

Fitch Revisa Bursatilizaciones de Créditos Hipotecarios de Bancos

Fitch Ratings - Ciudad de México - (Abril 21, 2016): Fitch Ratings llevó a cabo las siguientes acciones de calificación:

Fitch ratificó las calificaciones de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBs) listados a continuación.

- 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 BACOMCB 09-3;
 - Calificación 'AAA(mex)vra' de los CBs BMERCB 13;
 - Calificación 'AAA(mex)vra' de los CBs HSBCCB 08-2;
 - Calificación 'AAA(mex)vra' de los CBs SCOTICB 08;
 - Calificación 'AAA(mex)vra' de los CBs FOVIHIT 09U;
- La Perspectiva crediticia Estable.

Al mismo tiempo modificó a la baja las siguientes calificaciones:

- Calificación de los CBs HSBCCB 07 baja a 'AA-(mex)vra' desde 'AA(mex)vra';
 - Calificación de los CBs HSBCCB 07-2 baja a 'BBB-(mex)vra' desde 'BBB(mex)vra';
- Colocó las calificaciones en Observación Negativa.

FACTORES CLAVE DE LAS CALIFICACIONES

La baja en la calificación de los CBs HSBCCB 07 y HSBCCB 07-2 refleja la capacidad reducida para soportar diversos escenarios de estrés relacionados a las calificaciones anteriores y aplicados al portafolio crediticio bursatilizado. Dichos escenarios son simulados en el modelo de flujos de efectivo utilizado por Fitch como parte de su análisis. La colocación de los CBs en Observación Negativa refleja una exposición relativamente mayor hacia riesgo liquidez que la que ha mostrado históricamente. También contempla el soporte potencial de HSBC México S.A., Institución de Banca Múltiple (HSBC México, calificado 'AAA(mex)' con Perspectiva Estable por Fitch) en caso de ser requerido.

Fitch nota que estos CBs se encuentran en un Evento de Aceleración y espera que la aplicación de pagos de los CBs se corrija y aplique conforme a los documentos legales de la emisión para reducir aceleradamente el saldo de principal de los CBs HSBCCB 07 a pesar de que mantienen su nivel de Aforo Objetivo. Lo anterior, limitaría la capacidad de la transacción para reestablecer el objetivo del fondo de reserva que se utilizó parcialmente en la última fecha de pago. Fitch mantendrá un monitoreo cercano a la evolución y recurrencia de gastos mensuales de la transacción y su impacto en la cobertura de intereses devengados de los CBs. Durante el mes de marzo de 2016 estos gastos fueron muy superiores a los históricos y resultó en la utilización del fondo de reserva debido a que la estructura de cobranza y pagos de estos CBs es de tipo dual.

Las calificaciones actuales de estos CBs consideran el desempeño de los créditos hipotecarios bursatilizados en línea con las expectativas de la agencia. Este se caracteriza por un índice de cartera vencida estable y relativamente bajo dada la antigüedad del portafolio. Fitch espera que se sostenga este desempeño a futuro. La evolución de actividades de cobranza especial para administrar créditos hipotecarios vencidos es aceptable y Fitch espera observar un dinamismo mayor en adjudicación y venta de propiedades como lo ha observado en otras bursatilizaciones de cartera hipotecaria de HSBC México. Las calificaciones también toman en cuenta que los CBs HSBCCB 07 y HSBCCB 07-2 conservan su protección crediticia cercana a su nivel objetivo y se espera que tanto esta como las habilidades de HSBC México en su papel de fideicomitente y administrador primario se incrementen gradualmente a futuro.

La ratificación de calificaciones BNORCB 06, BNORCB 06-2, BACOMCB 07, BACOMCB 08, BACOMCB 09-3, BMERCB 13, HSBCCB 08-2, SCOTICB 08 y FOVIHIT 09U, refleja los niveles adecuados de protección crediticia con los que cuentan las bursatilizaciones, la calidad buena de los activos

bursatilizados en el fideicomiso emisor respectivo, los ritmos consistentes de amortización observados, así como el riesgo moderado de liquidez mitigado parcialmente por reservas de intereses totalmente o casi totalmente fondeadas.

SENSIBILIDAD DE LAS CALIFICACIONES

Las calificaciones que cuentan con Perspectiva crediticia Estable podrían presionarse a la baja ante un deterioro consistente en los niveles actuales de protección crediticia o cambios en la tendencia de sus indicadores de calidad de los activos. 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, entre otros factores.

Las calificaciones de los CBs en Observación Negativa podrían ser degradadas en los próximos meses principalmente por el aumento de presiones de riesgo liquidez en los CBs, por la aplicación incorrecta de la cascada de pagos de los CBs, o por una exposición mayor a la dependencia de HSBC México sobre actividades adicionales a las de cobranza primaria y especial. La Perspectiva crediticia volvería a ser Estable tras la amortización consistente y acelerada de los CBs HSBCCB 07, gastos de cobranza controlados sin demeritar la calidad de activos mostrada y exposiciones menores a riesgos de liquidez en cada fecha de pago, entre otros factores.

A continuación se detallan algunos indicadores clave para cada transacción revisada y su comparación respecto al año anterior. Las últimas fechas consideradas son febrero de 2016 para los reportes de cobranza y marzo de 2016 para reportes de distribución. Para el FOVIHIT 09U se considera el reporte de cobranza al cierre de diciembre de 2015 y para el reporte de distribución enero de 2016.

BNORCB 06 & 06-2 (Contrato de Fideicomiso Irrevocable No. 583):

A marzo de 2016, los CBs se benefician de una sobrecolateralización de 7.3% y 4.3%. Este indicador se mide como uno menos el saldo insoluto de los CBs dividido entre el saldo insoluto de los créditos vigentes con mora menor a 90 días. El saldo insoluto de principal de los CBs se encuentra en un nivel por debajo de 10% respecto al saldo insoluto en la fecha de cierre, por lo que de acuerdo a la documentación legal se ha activado un esquema de amortización *full turbo*. Actualmente, el saldo remanente de los CBs respecto a su saldo inicial en la fecha de cierre se ubica en 9.13% para la serie preferente y 9.46% para la serie subordinada. El saldo de la cuenta de Orden Remanente, la cual puede ser utilizada para hacer frente a faltantes de gastos o pagos de cupón mensuales, se encuentra en su objetivo de tres meses y asciende a MXN6.8 millones.

El desempeño de los créditos hipotecarios bursatilizados que respaldan esta transacción permanece adecuado y estable. El índice de cartera vencida a más de 90 días sobre saldo inicial de colateral se percibe estable y disminuyó un nivel de 5.02% (12 meses antes 5.49%). Las coberturas naturales de pagos de intereses promedio de los últimos 12 meses son 1.4x y 11.6x, respectivamente. En opinión de Fitch, el nivel de sobrecolateral y las coberturas de intereses mitigan adecuadamente el nivel de prepago promedio anual, el cual se ubica en 11.7%, menor al observado 12 meses antes de 13.5%.

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

El nivel de calificación actual considera una sobrecolateralización estable que se encontraba en su objetivo de 5.3% al mes de marzo de 2016. El saldo remanente de los CBs respecto al saldo en la fecha de cierre es 22.7%. En opinión de Fitch, esto representa un ritmo de amortización adecuado (12 meses antes 29.3%). El fondo de reserva de intereses está fondeado totalmente y es equivalente a un saldo efectivo que representa tres meses de intereses devengados del período inmediato anterior, es decir, asciende a MXN14.1 millones y el fiduciario la puede utilizar para hacer frente a faltantes de pagos de cupón mensuales.

En la opinión de Fitch, el desempeño de los créditos hipotecarios bursatilizados es bueno. El índice de cartera vencida a más de 90 días sobre saldo inicial de colateral se ha mantenido bajo y controlado y se ubica en 1.8% (12 meses antes 1.7%). La cobertura natural de pagos de interés promedio de los últimos 12 meses es 1.1x (12 meses antes 1.1x). El prepago promedio anual disminuyó en el último año y alcanzó un nivel de 10.9% (12 meses antes 12.2 %).

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

La calificación actual refleja una calidad de activos alta, las cualidades buenas 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) y un fondo de reserva cercano a su objetivo de fondeo. A marzo de 2016 la sobrecolateralización es 5.2%, es decir, está ligeramente por debajo del objetivo (5.5%). El saldo remanente de los CBs respecto al saldo en la fecha de cierre es 27.1% (12 meses antes el saldo remanente representaba 33.2%). La reserva de intereses asciende a MXN6.8 millones, actualmente está 3 veces (X) por debajo de los intereses del período anterior. El fiduciario puede utilizar esta reserva para hacer frente a faltantes de pagos de cupón mensuales.

En opinión de Fitch, el desempeño de los créditos hipotecarios bursatilizados es bueno. El índice de cartera vencida a más de 90 días sobre saldo inicial de colateral se aprecia bajo y controlado en un nivel de 1.4%, ligeramente inferior al observado 12 meses antes (1.8%). La cobertura natural de pagos de interés promedio de los últimos 12 meses es 1x (12 meses antes 1.1x). Los CBs presentan una disminución ligera a su exposición al riesgo de prepago, cuyo promedio anual es de 8% (12 meses antes 9.5%).

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

La calificación de los CBs refleja la sobrecolateralización adecuada. A marzo de 2016 se encuentra en su objetivo de 11.2% y es el nivel que ha mantenido en los últimos 12 meses. El saldo remanente de los CBs respecto al saldo en la fecha de cierre mantiene un nivel de amortización bueno, alcanzó 67.3% del valor al momento de la emisión (12 meses antes 80%). La reserva de intereses está completamente fondeada; representa tres meses de intereses equivalentes a MXN64.4 millones y además el fiduciario puede utilizarla para hacer frente a faltantes de pagos de cupón mensuales.

La calidad de la cartera hipotecaria bursatilizada es adecuada en opinión de Fitch. El índice de cartera vencida a más de 90 días sobre saldo inicial de colateral se encuentra en un adecuado 1.6% (12 meses antes 1.8%). La cobertura natural de pagos de interés promedio de los últimos 12 meses es 2.8x (12 meses antes 2.5x). El prepago promedio anual aumentó en los últimos 12 meses y alcanzó un nivel aún controlado de 8.1% (12 meses antes 6.8%).

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

El nivel actual de calificación refleja la calidad buena de los activos hipotecarios bursatilizados, una sobrecolateralización adecuada, las cualidades de cobranza buenas de Bancomer y una estructura de cobranza y pagos de los CBs del tipo cascada sencilla, lo cual mitiga el riesgo liquidez. A marzo de 2016, la sobrecolateralización está en su objetivo de 5% y es el nivel que ha mantenido desde su emisión. El saldo remanente de los CBs respecto al saldo en la fecha de cierre es 61.9% (12 meses antes 74.6%), mostró una amortización oportuna. La reserva de intereses está totalmente fondeada en tres meses de intereses y asciende a MXN44.2 millones, además, el fiduciario puede utilizarla para hacer frente a faltantes de pagos de cupón mensuales.

La calidad de la cartera hipotecaria bursatilizada permanece alta. El índice de cartera vencida a más de 90 días sobre saldo inicial de colateral se encuentra en un nivel controlado de 0.9% (12 meses antes 0.7%). La cobertura natural de pagos de interés promedio de los últimos 12 meses es 4.7x (12 meses antes 4.3x), lo cual muestra una cobranza adecuada de intereses. El prepago promedio anual es de 11.1% (12 meses antes 10.2%).

HSBCCB 07 & 07-2 (Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios No. 626):

A marzo de 2016 la sobrecolateralización se encontró en 11.5% para el bono senior, y 3.34% para el bono subordinado, este último por debajo de su nivel objetivo de 3.5% (12 meses antes 11.5% y 3.5% para los bonos senior y subordinados respectivamente). La reserva de intereses está fondeada por un monto de MXN 7.74 millones, lo cual representa 2.6 meses de intereses devengados (0.4 meses por debajo de su nivel objetivo). El saldo remanente de los CBs respecto al saldo en la fecha de cierre es 15.3% y 16.04% respectivamente (12 meses antes 21.1% y 21.7%).

El desempeño de los créditos hipotecarios bursatilizados se ha contenido en forma favorable. El índice de cartera vencida a más de 90 días sobre saldo inicial de colateral es 4.4% (12 meses antes 4.9%). La cobertura natural de pagos de interés promedio de los últimos 12 meses disminuyó con respecto al año anterior y mostró un promedio de 1.4x y 4x respectivamente (12 meses antes 1.6x y 5.9x). El prepago promedio anual es un nivel elevado de 15.1% (12 meses antes 11.6%), lo cual aumenta la posibilidad de disminución de coberturas de interés en el mediano plazo.

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

El nivel de calificación actual considera la sobrecolateralización al mes de marzo de 2016. Esta se encuentra en su objetivo de 10.2% al igual que 12 meses antes. Además es considerada la disponibilidad de una Garantía de Pago Oportuno (GPO) provista por Sociedad Hipotecaria Federal (SHF, calificada 'AAA(mex)' con Perspectiva crediticia Estable por Fitch) equivalente a 16% del saldo insoluto de los CBs al momento de la primera disposición. Nunca se ha utilizado la GPO. La calificación también considera el mecanismo de cobranza y pago aplicado bajo una cascada de pagos sencilla. El saldo remanente de los CBs respecto al saldo en la fecha de cierre es 30.4% respectivamente (12 meses antes 42.3%), mostrando un ritmo de amortización adecuado en perspectiva de Fitch.

El índice de cartera vencida a más de 90 días sobre saldo inicial de colateral se percibe estable; disminuyó a un nivel de 4.8% (12 meses antes 5.3%). La cobertura natural de pagos de interés promedio de los últimos 12 meses es 4.9x, es decir, un nivel considerado adecuado por Fitch (12 meses antes 4.2x). Los CBs han incrementado su exposición hacia riesgo de prepago, mostrando un promedio anual de 17.9% (12 meses antes 13%).

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

La calificación actual refleja una sobrecolateralización estable de 6.05% a marzo 2016. Es decir, está por debajo de su objetivo 6.3% (12 meses antes 6.3%). El saldo remanente de los CBs respecto al saldo en la fecha de cierre es 17.3%. En opinión de Fitch esto representa un ritmo adecuado de amortización (12 meses antes 23.2%). La reserva de intereses está por debajo de su nivel objetivo, ascendiendo a MXN10.1 millones e implica una cobertura equivalente a 2.84 meses de pago de intereses devengados.

El índice de cartera vencida a más de 90 días sobre saldo inicial de colateral es 3% (12 meses antes 3.9%). La cobertura natural de pagos de interés promedio de los últimos 12 meses es 1.3x (12 meses antes 1.2x). El prepago promedio anual continua incrementándose y llegó a niveles de 18.5% en los últimos 12 meses (12 meses antes 17.3%).

FOVIHIT 09U (Contrato de Fideicomiso Irrevocable de Emisión F/00681):

La calificación considera la protección crediticia alta y creciente de los CBs en forma de sobrecolateral y la calidad buena reportada de los créditos hipotecarios bursatilizados respectivos, los cuales, son su fuente de pago principal. En opinión de Fitch, estas calificaciones también reflejan un papel adecuado tanto del Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste), en su rol de administrador primario, como de HiTo S.A.P.I de C.V. (HiTo) como administrador maestro.

Al mes de enero de 2016, la sobrecolateralización se ubicó en 78.4% (12 meses antes 64.9%). El saldo de estos CBs es 11.9% (12 meses antes 26.2%) respecto al saldo en la última fecha de reapertura (marzo de 2010). La estructura de cascada sencilla de cobranza y pago que posee esta transacción es un mecanismo adecuado para mitigar riesgos de liquidez en cada fecha de pago de cupón.

Las facultades del Fovissste para realizar la cobranza de créditos mediante retención automática de nómina y proveer avances de cobranza en caso que algunas dependencias atrasen el entero de su cobranza respectiva, mitigan de manera razonable el riesgo crédito de voluntad de pago y el operacional de desfase en cobranza en cada fecha de pago de cupón. Por su parte, la participación de HiTo como administrador maestro y en la relación del fideicomiso centro de capital y el fideicomiso emisor, mitiga los riesgos operacionales en cierta manera. HiTo está calificado 'AAFC2(mex)' como administrador maestro por Fitch.

Contactos Fitch Ratings:

Georgina Alarcón (Analista Líder: BNORCB 06 & 06-2, BACOMCB 07, BACOMCB 08, BMERCB 13, SCOTICB 08, HSBCCB 08-2; Analista Secundario: BACOMCB 09-3, FOVIHIT 09U, HSBCCB 07 & 07-2)
Directora Asociada
Fitch México S.A. de C.V.
Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 88,
México, D.F.

René Ibarra (Analista Secundario: HSBCCB 08-2, BMERCB 13)
Director Senior

Daniel Jiménez (Analista Líder: FOVIHIT 09U; Analista Secundario: BNORCB 06 & 06-2, SCOTICB 08)
Director Asociado

Emmanuel Ramírez (Analista Líder: BACOMCB 09-3, HSBCCB 07 & 07-2; Analista Secundario: BACOMCB 07, BACOMCB 08)
Analista

Juan Pablo Gil (Presidente del Comité de Calificación)
Director Senior

Relación con medios: Denise Bichara, Monterrey, N.L. Tel: +52 (81) 8399 9100.
E-mail: denise.bichara@fitchratings.com.

Las calificaciones señaladas fueron solicitadas por el fideicomitente (BBVA Bancomer S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer (BBVA Bancomer), Banco Mercantil del Norte S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte (Banorte), Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat (Scotiabank), HSBC México S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC (HSBC) y Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste) respectivamente), 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 29, 2015.

La información utilizada en el análisis de estas calificaciones fue proporcionada por BBVA Bancomer, Banorte, HSBC, Scotiabank y Fovissste, HiTo S.A.P.I de C.V. (Hito), Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple (Invex), CI Banco S.A., Institución de Banca Múltiple (CI BANCO) y Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V. (Monex) en su calidad de administradores primarios, fiduciario y representantes comunes, respectivamente.

La información más reciente utilizada corresponde al cierre del mes de febrero 2016 para el reporte de cobranza (excepto para FOVIHIT 09U que corresponde al cierre del mes de diciembre 2015). Para el reporte de distribución se utilizó el de marzo 2016 (excepto para FOVIHIT 09U que corresponde al mes de enero 2016); asimismo se consideraron también cada uno de estos reportes desde la fecha de emisión de los CBs y los reportes anuales de cada emisión a diciembre 31, 2014 (publicados durante el año 2015). 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 y www.fitchratings.com.

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

Las calificaciones puede sufrir cambios, suspenderse, o retirarse como resultado de cambios en las emisiones, 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 las emisiones.

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 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 Global de Calificación de Finanzas Estructuradas (Julio 6, 2015);
- Criterio de Calificación para RMBS en América Latina (Diciembre 17, 2015);
- Criterios de Calificación para RMBS en América Latina Anexo – México (Julio 30, 2015).

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. ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB 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.