
Fitch toma acciones de calificación sobre las emisiones BONHITOS

Monterrey, N.L. (Enero 26, 2011): Fitch modificó y asignó perspectivas crediticias a las calificaciones de dos series de certificados bursátiles denominados BONHITOS. Las acciones de calificación se muestran a continuación:

BONHITOF5532 – se modificó la calificación a AA-(mex) desde AAA(mex) y se asignó observación crediticia negativa.

BONHITOF1026 – se ratificó la calificación en AAA(mex) con perspectiva crediticia negativa.

BONHITOF5532

Esta acción de calificación se fundamenta en el desempeño reciente de la cartera y la disminución del sobreaforo.

El saldo insoluto de los certificados bursátiles al 1 de diciembre de 2010 fue de 136,086,869.90 UDIs y contaba con un nivel de aforo a la fecha de corte de -12.57%, mismo que seis meses atrás era de 2.22%. Este valor toma en cuenta la cartera vigente (con menos de noventa días de atraso) más la reserva de efectivo en el fideicomiso.

Con fecha de corte del 30 de Noviembre de 2010 el saldo insoluto total de los créditos fue de 139,685,069.26 UDIs, de los cuales el porcentaje de créditos con más de 90 días de atrasos se ubicó en 37.90% representando un aumento del 11.53% respecto al registrado 6 meses atrás, cuyo valor fue de 26.37%. En cuanto al nivel de atrasos de más de 180 días, éste llegó a 26.56% tras aumentar 10.0% desde su nivel de 16.57% seis meses atrás.

La asignación de observación crediticia negativa a la calificación de esta transacción se debe a las tendencias de deterioro que ha presentado el colateral durante los últimos meses. Cabe señalar, que la tasa de migración de los créditos vigentes hacia cartera vencida muestra una tendencia creciente, mientras que la tasa de migración de cartera vencida a cartera vigente presenta una tendencia decreciente

A la fecha de corte, el colateral que respalda este bono se compone de 1,396 créditos hipotecarios denominados en UDIs, originados por Hipotecaria Su Casita S.A. de C.V. SOFOM ENR (55.94%), Crédito Inmobiliario S.A. de C.V. SOFOM ENR (30.20%) e Hipotecaria Crédito y Casa SA de CV(13.86%). Son créditos que tienen un promedio ponderado de 44 meses de originación, cuyo plazo promedio es de 291 meses, con un plazo remanente promedio de 242 meses. La tasa de deuda actual respecto valor del inmueble (LTV por sus siglas en inglés) promedio ponderada de 82.83%. La tasa de interés promedio ponderada que pagan estos créditos es 9.11%. Existe una alta concentración en créditos utilizados para la adquisición de viviendas del segmento medio con un valor entre 160 y 750 salarios mínimos (SMGDF) la cual es de 94.86%.

En la asamblea de tenedores celebrada el pasado 24 de Enero, se aprobó el uso de recursos de la reserva de efectivo para amortizar parte del saldo insoluto de los Certificados Bursátiles y mejorar así el diferencial de tasas de la transacción ("excess spread" por su nombre en inglés). Los recursos líquidos de la reserva aprobados para prepagar el pasivo ascienden a 30,665,904 UDIs. De la misma manera se aprobó la entrada de Patrimonio S.A. de C.V. SOFOL, con calificación AAFC2-(mex) como Administradora de Activos Financieros de Crédito, como administrador primario, sustituyendo a Hipotecaria Su Casita y a Hipotecaria Crédito y Casa. La comisión de administración derivada de este cambio se incrementó de 1% a 1.40% por año. Los acuerdos antes mencionados fueron incorporados en nuestro modelo de flujo de efectivo.

BONHITOF1026

Al 1 de Diciembre de 2010 el saldo insoluto de los certificados bursátiles era de 521,212,060 MXP, y contaba con un aforo de 9.81%, este valor toma en cuenta la cartera vigente (menor a 90 días) más la reserva de efectivo en el fideicomiso actual. Seis meses atrás el sobreaforo tenía un valor de 11.49%.

Al cierre de Noviembre de 2010 el saldo insoluto del total de los créditos era de 666,215,930 MXP, de los cuales el 16.2% presentaron más de 90 días de atrasos, un aumento de 6.58 % en los últimos 6 meses. Por su parte los créditos con más de 180 días de atraso representaron el 11.52%, registrando un aumento de 5.72% durante el mismo período.

La asignación de observación crediticia negativa a la calificación de esta transacción se debe al deterioro presentado en los 266 créditos incorporados a la transacción en Agosto de 2009. Cabe resaltar que cada una de las emisiones de BONHITOS contempla reaperturas y colocaciones adicionales mediante ofertas sucesivas de Certificados Bursátiles Fiduciarios con las mismas características hasta completar el monto total de la emisión respectiva. Al corte, el saldo de los créditos agregados constituye el 26.81% del portafolio. Fitch distingue entre el desempeño de estos dos portafolios. Para el caso de los créditos de Condesa la cartera vencida mayor a 90 días al 30 de Noviembre de 2010 fue de 14.06%, mientras que la de aquellos cedidos por Crédito Inmobiliario es considerablemente mayor, con un valor de 23.51%. Este comportamiento es similar para los atrasos de más de 180 días donde Condesa mostró atrasos del 10.25% y Crédito Inmobiliario de 15.89%.

Los 1020 créditos hipotecarios que respaldan esta emisión corresponden a créditos originados principalmente por Crédito Inmobiliario (94.57%), el resto corresponde a créditos de Hipotecaria Crédito y Casa (4.53%) e Hipotecaria Su Casita (0.90%). Son créditos denominados en pesos cuyo promedio ponderado de vida al 30 de Noviembre de 2010 era de 36 meses, cuyo plazo remanente promedia 174 meses, y con promedio de plazo original de 215 meses. El promedio ponderado de LTV actual es de 75.75%, el cual aumenta a 75.85% si se consideran los montos provenientes de cofinanciamientos con el Infonavit.. La tasa de interés promedio ponderada que pagan estos créditos es de 12.13%. Existe además una alta concentración en viviendas del segmento alto, 40.36%, estas viviendas tienen un valor superior a los 750 SMGDF.

Cabe señalar que los créditos que estaban en poder de Condesa (92.99% Crédito Inmobiliario, 5.85% Hipotecaria Crédito y Casa y 1.16% Hipotecaria Su Casita) y que ahora forman parte de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) siguen siendo administrados por sus originadores. Es decir, el papel de desempeñaba Condesa era únicamente de dueño de los créditos

Fitch Ratings 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.

Contactos Fitch Ratings:

Fernando Padilla (Analista Líder)

Director

Fitch México S.A. de C.V.

+ 52 (55) 5202.7302

Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 88, Edificio Picasso, México D.F.

Jesús López (Analista Secundario)

Analista

+ 52 (81) 8399.9100

Greg Kabance (Presidente del Comité de Calificación)

Managing Director

+ 1 312 368.2052

Relación con medios: Edna Gómez, edna.gomez@fitchratings.com, Monterrey, N.L. +52 81 8399 9100.

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

- Mexican RMBS Criteria, October 26, 2007.

- Global Structured Finance Rating Criteria, 16 de Agosto de 2010.

Las definiciones de calificación y las condiciones de uso de las mismas están disponibles en las páginas de internet de la calificadoradora '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.