

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 22/10/2014

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

CLAVE DE COTIZACIÓN	HICOACB
RAZÓN SOCIAL	THE BANK OF NEW YORK MELLON, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE
LUGAR	México, D.F.

ASUNTO

Standard & Poor's coloca calificaciones de RMBS de Santander Vivienda (antes ING Hipotecaria) en Revisión Especial Negativa

EVENTO RELEVANTE

RESUMEN

- Colocamos en el listado de Revisión Especial (CreditWatch) con implicaciones negativas las calificaciones de las clases preferente y subordinada de certificados bursátiles con claves de pizarra HICOACB 06U e HICOACB 06-2U, respectivamente.
- La transacción consiste en una emisión RMBS en dos series originada y administrada por Santander Vivienda (antes ING Hipotecaria).
- La colocación de las calificaciones en Revisión Especial de ambas series refleja el acelerado deterioro que ha presentado la emisión durante los últimos tres reportes, con fuertes aumentos en su cartera vencida y caídas en los niveles de protección crediticia.

México, D.F., 22 de octubre de 2014.-Standard & Poor's colocó hoy en su listado de Revisión Especial (CreditWatch) con implicaciones negativas, sus calificaciones de largo plazo en escala nacional -CaVal- de 'mxAAA (sf)' y 'mxAA- (sf)' de las clases preferente y subordinada, respectivamente, de una emisión de certificados bursátiles respaldados por créditos hipotecarios residenciales (RMBS, por sus siglas en inglés) originada y administrada por Santander Vivienda, S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Grupo Financiero Santander México (antes ING Hipotecaria S.A. de C.V. S.F.O.L.), con claves de pizarra HICOACB 06U e HICOACB 06-2U.

La colocación de las calificaciones en Revisión Especial de ambas series refleja el acelerado deterioro que ha presentado la emisión durante los últimos tres reportes, con lo que el aforo (calculado como $1 - [\text{Pasivos totales} / \text{Activos Vigentes}]$) se redujo a la mitad a 4.07% a agosto de 2014, desde 8.00% en junio de 2014, y la protección disponible para la serie preferente (suma de aforo más subordinación) cayó a 8.92% desde el objetivo de 12.50% en este mismo periodo.

Standard & Poor's estima que el aforo se ubicará alrededor de 1.8% y que la protección crediticia para la clase preferente disminuirá a niveles inferiores a 7% en cuanto esté disponible el dato del saldo insoluto de los certificados bursátiles correspondiente a la fecha de pago del próximo 27 de octubre, ya que para dicho cálculo se considerará el dato de la cartera a septiembre de 2014.

Este fuerte deterioro ocurrió como resultado del crecimiento en la cartera vencida, que aumentó a 10.62% a septiembre de 2014 desde 8.63% a junio de 2014, medida contra el saldo inicial. Este cambio contrasta drásticamente con la estabilidad que había mostrado desde 2010. De acuerdo con Santander Vivienda, el cambio en la tendencia de desempeño se debe a cambios en su estrategia de cobranza, y esperan que se vuelva a estabilizar en los siguientes meses, ya que recientemente contrataron despachos de cobranza para apoyar sus gestiones.

Resolveremos el estatus de Revisión Especial en los siguientes 90 días. Podríamos bajar las calificaciones si no se frena el deterioro en el desempeño y en los niveles de protección crediticia de la emisión. Por el contrario, podríamos confirmar nuestras calificaciones si observamos que ambos factores se estabilizan y comienzan a recuperarse.

FECHA: 22/10/2014

Cartera Vencida y Protección Crediticia

SerieCartera vencida de más de 90 días (%)

(i) Cartera vencida de más de 90 días (%)

(ii) Protección crediticia (%)

(iii)

HICOACB 06U29.6810.628.92

HICOACB 06-2U29.6810.624.07

(i) Medido respecto al saldo insoluto de los créditos. (ii) Medido respecto al saldo inicial de los créditos. (iii) Calculado como $\{1 - [\text{Pasivo} / \text{Activo Vigente}] + \text{porcentaje de subordinación, en su caso}\}$.

Con datos al 30 de septiembre de 2014.

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>.

Calificación que incluimos en nuestro listado de Revisión Especial Negativa

SerieTipoCalificación

ActualFecha de

Vencimiento

LegalSaldo Insoluto

(millones)

HICOACB 06UPreferentemxAAA (sf)5 de mayo de 2032UDIs 45.27

HICOACB 06-2UsubordinadamxAA- (sf)5 de mayo de 2032UDIs 2.41

CRITERIOS

- Metodología y supuestos para calificar instrumentos mexicanos respaldados por hipotecas residenciales, 7 de junio de 2012.
- Criterios: Uso del listado de Revisión Especial (CreditWatch) y Perspectivas, 14 de septiembre de 2009.
- Calificaciones crediticias en escala nacional y regional, 22 de septiembre de 2014.

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 de RMBS mexicanos: Mejora en la economía no ha impulsado la recuperación de los RMBS mexicanos, 10 de septiembre 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 sube calificación de una serie subordinada de RMBS de Santander Vivienda (antes ING Hipotecaria) y confirma calificación de serie preferente, 19 de junio de 2014.

FECHA: 22/10/2014

Información Regulatoria Adicional

1) Información financiera y de la estructura al 30 de septiembre de 2014.

2) La calificación se basa en información proporcionada a Standard & Poor's por el emisor y/o sus agentes y asesores. Tal información puede incluir, entre otras, según las características de la transacción, valor o entidad calificados, la siguiente: términos y condiciones de la emisión, prospecto de colocación, estructura legal e información legal relacionada, modelo financiero, información de las características del mercado, información prospectiva -por ejemplo, proyecciones financieras-, información proveniente de las entrevistas con el emisor, e información de otras fuentes externas, por ejemplo, CNBV, Bolsa Mexicana de Valores.

La calificación se basa en información proporcionada con anterioridad a la fecha de este comunicado de prensa; consecuentemente, cualquier cambio en tal información o información adicional, podría resultar en una modificación de la calificación citada.

3) Standard & Poor's considera dentro de su análisis las capacidades del originador y/o administrador de activos. Sin embargo, nuestra estimación de las capacidades de éstos no necesariamente tiene un impacto directo sobre las calificaciones asignadas.

4) Standard & Poor's no considera en su análisis para la determinación de la calificación la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante, y posibles adquirentes de los valores emitidos bajo la bursatilización calificada.

Contactos analíticos:

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

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

MERCADO EXTERIOR