

Comunicado de prensa:

# S&P Global Ratings confirmó calificación de 'mxCCC (sf)' de los certificados bursátiles respaldados por créditos hipotecarios FCASACB 06U

14 de octubre de 2021

## 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.

### 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

**Comunicado de prensa: S&P Global Ratings confirmó calificación de 'mxCCC (sf)' de los certificados bursátiles respaldados por créditos hipotecarios FCASACB 06U**

**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  $1 - (\text{Pasivos Netos} / \text{Activos vigentes})$ . § 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 (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.					

## Crterios y Artículos Relacionados

### Crterios

- [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](#).
- *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.

**Comunicado de prensa: S&P Global Ratings confirmó calificación de 'mxCCC (sf)' de los certificados bursátiles respaldados por créditos hipotecarios FCASACB 06U**

- [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 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.

**Comunicado de prensa: S&P Global Ratings confirmó calificación de 'mxCCC (sf)' de los certificados bursátiles respaldados por créditos hipotecarios FCASACB 06U**

Copyright © 2021 por Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos los derechos reservados.

Ningún contenido (incluyendo calificaciones, análisis e información crediticia relacionada, valuaciones, modelos, software u otra aplicación o resultado derivado del mismo) o cualquier parte aquí indicada (Contenido) puede ser modificada, revertida, reproducida o distribuida en forma alguna y/o por medio alguno, ni almacenada en una base de datos o sistema de recuperación de información sin permiso previo por escrito de Standard & Poor's Financial Services LLC o sus filiales (en general, S&P). El Contenido no debe usarse para ningún propósito ilegal o no autorizado. S&P y sus proveedores así como sus directivos, funcionarios, accionistas, empleados o agentes (en general las Partes de S&P) no garantizan la exactitud, integridad, oportunidad o disponibilidad del Contenido. Las Partes de S&P no son responsables de errores u omisiones (por descuido o alguna otra razón), independientemente de su causa, de los resultados obtenidos a partir del uso del Contenido o de la seguridad o mantenimiento de cualquier información ingresada por el usuario. El Contenido se ofrece sobre una base "como está". LAS PARTES DE S&P DENIEGAN TODAS Y CUALQUIER GARANTÍAS EXPLÍCITAS O IMPLÍCITAS, INCLUYENDO, PERO SIN LIMITACIÓN DE, CUALESQUIER GARANTÍA DE COMERCIALIZACIÓN O ADECUACIÓN PARA UN PROPÓSITO O USO EN PARTICULAR, DE AUSENCIA DE DEFECTOS, DE ERRORES O DEFECTOS EN EL SOFTWARE, DE INTERRUPCIÓN EN EL FUNCIONAMIENTO DEL CONTENIDO O DE OPERACIÓN DEL CONTENIDO CON CUALQUIER CONFIGURACIÓN DE SOFTWARE O HARDWARE. En ningún caso, las Partes de S&P serán sujetos de demanda por terceros derivada de daños, costos, gastos, honorarios legales o pérdidas (incluyendo, sin limitación, pérdidas de ingresos o de ganancias y costos de oportunidad o pérdidas causadas por negligencia) directos, indirectos, incidentales, punitivos, compensatorios, ejemplares, especiales o consecuenciales en conexión con cualesquier uso del Contenido incluso si se advirtió de la posibilidad de tales daños.

Los análisis crediticios relacionados y otros estudios, incluyendo las calificaciones, y las declaraciones en el Contenido son opiniones a la fecha en que se expresan y no declaraciones de hecho. Las opiniones, análisis y decisiones de reconocimiento de calificaciones (descrito abajo) no son recomendaciones para comprar, mantener o vender ningún instrumento o para tomar decisión de inversión alguna y no se refieren a la conveniencia de ningún instrumento o título-valor. S&P no asume obligación para actualizar el Contenido tras su publicación en cualquier forma o formato. No debe dependerse del Contenido y éste no es sustituto de la capacidad, juicio y experiencia del usuario, de su administración, empleados, asesores y/o clientes al realizar inversiones y tomar otras decisiones de negocio. S&P no actúa como fiduciario o asesor de inversiones excepto donde está registrado como tal. Aunque S&P ha obtenido información de fuentes que considera confiables, no realiza actividad de auditoría ni asume la tarea de revisión o verificación independiente de la información que recibe. Las publicaciones relacionadas con calificaciones pueden publicarse por diversas razones que no dependen necesariamente de una acción por parte de los comités de calificación, incluyendo, pero sin limitarse, a la publicación de una actualización periódica de una calificación crediticia y análisis relacionados.

En la medida en que las autoridades regulatorias permitan a una agencia calificadora reconocer en una jurisdicción una calificación asignada en otra jurisdicción para ciertos propósitos regulatorios, S&P se reserva el derecho de asignar, retirar o suspender tal reconocimiento en cualquier momento y a su sola discreción. Las Partes de S&P no asumen ningún deber u obligación derivado de la asignación, retiro o suspensión de tal reconocimiento así como cualquier responsabilidad respecto de daños en los que presuntamente se incurra como resultado de ello.

S&P mantiene algunas actividades de sus unidades de negocios independientes entre sí a fin de preservar la independencia y objetividad de sus respectivas actividades. Como resultado de ello, algunas unidades de negocio de S&P podrían tener información que no está disponible a otras de sus unidades de negocios. S&P ha establecido políticas y procedimientos para mantener la confidencialidad de la información no pública recibida en conexión con cada uno de los procesos analíticos.

S&P recibe un honorario por sus servicios de calificación y por sus análisis, normalmente de parte de los emisores de los títulos o por suscriptores de los mismos o por los deudores. S&P se reserva el derecho de diseminar sus opiniones y análisis. Las calificaciones y análisis públicos de S&P están disponibles en sus sitios web, [www.spglobal.com/ratings/es/](http://www.spglobal.com/ratings/es/) (gratuitos) y en [www.ratingsdirect.com](http://www.ratingsdirect.com) (por suscripción) y podrían distribuirse por otros medios, incluyendo las publicaciones de S&P y por redistribuidores externos. Información adicional sobre los honorarios por servicios de calificación está disponible en [www.spglobal.com/usratingsfees](http://www.spglobal.com/usratingsfees).

STANDARD & POOR'S, S&P y RATINGSDIRECT son marcas registradas de Standard & Poor's Financial Services LLC.

S&P Global Ratings S.A. de C.V., Av. Javier Barros Sierra No. 540, Torre II, PH2, Col. Lomas de Santa Fe, C.P. 01210 Ciudad de México.