

FECHA: 14/10/2021

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	FCASACB
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 'mxCCC (sf)' de los certificados bursátiles respaldados por créditos hipotecarios FCASACB 06U

EVENTO RELEVANTE

Resumen

* Confirmamos nuestra calificación de deuda de 'mxCCC (sf)' de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FCASACB 06U. Los certificados están respaldados por créditos hipotecarios residenciales originados por Fincasa y administrados por Banorte.

* La confirmación de la calificación refleja nuestra opinión sobre la vulnerabilidad de la emisión ante un incumplimiento de pago de intereses, así como nuestra opinión de que el repago de principal en la fecha de vencimiento dependerá de las condiciones económicas y financieras favorables.

* La acción de calificación de hoy también refleja que los riesgos de contraparte, legal y operativo se mantienen sin cambios y son consistentes con su nivel de calificación actual.

Acción de Calificación

El 14 de octubre de 2021, S&P Global Ratings confirmó su calificación de deuda de largo plazo en escala nacional -CaVal- de 'mxCCC (sf)' de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FCASACB 06U, los cuales están respaldados por un portafolio de créditos hipotecarios residenciales (RMBS, por sus siglas en inglés) mexicanos originados por Fincasa Hipotecaria S.A. de C.V. SOFOM E.R. Grupo Financiero Banorte (Fincasa; no calificada) y administrados por Banco Mercantil del Norte S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Banorte (Banorte; escala global, BBB/Negativa/A-2; escala nacional, mxAAA/Estable/mxA-1+).

La confirmación de la calificación refleja nuestra opinión sobre la vulnerabilidad de la emisión a un incumplimiento de pago de intereses, así como nuestra opinión de que el repago de principal en la fecha de vencimiento dependerá de condiciones económicas y financieras favorables. Consideramos que la transacción continúa enfrentando presiones de liquidez por la alta carga de gastos de mantenimiento, que están concentrados en algunos meses del año. De esta manera, una leve disminución en los niveles de cobranza podría ocasionar una mayor presión de liquidez, lo que limitaría su capacidad pago.

Desde nuestra acción de calificación pasada, en noviembre de 2019, el nivel de cartera vencida medida sobre el saldo inicial disminuyó a 12.8% de 15.2%. Por otro lado, el aforo de la transacción ha mostrado una ligera recuperación ascendiendo a -27.8% a agosto de 2021.

?

TABLA 1 - CARTERA VENCIDA Y PROTECCIÓN CREDITICIA

Serie Cartera Vencida (%) (i) § Cartera Vencida (%) (ii) § Protección Crediticia Total % (iii) §
FCASACB 06U 62.9% 12.8% -27.8%

(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 más de 90 días. La cartera vencida y el saldo de los activos vigentes se muestran de acuerdo con cifras a agosto de 2021, mientras que para los cálculos de protección crediticia se utilizaron los saldos de los certificados posteriores al pago de septiembre de 2021.

De acuerdo con la información que proporcionó el emisor, al cierre a julio 2021, el portafolio tenía las siguientes características.

TABLA 2 - CARACTERÍSTICAS DE LOS PORTAFOLIOS

Clase Número de créditos (#) Monto

FECHA: 14/10/2021

(millones) Plazo Remanente (meses) Seasoning (meses) Tasa (%) LTV (%)
 FCASACB 06U 458 UDIs 26.5 112 223 10% 67.0%
 UDIs - Unidades de Inversión. MXN - Pesos mexicanos

Actualizamos nuestros supuestos de frecuencia de incumplimiento y de severidad de la pérdida utilizando nuestro modelo LEVELR. Los ajustes principales considerados en nuestros supuestos de frecuencia de incumplimiento reflejan principalmente la denominación de los créditos en Unidades de Inversión (UDIs), la proporción de créditos en morosidad y los niveles de relación deuda a ingreso (DTI, por sus siglas en inglés). Además, realizamos un ajuste adicional por originador de 1.3x (veces) para reflejar nuestra opinión sobre la calidad crediticia de los acreditados, así como el desempeño histórico que ha mostrado el portafolio titulizado, relativo a otras transacciones que calificamos.

Para determinar la calificación, 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 la calificación de la emisión. Nuestro supuesto de frecuencia de incumplimiento fue de 13.3% y para severidad de la pérdida de 10%. También asumimos un período 48 meses para la recuperación de activos adjudicados y estresamos los flujos de efectivo al incorporar, entre otros factores, varios patrones de incumplimiento y tasas de prepago. Como resultado, el actual nivel de protección crediticia no fue suficiente para soportar estos escenarios de estrés.

La confirmación de la calificación también incorpora nuestra opinión sobre los riesgos de contraparte, operativo y legal, los cuales permanecen sin cambios y son consistentes con su actual nivel de calificación.

Continuaremos monitoreando el desempeño de la cartera titulizada (bursatilizada), así como el desempeño de Banorte como administrador. También, daremos seguimiento cercano al nivel de recuperaciones provenientes de los inmuebles adjudicados y el impacto que tengan en la posición financiera de la transacción. Podríamos bajar la calificación en caso de que la transacción presente presiones de liquidez que deriven en dificultades para cumplir con sus obligaciones, o si el aforo vuelve a disminuir comprometiendo aún más el repago de principal en la fecha de vencimiento.

TABLA 3. Detalle de las calificaciones

Serie	Tipo	Calificación actual	Calificación anterior	Fecha de vencimiento	Saldo insoluto (millones)
Fincasa - Bursatilizaciones de Hipotecas Residenciales					
FCASACB 06U	Preferente	mxCCC (sf)	mxCCC (sf)	12 de abril de 2040	UDIs 13.23

UDIs- Unidades de Inversión; MXN - pesos mexicanos. Saldos a agosto de 2021.

Criterios y Artículos Relacionados

Criterios

- * 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 2017.
- * 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.
- * 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.
- * Principios de las Calificaciones Crediticias, 16 de febrero de 2011.
- * 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).
- * Definiciones de Calificaciones de S&P Global Ratings.

FECHA: 14/10/2021

- * 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.
- * ESG - Reporte Sectorial - Instrumentos respaldados con créditos hipotecarios, 31 de marzo de 2021.
- * Panorama económico para América Latina 2021: Adaptación al crecimiento lento de la nueva normalidad pospandémica, 27 de septiembre de 2021.
- * Credit Conditions Emerging Markets Q4 2021: Pandemic Scars Will Linger As New Risks Emerge, 28 de septiembre de 2021.
- * Financiamiento Estructurado en América Latina: Estadísticas de seguimiento, 16 de septiembre de 2021.
- * S&P Global Ratings baja calificación de los certificados bursátiles FCASACB 06U a 'mxCCC (sf)' por deterioro en el aforo, 5 de noviembre de 2019.

INFORMACIÓN REGULATORIA ADICIONAL

1) Información financiera al 23 de septiembre 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 titulación 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.

CONTACTO ANALÍTICO PRINCIPAL

Daniela Ragatuso
Ciudad de México
52 (55) 5081-4437
daniela.ragatuso
@spglobal.com

CONTACTOS SECUNDARIOS

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

Evento Relevante de Calificadoras

FECHA: 14/10/2021



MERCADO EXTERIOR