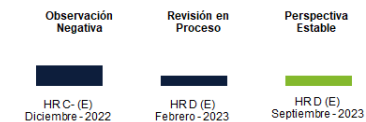


Calificación

BONHITO F1039	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), modificando la Revisión en Proceso a Perspectiva Estable, para la Emisión BONHITO F1039

La ratificación de la calificación para la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra BONHITO F1039¹, puestos en circulación por el Fideicomiso Emisor F/00638, se debe al incumplimiento de la Emisión registrado desde el 1 de febrero de 2023. En este sentido, la Emisión tiene un saldo de intereses devengados no pagados por P\$2.7m al 1 de agosto de 2023. Por otro lado, el Anexo T de la Emisión muestra una sobrecolateralización (Aforo) de -374.2% (vs. 339.6% al cierre de enero de 2023). Asimismo, al corte de julio de 2023, la Emisión tiene un saldo de principal de P\$134.7m, un saldo de cartera vigente de P\$26.8m, un saldo de cartera vencida de P\$43.2m (mora mayor a 90 días) y un saldo de Efectivo Fideicomitado de P\$1.6m. Al respecto, el índice de morosidad de la Emisión se situó en 61.7% al cierre de julio de 2023. Al respecto, la modificación de la Revisión en Proceso a Perspectiva Estable es consecuencia de que, en los últimos siete meses, existe un aumento en el saldo de los intereses vencidos de la Emisión, así como del deterioro del colateral, donde la sobrecolateralización disminuyó desde enero de 2023 hasta el último corte disponible. HR Ratings define el incumplimiento o *default* (HR D (E)) como el fallo en el cumplimiento de los pagos de interés y principal obligatorios, de acuerdo con los términos originalmente pactados. El reporte de calificación inicial, publicado el 13 de octubre de 2020, así como la evolución de la calificación para la Emisión pueden ser consultados en www.hrratings.com.

Descripción de la Transacción

La Emisión BONHITO F1039 es una emisión bursátil al amparo del Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios denominado BONHITO, la cual fue colocada en 2009 a un plazo original de 30.0 años, donde el vencimiento legal ocurre en abril de 2039. Por su parte, la Estructura devenga intereses a una tasa fija del 10.0%. El colateral de la Emisión está integrado por Derechos de Cobro de créditos hipotecarios originados desde 2002 hasta 2008 por Hipotecaria Su Casita, Crédito Inmobiliario e Hipotecaria Crédito y Casa (los Originadores).

Los originadores aportaron los Derechos de Cobro a un Fideicomiso Centro de Capital (Fideicomisos F/865 y F/874), los cuales conforman el colateral indirecto del Bono. En este sentido, los Fideicomisos Centro de Capital están facultados para emitir Certificados Fiduciarios Preferentes, Certificados Fiduciarios Subordinados y Certificados Residuales. Posteriormente, dichos Fideicomisos Centro de Capital emitieron Certificados Fiduciarios Preferentes al Fideicomiso Emisor (F/00638). Finalmente, el Fideicomiso Emisor realizó la emisión de Certificados Bursátiles (BINHITO F4039) con los Certificados Fiduciarios Preferentes de los Fideicomisos Centros de Capital como colateral (subyacente directo) y con los Derechos de Cobro de los créditos hipotecarios cedidos como subyacente indirecto. Por último, la Emisión cuenta con CIBanco² como Fiduciario, Pendulum³ como Administrador Primario Sustituto e HiTo⁴ como Administrador Maestro y Agente Estructurador.

¹ La Emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra BONHITO F1039 (BONHITO F1039 y/o la Emisión y/o la Estructura y/o el Bono).

² CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple (CIBanco y/o el Fiduciario).

³ Pendulum, S. de R.L. de C.V. (Pendulum y/o el Administrador Primario).

⁴ HiTo, S.A.P.I. de C.V. (HiTo y/o el Administrador Maestro y/o el Estructurador).

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) / Revisión en Proceso
Fecha de última acción de calificación	9 de febrero de 2023
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	Febrero de 2023 – agosto de 2023
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	HR Ratings con información proporcionada por HiTo y con información pública del Anexo T de la Emisión.
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	Calificación de Administrador Primario de Activos de Crédito (RMBS Primary Servicer Rating) de "AAFC2(mex)" con Perspectiva Estable (Stable Outlook) otorgada a Pendulum por Fitch Ratings el 29 de marzo 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 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, 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).