
Fitch Ratings ratificó las calificaciones de 12 BORHIS originados por instituciones bancarias

Monterrey, N.L. (Mayo 11, 2012): Fitch Ratings ratificó las calificaciones de 12 bonos respaldados por hipotecas originadas por instituciones bancarias de la siguiente manera:

- BACOMCB 07** - 'AAA(mex)' ; perspectiva crediticia estable
- BACOMCB 08** - 'AAA(mex)' ; perspectiva crediticia estable
- BACOMCB 092** - 'AAA(mex)' ; perspectiva crediticia estable
- BACOMCB 093** - 'AAA(mex)' ; perspectiva crediticia estable
- BNORCB 06** - 'AAA(mex)' ; perspectiva crediticia estable
- BNORCB 062** - 'A+(mex)' ; perspectiva crediticia estable
- SCOTICB 08** - 'AAA(mex)' ; perspectiva crediticia estable
- HSBCCB 082** - 'AAA(mex)' ; perspectiva crediticia estable
- HSBCCB 07** - 'AAA(mex)' ; se coloca en observación negativa
- HSBCCB 072** - 'A(mex)' ; se coloca en observación negativa
- HSBCCB 073** - 'A-(mex)' ; se coloca en observación negativa
- HSBCCB 074** - 'B-(mex)' ; se coloca en observación negativa

La ratificación de las calificaciones se fundamenta en el adecuado desempeño de las carteras de créditos hipotecarios; mostrando bajos y estables niveles de cartera vencida; baja morosidad así como incrementos en la mejora crediticia. El análisis de estas emisiones se realizó bajo la nueva metodología para calificar Sofoles y bancos publicada por Fitch el 11 de mayo de 2012. Para mayor detalle, vea el comentario "Fitch Actualiza Metodología para Calificar Emisiones Respaldadas por Créditos Hipotecarios en México" publicado en nuestra página web. Los supuestos revisados son un elemento que pudo afectar la evaluación de las calificaciones vigentes, lo cual se detalla a continuación:

BACOMCB 07

El aforo inicial de esta transacción emitida en diciembre de 2007 fue de 3.90%; al 25 de abril de 2012 el nivel de aforo es de 5.27%. De acuerdo a la información del último reporte de cobranza al 31 de marzo de 2012 y en comparación a los reportes de marzo de 2011, la cartera vencida a más de 90 días pasó de representar el 0.98% al 2.61% del total del portafolio, mientras que la cartera vencida a más de 180 días pasó de 0.95% a 2.17% durante el mismo periodo. El promedio de la tasa constante de prepago en los últimos 3 meses es de 9.363%. El inventario actual cuenta con 3 propiedades con un valor de *MXP 685,409.39*. Al último reporte de distribución, la reserva de interés tiene un saldo de *MXP 35,613,193.08* lo cual da una cobertura de 3.48 veces para los intereses del periodo inmediato anterior. A lo largo del tiempo la transacción ha ido amortizando parcialmente; el valor nominal por título al último reporte de

distribución es de 53.40 y el reembolso acumulado a constancias representa el 5.96% del saldo inicial de colateral.

BACOMCB 08

El aforo inicial de esta transacción emitida en marzo de 2008 fue de 3.50%; al 25 de abril de 2012 el nivel de aforo es de 6.36%. De acuerdo a la información del último reporte de cobranza al 31 de marzo de 2012 y en comparación a los reportes de marzo de 2011, la cartera vencida a más de 90 días pasó de representar el 1.45% al 2.22% del total del portafolio, mientras que la cartera vencida a más de 180 días pasó de 1.35% a 1.67% durante el mismo periodo. El promedio de la tasa constante de prepago en los últimos 3 meses es de 9.51%. El inventario actual cuenta con 1 propiedad con un valor de *MXP 157,654.54*. Al último reporte de distribución, la reserva de interés tiene un saldo de *MXP 14,100,755.91* lo cual da una cobertura de 3 veces para los intereses del periodo inmediato anterior. A lo largo del tiempo la transacción ha ido amortizando parcialmente; el valor nominal por título se encuentra en 57.52 y el reembolso acumulado a constancias representa el 5.07% del saldo inicial del colateral, situaciones que respaldan la perspectiva crediticia estable.

BACOMCB 09-2 & 09-3

El aforo inicial de esta transacción emitida en agosto de 2009 fue de 9.70%; al 25 de marzo de 2012 el nivel de aforo es de 11.51%. De acuerdo a la información del último reporte de cobranza al 31 de marzo de 2012 y en comparación a los reportes de marzo de 2011, la cartera vencida a más de 90 días pasó de representar el 0.36% al 1.14% del total del portafolio, mientras que la cartera vencida a más de 180 días pasó de 0.30% a 0.87% durante el mismo periodo. El promedio de la tasa constante de prepago en los últimos 3 meses es de 7.60%. Actualmente se tienen 36 propiedades en inventario con un valor de *MXP 20,559,461.85*. Al último reporte de distribución, la reserva de interés tiene un saldo de *MXP 111,178,315.22* lo cual da una cobertura de 2.87 veces para los intereses del periodo inmediato anterior.

Los certificados bursátiles BACOMCB 09 fueron amortizados anticipadamente el pasado 25 de junio 2010. Tras la amortización anticipada total de la serie A1, los certificados de la serie A2 (BACOMCB 09-2) están siendo amortizados y el valor nominal por título al reporte de distribución de marzo 2012 es de 43.78, una vez que se termine de amortizar la serie A2 se comenzará a amortizar la serie A3 (BACOMCB 09-3).

BNORCB 06 & 06-2

El aforo inicial de esta transacción emitida en diciembre de 2006 fue de 1.00%; al 25 de abril de 2012 el nivel de aforo es de 2.50% el cual se ha mantenido constante desde agosto de 2009. De acuerdo a la información del último reporte de cobranza al 31 de marzo de 2012 y en comparación a los reportes de marzo de 2011, la cartera vencida a más de 90 días pasó de representar el 12.70% al 16.06% del total del portafolio, mientras que la cartera vencida a más de 180 días pasó de 11.54% a 15.58% durante el mismo periodo. El promedio de la tasa constante de prepago en los últimos 3 meses es de 8.43%. Los créditos en proceso judicial representan el 14.38% del saldo de los bonos, el saldo de las propiedades adjudicadas en inventario es de *MXP 8,961,007.66*. Cabe mencionar que la serie BNORCB 06 cuenta con la serie subordinada 06-2 como mejora crediticia la cual equivale al 3.00% de la cartera vigente.

Tras cambios realizados en la documentación legal en octubre de 2011 para clarificar el uso del exceso de efectivo en el fideicomiso, en febrero de 2012 se liberó efectivo de la cuenta de reserva para el tenedor de la constancia residual. Actualmente el saldo en esa cuenta es de *MXP 18,450,228.40*, lo cual otorga una cobertura de 3 veces para el pago en el mes corriente de los gastos más los intereses de la serie preferente y la serie subordinada.

SCOTICB 08

El aforo inicial de esta transacción emitida en marzo de 2008 fue de 5.11%; al 25 de abril de 2012 el nivel de aforo es de 6.30% el cual se ha mantenido constante desde junio de 2011. De acuerdo a la información del último reporte de cobranza al 31 de marzo de 2012 y en comparación a los reportes de marzo de 2011, la cartera vencida a más de 90 días pasó de representar el 7.97% al 8.25% del total del portafolio, mientras que la cartera vencida a más de 180 días pasó de 6.15% a 7.96% durante el mismo periodo. El promedio de la tasa constante de prepago en los últimos 3 meses es de 12.18%. Las propiedades adjudicadas en inventario al último reporte de cobranza son 7 con un saldo de *MXP* 7,110,020.59, lo cual representa el 0.56% del saldo del bono. Al último reporte de distribución, la reserva de interés tiene un saldo de *MXP* 28,727,788.59 la cual da una cobertura de 3 meses para los intereses del periodo inmediato anterior.

Los créditos con programa de reestructura ascienden a 30, cuyo saldo equivale a 2.31% del saldo del portafolio.

HSBCCB 08-2

El aforo inicial de esta transacción emitida en septiembre de 2008 fue de 9.80%; al 20 de abril de 2012 el nivel de aforo es de 8.67%. De acuerdo a la información del último reporte de cobranza al 31 de marzo de 2012 y en comparación a los reportes de marzo de 2011, la cartera vencida a más de 90 días pasó de representar el 6.48% al 7.79% del total del portafolio, mientras que la cartera vencida a más de 180 días pasó de 4.43% a 6.82% durante el mismo periodo. El promedio de la tasa constante de prepago en los últimos 3 meses es de 9.48%. Las propiedades adjudicadas en inventario al último reporte tienen un saldo de *MXP* 95,231,377., el cual representa el 5.13% del saldo del bono.

La estructura cuenta con un enaltecedor crediticio en forma de garantía parcial provista por SHF equivalente al 16% del saldo del bono que a la fecha no ha sido usada. La cascada de pagos de esta transacción es única, de manera que la cobranza de principal puede utilizarse para el pago de intereses y gastos, lo que implica que ante escenarios de estrés el riesgo de liquidez es menor.

Los certificados bursátiles HSBCCB 08 fueron amortizados anticipadamente el pasado 20 de febrero de 2012, después de 3.5 años. Tras la amortización anticipada total de la serie A1, los certificados de la serie A2 (HSBCCB 08-2) están siendo amortizados y el valor nominal por título al reporte de distribución de abril de 2012 es de 95.92.

HSBCCB 07 & 07-2

El aforo inicial de esta transacción emitida en marzo de 2007 fue de 1.00%; al 20 de abril de 2012 el nivel de aforo es de 3.57% el cual se ha venido incrementando desde agosto de 2011. De acuerdo a la información del último reporte de cobranza al 31 de marzo de 2012 y en comparación a los reportes de marzo de 2011, la cartera vencida a más de 90 días pasó de representar el 9.44% al 9.73% del total del portafolio, mientras que la cartera vencida a más de 180 días pasó de 7.53% a 8.69% durante el mismo periodo. El promedio de la tasa constante de prepago en los últimos 3 meses es de 11.93%. Las propiedades adjudicadas en inventario al último reporte tienen un saldo de *MXP* 15,769,428.29, el cual representa el 1.42% del saldo del bono. Los créditos dentro del programa de reestructura ascienden a 13, cuyo saldo equivale a 0.70% del saldo del portafolio.

HSBCCB 07-3 & 07-4

El aforo inicial de esta transacción emitida en octubre de 2007 fue de 1.00%; al 20 de abril de 2012 el nivel de aforo es de -16.99% el cual se ha mantenido en niveles negativos desde enero de 2009. De acuerdo a la información del último reporte de cobranza al 31 de marzo de 2012 y en comparación a los reportes de marzo de 2011, la cartera vencida a más de 90 días pasó de representar el 12.39% al

14.29% del total del portafolio, mientras que la cartera vencida a más de 180 días pasó de 9.96% a 12.32% durante el mismo periodo. El promedio de la tasa constante de prepago en los últimos 3 meses es de 9.28%. Las propiedades adjudicadas en inventario al último reporte tienen un saldo de *MXP* 95,231,377., el cual representa el 5.13% del saldo del bono.

La asignación de la observación negativa en los bonos HSBCCB 07, 07-2, 07-3, y 07-4 se debe a las presiones de liquidez que enfrentan estos bonos, dada la naturaleza de la cascada dual de pagos. A partir de diciembre de 2010 algunos gastos por comisión de administración, y seguros de vida y daños, han sido absorbidos parcial o totalmente por HSBC con la finalidad de alcanzar a cubrir los intereses de los bonos 073, 074. Ya que formalmente no existe un mecanismo que garantice que se continuará realizando de esta manera, se asigna observación negativa que será resuelta en los próximos 6 meses si es que no se formaliza alguna estrategia que mitigue dichos riesgos de liquidez. En caso contrario las calificaciones podrían revisarse a la baja.

Fitch realiza un proceso de monitoreo mensual del desempeño de las carteras hipotecarias subyacentes que respaldan los bonos que cuentan con una calificación vigente emitida por esta calificadora. El análisis incluye, más no se limita a las siguientes variables: niveles de morosidad, tasa constante de prepago (CPR, por sus siglas en inglés), créditos en proceso judicial, recuperaciones, nivel de aforo, número de créditos y movimientos de las cuentas de los fideicomisos. El análisis se efectuó basado en la información de cobranza provista al cierre del mes de marzo de 2012 y distribuciones al cierre del mes de marzo y abril de 2012, tanto por el Representante Común como por los Administradores de las carteras.

Contactos Fitch Ratings:

Georgina Alarcón (Analista Líder)
Analista
Fitch México, S.A. de C.V.
Prol. Alfonso Reyes No. 2612, Monterrey, N.L.

Fernando Padilla (Analista Secundario)
Director

Greg Kabance (Presidente del Comité de Calificación)
Managing Director
+ 1 312 368.2052

Relación con medios: Denise Bichara, denise.bichara@fitchratings.com, Monterrey, N.L.

Las calificaciones antes señaladas fueron solicitadas por el emisor, o en su nombre, y por lo tanto, Fitch ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación.

La información utilizada en el análisis de estas calificaciones fue proporcionada por Banco Mercantil del Norte, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banorte; BBVA Bancomer, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer; HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC; Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat; y MONEX, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria y/o obtenida de fuentes de información públicas.

Para mayor información de Grupo Financiero Banorte, Grupo Financiero BBVA Bancomer, Grupo Financiero HSBC, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat y MONEX visite nuestras páginas www.fitchmexico.com y www.fitchratings.com.

Fitch Ratings utilizó las siguientes metodologías para el análisis realizado, las cuales se encuentran disponibles en el portal de internet www.fitchratings.com.

- Criterios de Calificación para RMBS en América Latina, 17 de febrero de 2012
- Criterios de Calificación para RMBS en América Latina Anexo – México, 11 de mayo de 2012
- Criterio Global de Calificación de Finanzas Estructuradas, 20 de enero de 2012

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTAN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE:[HTTP://WWW.FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](http://WWW.FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHRATINGS.COM. 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.