
Fitch Ratings baja la calificación de VERTICB07 y asignan Perspectiva Negativa

Monterrey, N.L. (Noviembre 14, 2011) Fitch Ratings bajó la calificación de VERTICB07 a 'B(mex)' desde 'BB(mex)'. Asimismo, retiró la Observación Negativa y asignó Perspectiva Negativa.

VERTICB07 se encuentra respaldado por créditos puente, originados y administrados por Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., S.F.O.M, E.N.R. (en adelante Vertice), bajo el Fideicomiso F/238988.

La calificación actual refleja el continuo deterioro de la cartera, el problema de liquidez al que se enfrenta la transacción y la incertidumbre en la recuperación de los activos no productivos. La perspectiva negativa refleja la dependencia a los flujos futuros, generados por nuevas ventas y una efectiva recuperación.

Debido a una desaceleración en la evolución de los proyectos de construcción que garantizan los créditos puente, los activos no productivos, incluyendo adjudicaciones, representan 59.2% del total de los activos (\$341.6 millones) al corte de Septiembre del 2011. Por esta razón, la generación de flujos a la estructura se ha reducido, ocasionando problemas de liquidez.

Considerando esta alta proporción de activos no productivos en la cartera, la gestión activa del administrador será crucial para generar ingresos. Estos flujos podrán ser obtenidos a través de: i) aquellos proyectos que, luego de ministraciones adicionales, tengan el potencial de generar nuevas ventas; ii) la recuperación y venta de proyectos que se encuentren vencidos y deban aún pasar por un proceso legal; y iii) por la venta de inmuebles que actualmente se encuentren en inventario.

De manera adicional, Fitch tomó en cuenta dentro de su análisis el evento de aceleración, activado en 2010, pero que se hará efectivo a finales del presente año. Este aplazamiento se debió a la decisión consensual por parte de los tenedores de constituir una reserva de intereses equivalente al pago de interés de un mes, y una reserva de ministraciones que sería utilizada para liberar recursos a los proyectos vigentes. A la fecha, los proyectos no requieren ministraciones adicionales, lo cual implica que el flujo de dinero mensual disponible a través de la estructura y será utilizado para el pago a capital de los títulos.

Como parte del proceso de calificación, Fitch Ratings realiza un monitoreo mensual de estas emisiones, 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

Contactos Fitch Ratings:

Elsa Segura (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 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 esta emisión, Fitch utilizó la siguiente metodología disponibles en nuestro sitio web www.fitchratings.com

- Global Structured Finance Rating Criteria, 4 de agosto de 2011.