

Fitch coloca en Observación Negativa los CBs FCASACB 06U

Fitch Ratings - Monterrey, N.L. (Mayo 31, 2013): Fitch llevó a cabo la siguiente acción de calificación:

Calificación 'AAA(mex)vra' de los Certificados Bursátiles (CBs) FCASACB 06U es colocada en 'Observación Negativa'.

FACTORES CLAVE DE LAS CALIFICACIONES

La Observación Negativa refleja el consistente consumo de la Garantía de Pago Oportuno (GPO) provista por la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C. (SHF) para mantener el nivel actual de sobrecolateralización, la cual se espera se utilice por completo durante este año; y una velocidad moderada en desplazamiento de créditos con moras altas que se encuentran en diferentes etapas de cobranza judicial, lo cual, retrasa la adjudicación de activos.

El nivel de calificación actual de los CBs refleja una adecuada protección crediticia debido a un razonable desempeño del portafolio de créditos vigentes (64.1% del portafolio total), el monto remanente de GPO y consistentes flujos de efectivo hacia el fideicomiso para mantener una sólida cobertura de pago intereses en el futuro previsible.

El índice de cartera vencida (considerando como vencidos los créditos con más 90 días en incumplimiento) sobre el saldo original del portafolio se ha mantenido alrededor de 19% durante el último año y considerando como vencidos los créditos con más de 180 días en incumplimiento, el índice pasó a 18% desde 15% en el último año. Los activos recuperados en forma de bienes adjudicados representan el 0.8% del saldo insoluto de los CBs, el administrador no ha reportado ventas sobre los mismos y no ha logrado adjudicar activos desde diciembre 2011. No obstante, estos créditos cuentan con un Seguro de Crédito a la Vivienda, el cual cubre el 25% del saldo insoluto del crédito y los intereses no pagados.

El nivel de sobrecolateralización medido como $[1 - (\text{saldo insoluto de los CBs} / \text{saldo insoluto de créditos sin atrasos por más de 180 días})]$ se ha mantenido en 0% debido al ejercicio de la GPO de la SHF, la cual tiene un monto disponible equivalente al 5.3% del saldo insoluto de los CBs o 12 meses del pago de intereses. La transacción considera una cascada sencilla, la cual mitiga los posibles riesgos de liquidez, la cobertura de interés se ha mantenido en promedio en 7.6 veces durante la vida de la transacción.

SENSIBILIDAD DE CALIFICACIONES

La calificación actual podría modificarse a la baja si la estructura sigue dependiendo de la GPO para mantener su nivel de sobrecolateral, el administrador no reporta ingresos o avances sobre las recuperaciones de los activos no productivos, su proceso de integración con Banco Mercantil del Norte S.A. Institucion de Banca Multiple, Grupo Financiero Banorte (Banorte) resulta en retrasos operativos que afecten negativamente la estabilización de cobranza y/o si los niveles de pérdida esperada de Fitch se incrementan sustancialmente. La calificación volvería a tener una perspectiva Estable en caso que los niveles de sobrecolateral sean razonablemente estables, la integración con Banorte ocurre sin mayores contratiempos y los esfuerzos de recuperación de activos de baja productividad resultan en amortizaciones consistentes a futuro.

Contactos Fitch Ratings:

Elsa Segura (Analista Líder)
Analista
Fitch México S.A. de C.V.
Prol. Alfonso Reyes No. 2612, Monterrey, N.L.

René Ibarra (Analista Secundario)
Senior Director

Greg Kabance (Presidente del Comité de Calificación)
Managing Director

Relación con medios: Denise Bichara, denise.bichara@fitchratings.com, +52 81 8399 9100
Monterrey, N.L.

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.

Las calificaciones fueron revisadas anteriormente el 4 de junio de 2012.

La información más reciente utilizada corresponde al cierre de abril 2013 para el reporte de cobranza y a la fecha de pago correspondiente a mayo 2013 para el reporte de distribución. Fitch México, S.A. de C.V. consideró también cada uno de estos reportes para los últimos doce meses.

La información utilizada en el análisis de estas calificaciones fue proporcionada por Fincasa Hipotecaria S.A de C.V. SOFOM (recientemente fusionada con Banorte), Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, (representante común), Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple, (fiduciario). Fitch no consideró la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador/administrador de créditos y los tenedores de CBs.

Las definiciones de las calificaciones de Fitch y las condiciones de utilización de dichas calificaciones se encuentran disponibles en el sitio de la agencia www.fitchratings.com. Las calificaciones publicadas, los criterios y las metodologías están disponibles en este sitio, en todo momento.

La calificación puede sufrir cambios, suspenderse, o retirarse como resultado de cambios en la emisión, debido a la falta de información para el análisis, o a factores externos que se consideren relevantes y pongan en riesgo la capacidad de pago oportuno de la emisión. Las calificaciones mencionadas anteriormente, constituyen una opinión relativa sobre la calidad crediticia de la emisión con base en su estructura de capital, mejoras crediticias y desempeño, sin que esta opinión sea una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier instrumento colocado en el mercado de valores.

La estructura y proceso de votación de los comités, y de calificación se encuentran contenidos en el documento denominado "Proceso de Calificación", el cuál puede ser consultado en nuestra página web www.fitchmexico.com en el apartado "Regulación".

En caso de que el valor o la solvencia del emisor se modifique en el transcurso del tiempo, la calificación puede modificarse a la alza o a la baja, sin que esto implique responsabilidad alguna a cargo de Fitch México.

La información y las cifras utilizadas para la determinación de estas calificaciones, de ninguna manera son auditadas por Fitch México, S.A. de C.V., por lo que su veracidad y autenticidad son responsabilidad de la emisora y/o de la fuente que las emite.

Fitch Ratings utilizó las siguientes metodologías para el análisis realizado, las cuales se encuentran disponibles en nuestros sitios www.fitchmexico.com y www.fitchratings.com:

- 'Criterio Global de Calificación de Finanzas Estructuradas', junio 6, 2012
- 'Criterio de Calificación para RMBS en América Latina', febrero 15, 2013
- 'Criterio de Calificación para RMBS en América Latina Anexo – México', agosto 2, 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.FITCHMEXICO.COM/](http://WWW.FITCHMEXICO.COM/). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHMEXICO.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. FITCH PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES SOBRE LAS CUALES EL ANALISTA LIDER ESTÁ BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FITCH.