
Fitch modifica a la baja las calificaciones sobre BORHIS de Crédito y Casa

Monterrey, N.L. (Noviembre 9, 2011): Fitch modificó a la baja las calificaciones de bonos respaldados por créditos hipotecarios originados por Crédito y Casa, S.A. de C.V., SOFOL.

Las acciones de calificación se muestran a continuación:

F/364

- CREYCCB06U – se modificó a la baja la calificación a A-(mex) desde A(mex). Se retira la Observación Negativa y se revisa la Perspectiva a Negativa.

F/599

- CREYCB06U – se modificó a la baja la calificación a BBB(mex) desde BBB+(mex). Se retira la Observación Negativa y se revisa la Perspectiva a Negativa.
- CREYCB062U – se modificó a la baja la calificación a BB(mex) desde BB+(mex). Se retira la Observación Negativa y se revisa la Perspectiva a Negativa.

CREYCCB06U

La baja en la calificación de la transacción CREYCCB06U se ve impactada principalmente por el alza de morosidad en cartera vencida con más de seis meses la cual ha alcanzado el 32.26% desde 26.02% en los últimos 6 meses. El porcentaje de aforo al 25 de octubre de 2011 fue de -11.05% tomando en cuenta el saldo insoluto de los créditos con atrasos de hasta 180 días, mientras que seis meses atrás era de -1.63%. Esta estructura contaba con una Garantía de Pago Oportuno (GPO) provista por Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) que fue utilizada en su totalidad de mayo de 2009 a septiembre de 2010. Por lo anterior las amortizaciones del bono se han reducido considerablemente en los últimos meses.

A pesar de contar con una cascada sencilla, el exceso sobre margen se encuentra en niveles muy bajos debido a los altos niveles de cartera vencida. Los gastos mensuales han aumentado considerablemente en los últimos meses. En primer lugar debido a una más alta comisión de administración del administrador sustituto. En segundo término debido a que ha sido necesaria la contratación de agentes externos para realizar las labores de valuación de inmuebles en inventario recuperados por el administrador anterior, y llevar a cabo notificaciones sobre el cambio de administrador para todos los acreditados.

Los créditos hipotecarios que respaldan la emisión son administrados desde septiembre de 2010 por Patrimonio, S.A. de C.V. S.O.F.O.L. (quien cuenta con una calificación de AAFC2-(mex) como Administrador de Activos Financieros Primario de Crédito). Debido a problemas con la transferencia de poderes legales al administrador sustituto, a la fecha no se han llevado a cabo adjudicaciones ni daciones de inmuebles a pesar de que la cartera vencida ha incrementado. A su vez, por la falta de poderes, no se han podido iniciar demandas en contra de acreditados morosos.

Fitch incorporó los nuevos costos del administrador sustituto y extendió los supuestos sobre el tiempo en que efectivamente se realizan las recuperaciones. De esta manera, la calificación resultante incorpora los retrasos mencionados, analizando la sensibilidad del bono a estos cambios. Para más detalles sobre la sustitución de administradores primarios consultar el reporte "A cuatro años de la Crisis Crediticia: Los Instrumentos Financieros Mexicanos Respaldados por Hipotecas Residenciales continúan deteriorándose" publicado el 15 de Septiembre de 2011.

CREYCB06U_062U

Por su parte, las calificaciones de las emisiones CREYCB06U y CREYCB062U se derivan principalmente de los aumentos en cartera vencida 180 días, que han llegado a 35.0% al 1 de octubre de 2011 desde 30.33% al 1 de abril de 2011. Al 25 de octubre de 2011 el sobreaforo de esta transacción era de -27.17% (calculado con el saldo insoluto de los créditos con atrasos de hasta 180 días) y seis meses atrás el mismo fue de -19.69%. El esquema de amortización al día de hoy es secuencial ya que no se ha cumplido con el aforo objetivo de 4.7% desde julio 2008.

Con el manejo del nuevo administrador, ABC Capital, S.A. de C.V. desde julio 2010, no se han mostrado cambios significativos en la cobranza mensual recibida por el fideicomiso, con respecto a la recibida por el administrador anterior. Adicionalmente, se han observado recuperaciones vía dación y adjudicación que representan aproximadamente el 2% del saldo del bono.

Esta transacción cuenta con una cascada de pagos dual, por lo que sólo la cobranza por intereses neta de gastos puede ser utilizada para el pago del cupón. Debido a lo anterior y aunado al deterioro de la cartera y a los costos del administrador sustituto, el pago de intereses de los certificados se ha visto presionado. De esta forma el promedio del indicador de cobertura de intereses para los últimos tres meses es de 1.3x y 1.1x respectivamente. La transacción cuenta con una reserva en efectivo para el pago de un mes de interés para ambas series, cuyo saldo actual es MXP12, 359,631.

Fitch 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.

Fitch incorporó los nuevos parámetros en sus modelos de flujo de efectivo y análisis de sensibilidad. 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 incorpora además el 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, margen financiero y recuperación de seguros hipotecarios cuando así corresponda.

Contactos Fitch Ratings

Jesús López (Analista Líder)
Analista
Fitch México, S.A. de C.V.
Prol. Alfonso Reyes 2612, Monterrey, N.L., México

Fernando Padilla Cortinas (Analista Secundario)
Director

Greg Kabance (Presidente del Comité de Calificación)
Managing Director

Relación con medios: Denise Bichara, denise.bichara@fitchratings.com, Monterrey, N.L.

Las calificaciones antes señaladas fueron solicitadas por el emisor, o en su nombre, y por lo tanto, Fitch ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación

La información utilizada en el análisis de estas calificaciones fue proporcionada por Patrimonio S.A de C.V., ABC Capital, S.A. de C.V., MONEX, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria y/o obtenida de fuentes de información públicas. Para mayor información de Patrimonio S.A. de C.V y MONEX visite nuestras páginas www.fitchmexico.com y www.fitchratings.com.

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

- Global Structured Finance Rating Criteria, August 4 2011.
- Rating Criteria for RMBS in Latin America, March 17, 2011.
- Rating Criteria for RMBS in Latin America Addendum — Mexico, March 17, 2011