
Fitch baja calificación de bonos respaldados por créditos puente de **Crédito y Casa**

Monterrey, N.L. (Julio 4, 2011): Fitch Ratings modificó a la baja las calificaciones de cuatro bonos respaldados por créditos puente originados por Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V. S.F.O.L (Crédito y Casa) y administrados por Banco Amigo, S.A. Institución de Banca Múltiple (anteriormente ABC Capital, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R.). Las acciones de calificación se muestran a continuación:

CREYCB 06 – se modificó a la baja la calificación a B(mex) desde BB(mex), se mantiene la observación negativa.

CREYCB 06-2 – se modificó a la baja la calificación a C(mex) desde CCC(mex), se retira la observación negativa.

CREYCB 07 – se modificó a la baja la calificación a B(mex) desde BB(mex), se mantiene la observación negativa.

CREYCB 07-2 – se modificó a la baja la calificación a C(mex) desde CCC(mex), se retira la observación negativa.

Las acciones de calificación se fundamentan en los altos niveles de morosidad que presentan los portafolios que respaldan estas emisiones y en el efecto de la venta de ciertos créditos puente. Si bien la venta de ciertos créditos favorece la amortización de las series preferentes, el valor de recuperación producto de dicha venta es menor a las expectativas de recupero utilizadas por esta agencia. Asimismo, la venta de los créditos podría afectar negativamente la composición de las carteras fideicomitadas en términos de morosidad y porcentaje de créditos que continúan generando flujo de efectivo para los fideicomisos.

El pasado 7 de junio de 2011, los tenedores aprobaron la propuesta presentada por GBM Grupo Bursátil Mexicano (GBM), en representación de un fondo de capital privado extranjero, para llevar a cabo la compra de ciertos créditos que forman parte de los fideicomisos que respaldan estas transacciones. GBM se comprometió a liquidar dicha venta en un plazo máximo de 15 días después de que dicho fondo haya realizado la revisión de los expedientes de los proyectos adquiridos. Asimismo, los tenedores aprobaron destinar los recursos obtenidos de la venta al pago de principal de las series preferentes.

Una vez concretada la venta y aplicados los recursos, el saldo insoluto de las series preferentes se vería considerablemente reducido. Por una parte, esto podría beneficiar el flujo de efectivo de los fideicomisos, al disminuir el monto de intereses pagaderos en cada período. Sin embargo, considerando los altos niveles de cartera vencida que eventualmente reportan los portafolios, la venta también podría perjudicar los flujos, si los créditos que eventualmente permanecen en el fideicomiso resultan ser, en su mayoría, proyectos poco viables que pudieran presentar problemas de liquidez. Si dichos proyectos llegaran a enfrentar dificultades para monetizar sus saldos, esto podría restringir la cobranza por concepto de amortización de los créditos y los fideicomisos podrían no contar con recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones en tiempo y forma, y las estructuras podrían no generar el flujo necesario para amortizar la totalidad de la emisión a su fecha de vencimiento.

Fitch se encuentra actualmente a la espera de recibir información más detallada en relación a los créditos que fueron vendidos y a aquellos que seguirán formando parte del colateral que respalda a estas transacciones. Una vez recibida esta información, Fitch incorporará en el análisis de seguimiento las variables necesarias con el objeto de cuantificar el impacto de dicha venta en el portafolio en términos de flujo de efectivo y expectativas originales de recuperación.

Cabe hacer notar que las calificaciones asignadas por esta agencia calificadoras señalan la probabilidad de pago de principal en las fechas de vencimiento originalmente pactadas y el pago de intereses cada 28 días para las series preferentes; mientras que las calificaciones asignadas para las series subordinadas señalan la probabilidad de pago de intereses y principal en las fechas de vencimiento originalmente pactadas. A continuación se mencionan dichas fechas:

CREYCB 06 - 28 de Noviembre de 2013
CREYCB 06-2 - 12 de Junio de 2014
CREYCB 07 - 12 de Mayo de 2014
CREYCB 07-2 - 24 de Noviembre de 2014

CREYCB 06 y 06-2

La cartera fideicomitida de esta transacción se compone de 32 créditos que, al 31 de mayo de 2011, reportan un saldo insoluto de \$369,185,440.92. De acuerdo con los reportes del fiduciario, la cartera vencida total representa el 76% del portafolio. El fideicomiso cuenta con una reserva de intereses cuyo saldo actual asciende a \$657,030, y con \$34,591,421.80 de efectivo en la cuenta general, que incluyen \$31,000,000 de la reserva de ministraciones.

Después del último pago de cupón, correspondiente al 16 de junio de 2011, el saldo insoluto de la serie preferente asciende a \$236,477,347.48, mientras que la serie subordinada reporta un saldo de \$125,500,000. Asimismo, el monto de intereses adeudados a la serie subordinada, a la fecha, asciende a \$9,414,786.67, mismo que deberá ser liquidado en su totalidad a la fecha de vencimiento.

Los tenedores aprobaron la venta de 12 créditos que, al corte de marzo, reportaban un saldo de \$213,725,694. El precio de compra equivale al 64% del saldo total de dichos créditos. Una vez concretada la venta, el colateral de esta transacción estaría conformado por 20 créditos con un saldo total aproximado de \$141,614,763.20. Por su parte, el saldo insoluto de la serie preferente se estima disminuya a \$99,692,903.48.

CREYCB 07 y 07-2

La cartera de esta transacción se compone de 52 créditos que, al 31 de mayo de 2011, reportan un saldo insoluto total de \$ 754,098,476.51. De acuerdo con los reportes del fiduciario, la cartera vencida total representa el 83% del portafolio. Este fideicomiso se beneficia de una mayor liquidez, ya que cuenta con una reserva de intereses cuyo saldo actual asciende a \$11,950,370.52, y con \$81,343,019.49 de efectivo en la cuenta general, que incluyen \$34,000,000 de la reserva de ministraciones.

Después del último pago de cupón correspondiente al 13 de junio de 2011, el saldo insoluto de la serie preferente asciende a \$422,022,925.87, mientras que la serie subordinada reporta un saldo de \$249,714,000.00. Asimismo, el monto de intereses adeudados a la serie subordinada, a la fecha, asciende a \$18,717,174.02, mismo que deberá ser liquidado en su totalidad a la fecha de vencimiento.

Los tenedores aprobaron la venta de 23 créditos que, al corte de marzo, reportaban un saldo de \$419,751,644. El precio de compra equivale al 55% del saldo total de dichos créditos. Una vez concretada la venta, el colateral de esta transacción estaría conformado por 29 créditos con un saldo total aproximado de \$304,654,482.73. Por su parte, el saldo insoluto de la serie preferente se estima disminuya a \$191,159,516.87.

Contactos Fitch Ratings:

Pilar Montañés (Analista Líder)

Analista

Fitch México S.A. de C.V.

+52 (81) 8399.9100

Prol. Alfonso Reyes 2612, Edificio Connexity, Monterrey, N.L.

Fernando Padilla (Analista Secundario)

Director

+ 52 (55) 5202.7302

Greg Kabance (Presidente del Comité de Calificación)

Managing Director

+ 1 312 368.2052

Relación con los medios: Edna Gómez, Monterrey, Nuevo León, Tel: +52 (81) 8399.9100 Mail: edna.gomez@fitchratings.com

La información utilizada en el análisis de estas calificaciones fue proporcionada por Banco Amigo, S.A. Institución de Banca Múltiple (anteriormente ABC Capital, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R), en su carácter de administrador; Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, en su carácter de representante común; y Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, en su carácter de fiduciario y/o obtenida de fuentes de información públicas. Para mayor información de Banco Amigo, Monex o Invex visite nuestras páginas www.fitchmexico.com y www.fitchratings.com.

Para el análisis de emisiones de créditos puente, Fitch utiliza las siguientes metodologías disponibles en nuestro sitio web www.fitchratings.com

- Global Structured Finance Rating Criteria, 16 de agosto de 2010.
- Mexican Low-Income Housing Construction Bridge Loan Securitization Rating Criteria, 20 de enero de 2009.

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTAN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE:[HTTP://WWW.FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](http://www.fitchratings.com/understandingcreditratings). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHRATINGS.COM. LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERESES, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO.