

FECHA: 05/11/2019

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 baja calificación de los certificados bursátiles FCASACB 06U a 'mxCCC (sf)' por deterioro en el aforo

EVENTO RELEVANTE

Resumen

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

* La baja de calificación refleja el deterioro en la razón de aforo desde nuestra última acción de calificación, el cual, en nuestra opinión, ya no es suficiente para soportar su calificación anterior.

* Los riesgos de contraparte, legal, operativo y de mecánica de flujo de efectivo se mantienen sin cambios y son consistentes con su nivel de calificación actual.

Acción de Calificación

Ciudad de México, 5 de noviembre de 2019.- S&P Global Ratings bajó hoy su calificación de deuda de largo plazo en escala nacional -CaVal- a 'mxCCC (sf)' de 'mxBB (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+/Negativa/A-2; mxAAA/Estable/mxA-1+).

La baja de la calificación refleja el deterioro en el aforo de la transacción desde nuestra última revisión en julio de 2019. En nuestra opinión, el nivel actual de protección crediticia con el que cuenta la transacción ya no es suficiente para respaldar su anterior nivel de calificación, con base en nuestros supuestos actualizados de frecuencia de incumplimiento y de severidad de la pérdida. En nuestra opinión, los riesgos de contraparte, legal y operativo se mantienen sin cambios y son consistentes con su nivel de calificación actual.

De acuerdo con el último reporte de distribución, el pasado 25 de octubre de 2019, la transacción no cubrió totalmente el pago de intereses de dicha fecha, con lo que registró un faltante de 70,127.72 Unidades de Inversión (UDIs) equivalente a \$442,265.53 pesos mexicanos (MXN). Lo anterior se debió principalmente a la combinación de gastos de la emisión relativamente altos durante el mes de octubre, en comparación con los demás meses del año, y un menor nivel de cobranza registrado durante el mes anterior.

En nuestra opinión, esto representa un déficit temporal y no un incumplimiento en el pago de los intereses de acuerdo con nuestra Metodología para el déficit temporal de intereses en transacciones de financiamiento estructurado, publicada el 15 de diciembre de 2015, ya que estimamos que la cantidad faltante debería de cubrirse en las siguientes fechas de pago (en un lapso de tiempo menor a un año). En caso contrario, consideraríamos esto como un incumplimiento.

De acuerdo con los reportes del administrador, desde nuestra última acción de calificación, la cartera vencida se mantuvo relativamente estable. Sin embargo, el aforo de la transacción (calculada como: 1- [Pasivo / Activo Vigente]), continuó disminuyendo y se ubicó en -37.3% en septiembre de 2019, desde -32.40% en mayo de 2019, cifra que consideramos en nuestra acción de calificación en julio de 2019. (Vea nuestro comunicado "S&P Global Ratings baja calificación de los certificados bursátiles FCASACB 06U por actualización de metodología; retira identificador Observación por Criterios", publicado el 2 de julio de 2019).

TABLA 1 - CARTERA VENCIDA Y PROTECCIÓN CREDITICIA

Clase Cartera Vencida (%) (i) Cartera Vencida (%) (ii) Protección Crediticia Total (%) (iii)

FECHA: 05/11/2019

FCASACB 06U 60.02 15.73 -37.3

(i) Medido respecto al saldo insoluto de los créditos. (ii) Medido respecto al saldo inicial de los créditos. (iii) Calculado como 1-[Pasivo / Activo Vigente]. § S&P Global Ratings estima los incumplimientos considerando la morosidad reportada de 90 días y mayor. La cartera vencida se muestra de acuerdo con cifras a septiembre de 2019, mientras que el cálculo de protección crediticia se realizó con cifras del último reporte de distribución disponible.

Actualizamos nuestros supuestos de frecuencia de incumplimiento y de severidad de la pérdida utilizando nuestro modelo LEVELR. Entre los principales factores que contribuyeron a los ajustes en la frecuencia de incumplimiento están la denominación de los créditos, la relativamente alta proporción de créditos en morosidad y los niveles de 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 bursatilizado, relativo a otras transacciones que calificamos.

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

Clase Nivel de Calificación FI (%) SP (%) SPPI (%)

FCASACB 06U mxB (sf)* 15.1 9.5 9.5

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

* La transacción no fue capaz de soportar el escenario de estrés consistente con su nivel de calificación anterior de 'mxB (sf)'.

Para determinar la calificación, incorporamos estos supuestos en 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 su calificación actual. Estresamos los flujos de efectivo, incorporando, entre otros factores, varios patrones de incumplimiento y tasas de prepago.

También asumimos un período 48 meses para la recuperación de activos adjudicados. Con base en nuestro análisis de flujo de efectivo, consideramos que el nivel de sobrecolateralización disponible de la transacción no es suficiente para soportar nuestros escenarios de estrés actualizados consistentes con su nivel de calificación anterior.

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 el aforo de la transacción continúe disminuyendo. En nuestra opinión, la transacción continuará enfrentando presiones de liquidez especialmente en los meses en que los gastos son relativamente altos (octubre y noviembre).

Detalle de las calificaciones

Fincasa - Bursatilizaciones de hipotecas Residenciales

Serie Tipo Calificación Actual Calificación Anterior Fecha de Vencimiento Saldo Insoluto (millones)

FCASACB 06U Preferente mxCCC (sf) mxBB (sf) 12 de abril de 2040 18.59 UDIs

UDIs - Unidades de Inversión; saldo al 25 de octubre de 2019.

Criterios y Artículos Relacionados**Criterios**

- * Criterios para la asignación de calificaciones 'CCC+', 'CCC', 'CCC-' y 'CC', 1 de octubre de 2012.
- * Metodología para el déficit temporal de intereses en transacciones de financiamiento estructurado, 15 de diciembre de 2015.
- * 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.
- * 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.

FECHA: 05/11/2019

- * 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.

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: Policy Uncertainty Undermines Growth Prospects, 30 de septiembre de 2019.
- * Tendencia de los activos: Brasil continúa encabezando las emisiones de financiamiento estructurado en América Latina, 23 de septiembre de 2019.
- * S&P Global Ratings baja calificación de los certificados bursátiles FCASACB 06U por actualización de su metodología; retira identificador Observación por Criterios, 2 de julio 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).
- * 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: Policy Uncertainty Undermines Growth Prospects, 30 de septiembre de 2019.
- * Tendencia de los activos: Brasil continúa encabezando las emisiones de financiamiento estructurado en América Latina, 23 de septiembre de 2019.
- * S&P Global Ratings baja calificación de los certificados bursátiles FCASACB 06U por actualización de su metodología; retira identificador Observación por Criterios, 2 de julio de 2019.

INFORMACIÓN REGULATORIA ADICIONAL

- 1) Información financiera al 25 de octubre 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.

FECHA: 05/11/2019

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.

Contactos

Filix Gómez, Ciudad de México; 52 (55) 5081-4490; filix.gomez@spglobal.com

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

MERCADO EXTERIOR