

Standard & Poor's confirma calificación de 'mxAA+ (sf)' de los certificados respaldados por hipotecas de Fincasa Hipotecaria (FCASACB 06U)

Fecha de publicación: 18-Jan-2012 00:00:00 EST

Contacto de Servicio a Clientes
 1-877-SPCLIENT
 1-877-772-5436
Contáctenos

Contactos analíticos:

Daniel Castineyra, México (52) 55-5081-4497; daniel_castineyra@standardandpoors.com
 Mauricio Tello, México (52) 55-5081-4446; mauricio_tello@standardandpoors.com

RESUMEN

- Confirmamos la calificación de 'mxAA+ (sf)' de los certificados bursátiles con clave de pizarra FACASACB 06U.
- Los certificados están respaldados por créditos hipotecarios residenciales originados y administrados por Fincasa Hipotecaria.
- La confirmación de la calificación refleja nuestra opinión de que la emisión cuenta con suficiente protección crediticia para mantener la calificación asignada, a pesar del relativamente débil desempeño del portafolio que respalda la emisión.

México, D.F., 18 de enero de 2012.- Standard & Poor's confirmó hoy su calificación de largo plazo en escala nacional –CaVal– de 'mxAA+ (sf)' de los certificados bursátiles fiduciarios, con clave de pizarra FCASACB 06U, los cuales están respaldados por créditos hipotecarios residenciales (RMBS, por sus siglas en inglés) originados y administrados por Fincasa Hipotecaria S.A. de C.V. SOFOM E.R. Grupo Financiero Banorte (Fincasa Hipotecaria).

La confirmación de la calificación de los certificados FCASACB 06U refleja el hecho de que la transacción cuenta con suficiente protección crediticia para mantener su calificación de 'mxAA+ (sf)' considerando el desempeño observado y proyectado, y el relativamente débil desempeño del portafolio que respalda la emisión, el cual alcanzó un nivel de cartera vencida (más de 90 días de morosidad) de 24.95% a noviembre de 2011. El nivel de protección crediticia de la transacción era, a diciembre de 2011, de 9.69% (calculado como 1 – [Pasivo / Activo Vigente] + % restante de la Garantía de Pago Oportuno [GPO]). Un debilitamiento más severo que rebasa nuestras proyecciones podría justificar una nueva revisión de la calificación de esta transacción.

La emisión cuenta con una GPO provista por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF) la cual se utilizaría en caso de que exista algún faltante de interés o principal o para restablecer la paridad entre los créditos hipotecarios vigentes y el saldo insoluto de los certificados. A diciembre de 2011, la GPO no dispuesta era de alrededor de 11.35%.

Serie	Cartera Vencida (Noviembre de 2011)	Protección Crediticia (Diciembre de 2011)
FCASACB 06U	24.95%	9.69%

Estimamos los niveles de protección crediticia actuales, de morosidad y de incumplimiento de la transacción de acuerdo con nuestra metodología y supuestos. La emisión se analizó usando el sistema LEVELS México® para determinar los niveles actualizados de la frecuencia de incumplimiento y severidad de la pérdida. Una vez obtenidos estos valores, usamos nuestro modelo de flujo de efectivo para RMBS mexicanos para determinar las nuevas calificaciones, considerando la posición financiera de cada una de las transacciones, su desempeño y su estructura. Modelamos también las recuperaciones esperadas provenientes de la liquidación de activos en cada una de las transacciones de manera consistente con los resultados de LEVELS México® y nuestra metodología y nuestros supuestos actuales.

Frecuencia de Incumplimiento y Severidad de la Pérdida modelados

Serie	FI (%)	SP (%)
FCASACB 06U	58.05	42.74

FI – Frecuencia de Incumplimiento. SP – Severidad de la Pérdida

Calificaciones que confirmamos

Serie	Tipo	Fecha de Vencimiento Legal	Calificación Actual	Saldo Insoluto (millones UDIs)
Fincasa – Bursatilizaciones de Hipotecas Residenciales				
FCASACB 06U	Preferente	12 de abril de 2040	mxAA+ (sf)	284.40

CRITERIOS Y ANÁLISIS RELACIONADOS

- [Principios de las Calificaciones Crediticias](#), 4 de abril de 2011.
- [Criterios: Calificaciones de Financiamiento Estructurado](#), 2 de septiembre de 2010.
- [Metodología y supuestos para calificar instrumentos mexicanos respaldados por hipotecas residenciales](#), 13 de diciembre de 2010.
- [Criterios: Metodología y supuestos para analizar los seguros hipotecarios primarios para RMBS mexicanos](#), 17 de junio de 2010.
- [LEVELS México® estima el riesgo de incumplimiento y recuperación de las bursatilizaciones mexicanas respaldadas por hipotecas \(RMBS\)](#), 21 de enero de 2009.
- [Análisis de Escenarios: Standard & Poor's examina el efecto de las modificaciones a créditos sobre las calificaciones de RMBS mexicanos](#), 29 de abril de 2009.
- [Índice de RMBS Mexicanos: Índice de RMBS Mexicanos: Incertidumbre económica mundial podría retrasar mejoras en desempeño de créditos hipotecarios en México durante lo que resta de 2011](#), 23 de agosto de 2011.
- [Global Structured Finance Scenario And Sensitivity Analysis](#), 4 de noviembre de 2011.
- [S&P baja la calificación de la bursatilización hipotecaria de Fincasa Hipotecaria \(FCASACB 06U\) a 'mxAA+' de 'mxAAA'](#), 5 de julio de 2010.