

FECHA: 01/08/2019

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	BMERCB
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 'mxAAA (sf)' de bursatilizaciones de créditos hipotecarios de BBVA México; retira identificador de Bajo Observación por Criterios

EVENTO RELEVANTE

Resumen

* Confirmamos nuestras calificaciones de deuda de 'mxAAA (sf)' de cuatro transacciones respaldadas por créditos hipotecarios residenciales originados y administrados por BBVA México. Al mismo tiempo, retiramos el identificador bajo observación por criterios (UCO, por sus siglas en inglés).

* La confirmación de las calificaciones refleja nuestra opinión sobre los niveles de protección crediticia de las transacciones, los cuales continúan siendo suficientes para soportar nuestros escenarios de estrés consistentes con sus calificaciones actuales.

* Esta acción de calificación también incorpora 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 las calificaciones actuales de las transacciones.

Acción de Calificación

Ciudad de México, 1 de agosto de 2019.- S&P Global Ratings confirmó hoy sus calificaciones de deuda de largo plazo en escala nacional -CaVal- de 'mxAAA (sf)' de cuatro clases de certificados bursátiles 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). Al mismo tiempo, retiró el identificador bajo observación por criterios (UCO, por sus siglas en inglés para under criteria observation) de todas las calificaciones (vea la Tabla Detalle de las calificaciones más adelante).

La confirmación de las calificaciones se basa en nuestra opinión sobre los niveles de protección crediticia con las que cuentan las clases, que continúan siendo suficientes para soportar nuestros escenarios de estrés consistentes con sus calificaciones actuales, al considerar nuestros supuestos actualizados de frecuencia de incumplimiento y de severidad de la pérdida.

La confirmación de las calificaciones también considera nuestra opinión sobre los riesgos de contraparte, legal, operativo y de mecánica de flujo de efectivo de las transacciones, los cuales consideramos que continúan en línea con los actuales niveles de calificación. Finalmente, la confirmación de las calificaciones incorpora el desempeño estable que han mostrado las carteras titulizadas (bursatilizadas).

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 de las calificaciones, derivada de la actualización de los criterios, las confirmamos.

Los portafolios titulizados han mostrado un desempeño estable desde nuestra última acción de calificación en marzo de 2017. Con cifras a junio de 2019, el promedio de la cartera vencida (morosidad mayor a 90 días, como porcentaje del saldo inicial del portafolio) de las transacciones que calificamos disminuyó a 1.07% desde 1.26% observado desde nuestra última acción de calificación.

FECHA: 01/08/2019

Estos niveles de cartera vencida continúan siendo los más bajos respecto a las demás transacciones de RMBS que calificamos en México. Gracias a esto, las transacciones de BBVA México han mantenido sus niveles de sobrecolateralización en sus niveles objetivo de acuerdo con su documentación legal.

Desde nuestra última acción de calificación, aumentaron las ventas de inmuebles recuperados por el administrador. De acuerdo con la información que proporcionó el administrador, a mayo de 2019, las transacciones que han mostrado los mayores niveles de ventas han sido BACOMCB 09-3 y BACOMCB 08-2 con 112 y 88 inmuebles vendidos, respectivamente. Por su parte, el número de inmuebles vendidos para BACOMCB 08 y BMERCB 13 fue de 4 y 24, respectivamente.

La clase BACOMCB 08-2 cuenta con una garantía de pago oportuno (GPO) incondicional e irrevocable provista por la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C. (SHF; no calificada) por un monto equivalente al 15% del saldo insoluto de los certificados bursátiles. Dicha garantía puede utilizarse para restablecer la paridad entre los activos vigentes y los pasivos, en caso de que, en algún momento, el aforo fuera negativo y para pagar intereses en cualquier fecha de pago o principal en su fecha de vencimiento, en caso de que los recursos líquidos del fideicomiso no fueran suficientes. A la fecha, la transacción no ha utilizado esta garantía.

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)

BACOMCB 08 8.42 1.00 5.5

BACOMCB 08-2 7.88 1.09 20.7

BACOMCB 09-3 5.43 1.25 11.2

BMERCB 13 2.57 0.93 5

(i) Medido respecto al saldo insoluto de los créditos. (ii) Medido respecto al saldo inicial de los créditos. (iii) Calculado como $\{1 - [\text{Pasivo} / \text{Activo Vigente}] + \text{porcentaje disponible de la GPO, en su caso}\}$. Con datos al 30 de junio de 2019.

Actualizamos nuestros supuestos de pérdidas utilizando nuestro modelo LEVELR, en general, aplicamos niveles menores de frecuencia de incumplimiento y de severidad de la pérdida en comparación con los aplicados en nuestra última acción de calificación. Estos supuestos actualizados reflejan exclusivamente la aplicación de nuestra "Metodología y Supuestos Globales: Evaluación de carteras de hipotecas residenciales". Dentro de las características principales que influyeron en nuestros supuestos de pérdidas destacamos los bajos índices de préstamo a valor de la propiedad (LTV, por sus siglas en inglés), así como la alta madurez de los créditos titulizados.

Para determinar las calificaciones, utilizamos nuestro modelo Evaluador de Flujo de Efectivo para analizar la capacidad de las transacciones 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 consistente con sus niveles de calificación actual. También consideramos sus posiciones financieras, desempeño proyectado y estructuras de pago.

Tabla 2 - Frecuencia de incumplimiento, severidad de la pérdida y estrés de liquidez modelados

Serie Nivel de estrés FI (%) SP (%) SPPI (%)

BACOMCB 08 mxAAA 5.4 14.7 14.8

BACOMCB 08-2 mxAAA 5.4 14.7 14.8

BACOMCB 09-3 mxAAA 5.3 14.7 14.8

BMERCB 13 mxAAA 5.6 14.7 14.8

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

BBVA México, en su papel de administrador, es el único participante clave de la transacción desde el punto de vista de riesgo operativo. En nuestra opinión, el riesgo operativo no limita las calificaciones. Lo anterior se basa en nuestra clasificación de 'moderado' para riesgo de severidad, de 'moderado' para riesgo de portabilidad y de 'bajo' para riesgo de interrupción, como resultado de una evaluación de condición operativa de 'estable' y atributos clave de desempeño de 'satisfactorios'.

FECHA: 01/08/2019

Consideramos que el riesgo legal de las transacciones se mantiene sin cambio desde nuestra última acción de calificación y continúa en línea con las calificaciones actuales.

En cuanto a riesgo de contraparte, las transacciones están expuestas 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; mxAA-/Negativa/mxA-1+)- tiene una exposición baja al riesgo de esta entidad como contraparte.

Por su parte, la calificación de la clase BACOMCB 08-2 también está expuesta a la calidad crediticia de la SHF, debido a que la sociedad actúa como proveedor de la garantía de pago oportuno.

Continuaremos monitoreando el desempeño de los portafolios bursatilizados. En nuestra opinión, las calificaciones podrían verse afectadas en caso de que los índices de protección crediticia de las transacciones se deterioren o en caso de que sus niveles de cartera vencida aumenten por encima de lo esperado, o debido a cambios en los supuestos utilizados sobre las variables. Asimismo, las calificaciones podrían verse afectadas ante cambios en la calidad crediticia de las contrapartes.

DETALLE DE LAS CALIFICACIONES

Serie	Calificación actual	Calificación anterior	Fecha de Vencimiento Legal	Saldo Insoluto (millones)
BACOMCB 08	mxAAA (sf)	mxAAA (sf) / UCO	14 de julio de 2028	MXN117.53
BACOMCB 08-2	mxAAA (sf)	mxAAA (sf) / UCO	19 de agosto de 2030	MXN687.26
BACOMCB 09-3	mxAAA (sf)	mxAAA (sf) / UCO	24 de mayo de 2029	MXN1,242.37
BMERCB 3	mxAAA (sf)	mxAAA (sf) / UCO	7 de abril de 2033	MXN1,455.07

MXN - pesos mexicanos; saldos al 31 de julio de 2019.

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 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.
- * Criterios de Garantía, 21 de octubre de 2016.

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.

FECHA: 01/08/2019

* Standard & Poor's confirma calificaciones de cinco clases de certificados bursátiles respaldados por hipotecas de BBVA Bancomer, 30 de marzo de 2017.

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) 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 46.1% 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

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

Filix Gómez, Ciudad de México 52 55 5081-4490;

filix.gomez@spglobal.com

MERCADO EXTERIOR