

Fitch Baja Calificación de BRHCCB 08-4U y BRHCCB 08-5U a 'CCC(mex)vra'

Fitch Ratings - Monterrey, N.L. - (Noviembre 18, 2014): Fitch Ratings llevó a cabo las siguientes acciones de calificación:

- Calificación de los Certificados Bursátiles (CBs) BRHCCB 08-4U baja a 'CCC(mex)vra' desde 'B-(mex)vra';
 - Calificación de los CBs BRHCCB 08-5U baja a 'CCC(mex)vra' desde 'B-(mex)vra';
- La Perspectiva Crediticia es Negativa.

FACTORES CLAVE DE LAS CALIFICACIONES

Las acciones de calificación reflejan la creciente exposición a riesgo liquidez y el deterioro en protección crediticia en forma de aforo para ambos CBs. Las calificaciones actuales siguen considerando la elevada exposición de los CBs hacia activos de baja productividad como créditos hipotecarios vencidos y/o reestructurados; el desplazamiento lento de bienes adjudicados; y una reducida ejecución de cobertura por seguros de crédito a la vivienda. La permanencia de estos factores reduciría el flujo de efectivo hacia el fideicomiso irrevocable F/253936 en caso que la calidad de los activos bursatilizados no mejore de forma consistente.

Al cierre de octubre de 2014, el nivel de aforo de los CBs [calculado como 1-(saldo de ambos CBs/créditos hipotecarios vigentes)] continúa decreciendo y es -135.2%, el cual compara negativamente con -99.7% observado hace 12 meses. El índice de cartera vencida para moras tardías (créditos hipotecarios con atraso en pago mayor a 180 días consecutivos más créditos hipotecarios con producto solución que todavía no muestran pago sostenido) se deterioró 7.1% durante el último año para ubicarse en un elevado 43.4% del saldo original del colateral. Asimismo, el volumen de créditos hipotecarios reestructurados permanece amplio ya que estos representan 25.6% del total de créditos actuales. En opinión de Fitch, la efectividad de dichas reestructuras aún es moderada y mantiene a la transacción expuesta a procesos de cobranza judicial y extra-judicial por parte del administrador actual (Patrimonio S.A. de C.V.), lo cual ocasionaría volatilidades en los flujos de efectivo futuros.

Fitch observa que el ritmo de venta de bienes adjudicados también ha disminuido respecto al observado en 2013 y el inventario de viviendas es todavía significativo con aproximadamente 400 propiedades por desplazar. Durante los primeros nueve meses de 2013, el administrador actual vendió 69 inmuebles y durante 2014 el ritmo se ha reducido a 22; cifra por debajo de lo esperado por Fitch. Dichos flujos han sido un factor positivo para complementar el pago de intereses de los CBs. Durante los últimos 12 meses, la cobertura de intereses devengados (después de pagar gastos) se ubica en 1.7 veces (x), la cual compara negativamente con 2.1x observada en 2013.

El consistente deterioro de los activos y el hecho de no alcanzar el aforo requerido de 2.2% desde junio de 2009, hace que el mecanismo de amortización actual de ambos CBs sea a pro-rata sobre el número de CBs. En este sentido, el saldo pendiente por amortizar de los CBs BRHCCB 08-4U y BRHCCB 08-5U es 54.2% y 60.9% de su saldo original, respectivamente.

SENSIBILIDAD DE LAS CALIFICACIONES

Las calificaciones podrían ajustarse a la baja si el nivel de aforo continúa disminuyendo, la efectividad de productos solución permaneciere moderada, los indicadores de cobertura de pagos de intereses se ubicara por debajo de los niveles actuales; y/o la capacidad del administrador actual se apreciara deteriorada a juicio de Fitch para actividades de cobranza judicial o extra-judicial, entre otros factores. Las calificaciones podrían incrementarse tras una mejora consistente en flujos de efectivo y en niveles de protección crediticia por encima de los observados actualmente, entre otros factores.

Contactos Fitch Ratings:

René Ibarra (Analista Líder)
Director Senior
Fitch México S.A. de C.V.
Prol. Alfonso Reyes 2612,
Monterrey, N.L. México

Elsa Segura (Analista Secundario)
Directora Asociada

Juan Pablo Gil (Presidente del Comité de Calificación)
Director Senior

Relación con medios: Denise Bichara, Monterrey, N.L. Tel: +52 (81) 8399 9100.
E-mail: denise.bichara@fitchratings.com.

Las calificaciones 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.

La calificación de ambos CBs fue revisada en noviembre 15, 2013.

La información utilizada en el análisis de estas calificaciones fue proporcionada por Patrimonio S.A. de C.V. en su calidad de administrador primario, Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple como representante común y HSBC México S.A., Institución de Banca Múltiple en su calidad de fiduciario. La información más reciente utilizada corresponde al cierre del mes de septiembre 2014 para el reporte de cobranza. Para el reporte de distribuciones se utilizó el de octubre 2014 y asimismo se consideraron también cada uno de estos reportes desde la fecha de emisión de los CBs. Para mayor información sobre esta transacción así como para conocer el significado de la calificación asignada, los procedimientos para dar seguimiento a la calificación, la periodicidad de las revisiones, y los criterios para el retiro de la calificación puede visitar nuestras páginas www.fitchratings.mx y www.fitchratings.com.

Fitch no consideró la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador de créditos y los tenedores de CBs.

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.

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

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

Las calificaciones mencionadas, 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 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.

Metodologías aplicadas:

- Criterio Global de Calificación de Finanzas Estructuradas (Junio 4, 2014);
- Criterio de Calificación para RMBS en América Latina (Febrero 13, 2014);
- Criterios de Calificación para RMBS en América Latina Anexo – México (Agosto 29, 2014).

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTAN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: WWW.FITCHRATINGS.COM. ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHRATINGS.MX. 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.