
Fitch Ratings baja la calificación de VERTICB07

Monterrey, N.L. (Junio 14, 2010). Fitch Ratings bajó la calificación de un bono respaldado por créditos puente originados y administrados por Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., S.F.O.M, E.N.R. La acción de calificación se muestra a continuación:

VERTICB07 – se modificó a la baja la calificación a A(mex) desde AAA(mex), la Observación Negativa se mantiene.

En el 2009, la crisis económica causó una desaceleración en el ritmo de ventas de viviendas y por lo tanto un deterioro en el desempeño de los bonos respaldados por créditos puente. Esta desaceleración en ventas también provocó que se hicieran extensiones a los proyectos y esto puede tener impacto en la liquidez de los fideicomisos al no contar con recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones en tiempo y forma. Aunque la economía mexicana muestra señales de recuperación, el ritmo de ventas continúa lento. Prueba de ello es que el 56% de los proyectos han recibido por lo menos una prórroga (calculado con base en el saldo insoluto de los créditos).

De acuerdo con un reporte preliminar proporcionado por el Administrador (Hipotecaria Vértice) se presentaba una diferencia en el saldo insoluto de los créditos al comparar con el saldo insoluto de los créditos reportado por el Fiduciario. El día de hoy esta agencia recibió el reporte definitivo por parte del Administrador en el cual dicha cifra coincide con la reportada por el Fiduciario. El reporte del Fiduciario del 30 de abril de 2010 mostraba un saldo de \$356,760,784.09 pesos. Cabe resaltar que en otra sección del reporte del Fiduciario se presenta la cifra de \$383,375,276.02 pesos. Esta diferencia se debe a que no se reflejan algunos pagos hechos los últimos días del mes así como pagos que se depositan en cuentas del Administrador quien tiene 2 días hábiles para transferir dichos flujos al Fideicomiso. El Administrador actualmente se encuentra trabajando en conjunto con el Fiduciario para minimizar estas diferencias en futuros reportes. Las cifras que se muestran a continuación fueron calculadas con base en el saldo insoluto de los créditos. El 20.28% esta concentrado en el estado de Tabasco, el 16.91% en Distrito Federal y el 13.38% en Puebla. Cabe resaltar que, aunado a la crisis económica, los proyectos situados en Tabasco se vieron afectados en ventas y en retrasos en construcción debido a las inundaciones de años anteriores. Cerca del 80% de los créditos cuentan con avance de comercialización superior al 30%, sin embargo existen proyectos nuevos o proyectos verticales que aún se encuentran en proceso de construcción.

De acuerdo con el reporte del Fiduciario, al 30 de abril de 2010, esta transacción contaba con una cartera vencida del 10.10% (calculada sobre el saldo insoluto de los bonos). La cartera vencida se compone por 4 proyectos que no han hecho los pagos de interés correspondientes y de 5 proyectos que son considerados cartera vencida por fecha de vencimiento. Estos 5 proyectos requieren la autorización de prórrogas adicionales por parte del comité técnico para extender la fecha de vencimiento. Cabe mencionar que de acuerdo a los reportes mensuales proporcionados por el Fiduciario, esta agencia calcula que al 30 de abril del presente año, 30.80% de los créditos no han realizado pagos de interés, mientras este indicador se encontraba en 3.41% en enero de 2010. Fitch continuará monitoreando el desempeño de esta transacción.

Fitch Ratings utilizó las siguientes metodologías para el análisis realizado las cuales se encuentran disponibles en el portal de internet www.fitchratings.com.

- Global Structured Finance Rating Criteria, 30 de Septiembre de 2009.
- Mexican Low-Income Housing Construction Bridge Loan Securitization Rating Criteria, 20 de Enero de 2009.

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

Contactos Fitch Ratings:

Roberto Guzmán, Eduardo Dibildox – 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.