

## Fitch Ratifica Calificaciones 'AAA(mex)vra' de Bursatilizaciones Hipotecarias de Bancos

**Fitch Ratings - Monterrey, N.L. - (Abril 19, 2017):** Fitch Ratings ratificó las calificaciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBs) listados a continuación; todos mantienen Perspectiva crediticia Estable:

- Calificación 'AAA(mex)vra' de los CBs BNORCB 06;
- Calificación 'AA-(mex)vra' de los CBs BNORCB 06-2;
- Calificación 'AAA(mex)vra' de los CBs BACOMCB 07;
- Calificación 'AAA(mex)vra' de los CBs BACOMCB 08;
- Calificación 'AAA(mex)vra' de los CBs SCOTICB 08;
- Calificación 'AAA(mex)vra' de los CBs HSBCCB 08-2;
- Calificación 'AAA(mex)vra' de los CBs BACOMCB 09-3;
- Calificación 'AAA(mex)vra' de los CBs BMERCB 13.

### FACTORES CLAVE DE LAS CALIFICACIONES

#### Calidad Alta de Activos Esperada:

Al cierre de enero de 2017, los índices de cartera vencida (medidos sobre saldos originales de los créditos hipotecarios mostrados en la fecha de emisión de los CBs) están por debajo de 5% y se aprecian muy estables en los últimos años. Fitch espera que este indicador sea sostenible o incluso mejore en el futuro previsible debido a la larga antigüedad de los portafolios crediticios bursatilizados con un promedio de 123 meses y a un indicador de Crédito a Valor (LTV, por sus siglas en inglés) de 44.0%, en promedio. Fitch espera que los administradores sostengan sus habilidades altas en administración y cobranza de activos.

#### Protección Crediticia Intrínseca es Sostenida:

Las transacciones se benefician de una protección crediticia provista por sobrecolateralización la cual se ha mantenido estable para las transacciones diseñadas con un nivel de aforo objetivo y en crecimiento para aquellas que están en un esquema de amortización *full turbo*. En promedio, la sobrecolateralización es de 10.3% mientras que 12 meses antes estaba en 6.8%. En su mayoría, las transacciones se benefician de un fondo de reserva equivalente a 3 veces (x) el monto de pago de intereses del último período y para el caso de una transacción por medio de la cobertura de Garantía de Pago Oportuno (GPO) provista por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF, calificada 'AAA(mex)' con Perspectiva crediticia Estable por Fitch), equivalente a 16% del saldo insoluto de los CBs.

#### Amortizaciones Consistentes:

Las transacciones continúan con un ritmo adecuado de amortización en opinión de Fitch. En promedio, los CBs han alcanzado 24.1% de su saldo original desde 28.8% 12 meses antes. Fitch espera que las transacciones sigan amortizando durante el futuro previsible.

#### Prepagos Estabilizándose, Margen Financiero Continúa Positivo:

Después de haberse incrementado, en últimos años, la evolución de las tasas de prepago ha comenzado a estabilizarse. En promedio de los últimos 12 meses, la tasa constante de prepagos se mantiene constante en 12% mientras que la tasa de hace 3 años era 11.8%. Las transacciones presentaron una reducción tolerable en la generación de exceso de margen financiero al llegar en promedio 1.9% desde 2.2% 12 meses antes. Fitch espera que los CBs sostengan estos niveles de protección crediticia a futuro. Además, la agencia opina que estos indicadores presentan niveles adecuados y alienados a las expectativas relacionadas a la madurez de las transacciones calificadas.

### SENSIBILIDAD DE LAS CALIFICACIONES

Las calificaciones podrían presionarse a la baja ante cambios en la tendencia de sus indicadores de calidad de los activos o un deterioro consistente en los niveles actuales de protección crediticia, entre otros factores. También les influiría una disminución en las actividades de cobranza primaria y especial por parte de los administradores respectivos, así como por presiones de gastos de cobranza y tasas de prepago más elevadas a las esperadas por Fitch. A continuación se detallan algunos indicadores clave para cada transacción revisada y su comparación respecto al año anterior.

## **BNORCB 06 y BNORCB 06-2 (Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 583):**

Al cierre del mes de enero de 2017, el desempeño de los créditos hipotecarios bursatilizados que respaldan esta transacción permanece bueno y estable, en opinión de Fitch. El índice de cartera vencida (medido como créditos con atraso en pago con más de 90 días sobre el saldo inicial) es estable y disminuyó gradualmente a 4.5% desde 5.0% (12 meses antes). El LTV continúa disminuyendo, actualmente está en un sólido 27.4%; 12 meses atrás era de 29.2%. El portafolio crediticio actual continúa pulverizado y está formado por 916 préstamos sin que ninguno represente más de 2.0%.

A febrero de 2017, los CBs BNORCB 06 se benefician de una subordinación de 3.0% y una sobrecolateralización de 28.4%, totalizan 31.4% de protección crediticia. Los CBs BNORCB 06-2 se benefician de una sobrecolateralización de 28.4%. Es de esperarse que en los siguientes meses las protecciones crediticias sigan aumentando ya que la transacción está en un esquema de pago *full turbo*.

El saldo remanente de los CBs BNORCB 06 respecto al saldo en la fecha de cierre es 4.4% y 12 meses atrás era 9.1%. Los CBs BNORCB 06-2 cuentan con un saldo remanente de 6.2% y 12 meses atrás era 9.5%, lo cual evidencia una rápida amortización esperada. La calificación de los CBs BNORCB 06-2 refleja su subordinación estructural respecto a los CBs BNORCB 06.

El margen financiero de la transacción ha presentado un decremento respecto al de un año atrás. Para los CBs BNORCB 06 el exceso de margen financiero promedio de los últimos 12 meses alcanzó un saludable 2.3% pero venía desde 3.3% (promedio 12 meses anteriores). Para los CBs BNORCB 06-2 se encuentra en 2.0% desde 3.0%. En la opinión de Fitch este decremento es de esperarse por la antigüedad y madurez de la transacción.

En opinión de Fitch, el nivel de mejora crediticia esperado a futuro para ambos CBs y el esquema de amortización actual mitigan adecuadamente el riesgo de prepagos altos. En promedio durante los últimos 12 meses, la tasa de prepagos fue de 15.5%, hace un año era de 11.8%, y es relativamente congruente con la antigüedad del portafolio y su plazo remanente promedio de 29 meses.

El saldo actual de la Cuenta de Orden de Remanente, la cual representa un fondo de reserva, se encuentra en su nivel objetivo de tres meses de gastos y pago de intereses. Este puede ser utilizado para hacer frente al pago de gastos mensuales y/o pago de intereses de ambas series de CBs.

La calificación actual refleja también las buenas cualidades de cobranza mostradas por Banco Mercantil del Norte S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (Banorte, calificado 'AAA(mex)' con Perspectiva crediticia Estable por Fitch).

## **BACOMCB 07 (Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Número F/00711):**

Al cierre del mes de febrero de 2017 y en la opinión de Fitch, el desempeño de los créditos hipotecarios bursatilizados es bueno y estable. El índice de cartera vencida (medido como créditos con atraso en pago con más de 90 días sobre el saldo inicial) es estable y ha disminuido gradualmente a 1.4% desde 1.8% (12 meses antes). El LTV continúa fortaleciéndose, actualmente está en 40.9%, 12 meses antes era 45.2%. El portafolio está formado por 1,172 préstamos sin que ninguno represente más de 0.5%. A marzo 2017, los CBs se benefician de una sobrecolateralización estable que se encuentra en su nivel objetivo de 5.3% tal como hace 12 meses, (medida como uno menos el saldo insoluto de los CBs dividido entre el saldo insoluto de los créditos vigentes con mora menor a 90 días). Fitch espera que este nivel se mantenga estable.

El saldo actual del fondo de reserva de intereses se encuentra fondeado totalmente y en su nivel objetivo de tres meses de intereses devengados del período inmediato anterior, el cual puede ser utilizado para hacer frente al monto de pago de intereses de los CBs.

En opinión de Fitch, el nivel de mejora crediticia de los CBs mitiga adecuadamente el riesgo de prepagos. En promedio, la tasa de prepagos es de 9.8% (12 meses antes de 10.9%) y es relativamente congruente con la antigüedad del portafolio y su plazo remanente de aproximadamente 70 meses (respecto a un plazo original de 204 meses). En promedio, el margen financiero de la transacción ha presentado un decremento ligero respecto al de hace un año, y se encuentra en 1.0% desde 1.1%.

En la opinión de Fitch, la calificación actual también incorpora las buenas cualidades de cobranza de BBVA Bancomer S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer (Bancomer, calificado 'AAA(mex)' con Perspectiva crediticia Estable por Fitch).

**BACOMCB 08 (Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Número F/00752):**

Fitch opina que, al cierre del mes de febrero de 2017, el desempeño de los créditos hipotecarios bursatilizados es bueno y estable. El índice de cartera vencida (medido como créditos con atraso en pago con más de 90 días sobre el saldo inicial) es estable y disminuyó gradualmente a 1.3% desde 1.4% (12 meses antes). El LTV, continúa disminuyendo y está en 41.6% 12 meses antes era 46.1%. El portafolio bursatilizado actual está formado por 741 préstamos sin que ninguno represente más de 0.9%. A marzo de 2017 los CBs se benefician de una sobrecolateralización estable que se encuentra en su nivel objetivo de 5.5%, superior al del 12 meses antes de 5.2%, es de esperarse que este nivel se mantenga a futuro.

El saldo actual del fondo de reserva de intereses se encuentra fondeado totalmente y en su nivel objetivo de tres meses de intereses devengados del período inmediato anterior, el cual puede ser utilizado para hacer frente a faltantes al monto de pago de intereses de los CBs.

En opinión de Fitch, el nivel de mejora crediticia de los CBs mitiga adecuadamente el riesgo de prepagos. En promedio, la tasa de prepagos está en 9.5% (12 meses antes de 8.0%) y es relativamente congruente con la antigüedad del portafolio y su plazo remanente de 74 meses (respecto a un plazo original de 204 meses). En promedio durante los últimos 12 meses el margen financiero de la transacción se ha mantenido estable y ha presentado un ligero incremento respecto al que mostró en promedio los 12 meses anteriores al pasar a 1.1% desde 1.0%.

En la opinión de Fitch, la calificación actual también refleja las buenas cualidades de cobranza de Bancomer.

**SCOTICB 08 (Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Administración, Emisión y Pago F/744):**

Al cierre del mes de enero de 2017 el desempeño de los créditos hipotecarios bursatilizados es bueno y estable, en opinión de Fitch. El índice de cartera vencida (medido como créditos con atraso en pago con más de 90 días sobre el saldo inicial) es estable y está disminuyendo gradualmente a 2.6% (12 meses antes 3.0%). El LTV, continúa disminuyendo, actualmente está en 51.0% hace un año era 53.0%. El portafolio está formado por 614 préstamos sin que ninguno represente más de 1.1%. Al mes de febrero de 2017, los CBs se benefician de una sobrecolateralización estable que se encuentra en su nivel objetivo de 6.3%, al igual que 12 meses antes.

El saldo actual del fondo de reserva de intereses se encuentra fondeado totalmente y en su nivel objetivo de tres meses de intereses devengados del período inmediato anterior, el cual puede ser utilizado para hacer frente al monto de pago de intereses de los CBs

En opinión de Fitch, el nivel de mejora crediticia de los CBs mitiga adecuadamente el riesgo de prepagos. En promedio, la tasa de prepagos está en 15.8% (12 meses antes de 18.5%) y es relativamente congruente con la antigüedad del portafolio y su plazo remanente de 92 meses (respecto a un plazo original de 216 meses). En promedio exceso de margen financiero de la transacción ha presentado un ligero incremento respecto al que mostro 12 meses antes, al pasar a 3.1% desde 3.0%; este es de los más altos observados en transacciones comparables.

En la opinión de Fitch, la calificación actual refleja una buena calidad de activos y buenas cualidades de cobranza de Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (Scotiabank, calificado 'AAA(mex)' con Perspectiva crediticia Estable por Fitch)

**HSBCCB 08-2 (Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 823):**

Al mes de enero de 2017 el desempeño de los créditos hipotecarios bursatilizados es bueno y estable, en opinión de Fitch. El índice de cartera vencida (medido como créditos con atraso en pago con más de 90 días sobre el saldo inicial) disminuyó gradualmente a 4.5% (12 meses antes 5.0%). Además, el LTV, continúa disminuyendo actualmente está en 48.1% hace un año era de 51.2%. El portafolio está formado

por 638 préstamos; si bien el acreditado más grande representa 3.8% del saldo actual; en promedio, los demás acreditados no superan 0.2%.

Al mes de febrero de 2017, los CB se benefician de una sobrecolateralización estable que se encuentra en su nivel objetivo de 10.2% al igual que 12 meses antes. Los CBs además se benefician de la disponibilidad de cobertura provista por una Garantía de Pago Oportuno (GPO) otorgada por SHF (equivalente a 16% del saldo insoluto de los CBs al momento de la primera disposición, misma que nunca se ha utilizado).

En promedio, la tasa de prepagos tuvo un decremento respecto a la observada 12 meses antes; es de 15.2%, hace un año era de 17.9%. Fitch considera esta tasa es congruente y de esperarse con la antigüedad del portafolio y su plazo remanente de 72 meses (respecto a un plazo original de 192 meses).

El exceso de margen financiero promedio de la transacción ha presentado un decremento respecto al que mostró 12 meses antes, al alcanzó -0.9% desde 0.8%. Desde su fecha de emisión, estos CBs han mostrado una protección moderada en forma de margen financiero por lo que su mejora crediticia proviene principalmente de sobrecolateralización y la GPO.

En la opinión de Fitch, la calificación actual refleja una buena calidad de los activos y cualidades de cobranza de HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. (HSBC, calificado 'AAA(mex)' con Perspectiva crediticia Estable por Fitch) aplicadas a este portafolio.

### **BACOMCB 09-3 (Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Número F/00881):**

Fitch opina que al cierre del mes de febrero de 2017 el desempeño de los créditos hipotecarios bursatilizados es bueno y estable. El índice de cartera vencida (medido como créditos con atraso en pago con más de 90 días sobre el saldo inicial) es adecuado y estable y se encuentra en 1.6% similar al reportado 12 meses antes en 1.7%. El LTV, continua disminuyendo, está en 48.2%, 12 meses antes era de 51.6%. El portafolio está formado por 8,674 préstamos sin que ninguno represente más de 0.2%.

Al mes de marzo de 2017, los CBs se benefician de una sobrecolateralización estable que se encuentra en su nivel objetivo de 11.2%, al igual que 12 meses antes, es de esperarse que la transacción continúe con este nivel en el futuro previsible. El saldo actual del fondo de reserva de intereses se encuentra fondeado totalmente y en su nivel objetivo, el cual puede ser utilizado para hacer frente al monto de pago de intereses de los CBs.

En opinión de Fitch, el nivel de mejora crediticia de los CBs mitiga adecuadamente el riesgo de prepagos. En promedio, la tasa de prepagos es de 8.6% (12 meses antes era de 8.1%) y es congruente con la antigüedad del portafolio y su plazo remanente de 104 meses (respecto a un plazo original de 212 meses). El margen financiero de la transacción se mantuvo estable pero moderado en 0.6%.

La calificación actual refleja también las buenas cualidades de cobranza mostradas por Bancomer.

### **BMERCB 13 (Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Número F/00989):**

Al cierre del mes de febrero de 2017, y en la opinión de Fitch, el desempeño de los créditos hipotecarios bursatilizados es bueno y estable. El índice de cartera vencida (medido como créditos con atraso en pago con más de 90 días sobre el saldo inicial) se encuentra en un nivel muy controlado de 1.0% desde 0.9% (12 meses antes). El LTV continúa disminuyendo, es de 50.9% en comparación con hace un año que era de 53.6%. El portafolio está formado por 7,473 préstamos sin que ninguno represente más de 0.3%.

A marzo de 2017, los CBs se benefician de una sobrecolateralización estable que se encuentra en su nivel objetivo de 5.0% al igual que 12 meses antes, es de esperarse que este nivel se mantenga a futuro. El saldo actual del fondo de reserva de intereses se encuentra fondeado totalmente y en su nivel objetivo de tres meses de intereses devengados del período inmediato anterior, el cual puede ser utilizado para hacer frente al monto de pago de intereses de los CBs.

En promedio e margen financiero de la transacción ha presentado un ligero decremento respecto al que mostro 12 meses antes, al pasar a 4.6% desde 5.2%; sin embargo permanece en un nivel alto y Fitch espera sea sostenible a futuro.

La calificación actual también refleja las buenas cualidades de cobranza de Bancomer.

## **Contactos Fitch Ratings:**

Daniel Guerrero (Analista Líder)  
Analista  
Fitch México S.A. de C.V.  
Prol. Alfonso Reyes 2612, Piso 8  
Monterrey, México

Elsa Segura (Analista Secundario)  
Directora Asociada

René Ibarra (Presidente del Comité de Calificación)  
Director Sénior

Relación con medios: Sofía Garza, Monterrey, N.L. Tel: +52 (81) 8399 9100.  
Email: sofia.garza@fitchratings.com.

Las calificaciones señaladas fueron solicitadas por el fideicomitente (Bancomer, Banorte, Scotiabank y HSBC) o en su nombre y, por lo tanto, Fitch ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación.

Las calificaciones de los CBs arriba mencionados fueron revisadas en abril 21, 2016.

La información utilizada en el análisis de estas calificaciones fue proporcionada BBVA Bancomer, Banorte, HSBC, y Scotiabank, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple (Invex), CI Banco S.A., Institucion de Banca Múltiple (CI BANCO) y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V. (Monex) en su calidad de administradores primarios, fiduciarios y representante común, respectivamente. La información utilizada para los CBs BNORCB 06 y BNORCB 06-2, SCOTICB 08 y HSBCCB 08-2, corresponde al cierre del mes de enero 2017 para el reporte de cobranza. Para el reporte de distribución se utilizó el reporte del mes de febrero 2017.

Para los CBs BACOMCB 07, BACOMCB 08, BACOMCB 09-3 y BMERCB 13, la información utilizada corresponde al mes de febrero 2017, para el reporte de cobranza. Para el reporte de distribución se utilizó el reporte del mes de marzo 2017; asimismo para cada una de las transacciones revisadas, se consideraron también cada uno de estos reportes desde la fecha de emisión de los CBs y los reportes anuales de cada emisión al corte de diciembre 31, 2015 (publicados durante el año 2016).

Para mayor información sobre estas transacciones así como para conocer el significado de las calificaciones asignadas, los procedimientos para dar seguimiento a la calificación, la periodicidad de las revisiones, y los criterios para el retiro de la calificación puede visitar nuestras páginas [www.fitchratings.mx](http://www.fitchratings.mx) y [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com).

Fitch no consideró la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador de créditos y los tenedores de CBs.

La calificación puede sufrir cambios, suspenderse, o retirarse como resultado de cambios en la emisión, debido a la falta de información para el análisis, o a factores externos que se consideren relevantes y pongan en riesgo la capacidad de pago oportuno de la emisión. La estructura y proceso de votación de los comités, y de calificación se encuentran en el documento denominado "Proceso de Calificación", el cuál puede ser consultado en nuestra página web [www.fitchratings.mx](http://www.fitchratings.mx) en el apartado "Regulación".

En caso de que el valor o la solvencia del emisor se modifiquen en el transcurso del tiempo, la calificación puede modificarse al alza o a la baja, sin que esto implique responsabilidad alguna a cargo de Fitch México.

Las calificaciones mencionadas constituyen una opinión relativa sobre la calidad crediticia de la emisión con base en su estructura de capital, mejoras crediticias y desempeño, sin que esta opinión sea una

recomendación para comprar, vender o mantener cualquier instrumento colocado en el mercado de valores.

La información y las cifras utilizadas para la determinación de estas calificaciones, de ninguna manera son auditadas por Fitch México, S.A. de C.V., por lo que su veracidad y autenticidad son responsabilidad de la emisora o de la fuente que las emite.

Metodologías aplicadas:

- Criterio de Calificación para RMBS en América Latina Anexo – México (Septiembre 29, 2016);
- Criterio de Calificación para RMBS en América Latina (Febrero 17, 2017);
- Criterio Global de Calificación de Finanzas Estructuradas (Junio 27, 2016);
- Metodología de Contraparte para Finanzas Estructuradas y Bonos Cubiertos (Diciembre 22, 2016).

---

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTAN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: [WWW.FITCHRATINGS.COM/SITE/DEFINITIONS](http://WWW.FITCHRATINGS.COM/SITE/DEFINITIONS). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB [WWW.FITCHRATINGS.MX](http://WWW.FITCHRATINGS.MX). LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERESES, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FITCH PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES SOBRE LAS CUALES EL ANALISTA LIDER ESTÁ BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FITCH.