

FECHA: 19/08/2019

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

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

ASUNTO

S&P Global Ratings confirma calificaciones de los certificados bursátiles HICOACB 06U e HICOACB 06-2U; retira identificador de Bajo Observación por Criterios

EVENTO RELEVANTE

Resumen

- * Confirmamos nuestras calificaciones de deuda en escala nacional de 'mxBBB (sf)' de la clase preferente de certificados bursátiles HICOACB 06U y de 'mxB (sf)' de la clase subordinada HICOACB 06-2U.
- * La confirmación de las calificaciones se fundamenta en nuestra opinión sobre los niveles de protección crediticia de las clases, los cuales continúan siendo suficientes para respaldar sus calificaciones actuales.
- * En nuestra opinión, los riesgos de contraparte, legal y operativo se mantienen sin cambios.

Acción de Calificación

Ciudad de México, 19 de agosto de 2019.- S&P Global Ratings confirmó hoy sus calificaciones de deuda de largo plazo en escala nacional -CaVal- de 'mxBBB (sf)' de la clase preferente de certificados bursátiles con clave de pizarra HICOACB 06U y de 'mxB (sf)' de la clase subordinada HICOACB 06-2U. Ambas clases pertenecen a una transacción de certificados bursátiles respaldados por créditos hipotecarios residenciales (RMBS, por sus siglas en inglés) mexicanos, originados y administrados por Santander Vivienda, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Grupo Financiero Santander México (Santander Vivienda; antes ING Hipotecaria S.A. de C.V. S.F.O.L.; no calificada).

Al mismo tiempo, retiró el identificador de bajo observación por criterios (UCO, por sus siglas en inglés para under criteria observation) de ambas calificaciones.

La confirmación de las calificaciones se fundamenta en nuestra opinión de que los niveles de protección crediticia con los que cuentan las clases, combinados con nuestros supuestos actualizados de frecuencia de incumplimiento y de severidad de la pérdida, continúan siendo suficientes para respaldar sus calificaciones actuales. Asimismo, en nuestra opinión, los riesgos de contraparte, operativo y legal se mantienen sin cambios.

Colocamos las calificaciones bajo observación por criterios luego de que publicamos nuestra "Metodología y Supuestos Globales: Evaluación de carteras de hipotecas residenciales" (vea el boletín "S&P Global Ratings coloca calificaciones de RMBS mexicanos bajo observación por criterios por revisión de metodología", que publicamos el 12 de marzo de 2019). Tras haber concluido la revisión, derivada de la actualización de los criterios, confirmamos nuestras calificaciones.

El portafolio titulizado (bursatilizado) ha mostrado un desempeño estable desde nuestra última acción de calificación en julio de 2018. Con base en los reportes del administrador, la cartera vencida (morosidad mayor a 90 días) medida como porcentaje del saldo inicial del portafolio fue de 10.06% a junio de 2019, ligeramente menor que el 10.95% registrado en julio del año pasado. Por su parte, el aforo de la transacción (calculado como $[1 - \text{pasivos} / \text{activos vigentes}]$) aumentó a 2.77% en junio de 2019 desde -11.26% observado en nuestra última acción de calificación. Derivado de esto, la protección crediticia de la clase HICOACB 06U (considerando aforo más subordinación) aumentó a su nivel objetivo de 12.5% desde 0.77%.

A junio de 2019, la transacción contaba con un inventario de 16 bienes inmuebles adjudicados y, durante el periodo comprendido entre junio de 2019 y junio de 2018, el administrador logró vender 14 propiedades. Derivado de esto el aforo de la transacción logró recuperarse hasta su nivel actual.

TABLA 1 - NIVELES DE CARTERA VENCIDA Y PROTECCIÓN CREDITICIA

Serie Cartera Vencida (%) (i) § Cartera Vencida (%) (ii) § Protección Crediticia Total % (iii) §

FECHA: 19/08/2019

HICOACB 06U 54.49 10.06 12.50
 HICOACB 06-2U 54.49 10.06 2.77

(i) Calculada sobre el saldo insoluto de los créditos. (ii) Calculada sobre el saldo inicial de los créditos. (iii) Calculada como $1 - (\text{Pasivos} / \text{Activos Vigentes}) + \text{porcentaje de la serie subordinada}$, en su caso. § S&P Global Ratings estima los incumplimientos considerando la morosidad reportada de más de 90 días. La cartera vencida y el saldo de los activos vigentes se muestran de acuerdo con cifras a junio de 2019.

Actualizamos nuestros supuestos de frecuencia de incumplimiento y de severidad de la pérdida utilizando nuestro modelo LEVELR para reflejar la aplicación de nuestro nuevo criterio "Metodología y Supuestos Globales: Evaluación de carteras de hipotecas residenciales", publicado el 25 de enero de 2019. Entre los principales factores que contribuyeron a los ajustes en la frecuencia de incumplimiento son la denominación de los créditos, la relativamente alta proporción de créditos en morosidad y los niveles de deuda a ingreso (DTI, por sus siglas en inglés).

TABLA 2 - FRECUENCIA DE INCUMPLIMIENTO Y SEVERIDAD DE LA PÉRDIDA MODELADOS

Serie	Nivel de Calificación	FI (%)	SP (%)	SPPI (%)
HICOACB 06U	mxBBB (sf)	26.2	12.0	12.4
HICOACB 06-2U	mxB (sf)	21.6	9.5	9.5

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

El resultado de nuestro análisis crediticio, incluyendo la frecuencia de incumplimiento, así como la tasa de recuperación promedio ponderada (1- severidad de la pérdida) representan los supuestos para nuestro análisis de flujo de efectivo. Para determinar las calificaciones, utilizamos 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 las calificaciones actuales. Estresamos los flujos de efectivo, incorporando, entre otros factores, varios patrones de incumplimiento y tasas de prepago.

También asumimos un período 48 meses para la recuperación de activos adjudicados. Con base en nuestro análisis de flujo de efectivo, consideramos que el nivel de sobrecolateralización disponible de la transacción es suficiente para soportar nuestros escenarios de estrés actualizados consistentes con su nivel de calificación actual.

De acuerdo con nuestro modelo de flujo de efectivo, a pesar de la mejora en los niveles de sobrecolateralización, consideramos que ante mayores escenarios de estrés la transacción podría enfrentar presiones de liquidez derivadas principalmente de su cascada de pagos dual.

Continuaremos monitoreando el desempeño del portafolio bursatilizado, así como el desempeño de Santander Vivienda como administrador de la transacción. Consideramos que las calificaciones podrían verse afectadas en caso de que los niveles de sobrecolateralización disminuyan, o ante cambios en los supuestos utilizados para variables tales como, el nivel de posibles pérdidas adicionales, el margen financiero y el nivel, el tiempo y la magnitud en el que se presenten ingresos provenientes de las ventas de los inmuebles adjudicados.

Detalle de las calificaciones

ING Hipotecaria - Bursatilizaciones de Hipotecas Residenciales

Serie	Tipo	Calificación Actual	Calificación Anterior	Fecha de Vencimiento	Saldo Insoluto (millones)
HICOACB 06U	Preferente	mxBBB (sf)	mxBBB (sf) / UCO	25 de mayo de 2032	UDIs 13.92
HICOACB 06-2U	Subordinada	mxB (sf)	mxB (sf) / UCO	25 de mayo de 2032	UDIs 1.55

UDIs- Unidades de Inversión; saldo al 30 de junio de 2019

Criterios y Artículos Relacionados**Criterios**

- * Criterios para la asignación de calificaciones 'CCC+', 'CCC', 'CCC-' y 'CC', 1 de octubre de 2012.
- * Metodología y Supuestos Globales: Evaluación de carteras de hipotecas residenciales, 25 de enero 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 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.
- * Financiamiento Estructurado: Metodología para aislamiento de activos y entidades de propósito específico, 29 de marzo de 2019.

FECHA: 19/08/2019

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.

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: Optimism Fades Despite Fed's Pause, 27 de junio de 2019.
- * S&P Global Ratings coloca calificaciones de RMBS mexicanos bajo observación por criterios por revisión de metodología, 12 de marzo de 2019.
- * S&P Global Ratings toma acciones de calificación sobre emisiones HICOACB 06U e HICOACB 06-2U de una transacción respalda por créditos hipotecarios de Santander Vivienda, 17 de julio de 2018.

INFORMACIÓN REGULATORIA ADICIONAL

1) Información financiera al 30 de junio de 2019.

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: 19/08/2019

Contactos

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

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

MERCADO EXTERIOR