

Fitch Ratings toma acción de calificaciones en BORHIS

Monterrey, N.L. (Mayo 05, 2010): Fitch Ratings ratificó las calificaciones de 22 bonos respaldados por hipotecas emitidos durante el periodo comprendido entre los años 2006 y 2009, asimismo colocó en observación negativa las calificaciones de las series de la segunda bursatilización del 2007 de HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Las acciones se derivan del proceso de monitoreo regular efectuado por Fitch Ratings con relación al desempeño de dichas transacciones. Este proceso consiste en el monitoreo mensual del desempeño de las carteras hipotecarias subyacentes que respaldan los bonos que cuentan con una calificación vigente emitida por esta calificadora. El análisis incluye, mas no se limita a, las siguientes variables: niveles de morosidad, tasa constante de prepago (CPR, por sus siglas en ingles), créditos en proceso judicial, recuperaciones, nivel de aforo, número de créditos y movimientos de las cuentas de los fideicomisos.

El análisis se efectuó con base en la información provista tanto por los Representantes Comunes como por los Administradores de las carteras al cierre del mes de Marzo del 2010, el desempeño de los activos subyacentes que respaldan los bonos ratificados ha estado hasta el momento acorde con las expectativas de Fitch Ratings al momento de otorgar las calificaciones iniciales.

Las acciones de calificación se muestran a continuación:

Emisiones realizadas por Hipotecaria Su Casita

BRHSCCB 06 - se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

BRHSCCB 062- se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

BRHSCCB 063- se ratificó la calificación A(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

BRHCCB 07- se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

BRHCCB 072- se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

BRHCCB 073- se ratificó la calificación A(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

BRHSCCB 07- se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

BRHSCCB 072- se ratificó la calificación A(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

Emisiones realizadas por Instituciones Bancarias

BNORCB 06- se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

BNORCB 062- se ratificó la calificación A+(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

BACOMCB 07- se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

BACOMCB 08- se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

BACOMCB 09- se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

BACOMCB 092- se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

BACOMCB 093- se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

HSBCCB 07- se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia negativa.

HSBCCB 072- se ratificó la calificación A(mex), se mantiene la perspectiva crediticia negativa.

HSBCCB 073- la calificación AAA(mex) se colocó en observación negativa.

HSBCCB 074- la calificación A(mex) se colocó en observación negativa.

HSBCCB 08- se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

HSBCCB 082- se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

SCOTICB 08- se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

Emisiones realizadas por Sofoles/Sofomes

FCASA 06U- se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia negativa.

PATRICB 072- se ratificó la calificación A(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

HSBCCCB 073_074

Al 20 de Mayo 2009 esta transacción contaba con un aforo de -2.04%, mientras que al 20 de Abril 2010 éste se deterioró a -6.35%. La cartera de créditos hipotecarios ha mostrado un incremento en los niveles de morosidad mayor de 90 días de atrasos, los cuales han pasado de 4.85% al 1° de Abril 2009 a 9.39% al 1° de Abril 2010, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 2.53% a 7.28% durante el mismo periodo. Actualmente se tienen 8 propiedades en inventario.

Al momento de la emisión, los estados con mayor concentración eran: Distrito Federal (23.7%), Estado de México (11.6%) y Nuevo León (8.4%). Asimismo, en la fecha de emisión los créditos contaban con una cobertura (GPI) dada por Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) que cubriría en promedio el 9% del monto de principal y de los intereses ordinarios y vencidos derivados de los créditos hipotecarios en incumplimiento de pagos.

Las calificaciones se definen en los siguientes términos:

AAA(mex) La más alta calidad crediticia. Representa la máxima calificación asignada por Fitch México en su escala de calificaciones domesticas. Esta calificación se asigna a la mejor calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país y normalmente corresponde a las obligaciones financieras emitidas o garantizadas por el gobierno federal.

A (mex) Alta calidad crediticia. Corresponde a una solida calidad crediticia respecto de otros emisores o emisiones del país. Sin embargo, cambios en las circunstancias o condiciones económicas pudieran afectar la capacidad de pago oportuno de sus compromisos financieros, en un grado mayor que para aquellas obligaciones financieras calificadas con categorías superiores.

Fitch Ratings utilizó la siguiente metodología para el análisis realizado la cual se encuentra disponible en el portal de internet www.fitchratings.com.

- Mexican RMBS Criteria, October 26, 2007.

Para mayor información favor de consultar nuestras páginas de Internet: www.fitchmexico.com y www.fitchratings.com

Contactos Fitch Ratings:

Roberto Guzmán, Eduardo Dibildox, Alejandra Gallardo Monterrey
Greg Kabance, Chicago

+ 52 (81) 8399.9100
+ 1 312 368.2052

Las definiciones de calificación y las condiciones de uso de las mismas están disponibles en las páginas de internet de la calificadoradora 'www.fitchratings.com' y 'www.fitchmexico.com'. Las calificaciones vigentes, así como los criterios y metodologías, están disponibles también en estos sitios. Diversas políticas y procedimientos internos, como los relativos al Código de Conducta, manejo de información confidencial, prevención de conflictos de interés, entre otras, están disponibles en las referidas páginas de internet.