

BONHITO F5539

Certificados Bursátiles Fiduciarios



Credit
Rating
Agency

BONHITO F5539

HR D (E)

Perspectiva
Estable

Instituciones Financieras

10 de septiembre de 2025

2023

HR D (E)

Perspectiva Estable

2024

HR D (E)

Perspectiva Estable

2025

HR D (E)

Perspectiva Estable



Luis Rodríguez

luis.rodriguez@hrratings.com

Asociado Sr.

Analista Responsable



Osvaldo Valencia

osvaldo.valencia@hrratings.com

Analista



Angel García

angel.garcia@hrratings.com

Director Ejecutivo Sr. de Instituciones

Financieras / ABS



Roberto Soto

roberto.soto@hrratings.com

Director Ejecutivo Sr. de Instituciones

Financieras / ABS

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 Certificados Bursátiles Fiduciarios con clave de pizarra BONHITO F5539¹, puestos en circulación por el Fideicomiso Emisor F/00625, se debe al incumplimiento de la Emisión desde el 1 de octubre de 2014. Al respecto, el Bono registró un saldo insoluto de 87.6 millones (m) de Unidades de Inversión (UDI's) y un saldo vencido de intereses de 20.4 (m) al corte del 1 de agosto de 2025, lo que es equivalente a P\$744.6m y a P\$173.4m respectivamente, al considerar el valor de las UDI's en P\$8.5 al cierre de julio de 2025. Por su parte, el Anexo T de la Emisión, publicado en Bolsa Mexicana de Valores (BMV), muestra una sobrecolateralización de -2,475.6% al cierre de julio de 2025. Al respecto, el saldo insoluto de principal se colocó en 744.5m de UDI's, mientras que el colateral vigente tenía un saldo de 25.8m de UDI's y el Efectivo Fideicomitado asciende a 3.1m de UDI's al cierre de julio de 2025. Por su parte, la cartera vencida se colocó en 168.2m de UDI's, con lo que el índice de morosidad del colateral se situó en 86.7% al cierre de julio de 2025. 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 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

¹ Emisión de CEBURS Fiduciarios con clave de pizarra BONHITO F/5539 (BONHITO F5539 y/o la Emisión y/o el Bono).



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

de Programa de Certificados Bursátiles Fiduciarios denominados BONHITOS, en donde los Originadores² aportaron a un Fideicomiso Centro de Capital (F/860) 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 (F/00625), 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, Banco Multiva³ (antes CIBanco⁴) actúa como Fiduciario del Fideicomiso Emisor, Adamantine⁵ actúa como Administrador Primario Sustituto e HiTo⁶ funge como Administrador Maestro y Agente Estructurador.

² 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).

³ Banco Multiva, S.A. Institución de Banca Múltiple (Banco Multiva y/o el Fiduciario)

⁴ CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple (CIBanco).

⁵ Proyectos Adamantine S.A. de C.V., SOFOM, E.R. (Adamantine y/o el Administrador Primario).

⁶ HiTo, S.A.P.I. de C.V. (HiTo).



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Aforo o Sobrecolateralización. 1 - $(\text{Saldo Insoluto de la Emisión} / \text{Saldo Insoluto de Cartera Vigente})$.

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

Mora Máxima. $((\text{Cobranza de Capital no Realizada por Mora en el Periodo de Amortización}) / (\text{Cobranza de Capital Esperada en el Periodo de Amortización}))$.

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



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

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

Metodologías utilizadas para el análisis*	Criterios Generales Metodológicos (México), Octubre 2024. Metodología para la Evaluación de Emisiones de Deuda Respaldadas por el Flujo de Efectivo Generado por un Conjunto de Activos Financieros (México), Enero 2023.
Calificación anterior	HR D (E) / Perspectiva Estable
Fecha de última acción de calificación	10 de septiembre de 2024
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	Anexo T al cierre de julio de 2025 y reporte de seguimiento al 1 de agosto de 2025.
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)	N/A.
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.
Calificaciones otorgadas por otras agencias calificadoras a los presentes valores (en su caso)	N/A.

*Para más información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar www.hrratings.com/methodology/

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) y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA) y por el Financial Conduct Authority (FCA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad, emisor o tercero distinto a la entidad o emisor 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 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.

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. Derivado de lo anterior, HR Ratings no es responsable de cualquier error u omisión en dicha información o, en caso de que esta sea incorrecta o inexacta, por los resultados obtenidos por el uso de la misma. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings de México, o un tercero, 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, 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 (mil a un millón dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (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 (cinco mil a dos millones de dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda).

Contacto con Medios
comunicaciones@hrratings.com



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS