

Comunicado de prensa:

# S&P Global Ratings subió calificación a ‘mxBB (sf)’ de ‘mxCCC (sf)’ de los certificados bursátiles FCASACB 06U

16 de octubre de 2023

## Resumen

- S&P Global Ratings subió su calificación de deuda de largo plazo en escala nacional a ‘mxBB (sf)’ de ‘mxCCC (sf)’ de los certificados bursátiles FCASACB 06U.
- El alza de la calificación refleja nuestra opinión sobre la mejora en los niveles de liquidez de la transacción, como resultado de un aumento en el número de propiedades vendidas, cuyos recursos le permitieron reducir considerablemente el saldo insoluto de los certificados bursátiles durante el último año.
- La acción de calificación también considera 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 16 de octubre de 2023, S&P Global Ratings subió su calificación de deuda de largo plazo en escala nacional –CaVal– a ‘mxBB (sf)’ 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; BBB/Estable/A-2; mxAAA/Estable/mxA-1+).

El alza de la calificación refleja nuestra opinión sobre la mejora en los niveles de liquidez de la transacción como resultado de un aumento en el número de propiedades vendidas, cuyos recursos le permitieron reducir considerablemente el saldo insoluto de los certificados bursátiles durante el último año. Sin embargo, la alta carga de gastos de mantenimiento de la transacción, los cuales están concentrados en algunos meses del año, junto con la volatilidad de los niveles de cobranza, podrían seguir presionando la liquidez de la transacción.

Desde nuestra última acción de calificación, con base en información a agosto de 2021, el nivel de cartera vencida medida sobre el saldo inicial disminuyó a 9.8% de 12.8%. Por otro lado, el aforo de la transacción ha mostrado una fuerte recuperación, ascendiendo a 1.2% en agosto de 2023 desde -31.0% en 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

**TABLA 1 – CARTERA VENCIDA Y PROTECCIÓN CREDITICIA**

Serie	Cartera Vencida (%) (i)	Cartera Vencida (%) (ii)	Protección Crediticia Total % (iii)
FCASACB 06U	65.7%	9.8%	1.2%

(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 2023, mientras que para los cálculos de protección crediticia se utilizaron los saldos de los certificados posteriores al pago de septiembre de 2023.

De acuerdo con la información que proporcionó el administrador, al cierre de julio 2023, el portafolio tenía las siguientes características.

**TABLA 2 – CARACTERÍSTICAS DEL PORTAFOLIO**

Clase	Número de créditos (#)	Monto (millones)	Plazo Remanente (meses)	Estacionalidad (meses)	Tasa (%)	LTV (%)
FCASACB 06U	367	UDIs 19.5	89.2	248.1	10.1%	87.1%

UDIs – Unidades de Inversión. MXN – Pesos mexicanos. LTV – Índice crédito a valor.

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 especialmente 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.

Nuestro análisis de flujo de efectivo también considera un estrés de liquidez, bajo el cual asumimos un retraso del 35% en los niveles de cobranza, y un estrés adicional en los gastos de la transacción, para reflejar las presiones de liquidez que podría enfrentar la transacción como consecuencia de la volatilidad de sus niveles de cobranza, especialmente, en aquellos meses en los cuales los gastos de la transacción son relativamente elevados respecto al resto de los meses del año.

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 19.4% y para severidad de la pérdida de 10.0%. 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, los niveles de protección crediticia disponibles son suficientes para soportar escenarios de estrés consistentes con niveles de calificación de 'mxBB (sf)'.

El alza 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.

TABLA 3. Detalle de la calificación

Serie	Tipo	Calificación Actual	Calificación Anterior	Fecha de Vencimiento Legal	Saldo Insoluto (millones)
<b>Fincasa - Bursatilizaciones de Hipotecas Residenciales</b>					
FCASACB 06U	Preferente	mxBB (sf)	mxCCC (sf)	12 de abril de 2040	UDIs 6.9

UDIs- Unidades de Inversión; MXN – pesos mexicanos. Saldos a septiembre de 2023.

## Crterios y Artículos Relacionados

### Crterios

- [Principios ambientales, sociales y de gobierno corporativo en las calificaciones crediticias](#), 10 de octubre de 2021.
- [Metodología para calificaciones crediticias en escala nacional y regional](#), 8 de junio de 2023.
- [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.
- [Financiamiento Estructurado: Metodología para aislamiento de activos y entidades de propósito específico](#), 29 de marzo de 2017.
- [Criterios globales para inversiones temporales en cuentas de transacciones](#), 31 de mayo de 2012.
- [Principios de las Calificaciones Crediticias](#), 16 de febrero de 2011.
- [Marco global para evaluar el riesgo operativo en transacciones de financiamiento estructurado](#), 9 de octubre de 2014.
- [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.

### 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.](#)
- [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.
- *Economic Outlook Emerging Markets Q4 2023: The Lagged Effects Of Monetary Policy Will Test Resilience*, 25 de septiembre de 2023.
- [Análisis Detallado: México](#), 21 de marzo de 2023.
- [Análisis Actualizado: Banco Mercantil del Norte S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Banorte](#), 26 de junio de 2023.
- [S&P Global Ratings confirmó calificación de 'mxCCC \(sf\)' de los certificados bursátiles respaldados por créditos hipotecarios FCASACB 06U](#), 14 de octubre de 2021.

## INFORMACIÓN REGULATORIA ADICIONAL

1) Información financiera al 25 de septiembre de 2023.

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. Por favor considere que puede haber casos en los que el PCR refleja una versión actualizada del Modelo de Calificaciones en uso a la fecha de la última Acción de Calificación Crediticia aunque la utilización del Modelo de Calificaciones actualizado se consideró innecesaria para arribar a esa Acción de Calificación Crediticia. Por ejemplo, esto podría ocurrir en el caso de las revisiones impulsadas por un evento (event-driven) en las que se considera que el evento que se está evaluando no es relevante para correr la versión actualizada del Modelo de Calificaciones. Obsérvese que, de acuerdo con los

**Comunicado de prensa: S&P Global Ratings subió calificación a 'mxBB (sf)' de 'mxCCC (sf)' de los certificados bursátiles FCASACB 06U**

*requerimientos regulatorios aplicables, S&P Global Ratings evalúa el impacto de los cambios materiales a los Modelos de Calificaciones y, cuando corresponde, emite Calificaciones Crediticias revisadas cuando lo requiera el Modelo de Calificaciones actualizado.*

Copyright © 2023 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.