

---

## Fitch ajusta a la baja calificaciones de Hipotecaria Su Casita

---

**Monterrey, N.L. (Junio 1, 2010):** Fitch Ratings modificó a la baja las calificaciones de riesgo contraparte de largo y corto plazo así como las de emisiones de deuda de largo y corto plazo dentro de balance de Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V. SOFOM E.N.R. ("Su Casita") a 'BB-(mex)' y 'B(mex)' desde 'BBB(mex)' y 'F2(mex)', respectivamente. Las calificaciones fueron colocadas en el estatus de 'Observación Negativa'. La acción tomada 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").

La rentabilidad de Su Casita se ha deteriorado consistentemente a partir del año 2008. Menores bursatilizaciones, desacelerados ritmos de originación de créditos; y elevados costos crediticios han impactado su rentabilidad operativa aún y cuando el margen de interés neto se aprecia estable (1T10: 3.1%). Fitch no estima observar beneficios sustanciales en rentabilidad durante 2010; toda vez que la necesidad de provisiones continuará elevada (1T10: 277.7% de las utilidades antes de impuestos y reservas). Favorablemente, el amplio volumen de activos en administración permite que las comisiones netas proporcionen una importante recurrencia en su estructura de ingresos para maniobrar su indicador de eficiencia operativa.

Consideramos que la estructura utilizada en administración de riesgos es adecuada; sin embargo el riesgo crédito permanece creciente en forma de una mayor morosidad en su portafolio crediticio. Aún y cuando en sus créditos puente la concentración por promotor es moderada y la diversificación geográfica adecuada, los retrasos en venta de vivienda terminada se han incrementado; por su parte, las reestructuras realizadas a su portafolio de créditos individuales si bien esperamos que contengan parcialmente el ritmo de morosidad, la tendencia de atrasos en pago aún no se ha estabilizado. Durante 2009, los créditos individuales vencidos aumentaron +61.2%; y los créditos puente +92.4%. Al cierre del 1T10 el índice de cartera vencida total se ubica en 11.6% y la cobertura por reservas se sitúa en 61.4%.

El riesgo de refinanciamiento del fondeo bursátil a corto plazo de Su Casita es mitigado con el convenio de GPO (65%) celebrado con la SHF y la hipotecaria continúa manteniendo un bajo riesgo mercado. No obstante, amortizaciones parciales de algunas emisiones bursátiles de largo plazo comenzarán a ocurrir durante el año 2011-2012. La capitalización de Su Casita es débil ante nuestra perspectiva y expuesta a inyecciones de sus accionistas ante la deteriorada rentabilidad exhibida. El índice de Fitch Core Capital a activos totales se ubica en 1.0% al cierre del 1T10 (capital contable a activos totales en 7.1%). Al cierre del 1T10, los bienes adjudicados representaron un elevado 60.2% del capital contable.

Las calificaciones podrían disminuir por la ocurrencia de un mayor deterioro en capitalización en los próximos meses que reduzca más su capacidad de absorción de pérdidas debajo del nivel actual, por una mayor presión en su calidad de activos y/o por un riesgo refinanciamiento no atendido. La perspectiva de las calificaciones podría volver a ser 'Estable' ante una mejora sustancial en capitalización acompañada de una mejora en rentabilidad operativa y calidad de activos.

Su Casita es una Sociedad Financiera de Objeto Múltiple enfocada en otorgar y administrar créditos hipotecarios individuales y puente. Caja Madrid posee una participación del 40% en su estructura accionaria.

---

Fitch utilizó las siguientes metodologías, disponibles en nuestro sitio web [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com):

- *Global Financial Institutions Rating Criteria*, publicada el 29 de diciembre de 2009.
- *Finance and Leasing Companies Criteria*, publicada el 30 de diciembre de 2009.
- *National Ratings – Methodology Update*, publicada el 18 de diciembre de 2006.
- *Metodología de Bancos e Instituciones Financieras*, publicada en enero de 2009.

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

**Contactos Fitch Ratings:**

René Ibarra, Oliver Venegas o Aurelio Cavazos – Monterrey, México

+52 (81) 8399 9100