

Fecha de Publicación: 11 de agosto de 2014

Boletín

Calificaciones de dos transacciones de RMBS de Su Casita sin impacto por reemplazo del administrador

Contactos analíticos:

Mauricio Tello, México 52 (55) 5081-4446, mauricio.tello@standardandpoors.com

Antonio Zellek, México 52 (55) 5081-4484, antonio.zellek@standardandpoors.com

RESUMEN

- Adamantine Servicios S.A. de C.V. reemplazará a Patrimonio S.A. DE C.V., SOFOM, E.N.R. como administrador primario de las transacciones.
- Las calificaciones de las Clases A y B de la transacción Hipotecaria Su Casita-Residential Mortgage Backed Notes con vencimiento en 2035 y las de las clases BRHCCB 07U, 07-2U, y 07-3U de otra transacción originada por Hipotecaria Su Casita no tienen impacto por el reemplazo del administrador.

México, D.F., 11 de agosto de 2014.-Standard & Poor's dijo hoy que sus calificaciones en escala global y en escala nacional –CaVal– de dos transacciones respaldadas por créditos hipotecarios (RMBS, por sus siglas en inglés) originadas por Hipotecaria Su Casita S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. (Su Casita; no calificada) no se ven afectadas por el cambio en su administrador primario. Las dos transacciones— Hipotecaria Su Casita-Residential Mortgage Backed Notes Clase A y Clase B, con vencimiento en 2035 e Hipotecaria Su Casita-Bursatilizaciones de Hipotecas Residenciales III certificados bursátiles BRHCCB 07U, 07-2U, y 07-3U—tienen sus series preferentes garantizadas por MBIA Insurance Corp. (B/Estable/--) y por MBIA México S.A. de C.V. (escala global, B/Estable/--, y escala nacional, mxBB+/Estable/--), respectivamente.

Standard & Poor's recibió información por parte de los proveedores de los seguros, como partes controladoras en cada una de las transacciones, sobre su intención de reemplazar a Patrimonio S.A. DE C.V., SOFOM, E.N.R. como administrador primario de ambas transacciones por Adamantine Servicios S.A. de C.V. (Adamantine). En nuestra opinión, el reemplazo del administrador en y por sí mismo no tendrá impacto en las calificaciones de las transacciones.

A pesar de que los reemplazos de los administradores han representado un desafío en el pasado y podrían traer riesgos operativos que podrían afectar las transacciones negativamente, las calificaciones de las clases preferentes (Clase A y BRHCCB 07-2U) de las transacciones no se ven impactadas debido a que actualmente reflejan las calificaciones de los proveedores de los seguros. Por otra parte, las calificaciones de las clases subordinadas (Clase B y BRHCCB 07-3U) se mantienen en 'D (sf)', siguen reflejando los continuos incumplimientos en ellas. Por último, las calificaciones subyacentes (SPUR) de ambos tramos senior se ubican en 'CC (sf)' para las notas Clase A, y en 'D (sf)' para BRHCCB 07-2U, y tampoco se ven afectadas de manera inmediata.

Además, se nos informó sobre la propuesta para modificar la documentación legal de las transacciones con el objeto de recibir la cobranza directamente en las cuentas bancarias que se abrirían a nombre de los fideicomisos.

El 14 de noviembre de 2013, publicamos un comentario luego de recibir una notificación sobre la posible renuncia de Patrimonio como administrador de estas transacciones (vea "[Standard & Poor's comenta sobre la renuncia del Administrador de Activos de transacciones de RMBS de Su Casita](#)", publicado el 14 de noviembre de 2013). La renuncia no se concretó, pero los proveedores de las garantías nos han notificado sobre el reemplazo de Patrimonio como administrador por Adamantine.

Las notas RMBS con vencimiento en 2035 se emitieron en el extranjero el 2 de abril de 2007 por el Fideicomiso 430 constituido en CI Banco S.A. (antes The Bank of New York Mellon, S.A.), en dos tramos: la Clase A se emitió por US\$232.53 millones y paga mensualmente intereses a una tasa LIBOR de un mes más 0.23%, y la Clase B se emitió por \$226.5 millones de pesos mexicanos (MXN) indexado a Unidades de Inversión (UDIs), y paga intereses mensuales a una tasa de 6.47% sobre el balance indexado a UDIs.

La otra es una emisión local de certificados bursátiles fiduciarios que se emitió el 25 de octubre de 2007, por el Fideicomiso 234036, constituido en HSBC México S.A. en tres clases. Las clases BRHCCB 07U y BRHCCB 07-2U se emitieron como tramos senior con diferentes duraciones (*time-tranched*) por 283.47 millones de UDIs y 425.20 millones de UDIs, respectivamente, con tasas de interés mensuales de 4.19% y 4.35% para cada clase. La clase subordinada BRHCCB 07-3U se emitió por un monto 64.85 millones de UDIs y paga intereses mensuales a una tasa de 6.99%. BRHCCB 07U se amortizó completamente el 26 de agosto de 2013.

Reporte de divulgación 17g-7 de Standard & Poor's

La Regla 17g-7 de la SEC requiere que una NRSRO, en cualquier reporte que acompañe una calificación crediticia relacionada con un título respaldado por activos como se define en la Regla, incluya una descripción de las declaraciones, garantías y mecanismos de ejecución disponibles para los inversionistas y una descripción sobre la manera en que difieren de las declaraciones, garantías y mecanismos de ejecución en las emisiones de títulos similares. La Regla aplica para transacciones calificadas (incluyendo calificaciones preliminares) a partir de septiembre 26 de 2011.

Si es aplicable, el Reporte de divulgación 17g-7 de Standard & Poor's que se incluye en este reporte de calificación está disponible en <http://standardandpoorsdisclosure-17g7.com>.

LISTA DE CALIFICACIONES QUE NO TIENEN IMPACTO

Hipotecaria Su Casita - Residential Mortgage Backed Notes

| Clase | Tipo | Calificación | Monto insoluto (millones) |
|-------|-------------|--------------|---------------------------|
| A | Senior | B (sf) | US\$89.12 |
| A | Senior | SPUR CC (sf) | US\$89.12 |
| B | Subordinada | D (sf) | MXN184.97 |

Hipotecaria Su Casita - Bursatilizaciones de Hipotecas Residenciales III

| | | | |
|--------------|-------------|-------------|-------------|
| BRHCCB 07U | Senior | NR | 0.0 UDIs |
| BRHCCB 07U | Senior | SPUR NR | 0.0 UDIs |
| BRHCCB 07-2U | Senior | B (sf) | 396.52 UDIs |
| BRHCCB 07-2U | Senior | mxBB+ (sf) | 396.52 UDIs |
| BRHCCB 07-2U | Senior | SPUR D (sf) | 396.52 UDIs |
| BRHCCB 07-3U | Subordinada | D (sf) | 64.85 UDIs |

SPUR – Calificación subyacente

CRITERIOS

- [Metodología y supuestos para calificar instrumentos mexicanos respaldados por hipotecas residenciales](#), 7 de junio de 2012.
- [Metodología: Interacción entre garantía financiera y calificaciones crediticias](#), 24 de agosto de 2009.

ARTÍCULOS RELACIONADOS

- [Principios de las Calificaciones Crediticias](#), 16 de febrero de 2011.
- [Descripción general del Proceso de Calificación Crediticia](#), 21 de marzo de 2014.
- [Escala Nacional \(CaVal\) – Definiciones de Calificaciones](#), 24 de octubre de 2013.
- [Descripción del índice de RMBS mexicanos de Standard & Poor's](#), 8 de octubre de 2007.

- Índice RMBS Mexicanos: Tras un deslucido 2013, las expectativas son más altas para los RMBS mexicanos en 2014, 18 de febrero de 2014.
- Global Structured Finance Scenario And Sensitivity Analysis: Understanding The Effects Of Macroeconomic Factors On Credit Quality, 2 de julio de 2014.
- Análisis de escenarios y sensibilidad para Financiamiento Estructurado en América Latina: Efectos de las variables de los mercados regionales, 21 de junio de 2012.
- Standard & Poor's comenta sobre la renuncia del Administrador de Activos de transacciones de RMBS de Su Casita, 14 de noviembre de 2013.
- Standard & Poor's baja calificación de una serie subordinada de un RMBS de Hipotecaria Su Casita a 'D (sf)' tras incumplimiento en el pago de intereses, 27 de septiembre de 2013.
- Standard & Poor's sube calificaciones de tres series de dos transacciones mexicanas de RMBS garantizadas por MBIA, 13 de mayo de 2013.
- Standard & Poor's baja calificaciones de dos transacciones de RMBS mexicanos garantizados por MBIA, 5 de marzo de 2013.
- Standard & Poor's sube calificaciones de dos emisiones de hipotecas residenciales de Hipotecaria Su Casita, 27 de febrero de 2013.
- Standard & Poor's baja calificación de una serie subordinada de un RMBS de Hipotecaria Su Casita tras incumplimiento en el pago de intereses, 2 de enero de 2013.

Copyright © 2014 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 disseminar 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.