

Fecha de Publicación: 28 de octubre de 2014

**Comunicado de Prensa**

## **S&P retira calificación de 'mxAAA (sf)' de la primera bursatilización de hipotecas residenciales en México (BRHCGCB 03U), tras su amortización total anticipada**

Contactos analíticos:

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

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

México, D.F., 28 octubre de 2014.- Standard & Poor's retiró hoy su calificación de largo plazo en escala nacional –CaVal– de 'mxAAA (sf)' de los certificados bursátiles fiduciarios con clave de pizarra BRHCGCB 03U, respaldados por una cartera de créditos hipotecarios residenciales (RMBS, por sus siglas en inglés) originados por Hipotecaria Su Casita S.A. de C.V. SOFOM E.N.R. (Su Casita; no calificada) y Proyectos Adamantine, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. (antes GMAC Financiera; no calificada) y administrados por Pendulum, S. de R.L. de C.V. (Pendulum, con clasificación de PROMEDIO como administrador primario de hipotecas residenciales y clasificación de SUPERIOR AL PROMEDIO como administrador especial). El retiro de la calificación se da luego de la amortización total anticipada en su fecha de pago el 27 de octubre de 2014, por un monto total de 0.613 millones de Unidades de Inversión (UDIs) equivalente a \$3.17 millones de pesos (MXN).

Durante la mayor parte de la vida de la emisión, el portafolio bursatilizado tuvo un desempeño sólido reflejado en sus niveles de cartera vencida (medida como porcentaje del saldo inicial del portafolio), los cuales se dispararon en 2012, año en que se dio la sustitución del administrador, y que, en los años posteriores, lograron estabilizarse y cerraron en 11.25% a septiembre de 2014. Lo anterior, gracias a los esfuerzos de cobranza realizados por Pendulum. A pesar de esto, la protección crediticia en forma de sobrecolateralización creció durante la vida de la transacción debido a que la estructura permitía utilizar la mayor parte de las cantidades remanentes (85% o 95%) para realizar amortizaciones adicionales del saldo de los certificados bursátiles bajo ciertas circunstancias.

La transacción se vio afectada por riesgos operativos en 2012 derivados de los litigios en contra de Su Casita (el anterior administrador de la transacción) que resultaron en el embargo de algunas cuentas de la empresa, lo cual se combinó con la sustitución del administrador, por lo que bajamos su calificación a 'mxAA (sf)' el 23 de agosto de 2012, sin embargo, en nuestra última acción de calificación en abril de 2014, su calificación regresó a su nivel original de 'mxAAA (sf)' reflejando nuestra opinión de que dichos riesgos se habían resuelto satisfactoriamente. Cabe mencionar que incluso durante este periodo de presiones adicionales inducidas por los riesgos operativos, la transacción fue capaz de hacer frente a sus pagos de intereses en tiempo y forma, ya que contaba con un Contrato de Apoyo Crediticio con el Nederlandse Financierings-Maatschappij voor Ontwikkelingslanden N.V. (FMO) que servía para cubrir el pago oportuno de intereses y principal, por un monto máximo de 9% sobre el saldo insoluto de los certificados bursátiles que fue utilizada durante algunos meses.

Los certificados bursátiles BRHCGCB 03U se emitieron el 5 de diciembre de 2003 por el Fideicomiso Irrevocable No. F/0026 constituido en CIBanco, S.A. Institución de Banca Múltiple (antes The Bank of New York Mellon, S.A., Institución de Banca Múltiple) por un monto de 178.50 millones de UDIs, pagaban una tasa de interés bruta anual de 5.0 % y tenían fecha de vencimiento legal el 26 de diciembre de 2019.

### **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 retiramos

#### Hipotecaria Su Casita - Bursatilizaciones de Hipotecas Residenciales

Serie	Fecha de Vencimiento Legal	Calificación Actual	Calificación Anterior
BRHCGCB 03U	26 de diciembre de 2019	N.C.	mxAAA (sf)

N.C. – No Calificada

## CRITERIOS

- Metodología y supuestos para calificar instrumentos mexicanos respaldados por hipotecas residenciales, 7 de junio de 2012.
- 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 de RMBS de Su Casita (BRHCGCB 03U) y baja calificaciones de otras dos (BRHCCB 08-4U y BRHCCB 08-5U), 25 de abril de 2014.

## Información Regulatoria Adicional

1) *Información financiera y de la estructura al 27 de octubre 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.*

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 diseminar sus opiniones y análisis. Las calificaciones y análisis públicos de S&P están disponibles en sus sitios web [www.standardandpoors.com](http://www.standardandpoors.com), [www.standardandpoors.com.mx](http://www.standardandpoors.com.mx), [www.standardandpoors.com.ar](http://www.standardandpoors.com.ar), [www.standardandpoors.com.br](http://www.standardandpoors.com.br) (gratuitos) y en [www.ratingdirect.com](http://www.ratingdirect.com) y [www.globalcredportal.com](http://www.globalcredportal.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](http://www.standardandpoors.com/usratingsfees).*