

Fitch ratifica la calificación como Administrador Maestro de Activos Financieros de HiTo, S.A.P.I. de C.V. en 'AAFC3(mex)'

Monterrey, N.L. (Julio 14, 2011): Fitch Ratings ratificó la calificación como Administrador Maestro de Activos Financieros de Crédito de HiTo, S.A.P.I. de C.V. (HiTo) en 'AAFC3(mex)'. La calificación se fundamenta en la extensa experiencia de su equipo directivo, administrativo y operativo en la estructuración y administración de financiamientos, el apego a sus manuales de operación con procedimientos y controles ampliamente documentados, el alto índice de permanencia del personal dentro de la institución, su robusta plataforma tecnológica, así como la capacidad y propensión de soporte implícito de sus principales accionistas y las mejoras generales en su condición financiera. Sin embargo, la calificación se ve acotada por las posiciones directivas y administrativas que la entidad mantiene vacantes y son consideradas clave en el desempeño de la misma.

La plantilla laboral de HiTo está integrada por 40 personas. La antigüedad promedio del personal en la compañía es de 2.7 años y de aproximadamente 4.0 años en la industria. En cuanto al personal directivo, tiene un promedio de antigüedad en la industria de aproximadamente 8.0 años. El índice de rotación de personal para los últimos 12 meses a Marzo de 2011 ha sido de 12.5%, el cual compara de manera positiva con otras entidades del sector calificadas por Fitch. La entidad mantiene vacantes puestos directivos y administrativos considerados como clave, siendo coordinadas las funciones ejecutivas de estas áreas por la Dirección General, la DGA de Operaciones y la DGA de Administración y Finanzas.

HiTo cuenta con una "Política de Administración de Riesgos", en la cual basa su operación y que incluye políticas y procedimientos para Contabilidad, Tesorería y Sistemas. Adicionalmente, detalla íntegramente sus procesos de revisión y seguimiento de las hipotecarias u originadores, en un documento al que denomina "Revisión a la Administradora Otorgante de Créditos Hipotecarios". El área de Auditoría Interna revisa, observa, y recomienda los contenidos de las políticas y procedimientos, dando seguimiento a los departamentos en caso de que quieran realizar modificaciones a los mismos.

La operación de HiTo se centra en la bursatilización continua de créditos hipotecarios originados por Hipotecarias y Bancos (Fideicomitentes Adherentes), mediante la implementación del sistema de administración hipotecaria maestra desarrollado en Dinamarca y adaptado para México, sin embargo HiTo también funge como administrador primario sustituto en portafolios que le fueron asignados después de que la hipotecaria que los originó y administraba entró en proceso de liquidación. Dadas las capacidades operativas y técnicas de la institución, esta podría operar como Administrador de Respaldo (Hot Back Up Servicer) en las transacciones que administra. Dado el modelo de negocio y operación de HiTo, esta no tiene, ni tendrá, cartera propia.

Los portafolios de crédito a los que HiTo proporciona actualmente servicio de administración maestra, fueron originados por diversas entidades dedicadas al otorgamiento de financiamiento hipotecario como FOVISSTE, INFONAVIT, Hipotecaria Vértice, y Crédito Inmobiliario, entre otras. Al cierre del Primer Trimestre de 2011 (1T '11), el valor total de las emisiones en circulación bajo Administración Maestra de HiTo es cercano a los \$12,830 millones de pesos, el cual estaba integrado por aproximadamente 55,000 créditos, principalmente de carteras de créditos individuales bursatilizadas. Al cierre de Marzo de 2011, el 92.3% de la cartera administrada no presenta mora, y solamente el 3.4% es cartera que presenta más de 90 días de mora.

La entidad financia sus operaciones con recursos propios provenientes de las aportaciones de capital realizadas por sus socios, así como por el cobro de comisiones relacionadas con la administración de cartera. A julio de 2011 los recursos provenientes del capital de sus accionistas y cobro de comisiones, son suficientes para continuar con su operación. Entre los principales accionistas de HiTo se encuentran Sociedad Hipotecaria Federal (AAA(mex) 24.9%), F1+(mex)), Netherlands Development Finance Company (FMO) N.V. (Fondo Danés de Fomento, 16.4%), y algunas hipotecarias y urbanizadoras como Urbi (A-(mex)), Geo (A-(mex)), y Vértice (BBB-(mex)).

Contactos Fitch Ratings:

Román Sánchez (Analista Líder)

Director Asociado

Fitch México S.A. de C.V.

+52 81 8399 9119

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

Claudia Villarreal (Analista Secundario)

Analista

+52 81 8399 9165

Gregory J. 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

La información utilizada en el análisis de esta calificación fue proporcionada por HiTo y/o obtenida de fuentes de información públicas. Para mayor información sobre HiTo, puede visitar nuestras páginas www.fitchmexico.com y www.fitchratings.com

Las metodologías utilizadas por Fitch Ratings para asignar esta calificación son:

- *Global Rating Criteria for Structured Finance Servicers*, publicada en Agosto 16, 2010 y
- *Criterios Globales para la Calificación/Clasificación de los Administradores de Financiamiento Estructurado en Latinoamérica*, publicada en Marzo 2, 2011