

Fitch actualiza Metodología y toma acciones de calificación sobre **BORHIS**

Monterrey, N.L. (Junio 4, 2012): Fitch revisó las calificaciones de cinco BORHIS originados por Sofoles / Sofomes. Las acciones de calificación se detallan a continuación:

CREYCCB06U se baja a BB+(mex) desde A-(mex); perspectiva crediticia negativa.

CREYCB06U se baja a B(mex) desde BB(mex); observación negativa.

CREYCB06-2U se baja a CC(mex) desde CCC(mex).

FCASACB06U se ratifica en AAA(mex); perspectiva crediticia negativa.

PATRICB 072 se ratifica en A(mex); perspectiva crediticia estable.

El análisis de estas emisiones se realizó bajo la nueva metodología para calificar Sofoles y bancos publicada por Fitch el 11 de mayo de 2012. Para mayor detalle, vea "Fitch Actualiza Metodología para Calificar Emisiones Respaldadas por Créditos Hipotecarios en México" publicado en nuestra página web. Los supuestos revisados son un elemento que pudo afectar la evaluación de las calificaciones vigentes dadas las menores estimaciones de recuperación proyectadas sobre los altos niveles de activos no productivos.

CREYCCB06U

La baja en la calificación de la transacción CREYCCB06U refleja los niveles de recuperación estimados de acuerdo a la nueva metodología, el bajo nivel de propiedades recuperadas, y un margen financiero negativo. Los créditos hipotecarios que respaldan la emisión son administrados desde septiembre de 2010 por Patrimonio S.A. de C.V. S.O.F.O.L., sin embargo la regularización de los activos para la venta y recuperación concluyó a principios de año y desde entonces sólo se ha recuperado una vivienda y no se han reportado ventas. A pesar de contar con una cascada sencilla, el margen financiero se encuentra en niveles negativos debido a los altos niveles de cartera vencida y a los gastos asociados a estos activos no productivos (comisión por administración, seguros de vida y daños, cobertura swap) que son cubiertos por los activos productivos, lo que implica que un mayor porcentaje de la cobranza es destinado al pago de éstos. Este bono se benefició de una Garantía de Pago Oportuno (GPO) del 9.6% del saldo insoluto del bono al momento del primer ejercicio provista por Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), la cual fue agotada en septiembre de 2010, por lo que mensualmente se generan intereses sobre el monto solicitado.

CREYCB06U & 06-2U

Las acciones de calificación reflejan las presiones de liquidez que enfrenta la transacción para hacer frente al pago puntual de los intereses mensuales de ambas series. Esta transacción opera bajo una cascada dual de pagos, por lo que debido a los crecientes niveles de cartera vencida el margen financiero se ha reducido considerablemente; a su vez, la compresión de flujos para pagar los intereses se ha visto afectada por las cantidades solicitadas como Reembolsos por Gastos de Cobranza hechas por el administrador sustituto que resultan en una mayor volatilidad en las coberturas de interés. Asimismo, el riesgo de incumplimiento se ve agravado por la reducción del monto disponible en la Reserva de Intereses, que a la fecha sólo es suficiente para cubrir el 35.4% de los pagos del siguiente cupón de ambas series, por debajo de su objetivo de 100%.

FCASACB06U

La ratificación de la calificación se fundamenta en que la estructura cuenta con un adecuado nivel de enaltecido crediticio proveniente del saldo remanente de la GPO. El nivel de sobrecolateral se ha mantenido en 0% desde agosto de 2011 gracias al ejercicio de la GPO, la cual cuenta con un monto disponible de 10.7% del saldo actual del bono. El total del portafolio que respalda este bono cuenta con créditos con Garantía Por Incumplimiento del 25% proporcionada por SHF.

A la fecha la estructura cuenta con dos propiedades adjudicadas. El nivel de incumplimiento de créditos mayor a 90 días se ha incrementado en el último año; en abril de 2011 era de 19.6% y para abril de 2012 es de 26.9% por lo que se mantiene la perspectiva crediticia negativa.

PATRICB 072

La ratificación de la calificación del instrumento subordinado se fundamenta en la adecuada cobertura de intereses, el nivel de sobrecolateral. El nivel de sobrecolateral de este instrumento considerando cartera vigente a 90 días es de 2.8%. La tasa de prepago promedio de los tres últimos meses considerando el total de la cartera es de 9.9%, y la cartera vencida a 90 días se encuentra en 12.4%. En lo correspondiente a la serie preferente Fitch retiró la calificación desde el 28 de junio de 2008. Cabe mencionar que la prima de la garantía AMBAC ya no es considerada un gasto para la estructura ya que desde junio de 2011 se aprobó su eliminación.

Fitch realiza un monitoreo mensual de estas emisiones, el cual incluye, más 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 seguro de crédito a la vivienda.

Contactos Fitch Ratings:

Elsa Segura
Analista
Fitch México, S.A. de C.V.
Prol. Alfonso Reyes 2612, Monterrey, N.L., México

Georgina Alarcón
Analista

Jesús López
Director Asociado

Fernando Padilla
Director

Greg Kabance (Presidente del Comité de Calificación)
Managing Director

Relación con los medios: Denise Bichara, denise.bichara@fitchratings.com, Monterrey, Nuevo León.

Las calificaciones antes señaladas fueron solicitadas por el emisor, o en su nombre, y por lo tanto, Fitch ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación.

La información utilizada en el análisis de estas calificaciones fue proporcionada por Patrimonio, S.A. de C.V. S.F.O.L., ABC Capital S.A. Institución de Banca Múltiple, Fincasa Hipotecaria S.A. DE C.V. SOFOM, Institución de Banca Múltiple, MONEX, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria y/o obtenida de fuentes de información públicas. Para mayor información de Patrimonio, ABC Capital, Fincasa, y MONEX visite nuestras páginas www.fitchmexico.com y www.fitchratings.com.

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

- 'Criterio Global de Calificación de Finanzas Estructuradas', 20 de enero de 2012.
- 'Criterio de Calificación para RMBS en América Latina', 17 de febrero de 2012
- 'Criterio de Calificación para RMBS en América Latina Anexo – México', 11 de mayo de 2012

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTAN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: [HTTP://WWW.FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](http://WWW.FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHRATINGS.COM. LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERESES, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO.