
Fitch toma acciones de calificación sobre BORHIS de Su Casita

México D.F. (Septiembre 22, 2011): Fitch tomó acciones de calificación sobre 11 transacciones de financiamiento estructurado respaldadas por créditos hipotecarios originados por Hipotecaria Su Casita S.A. de C.V. SOFOM., E.N.R. (Su Casita) abarcando 21 emisiones. Del total de estas emisiones, 12 fueron ratificadas, 8 bajadas y una subida en escala nacional. Asimismo, para todas las transacciones y emisiones la Perspectiva fue revisada a Negativa y la Observación Negativa fue retirada.

Al revisar la **perspectiva crediticia a negativa** de una calificación, Fitch Ratings México indica la dirección en que una determinada calificación tiene probabilidad de moverse dentro de un periodo entre uno y dos años. Las calificaciones por abajo de CCC, no llevan Perspectiva Crediticia dado el nivel de calificación.

Las acciones de calificación se derivan de un análisis por estructura, que considera la entrada de los nuevos administradores primarios y el deteriorado desempeño de la cartera hipotecaria bursatilizada.

Acciones de Calificación tomadas para transacciones en Pesos

Su Casita BRHSCCB06 (F#239)

BRHSCCB06: Ratifica en AAA(mex).

Su Casita BRHSCCB062_063 (F#400)

BRHSCCB062: Ratifica en AAA(mex).

BRHSCCB063: Ratifica en A(mex).

Su Casita BRHSCCB07_072 (F#429)

BRHSCCB07: Ratifica en AAA(mex).

BRHSCCB072: Ratifica en A(mex).

Su Casita BRHCCB07_072_073 (F#247545)

BRHCCB07: Ratifica en AAA(mex).

BRHCCB072: Ratifica en AAA(mex).

BRHCCB073: Ratifica en A(mex).

Acciones de Calificación tomadas para transacciones en UDIS

Su Casita BRHSCCB05U (F#238)

BRHSCCB05U: Ratifica en AAA(mex).

Su Casita BRHSCCB06U_062U (F#360)

BRHSCCB06U: Baja a A(mex) de A+(mex).

BRHSCCB062U: Baja a BB+(mex) de BBB-(mex).

Su Casita BRHSCCB063U_064U (F#385)

BRHSCCB063U: Baja a BBB+(mex) de A+(mex).

BRHSCCB064U: Baja BB-(mex) de BBB-(mex).

Su Casita BRHCCB07U_072U_073U (F#234036)

BRHCCB073U: Baja a CC(mex) de CCC(mex).

Su Casita BRHCCB08U_082U_083U (F#250295)

BRHCCB08U: Ratifica en A+(mex).

BRHCCB082U: Baja a BB+(mex) de BBB+(mex).

BRHCCB083U: Baja a CCC(mex) de B(mex).

Su Casita BRHCCB084U_085U (F#253936)

BRHCCB084U: Ratifica en BBB+(mex).

BRHCCB085U: Ratifica en BBB+(mex).

Su Casita Trust:

Su Casita Mortgage Class A: Baja en escala global a Bsf de B+sf y en escala nacional se baja a BB(mex) de BBB(mex).

Su Casita Mortgage Class B: Sube a CCC(mex) de D(mex) *(Luego que la cobranza de abril no fuera suficiente para cubrir el cupón de Mayo, dichos intereses fueron cubiertos en Junio, y en los últimos meses los pagos se han cumplido oportunamente).*

El pasado 5 de julio de 2011 (vea "Fitch mantiene observación negativa en BORHIS con sustitución de administrador primario"), Fitch decidió mantener en observación negativa aquellas transacciones que de alguna manera estuvieran involucradas en un proceso de sustitución de administrador, incluyendo las transacciones de Su Casita; señalando así la incertidumbre respecto al proceso de cambio de administrador para la cartera que sirve de colateral.

A la fecha y con base a un detallado análisis sobre el proceso de transferencia de administradores, estudio que forma parte del 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, se cuenta con información específica sobre el proceso de cambio de administradores, encontrando que, problemas en la obtención de los poderes legales han retrasado los procesos de recuperación de créditos vencidos, venta de propiedades recuperadas, y ejecución de las garantías por incumplimiento. Asimismo, el estudio muestra que la cartera vigente permaneció en línea con el mercado luego del cambio de administradores.

De esta manera, las calificaciones resultantes incorporan los retrasos mencionados, así como los resultados históricos obtenidos por los créditos reestructurados, y el continuo deterioro en el desempeño de la cartera bursatilizada, analizando la sensibilidad de cada certificado a estos cambios. Por estas razones, Fitch Ratings decide retirar la observación negativa sobre las calificaciones presentadas, y a su vez, revisar la perspectiva crediticia a negativa.

Por cuenta del deterioro que ha trascendido hasta el día de hoy, desde finales de 2009 Su Casita implementó diferentes planes de producto solución para aquellos acreditados con morosidad de al menos tres meses, con el fin de contener los crecientes índices de morosidad en los fideicomisos. El porcentaje de créditos reestructurados continúa en aumento, y al 1 de agosto de 2011 se encuentra en el rango de 14% y 25% del saldo corriente para los diferentes fideicomisos.

Aunque los créditos reestructurados siguen aportando flujos a la estructura, los acreditados reciben un porcentaje de descuento temporal en su pago mensual que oscila entre el 25% y 38% de acuerdo a las características de cada crédito, disminuyendo así los flujos futuros de cobranza. Adicionalmente, respecto a la evolución de los créditos con producto solución, esta agencia advierte que un año después del otorgamiento, alrededor del 30% de estos créditos nuevamente incurren en incumplimiento mayor a tres meses vencidos. Asimismo, conviene mencionar que el éxito de las recuperaciones para créditos que volvieron a caer en vencimiento ha sido limitado, de acuerdo a lo presentado en el estudio citado.

Adicionalmente, en concordancia con la opinión de los nuevos administradores mencionada en el citado estudio, ING Hipotecaria S.A. de C.V. SOFOL (ING) y Patrimonio S.A. de C.V. SOFOL (Patrimonio), Fitch considera que el problema de "riesgo moral" que podría existir a estos programas ha desalineado los incentivos de los acreditados. ING por su parte, procurará apoyar principalmente acreditados con un perfil de ingresos estable; mientras que Patrimonio planea otorgar incentivos para aquellos que presenten un desempeño sobresaliente.

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.

Para consultar el reporte mencionado o mayor información, favor de visitar nuestras páginas de Internet: www.fitchmexico.com y www.fitchratings.com.

Contactos:

Fernando Padilla Cortinas
Director
Blvd. Manuel Ávila Camacho 88 Piso 3
Ciudad De México, Distrito Federal. C.P. 11950
México

Elsa Segura
Analista

Jesús López
Analista

Vicente Vargas
Analista

Greg Kabance (Presidente del Comité de Calificación)
Managing Director

Relación con medios: Edna Gómez, edna.gomez@fitchratings.com, Monterrey, Nuevo León,

La información utilizada en el análisis de estas calificaciones fue proporcionada por Hipotecaria Su Casita, Banco INVEX S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, MONEX, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria y/o obtenida de fuentes de información públicas. Para mayor información de Hipotecaria Su Casita, Banco INVEX y MONEX visite nuestras páginas www.fitchmexico.com y www.fitchratings.com.

Fitch Ratings utilizó la siguiente metodología para el análisis realizado, la cual se encuentra disponible 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

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.