

## Fitch Baja a 'D(mex)vra' la Calificación de **BONHITO F5539**

---

**Fitch Ratings - Monterrey, N.L. - (Octubre 6, 2014):** Fitch Ratings baja la calificación de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBs) denominados BONHITO F5539 a 'D(mex)vra' desde 'CCC(mex)vra' tras el incumplimiento del pago de intereses devengados en su fecha de pago más reciente.

### **FACTORES CLAVE DE LA CALIFICACIÓN**

De acuerdo al aviso a tenedores publicado en EMISNET para el cupón del 1 de octubre de 2014, el monto devengado de intereses de los CBs BONHITO F5539 suma MXN2,079,167.24 de los cuales se pagaron únicamente MXN1,150,634.90. Conforme al contrato de fideicomiso emisor F/625 (respaldado por el Fideicomiso Centro de Capital F/860) los intereses vencidos no pagados de los CBs no generarán intereses moratorios y serán liquidados después de liquidar los intereses devengados del periodo inmediato siguiente, en la medida que dicho fideicomiso tenga recursos suficientes para hacerlo.

Como resultado del desempeño débil de la cartera bursatilizada de créditos hipotecarios, el pago íntegro de los intereses está expuesto a ingresos obtenidos por prepagos de créditos hipotecarios bursatilizados y/o ventas de bienes adjudicados. Como consecuencia de lo anterior y durante el último periodo de cobranza, el flujo total transferido a la cuenta del fideicomiso F/860 y a su vez al fideicomiso F/625 no fue suficiente para cumplir en este mes con la totalidad de los intereses una vez liquidados los gastos mensuales respectivos.

El Índice de cartera vencida sobre el saldo original del portafolio crediticio bursatilizado es 55.4% considerando como vencidos los créditos con más de 90 días en incumplimiento. El inventario de bienes adjudicados representa aproximadamente un elevado 8.58% del saldo insoluto de los CBs. El nivel de aforo se ubica en un débil -235.08% tomando en cuenta, como vencidos, los créditos con más de 90 días en incumplimiento.

### **SENSIBILIDAD DE LA CALIFICACIÓN**

Dado el nivel actual, la calificación podría modificarse al alza en caso de presentarse un cumplimiento sostenido en el pago mensual de los intereses devengados de los CBs. A su vez, Fitch podría retirar la calificación en caso que el incumplimiento persista durante 12 meses consecutivos.

### **Contactos Fitch Ratings:**

Ricardo García (Analista Líder)  
Analista  
Fitch México S.A. de C.V.  
Prol. Alfonso Reyes No. 2612,  
Monterrey, N.L. México

Elsa Segura (Analista Secundario)  
Directora Asociada

René Ibarra (Presidente del Comité de calificación)  
Director Senior

Relación con medios: Denise Bichara, Monterrey, N.L. Tel: +52 (81) 8399 9100.  
E-mail: denise.bichara@fitchratings.com.

Las calificaciones señaladas fueron solicitadas por el emisor o en su nombre y, por lo tanto, Fitch ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación.

La última revisión de BONHITO F5539, se realizó en junio 02, 2014.

La información utilizada en el análisis de estas calificaciones fue proporcionada por Proyectos Adamantine S.A de C.V como administrador maestro de las transacciones; Monex Casa de Bolsa S.A de C.V. Grupo Financiero Monex como representante común y por Hito S.A.P.I. de C.V como estructurador de la transacción. La información utilizada contempla datos desde la fecha de emisión hasta la correspondiente al pago de octubre 1, 2014 y de cartera a agosto 31, 2014. Para mayor información sobre BONHITO F5539, así como para conocer el significado de la calificación asignada, los procedimientos para dar seguimiento a la calificación, la periodicidad de las revisiones, y los criterios para el retiro de la calificación puede visitar nuestras páginas [www.fitchratings.mx](http://www.fitchratings.mx) y [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com).

Fitch no consideró la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el administrador de créditos y los tenedores de CBs.

La calificación puede sufrir cambios, suspenderse, o retirarse debido a la falta de información para el análisis, o a factores externos que se consideren relevantes y pongan en riesgo la capacidad de pago oportuno de la emisión.

La estructura y proceso de votación de los comités, y de calificación se encuentran en el documento denominado "Proceso de Calificación", el cuál puede ser consultado en nuestra página web [www.fitchratings.mx](http://www.fitchratings.mx) en el apartado "Regulación".

En caso de que el valor o la solvencia del emisor se modifiquen en el transcurso del tiempo, la calificación puede modificarse al alza o a la baja, sin que esto implique responsabilidad alguna a cargo de Fitch México.

Las calificaciones mencionadas, constituyen una opinión relativa sobre la calidad crediticia de la emisión con base en su estructura de capital, mejoras crediticias y desempeño, sin que esta opinión sea una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier instrumento colocado en el mercado de valores.

La información y las cifras utilizadas para la determinación de estas calificaciones, de ninguna manera son auditadas por Fitch México, S.A. de C.V., por lo que su veracidad y autenticidad son responsabilidad de la emisora y/o de la fuente que las emite.

Metodologías aplicadas:

- Criterio Global de Calificación de Finanzas Estructuradas (Junio 4, 2014);
- Criterio de Calificación para RMBS en América Latina (Febrero 13, 2014);
- Criterio de Calificación para RMBS en América Latina - Anexo México (Agosto 29, 2014).