
Fitch modifica a 'CC(mex)' calificación de Hipotecaria Su Casita; asigna 'CCC(mex)' a nuevos Cebures

Monterrey, N.L. (Julio 4, 2011): Tras la conclusión de la oferta de intercambio de deuda que se encontraba en incumplimiento por nuevos títulos bursátiles, Fitch Ratings ha modificado las calificaciones de riesgo contraparte en escala nacional de Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., SFOM ENR ("Su Casita") al nivel de 'CC(mex)' para el largo plazo y 'C(mex)' para el corto plazo, desde los niveles previos de 'D(mex)'. Al mismo tiempo, Fitch asignó la calificación 'CCC(mex)' a la nueva emisión de Certificados Bursátiles a 7 años que fueron colocados como parte de esta oferta bajo la clave "CASITA 11" y por un monto de aproximadamente \$2,315.8 millones de pesos (mdp).

Las calificaciones corporativas de Su Casita han sido modificadas desde el estatus previo de incumplimiento tras la conclusión de una oferta de intercambio de diversos títulos colocados en el mercado local, los cuales habían venido incumpliendo en sus pagos desde el pasado mes de octubre de 2010, por nuevos certificados bursátiles de largo plazo colocados recientemente bajo la clave de pizarra "CASITA 11". El intercambio de dichos títulos, así como el de una emisión de deuda global que la empresa había realizado en el pasado (no calificada por Fitch) y que se canjeó concurrentemente, en conjunto con diversas acciones emprendidas por Su Casita en meses recientes para liquidar sus pasivos garantizados, han mitigado considerablemente el riesgo de refinanciamiento y liquidez de la entidad, lo que le brinda flexibilidad y un relativamente amplio periodo para reconstituir su perfil financiero y comercial. Tras el referido intercambio de deuda y una vez se complete la próxima emisión de nuevas acciones representativas del capital social de la empresa, Su Casita estaría en condiciones de acceder selectivamente a líneas de financiamiento de la banca de desarrollo en aras de retomar gradualmente sus actividades crediticias tradicionales. Sin embargo, las calificaciones asignadas en 'CC(mex)' también reflejan la aún endeble situación financiera caracterizada por una débil calidad de activos y rentabilidad negativa, así como el significativo reto de reconstituir gradualmente su posicionamiento comercial y competitivo dentro de un sector que, a su vez, sigue presentando un entorno de operación complejo y con limitadas perspectivas de mejoramiento en el futuro previsible.

Por su parte, la calificación 'CCC(mex)' otorgada a la emisión de Certificados Bursátiles "CASITA 11" se ubica un grado por encima de la calificación corporativa de largo plazo de la entidad, como reflejo del mecanismo de mejora crediticia con que cuenta esta emisión a través de un fideicomiso irrevocable de administración y garantía, al cual serán cedidos diversos derechos sobre activos de diferentes clases (créditos hipotecarios individuales y créditos a la construcción de vivienda vigentes y vencidos; bienes adjudicados; y constancias de bursatilizaciones previamente realizadas por Su Casita). Dichos derechos podrían significar en el futuro flujos de efectivo generados por tales activos que complementarían la liquidez propia de Su Casita para el pago de intereses y capital de esta emisión de CBs "CASITA 11".

Las calificaciones tanto corporativas como las de la emisión "CASITA 11" siguen implicando un elevado riesgo de incumplimiento. En opinión de Fitch, una potencial alza de las calificaciones sería más probable en el mediano plazo y está condicionada a la capacidad de Su Casita para restablecer sus actividades y operaciones crediticias en forma consistente y lograr generar utilidades positivas recurrentes. En este sentido, su habilidad para mejorar rápidamente la integridad de su balance, reduciendo la proporción de cartera vencida y activos de baja productividad, mientras fortalece su posición competitiva, serán objetivos críticos en el futuro cercano.

Por último, Fitch ha retirado las calificaciones de deuda 'D(mex)' que mantenía sobre dos Programas Duales de Certificados Bursátiles, cada uno hasta por \$6,000 millones de pesos, así como las calificaciones de las emisiones bajo la clave CASITA y con series 06, 06-2, 07, 07-2 y 07-3, por montos originales conjuntos de \$5,000 millones de pesos, dado que estos instrumentos fueron reemplazados bajo el programa de intercambio de deuda por los nuevos títulos con clave "CASITA 11" antes descritos.

Contactos Fitch Ratings:

Alejandro García, CFA (Analista Líder)
Director Senior
Fitch México, S.A. de C.V.
+52 81 8399 9146
Prol. Alfonso Reyes 2612, Edificio Connexity, Monterrey, N.L., México

Oliver Venegas (Analista Secundario)
Director Asociado
+52 81 8399 9149

Franklin Santarelli (Presidente del Comité de Calificación)
Managing Director
+1 212 908 0739

Relación con los medios:

Edna Gómez, edna.gomez@fitchratings.com, Monterrey, Nuevo León, +52 81 8399 9100.

La información utilizada en el análisis de estas calificaciones fue proporcionada por Su Casita y/u obtenida de fuentes de información públicas. Para mayor información del emisor, visite nuestras páginas www.fitchmexico.com y www.fitchratings.com.

Las metodologías aplicables, disponibles en 'www.fitchratings.com' son las siguientes:

- 'Global Financial Institutions Rating Criteria', Agosto 16, 2010
- 'Short-Term Ratings Criteria for Corporate Finance', Noviembre 2, 2010
- 'National Ratings Criteria', Enero 19, 2011
- 'Finance and Leasing Companies Criteria', Diciembre 13, 2010
- 'Coercive Debt Exchange Criteria', Marzo 3, 2009