

Rating Action: Hipotecaria Su Casita - Certificados Bursatiles BRHCCB 07U and BRHCCB 07-2U

Moody's sube calificaciones de certificados BRHCCB 07U y BRHCCB 07-2U de Su Casita, respaldados por créditos hipotecarios y asegurados por MBIA

Mexico City, March 12, 2009 -- Moody's de México (Moody's) subió las calificaciones en escala global y escala nacional de los Certificados Serie A-1 BRHCCB 07-U y los Certificados Serie A-2 BRHCCB 07-2U de Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple E.N.R (Su Casita). Los certificados cuentan con una póliza de seguro de garantía financiera otorgada por MBIA México, S.A. de C.V. (MBIA), la cual cubre el pago puntual de intereses y el pago de capital a la fecha de vencimiento final legal de los certificados.

Las acciones de calificación se basan en la metodología de Moody's para calificar instrumentos de finanzas estructuradas garantizados por aseguradores financieros, descrita en el comunicado de prensa del 10 de noviembre de 2008 titulado "Moody's modifies approach to rating structured finance securities wrapped by financial guarantors". Bajo el enfoque de Moody's, si un instrumento de finanzas estructuradas está garantizado por un asegurador financiero, la calificación de Moody's será la más alta entre (i) la calificación de fortaleza financiera del asegurador y (ii) la calificación subyacente actual (es decir, sin considerar la garantía) del instrumento, sin importar si la calificación subyacente está publicada o no.

Moody's subió las calificaciones de los Certificados Serie A-1 BRHCCB 07U a Baa1 de B3 (Escala Global, Moneda Local) y a Aaa.mx de B1.mx (Escala Nacional de México). La última acción de calificación fue la del 18 de febrero de 2009 cuando Moody's bajó la calificación de fortaleza financiera de seguros de MBIA a B3 de Baa1 y la calificación de fortaleza financiera de seguros en escala nacional a B1.mx de Aa1.mx. En ese momento, se bajaron las calificaciones de los certificados BRHCCB 07U a B3 de Baa1 (Escala Global, Moneda Local) y a B1.mx de Aa1.mx (Escala Nacional de México).

Adicionalmente, Moody's subió las calificaciones de los Certificados Serie A-2 BRHCCB 07-2U a Ba1 de B3 (Escala Global, Moneda Local) y a A1.mx de B1.mx (Escala Nacional de México); las calificaciones se encuentran en revisión para posible baja. La última acción de calificación fue la del 18 de febrero de 2009 cuando Moody's bajó las calificaciones de los certificados BRHCCB 07-2U a B3 de Baa1 (Escala Global, Moneda Local) y a B1.mx de Aa1.mx (Escala Nacional de México).

Las calificaciones de los Certificados Serie A-2 BRHCCB 07-2U de Ba1 (Escala Global, Moneda Local) y A1.mx (Escala Nacional de México) se encuentran en revisión para posible baja principalmente debido al desempeño de la cartera hipotecaria que respalda la transacción relativo al soporte crediticio disponible para los certificados BRHCCB 07-2U. La cartera subyacente ha mostrado un marcado incremento de morosidad de más de 90 días y de inmuebles recuperados (REO's, por sus siglas en inglés), situación que está por arriba de nuestras expectativas iniciales, considerando el plazo transcurrido de la transacción. Al 31 de enero de 2009, después de un plazo transcurrido de 16 meses, los créditos con morosidad de más de 90 días representaron el 5.3% del total de la cartera insoluta. Adicionalmente, 1.9% del saldo original de la cartera ha resultado en casos de inmuebles recuperados, aunque ya se ha realizado la venta de más de la mitad de estos inmuebles con recuperaciones relativamente altas. Asimismo, la morosidad de más de 90 días y de REO's está por arriba del nivel de morosidad promedio para transacciones comparables en el mercado mexicano con un plazo transcurrido similar. La revisión de Moody's se enfocará en el desempeño de la cartera, así como en cualquier acción que tome el administrador para mejorar el desempeño del colateral.

ACCIÓN DE CALIFICACIÓN

La acción de calificación completa es como sigue:

Originador y Administrador: Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple E.N.R.

Emisor: HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC, División Fiduciaria, actuando únicamente en su papel de fiduciario.

-- Certificados Serie A-1 BRHCCB 07U: la calificación sube a Baa1 de B3 (Escala Global, Moneda Local) y a Aaa.mx de B1.mx (Escala Nacional de México).

-- Certificados Serie A-2 BRHCCB 07-2U: la calificación sube a Ba1 de B3 (Escala Global, Moneda Local) y a A1.mx de B1.mx (Escala Nacional de México); las dos calificaciones se encuentran en revisión para posible baja.

METODOLOGÍA DE CALIFICACIÓN

Para calificar bursatilizaciones respaldadas por hipotecas en México, Moody's considera las características y el desempeño histórico del colateral que respalda una transacción determinada. Moody's evalúa las características del colateral considerando métricas crediticias clave tales como el LTV (Crédito/Valor de la Vivienda) original y actual, el tipo de documentación, el PTI (Pago Mensual/Ingreso Mensual), la antigüedad de la cartera, la situación actual de morosidad, el historial de pago, y concentraciones geográficas, entre otros factores, y utiliza esta información para estimar el desempeño futuro de la cartera durante la vida de la transacción. Para determinar las tendencias potenciales de desempeño para una transacción determinada, Moody's también considera el desempeño de hipotecas similares bursatilizadas por otros participantes en el mercado mexicano.

Moody's prepara un análisis de flujo de efectivo al nivel de crédito por crédito que considera la cobranza programada de principal e intereses de las hipotecas, una distribución de escenarios de incumplimiento bruto acumulado de la cartera hipotecaria, supuestos de severidad de la pérdida y recuperación, un supuesto de porcentaje de prepago acumulado, la prioridad de pagos adeudados a los inversionistas, y las características específicas de la transacción tales como niveles de mejora crediticia, reservas y cualquier tipo de garantía que beneficie a los tenedores de los certificados.

Los principales supuestos detrás de las expectativas de Moody's con respecto al desempeño futuro del colateral son el porcentaje de incumplimiento bruto acumulado, el porcentaje de prepago acumulado, y la severidad de la pérdida dado el incumplimiento de los créditos. Para el incumplimiento bruto acumulado, Moody's utiliza una distribución, de manera que los flujos de efectivo de las hipotecas se estresan utilizando una variedad de escenarios de incumplimiento. La distribución se centra en un escenario más probable de incumplimiento bruto acumulado; los incumplimientos están distribuidos a lo largo de una curva de incumplimiento. Moody's asume que los prepagos están distribuidos a lo largo de una curva de prepagos. La severidad de la pérdida de los créditos incumplidos que se asume, considera una serie de variables incluyendo, sin limitar, el saldo del crédito al momento del incumplimiento, retrasos en la recuperación, y ajustes a la baja del valor original de las propiedades para ajustar el valor de la propiedad al momento de su liquidación.

Por cada escenario de incumplimiento bruto acumulado, Moody's destina los flujos de efectivo disponibles según la prioridad de pagos descrita en la documentación de la transacción. Asimismo, Moody's aplica pesos distintos, o probabilidades de ocurrencia distintas, a cada uno de los escenarios de incumplimiento bruto acumulado según la distribución, para llegar a una pérdida esperada promedio ponderada de los certificados. Moody's también calcula una vida promedio ponderada (WAL por sus siglas en inglés) de los certificados, que junto con su pérdida promedio ponderada y las tablas de pérdidas idealizadas de Moody's, son utilizadas para asignar una calificación a los certificados.

Otras metodologías y factores que pueden haber sido considerados en el proceso para calificar estas transacciones también se encuentran disponibles en www.moody.com en la página de "Rating Methodology & Performance".

New York
Maria Muller
Senior Vice President
Structured Finance Group
Moody's Investors Service
JOURNALISTS: 212-553-0376
SUBSCRIBERS: 212-553-1653

New York
Karen Ramallo
Analyst
Structured Finance Group
Moody's Investors Service
JOURNALISTS: 212-553-0376
SUBSCRIBERS: 212-553-1653

CREDIT RATINGS ARE MOODY'S INVESTORS SERVICE, INC.'S (MIS) CURRENT OPINIONS OF THE RELATIVE FUTURE CREDIT RISK OF ENTITIES, CREDIT COMMITMENTS, OR DEBT OR DEBT-LIKE SECURITIES. MIS DEFINES CREDIT RISK AS THE RISK THAT AN ENTITY MAY NOT MEET ITS CONTRACTUAL, FINANCIAL OBLIGATIONS AS THEY COME DUE AND ANY ESTIMATED FINANCIAL LOSS IN THE EVENT OF DEFAULT. CREDIT RATINGS DO NOT ADDRESS ANY OTHER RISK, INCLUDING BUT NOT LIMITED TO: LIQUIDITY RISK, MARKET VALUE RISK, OR PRICE VOLATILITY. CREDIT RATINGS ARE NOT STATEMENTS OF CURRENT OR HISTORICAL FACT. CREDIT RATINGS DO NOT CONSTITUTE

INVESTMENT OR FINANCIAL ADVICE, AND CREDIT RATINGS ARE NOT RECOMMENDATIONS TO PURCHASE, SELL, OR HOLD PARTICULAR SECURITIES. CREDIT RATINGS DO NOT COMMENT ON THE SUITABILITY OF AN INVESTMENT FOR ANY PARTICULAR INVESTOR. MIS ISSUES ITS CREDIT RATINGS WITH THE EXPECTATION AND UNDERSTANDING THAT EACH INVESTOR WILL MAKE ITS OWN STUDY AND EVALUATION OF EACH SECURITY THAT IS UNDER CONSIDERATION FOR PURCHASE, HOLDING, OR SALE.

© Copyright 2009, Moody's Investors Service, Inc. and/or its licensors including Moody's Assurance Company, Inc. (together, "MOODY'S"). All rights reserved.

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS PROTECTED BY COPYRIGHT LAW AND NONE OF SUCH INFORMATION MAY BE COPIED OR OTHERWISE REPRODUCED, REPACKAGED, FURTHER TRANSMITTED, TRANSFERRED, DISSEMINATED, REDISTRIBUTED OR RESOLD, OR STORED FOR SUBSEQUENT USE FOR ANY SUCH PURPOSE, IN WHOLE OR IN PART, IN ANY FORM OR MANNER OR BY ANY MEANS WHATSOEVER, BY ANY PERSON WITHOUT MOODY'S PRIOR WRITTEN CONSENT. All information contained herein is obtained by MOODY'S from sources believed by it to be accurate and reliable. Because of the possibility of human or mechanical error as well as other factors, however, such information is provided "as is" without warranty of any kind and MOODY'S, in particular, makes no representation or warranty, express or implied, as to the accuracy, timeliness, completeness, merchantability or fitness for any particular purpose of any such information. Under no circumstances shall MOODY'S have any liability to any person or entity for (a) any loss or damage in whole or in part caused by, resulting from, or relating to, any error (negligent or otherwise) or other circumstance or contingency within or outside the control of MOODY'S or any of its directors, officers, employees or agents in connection with the procurement, collection, compilation, analysis, interpretation, communication, publication or delivery of any such information, or (b) any direct, indirect, special, consequential, compensatory or incidental damages whatsoever (including without limitation, lost profits), even if MOODY'S is advised in advance of the possibility of such damages, resulting from the use of or inability to use, any such information. The credit ratings and financial reporting analysis observations, if any, constituting part of the information contained herein are, and must be construed solely as, statements of opinion and not statements of fact or recommendations to purchase, sell or hold any securities. NO WARRANTY, EXPRESS OR IMPLIED, AS TO THE ACCURACY, TIMELINESS, COMPLETENESS, MERCHANTABILITY OR FITNESS FOR ANY PARTICULAR PURPOSE OF ANY SUCH RATING OR OTHER OPINION OR INFORMATION IS GIVEN OR MADE BY MOODY'S IN ANY FORM OR MANNER WHATSOEVER. Each rating or other opinion must be weighed solely as one factor in any investment decision made by or on behalf of any user of the information contained herein, and each such user must accordingly make its own study and evaluation of each security and of each issuer and guarantor of, and each provider of credit support for, each security that it may consider purchasing, holding or selling.

MOODY'S hereby discloses that most issuers of debt securities (including corporate and municipal bonds, debentures, notes and commercial paper) and preferred stock rated by MOODY'S have, prior to assignment of any rating, agreed to pay to MOODY'S for appraisal and rating services rendered by it fees ranging from \$1,500 to approximately \$2,400,000. Moody's Corporation (MCO) and its wholly-owned credit rating agency subsidiary, Moody's Investors Service (MIS), also maintain policies and procedures to address the independence of MIS's ratings and rating processes. Information regarding certain affiliations that may exist between directors of MCO and rated entities, and between entities who hold ratings from MIS and have also publicly reported to the SEC an ownership interest in MCO of more than 5%, is posted annually on Moody's website at www.moody's.com under the heading "Shareholder Relations - Corporate Governance - Director and Shareholder Affiliation Policy."