

Fecha de Publicación: 19 de julio de 2010

Comunicado de Prensa

S&P baja calificaciones de Hipotecaria Su Casita a 'CCC' y 'mxCCC/mxC'; la perspectiva se mantiene negativa

Contactos analíticos: Arturo Sánchez, México (52) 55-5081-4468, arturo_sanchez@standardandpoors.com
Claudia Sánchez, México (55) 5081-4418, claudia_sanchez@standardandpoors.com

Resumen

- Esperamos que la posición financiera de Hipotecaria Su Casita se siga debilitando como resultado de presiones de liquidez, capitalización ajustada a la baja, mayores pérdidas, y deterioro en calidad de activos, aspectos que no prevemos que mejoren en el corto plazo.
- Bajamos las calificaciones en escala global de Su Casita a 'CCC' de 'B-' y en escala nacional a 'mxCCC/mxC' de 'mxBB-/mxB'.
- Actualmente no esperamos que Hipotecaria Su Casita mejore su capitalización ajustada en el corto plazo debido a nuestra expectativa de mayores pérdidas por el deterioro en su calidad de activos. Asimismo, anticipamos que las presiones de liquidez serán significativas desde el inicio de 2011.

Acción de Calificación

México, D.F., 19 de julio de 2010.- Standard & Poor's bajó hoy sus calificaciones de crédito de contraparte y de deuda senior no garantizada en escala global de largo plazo a 'CCC' de 'B-' y en escala nacional –CaVal– de largo y corto plazo a 'mxCCC' y 'mxC' de 'mxBB-' y 'mxB', respectivamente, de Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V. SOFOM, E.N.R. (Su Casita). La perspectiva de todas las calificaciones se mantiene negativa.

Fundamento

La baja en las calificaciones refleja nuestra expectativa de que la posición financiera de Su Casita se seguirá debilitando como resultado de presiones de liquidez, un nivel de capitalización ajustada débil y a la baja, mayores pérdidas y un continuo deterioro en su calidad de activos.

El continuo deterioro en la posición financiera de Su Casita podría derivar en presiones significativas sobre su liquidez para enfrentar sus amortizaciones de deuda bancaria, de mercado de largo plazo y sus líneas de almacenamiento. Actualmente consideramos que la posición de liquidez de la compañía, de \$1,600 millones de pesos (MXN) en efectivo e inversiones líquidas, más MXN300 millones adicionales de la línea de liquidez provista por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF), es suficiente para cubrir los vencimientos y amortizaciones de deuda por MXN1,600 millones en lo que resta de 2010. Sin embargo, durante el primer trimestre de 2011 la compañía tiene vencimientos y amortizaciones por MXN1,500 millones por lo que las presiones de liquidez serán significativas.

Esperamos que la capitalización ajustada de Su Casita se siga deteriorando aún más, lo que coloca a la compañía en una posición muy frágil. A pesar de la inyección de capital por MXN370 millones el 4 de mayo de 2010, el incremento en las pérdidas derivado del continuo deterioro en su calidad de activos, continúa debilitando la capitalización ajustada. Actualmente proyectamos que el capital total ajustado (ATE por sus siglas en inglés) medido por Standard & Poor's, pueda bajar a un nivel cercano a cero, o que incluso sea negativo para el cierre de 2010. No esperamos que inyecciones de capital adicionales en los siguientes trimestres, y prevemos que las pérdidas netas sigan incrementándose, debido a lo cual existe una capacidad muy limitada para que la compañía absorba futuras pérdidas en su portafolio de créditos.

	Mar-10* (MXN Millones)
Reconciliación al Capital Total Ajustado (a partir del Capital reportado)	3,115
- Dividendos (aún no acumulados o distribuidos)	0
- Reevaluación de reservas	0
- Intangibles & créditos mercantiles	0
- Reevaluación de residuales en bursatilizaciones	0
- Impuestos diferidos	-551
-/+ Ajustes de beneficio por jubilaciones	0
-/+ Otros ajustes	0
Capital común ajustado	2,565
+ Acciones preferentes & instrumentos híbridos (sujeto a límites)	0
+ Reservas generales	0
+ Ganancias no realizadas	0
- Capital en subsidiarias no consolidadas (empresas financieras)	0
- Capital para subsidiarias de seguros	0
- Ajuste por capital en activos bursatilizados	-2,339
Capital total ajustado	226

* Considerando la capitalización por MXN370 millones. Standard & Poor's resta el valor de los residuales en RMBS del capital total reportado por Su Casita, dado que consideramos que éstos absorben las primeras pérdidas crediticias de los tenedores de RMBS, pero no de los tenedores de papel quirografario. Otros ajustes incluyen los impuestos diferidos de la parte activa.

Anticipamos que las pérdidas de Su Casita seguirán aumentando debido a que la compañía no ha logrado estabilizar sus activos emprobleados (NPAs; cartera vencida más bienes adjudicados). Estimamos que las pérdidas al cierre de 2010 serán mayores que las de 2009. La hipotecaria no ha logrado recuperar su rentabilidad desde hace varios trimestres, debido a la creación de mayores provisiones para cartera vencida que continúa consumiendo una porción significativa de los ya de por sí menguados ingresos. Esto sigue debilitando de manera profunda la generación interna de capital de Su Casita.

No esperamos que la tendencia negativa en NPAs se estabilice en el corto plazo y consideramos que, de hecho, seguirá aumentando. Nuestro escenario base es que los NPAs alcancen un nivel superior a 20% al cierre de 2010, mayor al 16% registrado a marzo de 2010 y mucho mayor al 12.9% del cierre de 2009. Esta expectativa se basa en el impacto que la recesión económica en México ha tenido sobre el sector hipotecario del país. En nuestra opinión, el prolongado nivel de desempleo, menor desplazamiento de viviendas y el endeudamiento de los hogares, continuarán deteriorando la calidad de activos. Aunque la compañía ve que su nivel de cartera vencida se comienza a estabilizar, en nuestra opinión, la empresa no logrará contener la tendencia ascendente de sus NPAs durante lo que resta de 2010. Además, la cobertura de reservas de NPAs se mantiene baja, en 41.4%.

Perspectiva

La perspectiva negativa refleja los retos que enfrenta Su Casita en el corto plazo en términos de capital, calidad de activos, ingresos, y liquidez. Volveremos a analizar la posición financiera de la compañía durante el cuarto trimestre de 2010 para evaluar su posición de liquidez en comparación con sus vencimientos y amortizaciones de deuda para 2011.

Copyright © 2010 por Standard & Poor's Financial Services LLC (S&P). Todos los derechos reservados. Ninguna parte de esta información puede ser reproducida o distribuida en forma alguna y/o por medio alguno, ni almacenada en una base de datos o sistema de recuperación de información sin autorización previa por escrito de S&P. S&P, sus filiales y/o sus proveedores tienen derechos de propiedad exclusivos en la información, incluyendo las calificaciones, análisis crediticios relacionados y datos aquí provistos. Esta información no debe usarse para propósitos ilegales o no autorizados. Ni S&P, ni sus filiales ni sus proveedores o directivos, funcionarios, accionistas, empleados o agentes garantizan la exactitud, integridad, oportunidad o disponibilidad de la información. S&P, sus filiales o sus proveedores y directivos, funcionarios, accionistas, empleados o agentes no son responsables de errores u omisiones, independientemente de su causa, de los resultados obtenidos a partir del uso de tal información. S&P, SUS FILIALES Y PROVEEDORES NO EFECTÚAN GARANTÍA EXPLÍCITA O IMPLÍCITA ALGUNA, INCLUYENDO, PERO SIN LIMITACIÓN DE, CUALQUIER GARANTÍA DE COMERCIALIZACIÓN O ADECUACIÓN PARA UN PROPÓSITO O USO EN PARTICULAR. En ningún caso, S&P, sus filiales o sus proveedores y directivos, funcionarios, accionistas, empleados o agentes serán responsables frente a terceros derivada de daños, costos, gastos, honorarios legales o pérdidas (incluyendo, sin limitación, pérdidas de ingresos o de ganancias y costos de oportunidad) directos, indirectos, incidentales, punitivos, compensatorios, ejemplares, especiales o consecuenciales en conexión con cualquier uso de la información contenida aquí incluso si se advirtió de la posibilidad de tales daños.

Las calificaciones y los análisis crediticios relacionados de S&P y sus filiales y las declaraciones contenidas aquí son opiniones a la fecha en que se expresan y no declaraciones de hecho o recomendaciones para comprar, mantener o vender ningún instrumento o para tomar decisión de inversión alguna. S&P no asume obligación alguna de actualizar toda y cualquier información tras su publicación. Los usuarios de la información contenida aquí no deben basarse en ella para tomar decisiones de inversión. Las opiniones y análisis de S&P no se refieren a la conveniencia de ningún instrumento o título-valor. S&P no actúa como fiduciario o asesor de inversiones. Aunque S&P ha obtenido información de fuentes que considera confiables, no realiza tareas de auditoría ni asume obligación alguna de revisión o verificación independiente de la información que recibe. S&P mantiene ciertas actividades de sus unidades de negocios independientes entre sí a fin de preservar la independencia y objetividad de sus respectivas actividades. Como resultado de ello, algunas unidades de negocio de S&P podrían tener información que no está disponible a otras de sus unidades de negocios. S&P ha establecido políticas y procedimientos para mantener la confidencialidad de la información no pública recibida en relación a cada uno de los procesos analíticos.

S&P Ratings Services recibe un honorario por sus servicios de calificación y por sus análisis crediticios relacionados, el cual es pagado normalmente por los emisores de los títulos o por suscriptores de los mismos o por los deudores. S&P se reserva el derecho de diseminar sus opiniones y análisis. Las calificaciones y análisis públicos de S&P están disponibles en sus sitios web www.standardandpoors.com, www.standardandpoors.com.mx, www.standardandpoors.com.ar, www.standardandpoors.com.br (gratuitos) y en www.ratingdirect.com y www.globalcreditportal.com (por suscripción) y podrían distribuirse por otros medios, incluyendo las publicaciones de S&P y por redistribuidores externos. Información adicional sobre los honorarios por servicios de calificación está disponible en www.standardandpoors.com/usratingsfees.

The McGraw-Hill Companies