

FECHA: 28/12/2023

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

CLAVE DE COTIZACIÓN	CREYCCB
RAZÓN SOCIAL	THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

S&P Global Ratings bajó calificación de los certificados bursátiles CREYCCB 06U a 'mxCC (sf)' tras deterioro en posición financiera e incumplimiento en el pago de intereses

EVENTO RELEVANTE

Resumen

- * Bajamos nuestra calificación de deuda de largo plazo en escala nacional a 'mxCC (sf)' de 'mxCCC- (sf)' de los certificados bursátiles con clave de pizarra CREYCCB 06U.
- * La calificación actual de la clase preferente refleja el deterioro observado en sus niveles de protección crediticia, así como nuestra opinión de que es altamente probable que se dé un incumplimiento en el repago del principal en la fecha de vencimiento legal de la transacción y/o en el pago de intereses.
- * La emisión está respaldada por un portafolio de créditos hipotecarios residenciales originados por Hipotecaria Crédito y Casa y administrados por Patrimonio.

Acción de Calificación

El 28 de diciembre de 2023, S&P Global Ratings bajó su calificación de deuda de largo plazo en escala nacional -CaVal- a 'mxCC (sf)' de 'mxCCC- (sf)' de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra CREYCCB 06U. Estos están respaldados por un portafolio de créditos hipotecarios residenciales (RMBS, por sus siglas en inglés) originados por Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V. S.F.O.L. (Crédito y Casa; no calificada) y administrados por Patrimonio S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. (Patrimonio; clasificaciones como administrador de créditos residenciales y para la construcción de 'SUPERIOR AL PROMEDIO' con perspectiva estable).

La calificación de la clase preferente refleja el deterioro observado en sus niveles de protección crediticia, así como nuestra opinión de que es altamente probable que se dé un incumplimiento en el repago del principal en la fecha de vencimiento legal de la transacción y/o en el pago de intereses.

De acuerdo con el último reporte de distribución, el pasado 26 de diciembre de 2023, la transacción incumplió en el pago completo de los intereses programados en dicha fecha de pago; la cantidad faltante era de 33,135.78 Unidades de Inversión (UDIs), equivalente a \$264,048.98 pesos mexicanos (MXN). Es importante mencionar que anteriormente ya se había presentado esta situación, ya que la transacción no fue capaz de cubrir totalmente el pago de intereses en la fecha de pago del 23 de octubre de 2023; sin embargo, esto representó un déficit temporal, ya que la cantidad faltante se cubrió en la siguiente fecha de pago en noviembre de 2023.

De acuerdo con los reportes del administrador, el incumplimiento actual se debió principalmente a una menor cobranza durante el mes de noviembre, la cual disminuyó cerca de 23% con respecto a los niveles registrados en los seis meses anteriores. Además, los niveles de cobertura del servicio de la deuda (DSCR, por sus siglas en inglés) se deterioraron durante los últimos tres meses, al registrar un promedio de 0.7x (veces) comparado con un nivel observado de 2x, en nuestra última revisión. En nuestra opinión, el incumplimiento actual representa un déficit temporal y no un incumplimiento en el pago de los intereses de acuerdo con nuestras Definiciones de Calificaciones de S&P Global Ratings, ya que estimamos que la cantidad faltante debería de cubrirse en las siguientes fechas de pago (en un lapso menor a un año).

Sin embargo, a noviembre de 2023, la protección crediticia de los certificados CREYCCB 06U en forma de sobrecolateralización se deterioró desde nuestra última revisión. El índice de aforo al cierre de noviembre (calculada como 1 - Pasivos / Activos Vigentes) bajó hasta -273% desde -209.3% en nuestra última revisión por lo que consideramos que es altamente probable que se dé un incumplimiento en el repago del principal en la fecha de vencimiento legal de la transacción y/o en el pago de intereses.

FECHA: 28/12/2023

Hipotecaria Crédito y Casa - Bursatilizaciones de Hipotecas Residenciales

DETALLE DE LAS CALIFICACIONES

CLAVE DE PIZARRA CALIFICACIÓN ACTUAL CALIFICACIÓN ANTERIOR SALDO INSOLUTO (MILLONES) FECHA DE VENCIMIENTO LEGAL

CREYCCB 06U mxCC (sf) mxCCC- (sf) UDIs22.39 25 de julio de 2033

UDIs- Unidades de Inversión ; saldo al 26 de diciembre de 2023.

Criterios y Artículos Relacionados

Criterios

- * 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.
- * Metodología para calificaciones crediticias en escala nacional y regional, 8 de junio de 2023.
- * 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.
- * Criterios para la asignación de calificaciones 'CCC+', 'CCC', 'CCC-' y 'CC', 1 de octubre de 2012.
- * Financiamiento Estructurado: Metodología para aislamiento de activos y entidades de propósito específico, 29 de marzo de 2017.
- * 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.
- * Criterios globales para inversiones temporales en cuentas de transacciones, 31 de mayo de 2012.
- * 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.
- * Metodología y Supuestos Globales: Evaluación de carteras de hipotecas residenciales, 25 de enero de 2019.

Modelos

- * Evaluador de Flujo de Efectivo.

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.
- * Global Structured Finance Scenario And Sensitivity Analysis 2016: The Effects Of Macroeconomic The top Five Macroeconomic Factors, 16 de diciembre de 2016.
- * 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.
- * Environmental, Social, And Governance: ESG Credit Factors In Structured Finance, 19 de septiembre de 2019.
- * Actualización del mercado mexicano de financiamiento estructurado: resiliencia, desafíos y potencial, 10 de octubre de 2023.
- * Financiamiento Estructurado en América Latina Estadísticas de seguimiento: Agosto 2023, 10 de agosto de 2023.
- * Análisis Detallado: México, 21 de marzo de 2023.
- * Economic Outlook Emerging Markets Q1 2024: Challenging Global Conditions Will Constrain Growth, 27 de noviembre de 2023.
- * S&P Global Ratings sube calificación de los certificados bursátiles CREYCCB 06U a 'mxCCC- (sf)' de 'D (sf)', 28 de febrero de 2020.

INFORMACIÓN REGULATORIA ADICIONAL

1) Información financiera al 26 de diciembre 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

FECHA: 28/12/2023

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 titulación 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.

Contactos

Alejandra Rodríguez, Ciudad de México, 52 (55) 5081-4460; alejandra.rodriguez1@spglobal.com

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

MERCADO EXTERIOR