

## Standard & Poor's confirma calificación de 'mxAA+ (sf)' de los certificados respaldados por hipotecas de Fincasa Hipotecaria (FCASACB 06U)

Fecha de publicación: 16-Jan-2013 00:00:00 EST

**Contacto de Servicio a Clientes**  
1-877-SPCLIENT  
1-877-772-5436  
**Contactémos**

### Contactos analíticos:

Daniel Castineyra, México (52) 55-5081-4497; [daniel\\_castineyra@standardandpoors.com](mailto:daniel_castineyra@standardandpoors.com)  
Mauricio Tello, México (52) 55-5081-4446; [mauricio\\_tello@standardandpoors.com](mailto:mauricio_tello@standardandpoors.com)

### RESUMEN

- Confirmamos nuestra calificación en escala nacional de 'mxAA+ (sf)' de los certificados bursátiles con clave de pizarra FCASACB 06U.
- Los certificados están respaldados por créditos hipotecarios residenciales originados y administrados por Fincasa Hipotecaria.
- La confirmación de la calificación refleja nuestra opinión de que la emisión cuenta con suficiente protección crediticia para mantener la calificación asignada, a pesar del débil desempeño de la cartera subyacente.

México, D.F., 16 de enero de 2013.- Standard & Poor's confirmó hoy su calificación de largo plazo en escala nacional –CaVal– de 'mxAA+ (sf)' de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra FCASACB 06U. Los certificados están respaldados por créditos hipotecarios residenciales (RMBS por sus siglas en inglés) originados y administrados por Fincasa Hipotecaria S.A. de C.V. SOFOM E.R. Grupo Financiero Banorte (Fincasa Hipotecaria; mxA/Estable/mxA-2).

La confirmación de la calificación de los certificados FCASACB 06U refleja nuestra opinión de que la transacción cuenta con suficiente protección crediticia, en forma de sobreaforo, margen financiero y garantía de pago oportuno (GPO) para mantener su calificación de 'mxAA+ (sf)' considerando el desempeño observado y proyectado, la cual representa actualmente 1.74% (calculado como  $1 - [\text{Pasivo} / \text{Activo Vigente}] + \%$  restante de la GPO). Sin embargo, la cartera subyacente ha experimentado índices de morosidad e incumplimiento crecientes durante los últimos 12 meses; a noviembre de 2012, la cartera vencida (más de 90 días de morosidad) era de 34.36% (calculado respecto al saldo insoluto de los créditos) y de 19.09% (calculado respecto al saldo inicial de los créditos). De esta manera, si el debilitamiento del portafolio subyacente es más severo y rebasa nuestras proyecciones, revisaremos la calificación de esta transacción nuevamente.

La emisión cuenta con una GPO provista por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF; mxAAA/Estable/mxA-1+), la cual es dispuesta en caso de que exista algún faltante de interés o principal o para restablecer la paridad entre los créditos hipotecarios vigentes (créditos con menos de 180 días de morosidad) y el saldo insoluto de los certificados. A la fecha, la GPO no dispuesta representa alrededor de 7.40% del saldo insoluto de los certificados.

Estimamos nuestros niveles de morosidad, incumplimiento y protección crediticia actual de la transacción usando nuestra metodología y supuestos para RMBS (vea [Metodología y supuestos para calificar instrumentos mexicanos respaldados por hipotecas residenciales](#)). Los créditos de la cartera subyacente cuentan con garantías de pago por incumplimiento provistas por Seguros de Crédito a la Vivienda SHF S.A. de C.V. (SCV; las cuales están garantizadas por el gobierno federal mexicano). La transacción se analizó usando el sistema LEVELS México® para determinar los niveles actualizados de la frecuencia de incumplimiento y severidad de la pérdida. Una vez que obtenemos estos valores, usamos nuestro modelo de flujo de efectivo para RMBS mexicanos para determinar la calificación de la transacción, considerando la posición financiera de ésta, su desempeño y su estructura. Modelamos también las recuperaciones esperadas provenientes de la liquidación de activos de manera consistente con los resultados de LEVELS México®.

### Frecuencia de Incumplimiento y Severidad de la Pérdida modelados

Serie	FI (%)	SP (%)
FCASACB 06U	59.60	40.61

FI – Frecuencia de Incumplimiento. SP – Severidad de la Pérdida

### Calificación que confirmamos

Serie	Tipo	Fecha de Vencimiento Legal	Calificación Actual	Saldo Insoluto (millones UDIs)
Fincasa – Bursatilizaciones de Hipotecas Residenciales				
FCASACB 06U	Preferente	12 de abril de 2040	mxAA+ (sf)	49.81

### CRITERIOS Y ANÁLISIS RELACIONADOS

- [Descripción general del Proceso de Calificación Crediticia](#), 29 de junio de 2012.
- [Principios de las Calificaciones Crediticias](#), 4 de abril de 2011.
- [Escala Nacional \(CaVal\) – Definiciones de Calificaciones](#), 28 de mayo de 2012.
- [Criterios: Calificaciones de Financiamiento Estructurado](#), 2 de septiembre de 2010.
- [Metodología y supuestos para calificar instrumentos mexicanos respaldados por hipotecas residenciales](#), 7 de junio de 2012.
- [LEVELS México® estima el riesgo de incumplimiento y recuperación de las bursatilizaciones mexicanas respaldadas por hipotecas \(RMBS\)](#), 21 de enero de 2009.
- [Criterios: Metodología y supuestos para analizar los seguros hipotecarios primarios para RMBS mexicanos](#), 17 de junio de 2010.
- [Descripción del índice de RMBS mexicanos de Standard & Poor's](#), 11 de octubre de 2007.
- [Índice de RMBS Mexicanos: Desempeño de RMBS mejora tras recuperación económica](#), 20 de septiembre de 2012.
- [Análisis de Escenarios: Standard & Poor's examina el efecto de las modificaciones a créditos sobre las calificaciones de RMBS mexicanos](#), 29 de abril de 2009.
- [Metodología y supuestos para el marco de riesgo de contraparte](#), fecha de versión en español, 26 de junio de 2012.
- [Análisis mundial de escenarios y sensibilidad para financiamiento estructurado: Efectos de los cinco principales factores macroeconómicos](#), 4 de noviembre de 2011.
- [Análisis de escenarios y sensibilidad para Financiamiento Estructurado en América Latina: Efectos de las variables de los mercados regionales](#), 21 de junio de 2012.
- [Standard & Poor's confirma calificación de 'mxAA+ \(sf\)' de los certificados respaldados por hipotecas de Fincasa Hipotecaria \(FCASACB 06U\)](#), 18 de enero de 2012.

### Información Regulatoria Adicional

1) *Información financiera al 15 de enero de 2013.*

2) *La calificación se basa en información proporcionada a Standard & Poor's 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, estructura legal*

Mostrar

e información legal relacionada, modelo financiero, información de las características del mercado, información prospectiva –por ejemplo proyecciones financieras-, información proveniente del administrador, el fiduciario, el representante común, información histórica de los flujos que respaldaban los certificados, entre otros. Asimismo, utiliza información pública de diversas fuentes, otros servicios de información financiera y de mercado, y otros participantes en el mercado.

3) Standard & Poor's 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) Standard & Poor's 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 bursatilización calificada.

[Información Regulatoria & Disclaimers](#) | [Términos de uso](#) | [Aviso de Privacidad](#) | [Contáctenos](#)

Copyright © 2013 Standard & Poor's Financial Services LLC, una división de The McGraw Hill Financial. Todos los derechos reservados.

Mostrar