

Fitch Ratifica la Calificación 'AA+(mex)vra' de BRHSCCB 06

Fitch Ratings - Monterrey, N.L. - (Diciembre 1, 2014): Fitch Ratings ratificó la calificación 'AA+(mex)vra' de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBs) con clave de pizarra BRHSCCB06. La Perspectiva crediticia se mantiene Estable.

FACTORES CLAVE DE LA CALIFICACIÓN

La calificación actual refleja una protección crediticia creciente, favorable desempeño de los créditos hipotecarios bursatilizados así como las habilidades mostradas por Santander Vivienda S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Grupo Financiero Santander México (SV, antes ING Hipotecaria S.A. de C.V., SOFOM, ENR) como administrador actual de la cartera. Fitch observa amortizaciones consistentes de los CBs BRHSCCB 06 y mejoras recientes en los niveles de aforo que se aproximan a su nivel objetivo; así mismo, los CBs se benefician de la disponibilidad de una garantía parcial provista por el International Finance Corporation (IFC) equivalente actualmente a MXN10.7 millones (o 12.25% del saldo de los CBs). La calificación también considera la aplicación que hace el fiduciario del fideicomiso F/00239 sobre los recursos disponibles para el pago de intereses y principal de los CBs mediante un esquema de cascada sencilla el cual ha sido informado a los tenedores de los CBs en el pasado.

Al 25 de noviembre de 2014, el nivel de aforo de los CBs BRHSCCB 06 [calculado como 1-(saldo CBs/créditos hipotecarios vigentes sin reestructuras)] es 2.11%, el cual compara favorablemente con -10.32% de hace 12 meses. Este nivel no había sido observado desde principios de 2010; su evolución es positiva, sin embargo todavía no alcanza el Aforo Objetivo de 5%. El saldo actual de los CBs representa 16.72% de su saldo inicial y el margen financiero continúa relativamente estable con un promedio de 0.45% durante los últimos 12 meses.

La cartera vigente y aquella en etapa de moras tempranas exhiben una estabilidad relativa. Los CBs actualmente son respaldados por 451 créditos de los cuales 60.72% se encuentran con atraso en pago menor de 90 días sin considerar como vigentes los créditos reestructurados. Así, el índice de cartera vencida (mayor a 90 días y considerando a los créditos reestructurados como vencidos) sobre el saldo original de los créditos permanece estable y en un nivel bajo de 10.8%. El volumen de créditos reestructurados con algún producto solución y el inventario de bienes adjudicados se mantiene también bajo.

La cartera reestructurada representa 27.25% de la cartera total sin que se observen deterioros significativos o incrementos en la misma. Si bien Fitch no descarta observar una volatilidad en cobranza en la medida que SV adapta sus procesos de administración de cartera en esta transacción, Fitch espera que dicho efecto sea temporal dadas las buenas características del portafolio bursatilizado. La transacción cuenta además con una reserva de efectivo creada para cubrir gastos legales de cobranza judicial y extra-judicial por un monto de MXN 5.3 millones el cual está en su saldo objetivo.

SENSIBILIDAD DE LA CALIFICACIÓN

La Perspectiva crediticia es Estable. Una modificación a la alza en la calificación es limitada en parte por la discrepancia existente en la aplicación de los flujos de efectivo. Dicha aplicación según los documentos legales, obedece una cascada dual mientras que al momento se aplica como cascada sencilla. Las calificaciones podrían modificarse a la baja ante un deterioro significativo en el desempeño de los créditos hipotecarios bursatilizados y/o ante reducciones significativas en la protección crediticia de los CBs.

Contactos Fitch Ratings:

Georgina Alarcón (Analista Líder)
Directora Asociada
Fitch México S.A. de C.V.
Blvd. Manuel Ávila Camacho 88 Piso 3
México D.F, 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 esta emisión fue revisada anteriormente en diciembre 20, 2013.

La información utilizada en el análisis de estas calificaciones fue proporcionada por Santander Vivienda S.A. de C.V., SOFOM, E.R., Grupo Financiero Santander México como administrador sustituto y Monex Casa de Bolsa S.A de C.V. Grupo Financiero Monex como representante común. La información utilizada contempla datos desde la fecha de emisión hasta octubre 31, 2014 para el reporte de cobranza y a noviembre 25, 2014 para el reporte de distribución. Para mayor información 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 cual 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.