

Announcement: Moody's coloca la bursatilización de créditos puente de Su Casita HSCCB 06 en revisión para posible baja

Global Credit Research - 20 Sep 2010

Mexico, September 20, 2010 -- Moody's de México (Moody's) colocó en revisión para posible baja las calificaciones de los certificados HSCCB 06 Serie A (Fideicomiso #356). Los certificados están garantizados principalmente con los derechos del fideicomiso de bursatilización sobre los créditos puente originados por Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple E.N.R. (Su Casita) y otorgados a desarrolladores para financiar la construcción de vivienda residencial en México, y cualquier efectivo o inversión permitida que se tenga como parte del fideicomiso.

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: Banco J. P. Morgan S. A. Institución de Banca Múltiple, J. P. Morgan Grupo Financiero, División Fiduciaria, actuando únicamente en su capacidad de fiduciario.

-- Certificados HSCCB 06 Serie A, calificaciones de Baa1.mx (sf) (Escala Nacional de México) y de B1 (sf) (Escala Global, Moneda Local) colocadas en revisión para posible baja. La última acción de calificación ocurrió el 5 de enero de 2010 cuando las calificaciones fueron bajadas a Baa1.mx (sf) de Aaa.mx (sf) y a B1 (sf) de Baa1 (sf).

FUNDAMENTO DE LAS CALIFICACIONES

Las acciones de calificación del día de hoy reflejan las mayores preocupaciones en torno a: i) la estabilidad de Su Casita como administrador de la transacción después de las recientes bajas que hizo Moody's de las calificaciones de emisor de la compañía, y ii) el desempeño futuro del colateral dado que un mayor riesgo de problemas del administrador podría ocasionar el debilitamiento de las actividades de cobranza, provocando mayor morosidad, menores recuperaciones y mayores pérdidas para la cartera bursatilizada.

El 13 de septiembre de 2010, Moody's bajó la calificación de emisor en escala global, moneda local de Su Casita a Caa2 de B2 (calificación de emisor en Escala Nacional de México bajada a Caa2.mx de Baa3.mx), y colocó estas calificaciones en revisión para posible baja adicional. Estas acciones de calificación surgen por el anuncio hecho el 10 de septiembre de que las negociaciones con BBVA Bancomer para comprar una parte de la cartera de crédito de Su Casita fueron concluidas debido a la incapacidad de lograr un acuerdo sobre la valuación. La posición de liquidez actual de Su Casita es débil, ya que la compañía tiene fondos suficientes disponibles para cubrir su deuda existente hasta mediados del 1T 2011, momento en que la compañía enfrentará una insuficiencia de liquidez.

Moody's tiene preocupaciones en torno a la estabilidad de Su Casita como administrador como consecuencia de las recientes bajas en las calificaciones de emisor de la compañía. Durante desaceleraciones económicas, la fortaleza financiera de un administrador se vuelve todavía más importante en relación al desempeño de la cartera bajo administración. Existe el riesgo de que una compañía con fortaleza financiera debilitada tenga una limitada capacidad para dedicar suficientes recursos a sostener sus capacidades de administración en un entorno económico difícil.

Durante el periodo de revisión, Moody's se enfocará en el desempeño de la transacción y el riesgo de una potencial interrupción de administración que podría ocasionar un deterioro de desempeño. Moody's también se enfocará en la capacidad de Su Casita para pagar sus obligaciones de deuda de corto plazo, a la luz del limitado acceso que tiene la compañía a fuentes externas de capital. Adicionalmente, Moody's también monitoreará de cerca la estructura de capital de la compañía y cualquier soporte adicional que pudiera recibir de Sociedad Hipotecaria Federal.

El origen principal de incertidumbre en los supuestos utilizados es la dirección estratégica que tome Su Casita y la magnitud de las posibles interrupciones en la administración.

METODOLOGÍA DE CALIFICACIÓN

La principal metodología utilizada para calificar estos certificados fue "Metodología de Moody's para Calificar Bursatilizaciones de Créditos Puente de Vivienda de Interés Social en México", publicada el 24 de agosto de 2009, y disponible en www.moody's.com en el subdirectorío de Ratings Methodologies bajo la pestaña de Research & Ratings. Adicionalmente, Moody's consideró que las capacidades de un administrador de créditos pueden tener un efecto importante -- ya sea positivo o negativo -- en los niveles de pérdidas realizadas en bursatilizaciones de créditos puentes. Moody's evalúa la capacidad de un administrador de afectar las pérdidas de la cartera hoy y en el futuro. La estabilidad financiera de un administrador podría afectar negativamente su capacidad para desempeñar adecuadamente sus funciones como administrador primario de créditos puentes. Adicionalmente, cualquier efecto negativo en la función de administración podría a su vez afectar negativamente el desempeño de los créditos administrados por la compañía. Otras metodologías y factores que pudieron haber sido considerados también se encuentran disponibles en el subdirectorío de Rating Methodologies en el sitio web de Moody's. Adicionalmente, Moody's publica un resumen semanal de crédito estructurado, calificaciones y metodologías de finanzas estructuradas y está disponible para todos los usuarios registrados de nuestro sitio web en www.moody's.com/SFQuickCheck.

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

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

Moody's de Mexico S.A. de C.V.
Ave. Paseo de las Palmas
No. 405 - 502
Col. Lomas de Chapultepec
Mexico, DF 11000
Mexico



© 2010 Moody's Investors Service, Inc. and/or its licensors and affiliates (collectively, "MOODY'S"). All rights reserved.

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.

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS PROTECTED BY LAW, INCLUDING BUT NOT LIMITED TO, 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, all information contained herein is provided "AS IS" without warranty of any kind. MOODY'S adopts all necessary measures so that the information it uses in assigning a credit rating is of sufficient quality and from sources Moody's considers to be reliable, including, when appropriate, independent third-party sources. However, MOODY'S is not an auditor and cannot in every instance independently verify or validate information received in the rating process. 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 ratings, financial reporting analysis, projections, and other 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. Each user of the information contained herein must make its own study and evaluation of each security it may consider purchasing, holding or selling. 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.

MIS, a wholly-owned credit rating agency subsidiary of Moody's Corporation ("MCO"), hereby discloses that most issuers of debt securities (including corporate and municipal bonds, debentures, notes and commercial paper) and preferred stock rated by MIS have, prior to assignment of any rating, agreed to pay to MIS for appraisal and rating services rendered by it fees ranging from \$1,500 to approximately \$2,500,000. MCO and 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 at www.moody's.com under the heading "Shareholder Relations — Corporate Governance — Director and Shareholder Affiliation Policy."

Any publication into Australia of this document is by MOODY'S affiliate, Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657, which holds Australian Financial Services License no. 336969. This document is intended to be provided only to "wholesale clients" within the meaning of section 761G of the Corporations Act 2001. By continuing to access this document from within Australia, you represent to MOODY'S that you are, or are accessing the document as a representative of, a "wholesale client" and that neither you nor the entity you represent will directly or indirectly disseminate this document or its contents to "retail clients" within the meaning of section 761G of the Corporations Act 2001.