

Fitch toma acciones de calificación en BORHIS de Crédito y Casa

Monterrey, N.L. (Mayo 17, 2010): Fitch modificó a la baja las calificaciones de tres bonos respaldados por créditos hipotecarios originados por Crédito y Casa, S.A. de C.V., S.F.O.L. y las mantiene en observación negativa.

Las acciones de calificación se muestran a continuación:

CREYCCB06U – se modificó la calificación a AA-(mex) desde AA+(mex) y se mantiene en observación negativa.

CREYCB06U – se modificó la calificación a A(mex) desde AA-(mex) y se mantiene en observación negativa.

CREYCB062U – se modificó la calificación a BBB(mex) desde A-(mex) y se mantiene en observación negativa.

CREYCCB06U

Este bono cuenta con una garantía de pago oportuno (GPO) provista por Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), la cual cubre el 9.6% del saldo insoluto del bono al momento de ser ejecutada por primera vez. Esta garantía cubre faltantes en el pago de intereses en cualquier fecha de pago y faltantes en el pago de interés y/o principal en la fecha de vencimiento; además, puede ser utilizada para cumplir con el monto mínimo de amortización anticipada de manera mensual. Cabe mencionar que al 26 de abril de 2010, se han dispuesto 8 millones de UDIs de esta garantía los cuales han ayudado a incrementar el aforo, por lo que, con estimaciones realizadas por esta agencia, a dicha fecha la garantía cubre aproximadamente 2.3% del saldo insoluto de los certificados bursátiles. Adicionalmente los créditos que respaldan este bono cuentan con una garantía de pago por incumplimiento (GPI) provista por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) de hasta 25%.

Al 26 de Abril 2010 esta transacción contaba con un aforo de 7.83%, mientras que al 26 de octubre del 2009 contaba con un aforo de 6.33%, para este cálculo se considera el saldo insoluto de créditos vigentes de hasta 180 días de atrasos. De acuerdo con estimaciones de esta agencia, el aforo considerando el saldo insoluto de créditos con atrasos de hasta 90 días equivale a 1.32%. La cartera de créditos hipotecarios ha mostrado una tendencia creciente en los niveles de morosidad mayor de 90 días, los cuales han pasado de 15.48% al 1° de Octubre 2009 a 17.37% al 1° de Abril de 2010, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 9.49% a 14.30% durante el mismo periodo. De continuar la tendencia creciente de morosidad, se espera que se disponga en su totalidad la cantidad disponible de GPO.

Cabe hacer notar que en la Asamblea de Tenedores efectuada el día 26 de febrero de 2010, se tomó la resolución de nombrar a Patrimonio, S.A. de C.V., S.F.O.L. como administrador sustituto de la cartera. Patrimonio cuenta con calificación como Administrador de Activos Financieros de AAFC2-(mex). Fitch seguirá monitoreando mensualmente el desempeño de la cartera de créditos durante el periodo de transición.

CREYCB06U_062U

Los créditos que respaldan este bono cuentan con una garantía de pago por incumplimiento (GPI) provista por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) de hasta 25%. Al 26 de Abril 2010 en Diciembre 2006 contaba con un aforo de -8.05%, mientras que al 26 de octubre del 2009 contaba con un aforo de -3.22%, para este cálculo se considera el saldo insoluto de créditos vigentes de hasta 180 días de atrasos. El saldo insoluto del bono subordinado equivale a 14.19% del portafolio de hipotecas vigentes hasta 180 días. De acuerdo con estimaciones de esta agencia, el aforo considerando el saldo insoluto de créditos con atrasos de hasta 90 días equivale a -19.7%. La cartera de créditos hipotecarios ha mostrado una tendencia creciente en los niveles de morosidad mayor de 90 días, los cuales han pasado de 23.77% al 1° de Octubre 2009 a 28.07% al 1° de Abril de 2010, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 15.43% a 21.44% durante el mismo periodo.

Cabe hacer notar que en la Asamblea de Tenedores efectuada el día 17 de marzo de 2010, se tomó la resolución de nombrar a ABC Capital, S.A. de C.V., S.F.O.M., E.N.R. como administrador sustituto de la cartera. ABC Capital no cuenta con una calificación como Administrador de Activos Financieros por parte de esta agencia calificadora.

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.

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 de flujo de efectivo incorpora además el total del 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 (esto es, flujo de cobranza diferido producto de atrasos en los pagos por parte de los deudores), margen financiero y recuperación de seguros de crédito a la vivienda.

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 visitar nuestra página de Internet: <http://www.fitchmexico.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 calificadora '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.