Principios ambientales, sociales y de gobierno corporativo en las calificaciones crediticias](#), 10 de octubre de 2021.

Modelos

- Evaluador de Flujo de Efectivo.
- LEVELR.

Artículos Relacionados

- [Descripción general del Proceso de Calificación Crediticia](#).
- [MÉXICO - Definiciones de calificación en Escala CaVal \(Nacional\)](#).
- [Definiciones de Calificaciones de S&P Global Ratings](#).
- [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.
- *Global Structured Finance Scenario And Sensitivity Analysis 2016: The Effects Of Macroeconomic The top Five Macroeconomic Factors*, 16 de diciembre de 2016.
- *Credit Conditions Emerging Markets Q2 2023: Enduring Risks*, 28 de marzo de 2023.
- [Análisis Detallado: México](#), 21 de marzo de 2023.
- [Panorama de Financiamiento Estructurado en América Latina 2023: Nuevas emisiones crecerían pese a los desafíos económicos](#), 8 de febrero de 2023.
- [S&P Global Ratings subió calificaciones de los certificados bursátiles BRHSCCB 06-5U y BRHSCCB 06-6U](#), 23 de junio de 2022.

INFORMACIÓN REGULATORIA ADICIONAL

1) Información financiera al 26 de junio de 2023.

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.

5) 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. Por favor considere que puede haber casos en los que el PCR refleja una versión actualizada del Modelo de Calificaciones en uso a la fecha de la última Acción de Calificación Crediticia aunque la utilización del Modelo de Calificaciones actualizado se consideró innecesaria para arribar a esa Acción de Calificación Crediticia. Por ejemplo, esto podría ocurrir en el caso de las revisiones impulsadas por un evento (event-driven) en las que se considera que el evento que se está evaluando no es relevante para correr la versión actualizada del Modelo de Calificaciones. Obsérvese que, de acuerdo con los requerimientos regulatorios aplicables, S&P Global Ratings evalúa el impacto de los cambios materiales a los Modelos de Calificaciones y, cuando corresponde, emite Calificaciones Crediticias revisadas cuando lo requiera el Modelo de Calificaciones actualizado.

Copyright © 2023 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 (en general, S&P). El Contenido no debe usarse para ningún propósito ilegal o no autorizado. S&P y sus proveedores así como sus directivos, funcionarios, accionistas, empleados o agentes (en general las Partes de S&P) no garantizan la exactitud, integridad, oportunidad o disponibilidad del Contenido. Las Partes de S&P no son responsables de errores u omisiones (por descuido o alguna otra razón), 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 DE S&P DENIEGAN TODAS Y CUALQUIER 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 de S&P serán sujetos de demanda por terceros derivada de daños, costos, gastos, honorarios 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 estudios, 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 (descrito abajo) no son recomendaciones para comprar, mantener 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 está registrado como tal. Aunque S&P ha obtenido información de fuentes que considera confiables, no realiza actividad de auditoría ni asume la tarea de revisión o verificación independiente de la información que recibe. Las publicaciones relacionadas con calificaciones pueden publicarse por diversas razones que no dependen necesariamente de una acción por parte de los comités de calificación, incluyendo, pero sin limitarse, a la publicación de una actualización periódica de una calificación crediticia y análisis relacionados.

En la medida en que las autoridades regulatorias permitan a una agencia calificadora reconocer en una jurisdicción una calificación asignada en otra jurisdicción para ciertos propósitos regulatorios, S&P se reserva el derecho de asignar, retirar o suspender tal reconocimiento en cualquier momento y a su sola discreción. Las Partes de S&P no asumen ningún deber u obligación derivado de la asignación, retiro o suspensión de tal reconocimiento así como cualquier responsabilidad respecto de daños en los que presuntamente se incurra como resultado de 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, normalmente de parte de 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.spglobal.com/ratings/es/ (gratuitos) y en www.ratingsdirect.com (por suscripción) y podrían 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.spglobal.com/usratingsfees.

STANDARD & POOR'S, S&P y RATINGSDIRECT son marcas registradas de Standard & Poor's Financial Services LLC.

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.