

Fitch Ratings modifica a la baja la calificación de BONHITO F1026 a 'AA+(mex)'

Monterrey, N.L. (Enero 26, 2012) Fitch Ratings bajó la calificación de BONHITOF1026, a AA+(mex) desde AAA(mex), manteniendo la Perspectiva Negativa. Fitch Ratings considera como obligación el pago del total de intereses y capital hasta la fecha de vencimiento de los bonos el 1 de abril de 2026, como se estipula en la documentación legal de la emisión.

La acción de calificación se sustenta en el incremento en la morosidad presentada por el portafolio de créditos que sirven de garantía para la estructura BONHITOF1026, razón por la cual en la última revisión de calificación a este título le fue asignada una perspectiva negativa. Dicha perspectiva se mantiene, ya que no existen señales contundentes sobre un cambio en el comportamiento de la cartera, hecho por el cual Fitch Ratings monitoreara detalladamente los resultados que presente el reciente cambio de administrador primario para este portafolio.

Al corte del primero de diciembre de 2011, el saldo de capital de los créditos en incumplimiento mayor a noventa días representó el 20.9% del saldo originalmente transferido al fideicomiso, valor que se ha incrementado en más de seis puntos porcentuales comparándolo con el registro de diciembre de 2010. Estas cifras son superiores a los niveles de morosidad que registran otras transacciones que se encuentran en lo más alto de la escala de calificación, están denominadas en pesos y son garantizadas con cartera originada por Sofoles.

Este aumento en los incumplimientos, ha ocasionado que el nivel de aforo de la estructura se reduzca hasta un 4.8% en diciembre de 2011, disminuyendo desde el 10.1% registrado en diciembre de 2010. Sin embargo, Fitch Ratings considera que la estructura permanece con una muy alta calidad crediticia, considerando que a pesar del deterioro señalado, el aforo mantiene valores positivos y el margen financiero de la estructura se encuentra alrededor de un 2%. Estos últimos valores le permitirían a esta estructura reconstruir sobrecolateral, si el desempeño de la cartera se estabiliza.

Por otro lado, Fitch Ratings considera que la administración de la cartera no ha sido efectiva con la recuperación de créditos vencidos, por lo cual a pesar de los altos niveles de morosidad aún no existe un inventario de inmuebles recuperados que puedan ser vendidos y con ello generar flujos que restauren el aforo de la transacción. Así, esta calificadora monitoreará los resultados que genere la entrada de Pendulum, S. de R.L. de C.V. como nuevo administrador primario del portafolio de créditos y el impacto sobre los flujos futuros de la transacción (recuperaciones y/o gastos adicionales), considerando que Pendulum es conocido como un administrador especial para portafolios no regularizados.

Fitch realiza un monitoreo mensual de esta emisión, el cual incluye, mas no se limita; a los siguientes factores: niveles de morosidad, tasa constante de prepago, recuperaciones, niveles de aforo y subordinación, número de créditos y movimiento de las cuentas de los fideicomisos. Además del análisis cualitativo, el proceso de análisis consiste en: re estimar los supuestos de incumplimiento y severidad de pérdida para la cartera vigente actual y simular el flujo de efectivo para determinar el máximo nivel de incumplimiento que cada bono puede soportar en cada escenario de calificación. Este modelo incorpora todas las mejoras crediticias de la emisión, así como sus características estructurales en cuanto a la prelación de pagos establecidos en el contrato de fideicomiso respectivo. Adicionalmente, el modelo incorpora el inventario de propiedades recuperadas, así como el flujo producto de la recuperación de los créditos vencidos bajo cada uno de los escenarios de calificación; niveles de prepago, morosidad, margen financiero y recuperación de seguros hipotecarios cuando así corresponda. Además, debido a la sustitución de administradores (Pendulum es actualmente el administrador primario de cartera originada por terceros), y los retrasos operativos que se pueden generar hasta la consolidación de este proceso de sustitución, Fitch prolongó los tiempos de recuperación de los activos no productivos al momento de proyectar estos flujos entrantes. Así mismo, debido a la falta de efectividad de la cobranza de la cartera no productiva, Fitch Ratings ajustó a la baja los niveles de recuperación estimada.

Contactos Fitch Ratings:

Vicente Vargas (Analista Líder)
Analista
Fitch México, S.A. de C.V.
Prol. Alfonso Reyes 2612. Monterrey, N.L.

Fernando Padilla Cortinas (Analista Secundario)
Director

Greg Kabance (Presidente del Comité de Calificación)
Managing Director

Relación con medios: Denise Bichara, denise.bichara@fitchratings.com, Monterrey, N.L.

Las calificaciones antes 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 información utilizada en el análisis de estas calificaciones fue proporcionada por Hipotecaria Total (HiTo) y/o obtenida de fuentes de información públicas. Para mayor información de HiTo, visite nuestras páginas www.fitchmexico.com y www.fitchratings.com.

Para el análisis de emisiones respaldadas por créditos hipotecarios, Fitch Ratings utiliza las siguientes metodologías disponibles en nuestro sitio web www.fitchratings.com.

- "Global Structured Finance Rating Criteria", 4 de agosto de 2011.
- "Rating Criteria for RMBS in Latin America", 17 de marzo de 2011.
- "Rating Criteria for RMBS in Latin America Addendum — Mexico", 17 de Marzo de 2011.