

FECHA: 28/02/2020

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

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

**ASUNTO**

S&amp;P Global Ratings sube calificación de los certificados bursátiles CREYCCB 06U a 'mxCCC- (sf)' de 'D (sf)'

**EVENTO RELEVANTE**

## Resumen

\* Subimos nuestra calificación de deuda de largo plazo en escala nacional a 'mxCCC- (sf)' de 'D (sf)' de los certificados bursátiles CREYCCB 06U, respaldados por un portafolio de créditos hipotecarios residenciales, originados por Crédito y Casa y administrados por Patrimonio.

\* El alza de calificación se basa en el hecho que la transacción ha cumplido con todos sus pagos de intereses desde junio de 2015.

\* Además, la acción de calificación incorpora nuestra opinión de que los riesgos de contraparte, legal, operativo y de mecánica de flujo de efectivo de las transacciones continúan siendo consistentes con los niveles de calificación actuales.

## Acción de Calificación

El 28 de febrero de 2020, S&P Global Ratings subió su calificación de deuda de largo plazo en escala nacional -CaVal- a 'mxCCC- (sf)' de 'D (sf)' de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra CREYCCB 06U, los cuales 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 'PROMEDIO' con perspectiva estable).

El alza de la calificación refleja que la transacción reanudó sus pagos bajo los términos originales desde junio de 2015, así como nuestra opinión que la transacción actualmente es vulnerable al incumplimiento de pago y depende de condiciones de negocio, financieras y económicas favorables para cumplir con sus obligaciones, dada su posición financiera actual. Esta acción de calificación también considera nuestra opinión de que los riesgos de contraparte, operativos y legales de las transacciones son consistentes con la calificación actual.

De acuerdo con la información que proporcionó el administrador, a enero de 2020, la cartera vencida (calculada sobre la cartera inicial) disminuyó a 15.31% desde 19.36%, observado en abril de 2018, cifra utilizada en nuestra acción de calificación anterior. Esto es resultado de los esfuerzos de cobranza por parte del administrador.

A pesar de lo anterior, el aforo de la transacción continuó disminuyendo a -103.5% a diciembre de 2019 desde -92.3% en mayo de 2018; sin embargo, la cobertura del pago de intereses se ha mantenido relativamente fuerte, en alrededor de 2.65x (veces) durante los últimos 12 meses, debido a que la transacción cuenta con una cascada de pago simple, que combina la cobranza de intereses y principal para cubrir gastos e intereses y luego pagos de principal de los certificados.

Por otro lado, el administrador aumentó las ventas de propiedades adjudicadas de la transacción. A diciembre de 2019, el total de propiedades adjudicadas era de 199 mientras que las ventas de propiedades ascendían a 143; cifra mayor a las 119 consideradas en nuestra acción de calificación anterior.

## Tabla 1 - Niveles de cartera vencida y protección crediticia

Clase	Cartera Vencida (%) (i)	Cartera Vencida (%) (ii)	Protección Crediticia Total (%) (iii)
-------	-------------------------	--------------------------	---------------------------------------

CREYCCB 06U	59.38	15.31	-103.5
-------------	-------	-------	--------

(i) Calculada sobre el saldo insoluto de los créditos. (ii) Calculada sobre el saldo inicial de los créditos. (iii) Calculada como 1 - (Pasivos Netos / Activos Vigentes).

§ S&P Global Ratings estima los incumplimientos considerando la morosidad reportada de 90 días y mayor. La cartera vencida

FECHA: 28/02/2020

se muestra de acuerdo con cifras a enero de 2020 mientras que el cálculo de protección crediticia se realizó con cifras del último reporte de distribución disponible.

Actualizamos nuestros supuestos de frecuencia de incumplimiento y de severidad de la pérdida utilizando nuestro modelo LEVELR. Entre los principales factores que contribuyeron a los ajustes en la frecuencia de incumplimiento están la denominación de los créditos, la relativamente alta proporción de créditos en morosidad y los índices de deuda a valor de la propiedad (LTV, por sus siglas en inglés). Además, realizamos un ajuste adicional por originador de 1.3x para reflejar nuestra opinión sobre la calidad crediticia de los acreditados, así como el desempeño histórico que ha mostrado el portafolio titulado, relativo a otras transacciones que calificamos.

Tabla 2 - Frecuencia de incumplimiento y severidad de la pérdida modelados

Clase Nivel de Calificación FI (%) SP (%) SPPI (%)

CREYCCB 06U mxB (sf)\* 14.9 23.3 31.4

FI- Frecuencia de Incumplimiento. SP - Severidad de la pérdida SPPI - Severidad de la pérdida del portafolio en incumplimiento.

\* La transacción no fue capaz de soportar el escenario de estrés consistente con el nivel de calificación de 'mxB (sf)'.

Para determinar la calificación, incorporamos estos supuestos en nuestro modelo Evaluador de Flujo de Efectivo para analizar la capacidad de pago de intereses y de repago del principal en la fecha de vencimiento final bajo los escenarios de estrés proyectados consistentes con su calificación actual. Estresamos los flujos de efectivo mediante la incorporación de varios patrones de incumplimiento y tasas de prepago, entre otros factores. Con base en nuestro análisis de flujo de efectivo, consideramos que el nivel de sobrecolateralización disponible de la transacción es suficiente para respaldar su calificación actual.

Al analizar el riesgo operativo de la transacción identificamos a Patrimonio, en su papel de administrador como el único participante clave de desempeño y determinamos que la calificación no se ve limitada por riesgo operativo. Esto se basa en nuestra clasificación de 'moderado' para riesgo de severidad, de 'moderado' para riesgo de portabilidad y de 'moderado' para riesgo de interrupción, como resultado de una evaluación de condición operativa de 'transicional' y atributos clave de desempeño de 'satisfactorios'.

Consideramos que el riesgo legal de la transacción se mantiene sin cambio desde nuestra acción de calificación anterior y continúa en línea con la calificación actual. En cuanto al riesgo de contraparte, la transacción está expuesta a la calidad crediticia de sus proveedores de cuentas bancarias: BBVA Bancomer, S.A. (escala global: BBB+/Negativa/A-2; escala nacional: mxAAA/Estable/mxA-1+), Banco Nacional de México, S.A. (Citibanamex; escala global: BBB+/Negativa/A-2; escala nacional: mxAAA/Estable/mxA-1+) y Banco Santander (México) S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Santander (Santander; no calificado).

Continuaremos monitoreando el desempeño del portafolio titulado, así como el desempeño del administrador. En nuestra opinión, la calificación podría verse impactada favorablemente en caso que el aforo de la transacción se incremente y que, como consecuencia, la transacción muestre una mejor capacidad de repago de principal en la fecha de vencimiento; de lo contrario, podríamos bajar la calificación.

Hipotecaria Crédito y Casa - Bursatilizaciones de Hipotecas Residenciales

Instrumento Calificación Actual Calificación Anterior Saldo Insoluto

(millones) Fecha de Vencimiento Legal

CREYCCB 06U mxCCC- (sf) D (sf) UDIs31.61 25 de julio de 2033

UDIs- Unidades de Inversión ; saldo al 31 de enero de 2020.

Criterios y Artículos Relacionados

Criterios

\* Metodología para asignar calificaciones después de un incumplimiento: ¿Cuándo sube Standard & Poor's una calificación desde 'D' o 'SD'?, 23 de marzo de 2015.

\* Metodología y Supuestos Globales: Evaluación de carteras de hipotecas residenciales, 25 de enero de 2019.

\* Marco de Riesgo de Contraparte: Metodología y supuestos, 8 de marzo de 2019.

\* 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.

\* Marco global para evaluar el riesgo operativo en transacciones de financiamiento estructurado, 9 de octubre de 2014.

FECHA: 28/02/2020

- \* Financiamiento Estructurado: Metodología para aislamiento de activos y entidades de propósito específico, 29 de marzo de 2017.
- \* Marco global para el análisis del flujo de efectivo en instrumentos de financiamiento estructurado, 9 de octubre de 2014.
- \* Criterios y metodología aplicada a comisiones, gastos e indemnizaciones, 12 de julio de 2012.
- \* Criterios globales para inversiones temporales en cuentas de transacciones, 31 de mayo de 2012.
- \* Metodología para calificaciones crediticias en escala nacional y regional, 25 de junio de 2018.
- \* Entendiendo las definiciones de Calificaciones de Standard & Poor's, 3 de junio de 2009.
- \* Metodología: Criterios de estabilidad crediticia, 3 de mayo de 2010.
- \* Criterios para la asignación de calificaciones 'CCC+', 'CCC', 'CCC-' y 'CC', 1 de octubre de 2012.

### Modelos

- \* Evaluador de Flujo de Efectivo.
- \* LEVELR.

### Artículos Relacionados

- \* Descripción general del Proceso de Calificación Crediticia.
- \* MÉXICO - Definiciones de calificación en Escala CaVal (Nacional).
- \* 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.
- \* Credit Conditions Latin America: Political Challenges Will Prevail In 2020, 3 de diciembre de 2019.
- \* S&P Global Ratings confirma calificación de los certificados bursátiles CREYCCB 06U respaldados por créditos hipotecarios, 30 de mayo de 2018.

### INFORMACIÓN REGULATORIA ADICIONAL

1) Información financiera al 31 de enero de 2020.

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.

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.

## Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 28/02/2020

---

### Contactos

Filix Gómez, Ciudad de México, 52 (55) 5081-4490; [filix.gomez@spglobal.com](mailto:filix.gomez@spglobal.com)

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

### MERCADO EXTERIOR