

FECHA: 27/05/2021

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	BACOMCB
RAZÓN SOCIAL	BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

S&P Global Ratings confirmó calificación de 'mxAAA (sf)' de los certificados bursátiles BACOMCB 09-3 respaldados por créditos hipotecarios de BBVA México

EVENTO RELEVANTE

Resumen

- * Confirmamos nuestra calificación de deuda de 'mxAAA (sf)' de los certificados bursátiles con clave de pizarra BACOMCB 09-3, respaldados por créditos hipotecarios residenciales originados y administrados por BBVA México.
- * La confirmación de la calificación refleja nuestra opinión sobre el nivel de protección crediticia, el cual sigue siendo suficiente para los escenarios de estrés consistentes con la calificación actual.
- * Además, consideramos en el análisis nuestra opinión sobre los riesgos de contraparte, legal, operativo y de mecánica de flujo de efectivo de la transacción, los cuales consideramos continúan en línea con la calificación actual.

Acción de Calificación

El 27 de mayo de 2021, S&P Global Ratings confirmó su calificación de deuda de largo plazo en escala nacional -CaVal- de 'mxAAA (sf)' de los certificados bursátiles con clave de pizarra BACOMCB 09-3, respaldados por créditos hipotecarios residenciales (RMBS, por sus siglas en inglés) originados y administrados por BBVA Bancomer S.A., (BBVA México; escala global, BBB/Negativa/A-2; escala nacional, mxAAA/Estable/mxA-1+; Clasificación de EXCELENTE como administrador de créditos hipotecarios residenciales, con perspectiva estable).

La confirmación de la calificación refleja el desempeño estable que ha mostrado la cartera titulizada (bursatilizada), así como nuestra opinión sobre los niveles de protección crediticia con los que cuenta la transacción, los cuales continúan siendo suficientes para soportar nuestros escenarios de estrés consistentes con su calificación actual.

La confirmación también considera nuestra opinión sobre los riesgos de contraparte, legal, operativo y de mecánica de flujo de efectivo de las transacciones, los cuales consideramos continúan en línea con la calificación actual de la emisión.

Con base en información proporcionada por el administrador, el portafolio mostró un comportamiento estable desde nuestra acción de calificación anterior. A marzo de 2021, la cartera vencida (morosidad mayor a 90 días), calculada sobre el saldo inicial del portafolio, era de 1.29% comparada con 1.26% en agosto de 2019. Por otro lado, el aforo de la transacción se ha mantenido en su nivel objetivo de 11.2%.

Durante los meses de mayor restricción debido a la pandemia, BBVA México ofreció programas de apoyo por medio de diferimiento de pagos de hasta cuatro meses liquidables al vencimiento. Durante este periodo, no se cobraron intereses sobre estos periodos ni se declararon en vencimiento. A pesar de esto, no se registró un deterioro importante en los ingresos del fideicomiso.

Durante 2020 y en los primeros meses de 2021, disminuyó la recuperación de activos inmobiliarios comparado con años anteriores, esto debido al retraso en los procesos legales ocasionados por los efectos de la pandemia en la actividad económica. Además, parte de la estrategia de BBVA México se enfocó en la recuperación de saldos de cartera más que en la recuperación de activos inmobiliarios.

TABLA 1 - CARTERA VENCIDA Y PROTECCIÓN CREDITICIA

Serie Cartera vencida de más de 90 días (%)

(i) Cartera vencida de más de 90 días (%)

(ii) Protección crediticia (%)

(iii)

FECHA: 27/05/2021

BACOMCB 09-3 8.47 1.29 11.20

(i) Medido respecto al saldo insoluto de los créditos. (ii) Medido respecto al saldo inicial de los créditos. (iii) Calculado como $\{1 - [\text{Pasivo} / \text{Activo Vigente}]\}$. Con datos al 31 de marzo de 2021.

De acuerdo con información del administrador, a marzo de 2021, el portafolio titulizado estaba compuesto por 5,500 créditos, con un saldo insoluto de \$979.55 millones de pesos (MXN), de los cuales el 91.5% se encontraban vigentes y el resto se encontraban vencidos. La tasa promedio ponderada del portafolio era de 11.2% y el promedio ponderado de los índices de préstamo a valor de la propiedad (LTV por sus siglas en inglés) original y actual eran de 71.5% y 51.0% respectivamente. El promedio ponderado del plazo remanente del portafolio era de 66 meses y el de la madurez de 158 meses.

Actualizamos nuestros supuestos de pérdidas utilizando nuestro modelo LEVELR. Estos supuestos actualizados reflejan exclusivamente la aplicación de nuestra "Metodología y Supuestos Globales: Evaluación de carteras de hipotecas residenciales". Los ajustes principales considerados en nuestros supuestos principalmente reflejan los bajos índices de préstamo a valor de la propiedad (LTV, por sus siglas en inglés) y la alta madurez de los créditos.

Para determinar las calificaciones, utilizamos nuestro modelo Evaluador de Flujo de Efectivo para analizar la capacidad de la transacción para realizar el pago de interés mensual y de repago del principal en las fechas del vencimiento final, de acuerdo con nuestros escenarios de estrés proyectados consistentes con la calificación actual. También consideramos su posición financiera, desempeño proyectado y estructuras de pago.

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

Serie Nivel de calificación modelado FI (%) SP (%) SPPI (%)

BACOMCB 09-3 mxAAA 11.65 14.00 14.00

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

En nuestra opinión, los niveles de protección crediticia con los que cuenta la clase continúan siendo suficientes para soportar nuestros escenarios de estrés consistentes con su calificación actual.

La confirmación de la calificación también considera nuestra opinión sobre los riesgos operativo, de contraparte y legal de la transacción, los cuales se mantienen sin cambios desde nuestra última acción de calificación. BBVA México, en su papel de administrador, es el único participante clave de la transacción desde el punto de vista operativo.

En cuanto a riesgo de contraparte, la calificación está expuesta a la calidad crediticia de BBVA México como proveedor de las cuentas bancarias. Además, consideramos que el efectivo existente en las cuentas de la propia institución fiduciaria -Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero S.A. de C.V. (Invex; mxA+/Estable/mxA-1)- tiene una exposición baja al riesgo dado que el efectivo se invierte en un plazo no máximo de un día hábil luego de haber recibido la cobranza. Por otro lado, los certificados podrían estar expuestos al riesgo de contraparte del proveedor de los instrumentos de inversión; sin embargo, consideramos que tal exposición está mitigada por la protección crediticia con la que cuenta la transacción.

Continuaremos monitoreando el desempeño del portafolio bursatilizado. En nuestra opinión, la calificación podría verse afectada si el índice de protección crediticia se deteriora o si el nivel de cartera vencida aumenta por encima de lo esperado, o debido a cambios en los supuestos utilizados sobre las variables. Asimismo, la calificación podría verse afectada ante cambios en la calidad crediticia de las contrapartes.

S&P Global Ratings considera que aún existe un elevado grado de incertidumbre, aunque se está moderando, sobre la evolución de la pandemia del coronavirus y sus efectos en las economías. La producción de vacunas está aumentando y su distribución se está acelerando alrededor del mundo. La inmunización generalizada, que ayudará a preparar el camino para el regreso a niveles más normales de actividad social y económica, parece alcanzable para la mayoría de las economías más desarrolladas hacia el cierre del tercer trimestre. Sin embargo, es posible que algunos mercados emergentes solo puedan lograr una inmunización generalizada para fines de año o posteriormente. Usamos estos supuestos acerca de la llegada de la vacuna para evaluar las implicaciones económicas y crediticias relacionadas con la pandemia (vea nuestros análisis aquí: www.spglobal.com/ratings). Actualizaremos nuestros supuestos y estimaciones conforme la situación avance.

CLAVE DE PIZARRA CALIFICACIÓN ACTUAL CALIFICACIÓN ANTERIOR FECHA DE VENCIMIENTO LEGAL

BACOMCB 09-3 mxAAA (sf) mxAAA (sf) 24 de mayo de 2029

N.C. - No Calificada

FECHA: 27/05/2021

Criterios y Artículos Relacionados

Criterios

- * Principios de las Calificaciones Crediticias, 16 de febrero de 2011.
- * 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.
- * Marco de Riesgo de Contraparte: Metodología y supuestos, 8 de marzo de 2019.
- * 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.
- * 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.
- * Financiamiento Estructurado: Metodología para aislamiento de activos y entidades de propósito específico, 29 de marzo de 2017.
- * Marco global para evaluar el riesgo operativo en transacciones de financiamiento estructurado, 9 de octubre de 2014.
- * Metodología y Supuestos Globales: Evaluación de carteras de hipotecas residenciales, 25 de enero de 2019.

Modelos

- * Evaluador de Flujo de Efectivo.
- * Levelr.

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.
- * Credit Conditions Emerging Markets Q2 2021: Brighter Prospects Prone To Setbacks, 30 de marzo de 2021.
- * Panorama económico para América Latina 2021: Pese a mejora en crecimiento, las debilidades prepanidémicas persisten, 25 de marzo de 2021.
- * Panorama de Financiamiento Estructurado en América Latina 2021: Nuevas emisiones aumentarán en medio de entorno desafiante, 25 de febrero de 2021.
- * Para el sector de vivienda en México, la recuperación tardaría en llegar, 17 de febrero de 2021.
- * ESG Industry Report Card: Residential Mortgage Backed Securities, 31 de marzo de 2021.
- * S&P Global Ratings confirma calificaciones de 'mxAAA (sf)' de bursatilizaciones de créditos hipotecarios de BBVA México; retira identificador de Bajo Observación por Criterios, 1 de agosto de 2019.

INFORMACIÓN REGULATORIA ADICIONAL

- 1) Información financiera al 31 de marzo de 2021.
- 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

FECHA: 27/05/2021

titulización calificada.

5) Durante el año fiscal inmediato anterior S&P Global Ratings recibió ingresos de BBVA BANCOMER S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE GRUPO FINANCIERO BBVA BANCOMER por concepto de servicios diferentes a los de calificación y tales ingresos representan un 75.5% de los percibidos por servicios de calificación durante ese mismo año.

6) 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.

Contactos

Daniela Ragatuso, Buenos Aires, 54 (11) 4891-2106; daniela.ragatuso@spglobal.com

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

MERCADO EXTERIOR