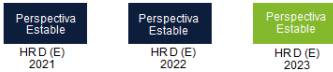


## Calificación

BONHITO F5539	HR D (E)
Perspectiva	Estable

### Evolución de la Calificación Crediticia



Fuente: HR Ratings.

## Contactos

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

**Roberto Soto**  
Director Ejecutivo Sr. de Instituciones  
Financieras / ABS  
roberto.soto@hrratings.com

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

## HR Ratings ratificó la calificación de HR D (E) con Perspectiva Estable para la emisión BONHITO F5539

La ratificación de la calificación para la Emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra BONHITO F5539<sup>1</sup> se debe al incumplimiento de la Emisión registrado desde octubre de 2014, mes donde el Fideicomiso Emisor realizó el último pago de principal y comenzó con el pago parcial de intereses. Al corte de julio de 2023, la Emisión tiene un saldo insoluto de principal de 87.6 millones de Unidades de Inversión (UDI's) y un monto de intereses no pagados de 16.4 millones de UDI's. Por su parte, al cierre de julio de 2023, el Fideicomiso Centro de Capital mantiene un colateral de 32.5 millones de UDI's, el cual está compuesto por una cartera vencida (atraso de más de 90 días) de 27.4 millones de UDI's, equivalente al 84.4% del portafolio total. Sobre lo anterior, la cartera vigente tiene un saldo de 5.1 millones de UDI's al cierre de julio de 2023, equivalente al 15.2% del portafolio, con lo que se obtiene una razón de sobrecolateralización (áforo) de -1,627.0% al cierre de junio de 2023.

## Descripción de la Transacción

La Emisión con clave de pizarra BONHITO F5539 es una emisión bursátil denominada en Unidades de Inversión (UDIS), colocada en febrero de 2009, a un plazo de 30.0 años y una tasa de interés fija del 5.5%. La Emisión fue realizada al amparo de Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios denominados BONHITOS, en donde los originadores<sup>2</sup> aportaron a un Fideicomiso Centro de Capital los derechos de cobro sobre los créditos hipotecarios. Por su parte, Fideicomiso Centro de Capital emite Certificados Fiduciarios Preferentes, los cuales fueron aportados a un Fideicomiso Emisor, donde el último realizó la Emisión con subyacente indirecto en los derechos de cobro cedidos y subyacente directo en los Certificados Fiduciarios Preferentes. El colateral de la Emisión está conformado por derechos de cobro hipotecarios originados por Crédito Inmobiliario, Hipotecaria Crédito y Casa e Hipotecaria Su Casita. Finalmente, CIBanco<sup>3</sup> actúa como Fiduciario del Fideicomiso Emisor, Adamantine<sup>4</sup> actúa como Administrador Primario e HiTo<sup>5</sup> funge como Administrador Maestro y Agente Estructurador.

<sup>1</sup> Emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra BONHITO F/5539 (BONHITO F5539 y/o la Emisión y/o el Bono).  
<sup>2</sup> Crédito Inmobiliario S.A. de C.V., SOFOL; Hipotecaria Crédito y Casa S.A. de C.V., SOFOL e Hipotecaria Su Casita S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. (en su conjunto los Originadores).  
<sup>3</sup> CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple (CI Banco y/o el Fiduciario).  
<sup>4</sup> Proyectos Adamantine S.A. de C.V., SOFOM, E.R. (Adamantine y/o el Administrador Primario).  
<sup>5</sup> HiTo, S.A.P.I. de C.V. (HiTo).

## Glosario de ABS

**Aforo. 1** - (Saldo Insoluto de la Emisión / Saldo Insoluto de Cartera Vigente).

**Tasa de Incumplimiento Histórica (TIH).** Suma Promedio Ponderada de la Mora Acumulada por Cosecha y la Originación del Periodo.

**Mora Máxima.** ((Cobranza de Capital no Realizada por Mora en el Periodo de Amortización) / (Cobranza de Capital Esperada en el Periodo de Amortización)).

**Veces Tasa de Incumplimiento (VTI).** Mora Máxima / TIH.



## 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

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

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

#### FP Estructuradas / Infraestructura

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

#### FP Quirografarias / Deuda Soberana

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

#### Instituciones Financieras / ABS

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

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

#### Corporativos / ABS

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 Cumplimiento

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

José González +52 55 8647 3810  
jose.gonzalez@hrratings.com

### Negocios

#### Dirección de Desarrollo de Negocios

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

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

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

### Operaciones

#### Dirección de Operaciones

Odette Rivas +52 55 1500 0769  
odette.rivas@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) 15 00 31 30  
Estados Unidos: 2990 Ponce de Leon Boulevard, Suite 401, Coral Gables, FL 33134. Tel. +1 (786) 464 0500

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), Enero 2023**  
**Metodología para la Evaluación de Emisiones de Deuda Respaldadas por el Flujo de Efectivo Generado por un Conjunto de Hipotecas Residenciales o Comerciales (México), Enero 2023**

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar <https://www.hrratings.com/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	HR D (E) / Perspectiva Estable
Fecha de última acción de calificación	23 de septiembre de 2022
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	Febrero de 2009 – agosto de 2023
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información Financiera proporcionada por HiTo.
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	Calificación de Administrador Maestro de Activos de Crédito (RMBS Master Servicer Rating) de "AAFC2(mex)" con Perspectiva Negativa (Negative Outlook) otorgada a Adamantine por Fitch Ratings el 18 de enero de 2023.
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 calificadora [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).