
Fitch Ratings modifica a la baja las calificaciones de cinco bonos respaldados por créditos hipotecarios originados por Su Casita

Monterrey, N.L. (Febrero 12, 2010): Fitch modificó a la baja las calificaciones de cinco bonos respaldados por créditos hipotecarios originados y administrados por Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., S.F.O.M, E.N.R. Asimismo, Fitch ratificó la calificación de una transacción.

Las acciones de calificación se muestran a continuación:

BRHSCCB 05U – se ratificó la calificación en AAA(mex), se retiró la observación negativa y se asignó perspectiva crediticia negativa.

BRHCCB 073U – se modificó a la baja la calificación a BB(mex) desde BBB(mex) y se mantiene la perspectiva crediticia negativa.

Su Casita Trust Class A - se modificó a la baja la calificación a BB+ desde BBB- en escala internacional y de AA-(mex) desde AA(mex) en escala nacional. Al igual se retiró la observación negativa y se asignó perspectiva crediticia negativa.

Su Casita Trust Class B - se modificó a la baja la calificación a A-(mex) desde A+(mex), se retiró la observación negativa, se asignó perspectiva crediticia negativa.

BRHCCB 084U - se modificó a la baja la calificación a AA(mex) desde AAA(mex), se retiró la observación negativa y se asignó perspectiva crediticia negativa.

BRHCCB 085U - se modificó a la baja la calificación a AA(mex) desde AAA(mex), se retiró la observación negativa y se asignó perspectiva crediticia negativa.

Factores macroeconómicos, como el desempleo y la inflación, que experimentó el país durante el 2009 contribuyeron al deterioro de estos y otros bonos respaldados por hipotecas. Estos factores afectan los portafolios a diferentes grados debido a las características únicas, tanto como de los activos como de las estructuras, de cada emisión. Para mayor información sobre la perspectiva de Fitch con respecto al mercado de bonos respaldados por hipotecas, favor de consultar el más reciente reporte trimestral "Mexican RMBS Performance Update" (Septiembre 18, 2009). A continuación se presenta el desempeño de cada una de las emisiones arriba listadas.

La información que se presenta a continuación se deriva de los reportes de cobranza elaborados por el administrador y por el representante común de cada transacción.

BRHSCCB 05U

Esta transacción, emitida en octubre del 2005, al 25 de enero de 2010 contaba con un aforo de 1.50%. Este bono cuenta con una garantía de crédito irrevocable y revolvente por parte de la SHF equivalente al 10.60% del saldo insoluto del bono al ser ejecutada por primera vez. De esta garantía, al último pago de cupón, se ha retirado un total de 9,504,598 UDIs. La cartera de créditos hipotecarios ha mostrado una tendencia creciente en los niveles de morosidad mayor de 90 días de atrasos, los cuales han pasado de 8.89% al 1° de agosto de 2009 a 18.15% al 1° de enero de 2010, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 5.39% a 9.61% durante el mismo periodo. Actualmente se tienen 160 créditos en proceso judicial y 73 propiedades en inventario con un valor de 8,584,407 UDIs.

BRHCCB 073U

Esta transacción, emitida en Octubre del 2007, contaba con un aforo inicial de 1.00%, mientras que al 25 de enero de 2010 se contaba con un aforo de -23.40%. La cartera de créditos hipotecarios ha mostrado una tendencia creciente en los niveles de morosidad mayor de 90 días de atrasos, los cuales han pasado de 14.22% al 1° de agosto de 2009 a 22.42% al 1° de enero de 2010, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 5.95 % a 10.84% durante el mismo periodo. Actualmente se tienen 1,127 créditos en proceso judicial y 328 propiedades en inventario con un valor de 35,378,270 UDIs. Los créditos hipotecarios en este portafolio no cuentan con seguro de crédito a la vivienda por lo que afecta de manera considerable la severidad de pérdida. Las calificaciones de las series preferentes fueron retiradas el día 26 de Junio 2008.

Su Casita Trust

Esta transacción, emitida en Abril 2007, contaba con un aforo inicial de 1.00%, mientras que al 25 de enero de 2010 se contaba con un aforo de -9.54%. La cartera de créditos hipotecarios ha mostrado una tendencia creciente en los niveles de morosidad mayor de 90 días de atrasos, los cuales han pasado de 10.10% al 1° de agosto de 2009 a 14.94% al 1° de enero de 2010, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 4.82% a 7.55% durante el mismo periodo. Actualmente se tienen 501 créditos en proceso judicial y 337 propiedades en inventario con un valor de 37,900,685 UDIs. Los créditos hipotecarios en este portafolio no cuentan con seguro de crédito a la vivienda por lo que afecta de manera considerable la severidad de pérdida. La serie preferente (Class A) cuenta con una garantía financiera por parte de MBIA, sin embargo Fitch analizo esta transacción sin considerar el impacto de dicha garantía.

BRHCCB 084U_085U

Esta transacción, emitida en diciembre 2008, contaba con un aforo inicial de 4.40%, mientras que al 25 de enero de 2010 se contaba con un aforo de 0.00%. Este bono cuenta con una garantía de crédito irrevocable y revolvente por parte del FMO equivalente al 15% del saldo insoluto de los bonos al ser ejecutada por primera vez. De esta garantía parcial, al último pago de cupón, se ha retirado un total de 29,632,300 UDIs. La cartera de créditos hipotecarios ha mostrado una tendencia creciente en los niveles de morosidad mayor de 90 días de atrasos, los cuales han pasado de 5.15% al 1° de agosto de 2009 a 11.82% al 1° de enero de 2010, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 1.00% a 3.68% durante el mismo periodo. Actualmente se tienen 305 créditos en proceso judicial y 106 propiedades en inventario con un valor de 8,894,653 UDIs.

Fitch realiza un monitoreo mensual de estas emisiones, el cual incluye mas no se limita a los siguientes factores: niveles de morosidad, tasa constante de prepago, créditos en proceso judicial, recuperaciones, niveles de aforo y subordinación, número de créditos y movimiento de las cuentas de los fideicomisos. El proceso de análisis para determinar las calificaciones de las emisiones que cuentan con una calificación vigente por esta agencia consiste en: reestimar los supuestos de incumplimiento y severidad de la pérdida para la cartera vigente actual y simular el flujo de efectivo para determinar el máximo nivel de incumplimiento que cada bono puede soportar en cada escenario de calificación.

El modelo de flujo de efectivo incorpora todas las mejoras crediticias de cada una de las emisiones, así como sus características estructurales en cuanto a la prelación de pagos establecida en el contrato de fideicomiso respectivo. El modelo de flujo de efectivo incorpora además el total del inventario de propiedades recuperadas, así como el flujo producto de la recuperación de los créditos vencidos bajo cada uno de los escenarios de calificación; niveles de prepago, morosidad (esto es, flujo de cobranza

diferido producto de atrasos en los pagos por parte de los deudores), margen financiero y recuperación de seguros de crédito a la vivienda.

Fitch utilizó la siguiente metodología disponible en nuestro sitio web www.fitchratings.com

- "Mexican RMBS Rating Criteria", Octubre 26, 2007.

Para mayor información favor de consultar nuestras páginas de Internet: www.fitchmexico.com y www.fitchratings.com

Contactos Fitch Ratings:

Roberto Guzmán, Eduardo Dibildox, Alejandra Gallardo, Monterrey
Greg Kabance, Bernardo Costa, Chicago

+ 52 (81) 8399.9100
+ 1 312 368.2052

Las definiciones de calificación y las condiciones de uso de las mismas están disponibles en las páginas de internet de la calificadora 'www.fitchratings.com' y 'www.fitchmexico.com'. Las calificaciones vigentes, así como los criterios y metodologías, están disponibles también en estos sitios. Diversas políticas y procedimientos internos, como los relativos al Código de Conducta, manejo de información confidencial, prevención de conflictos de interés, entre otras, están disponibles en las referidas páginas de internet.