

Comunicado de prensa:

# 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

28 de diciembre de 2023

## 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.

### CONTACTO ANALÍTICO PRINCIPAL

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

### CONTACTOS SECUNDARIOS

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

## Comunicado de prensa: 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

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.

### 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.

## Comunicado de prensa: 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

- [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 calificación citada.

**Comunicado de prensa: 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**

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.

## Comunicado de prensa: 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

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/](http://www.spglobal.com/ratings/es/) (gratuitos) y en [www.ratingsdirect.com](http://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](http://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.