
Fitch modifica a la baja la calificación de VERTICB07 a 'BB(mex)'; permanece en Observación Negativa

Monterrey, N.L. (Junio 24, 2011) Fitch Ratings bajo la calificación de un bono respaldado por créditos puente originados y administrados por Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., S.F.O.M, E.N.R. La acción de calificación se muestra a continuación:

VERTICB07 - se modificó a la baja la calificación a BB(mex) desde BBB(mex), la Observación Negativa se mantiene.

La acción de calificación se fundamenta en el continuo deterioro del colateral que, al 31 de mayo de 2011, se compone de 29 proyectos y reporta un saldo insoluto total de \$310,213,932.55. De acuerdo con los reportes proporcionados por el Administrador (Hipotecaria Vértice), la cartera fideicomitida registro un incremento en el nivel de morosidad. Al 30 de noviembre de 2010, el 43.25% de los créditos no presentaban ningún atraso en el pago de interés; mientras que al 31 de mayo de 2011, este porcentaje se deterioro a 41.91% (calculado sobre el saldo insoluto de los créditos).

Por su parte, el reporte del Fiduciario al 30 de noviembre de 2010 presentaba un saldo de cartera vencida, tanto por nivel de morosidad como por fecha de vencimiento, de \$133,489,959.59, lo que representaba el 50.14% (calculada sobre el saldo insoluto de los bonos). Al 31 de mayo de 2011, el saldo reportado asciende a \$182,565,294.10, lo que equivale a un 68.57%. La cartera vencida se compone por 6 proyectos que tienen retrasos en sus pagos de interés por más de 90 días, cuyo saldo a dicha fecha es de \$65,789,426.34, y de 15 proyectos, cuyo saldo asciende a \$116,775,867.76, que son considerados cartera vencida por fecha de vencimiento tras hacer uso de las prorrogas disponibles. Cabe hacer notar que el 24 de octubre de 2010, se activo un evento de amortización anticipada producto del creciente deterioro de la cartera. De acuerdo con los documentos legales de la emisión, un evento de amortización anticipada se dará en caso de que más del 15% del saldo insoluto de principal del bono este representado por derechos de cobro vencidos. Como consecuencia de este evento, los tenedores decidieron utilizar todos los recursos líquidos disponibles en el fideicomiso y ejercer en su totalidad la garantía de pago oportuno (GPO) de 25% provista por Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), para amortizar parcialmente el saldo insoluto de principal del bono. Asimismo, otorgaron una dispensa para dejar de recibir en cada fecha de pago el importe correspondiente para continuar amortizando anticipadamente el bono, de tal forma que los recursos puedan ser utilizados, en primer lugar, para constituir la cuenta de reserva de intereses, y en segundo lugar, para mantener en la cuenta general los recursos suficientes para seguir otorgando ministraciones para concluir los proyectos y aumentar la individualización de viviendas.

Sin embargo, el ritmo de comercialización de los proyectos continúa lento y esto se ha visto reflejado en una disminución significativa en la cobranza por concepto de amortización de los créditos puente, colapsando así el flujo de efectivo de la emisión. La desaceleración en ventas también ha provocado un retraso en la edificación de las viviendas a medida que los proyectos viables se han visto en dificultades para recibir ministraciones, lo que a su vez se ha traducido en un mayor número de extensiones. Prueba de ello es que el 50% de los proyectos que respaldan esta emisión han recibido por lo menos una prórroga (calculado con base en el saldo insoluto de los créditos). Si los créditos que respaldan esta emisión continúan enfrentando dificultades para monetizar sus saldos, el fideicomiso podría no contar con recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones en tiempo y forma y la estructura podría no generar el flujo necesario para amortizar la totalidad de la emisión a la fecha de vencimiento legal el 26 de julio de 2013.

Fitch continuará monitoreando el comportamiento de esta transacción y posibles acciones de calificación tendrán su fundamento en el desempeño de la cartera y el problema de liquidez al que se enfrenta derivado del actual desplazamiento de la vivienda.

Contactos Fitch Ratings:

Pilar Montañés (Analista Líder)
Analista
+52 (81) 8399.9100
Prol. Alfonso Reyes No. 2612, Piso 8
Col. Del Paseo Residencial
Monterrey, Nuevo León
México

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, edna.gomez@fitchratings.com, Monterrey, +52 81 8399 9100

Para mayor información, visite nuestras páginas www.fitchmexico.com y www.fitchratings.com

La información utilizada en el análisis de estas calificaciones fue proporcionada por Hipotecaria Vértice S.A. de C.V., S.F.O.M., E.N.R., HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero y/o obtenida de fuentes de información públicas. Para mayor información de Vértice, HSBC o Monex 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.