
Fitch baja la calificación como Administrador de Activos de Hipotecaria Su Casita a 'AAFC3-(mex)'

Monterrey, N.L. (Julio 21, 2010): Fitch Ratings modificó a la baja la calificación como Administrador de Activos Financieros Primario de Crédito de Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., SFOM, E.N.R. (HSC) a 'AAFC3-(mex)' desde 'AAFC2-(mex)'. Este cambio en la calificación se fundamenta principalmente en la reciente baja de la calificación de riesgo contraparte de largo plazo a 'BB-(mex)' desde 'BBB(mex)' efectuada por esta agencia calificadora y el deterioro de la calidad del portafolio crediticio administrado por HSC.

La calificación vigente de riesgo crédito de la institución se encuentra en el nivel 'BB-(mex)' con observación negativa. Esta calificación refleja las crecientes presiones en calidad de activos que han debilitado su estructura financiera e impactado de forma negativa su nivel de capitalización y capacidad de absorción de pérdidas. Consideran también la reciente reactivación de operaciones crediticias tras el financiamiento recibido de sus fuentes tradicionales de fondeo; así como las inyecciones de capital realizadas en el pasado reciente, las cuales, han ayudado a sostener la cobertura de cartera vencida por reservas y el índice de capitalización en niveles suficientes con base en los requerimientos de la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C. ("SHF").

Al cierre de marzo 2010, el saldo de la cartera crediticia total administrada (dentro y fuera de balance) es \$53,447.5 Millones de Pesos (mdp) de los cuales el 12.23% corresponden a cartera vencida. De marzo de 2009 a marzo de 2010 el índice de cartera vencida ha sufrido un incremento del 110%. Dicho deterioro en la calidad de activos se refleja principalmente en el desempeño de los créditos individuales, cuyo monto de cartera vencida pasó de de \$2,914.24 mdp a \$5,679.75 mdp mientras que en los créditos puente de \$743.45 mdp a \$1,550.52 mdp. Se puede observar, que los créditos puente sufrieron un incremento del 109% mientras que en los individuales fue de 95%. Los créditos individuales representan 78% de la cartera vencida mientras que los puentes 22%. De igual forma, es importante mencionar que la empresa exhibe una reserva de 61.46% con respecto a la cartera vencida. Así mismo, dicha reserva representa un 7% de la cartera total.

HSC se constituyó en el año 1994 como la primera Sociedad Financiera de Objeto Limitado (SOFOL) operando créditos del Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la vivienda ("FOVI"). En el año 2008, se convirtió en una SFOM (Sociedad Financiera de Objeto Múltiple).

Fitch utilizó las siguientes metodologías, disponibles en nuestro sitio web www.fitchratings.com:

- *Global Rating Criteria for Structured Finance Servicers*, publicada en Septiembre 30, 2009, y
- *Criterios Globales para la Calificación de los Administradores de Financiamiento Estructurado*, publicada en Marzo 26, 2010

Para mayor información, favor de visitar nuestra página de Internet: <http://www.fitchmexico.com>

Contactos Fitch Ratings:

Claudia Villarreal Guerra, Román Sánchez Serra– Monterrey

+52 (81) 8399-9100

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.