
Fitch Ratings ratifica calificaciones de BORHIS

Monterrey, N.L. (Junio 24, 2011): Fitch Ratings ratificó las calificaciones de 2 bonos respaldados por hipotecas originadas por Sofoles/Sofomes. Las acciones de calificación se derivan del proceso mensual de monitoreo el cual consiste en la medición del desempeño de las carteras hipotecarias subyacentes que respaldan los bonos que cuentan con una calificación vigente emitida por esta calificadora. El análisis incluye, más no se limita a las siguientes variables: niveles de morosidad, tasa constante de prepago (CPR, por sus siglas en inglés), créditos en proceso judicial, recuperaciones, nivel de aforo, número de créditos y movimientos de las cuentas de los fideicomisos. El análisis se efectuó con base en la información provista al cierre del mes de mayo de 2011, tanto por los Representantes Comunes como por los Administradores de las carteras.

Las acciones de calificación se muestran a continuación:

FCASACB 06U - se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia negativa.

PATRICB 072 - se ratificó la calificación A(mex), se mantiene la perspectiva crediticia estable.

FCASACB 06U

La calificación de este bono se fundamenta en el nivel de sobre aforo, en la Garantía de Pago Oportuno provista por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) y en el desempeño de la transacción. Este bono, emitido en diciembre de 2006, contaba con un aforo inicial de 1.5% y un aforo objetivo de 3%. Con base en el último reporte de distribuciones circulado por el representante común el nivel de aforo al 27 de junio del presente será de 0%, luego de utilizar recursos provenientes de la cobranza mensual como MXN2,944,686.20 de la GPO. Cabe mencionar que dicha garantía otorga una cobertura del 12.5% sobre el saldo insoluto del bono al momento del primer ejercicio ocurrido en Octubre de 2010. Derivado de lo anterior el saldo disponible de la garantía después de la amortización será de MXN39,900,584.35 equivalente al 10.94% del saldo remanente de los certificados a dicha fecha.

La cartera de créditos hipotecarios, ha mostrado un incremento en los niveles de morosidad mayor de 90 días de atrasos, los cuales han pasado de 14.36% al 31 de mayo de 2010 a 22.32% al 31 de Mayo de 2011, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 10.56% a 18.31% durante el mismo periodo. La tasa constante de prepago es de 6.83% en promedio para los últimos 3 meses. Actualmente 242 propiedades se encuentran en proceso judicial, y se han presentado sólo dos recuperaciones vía adjudicaciones o daciones al fideicomiso.

El portafolio que respalda este bono se compone de 1,127 créditos hipotecarios originados y administrados por Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., SFOM (calificación AAFC3(mex) como Administrador de Activos Financieros por parte de Fitch). Los créditos cuentan además, con una cobertura (GPI) otorgada por la SHF, con una cobertura promedio del 25%. Al momento de la emisión, los estados con mayor concentración eran: Baja California (24.99%), Estado de México (19.05%) y Quintana Roo (13.23%).

PATRICB 072

La calificación de este bono se fundamenta en el desempeño de la transacción. Esta transacción, emitida en julio de 2007, contaba con un aforo inicial de 1.00% y se mantendrá en su aforo objetivo de 3.75% después de la amortización del próximo 27 de junio, conviene señalar que la transacción se ha mantenido en dicho nivel desde julio de 2008. Los niveles de morosidad mayor de 90 días de atrasos en la cartera de créditos hipotecarios han pasado de 5.11% al 31 de mayo de 2010 a 8.99% al 31 de mayo

de 2011, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 4.03% a 6.61% durante el mismo periodo. La tasa constante de prepago es de 7.4%, en promedio para los últimos tres meses. Actualmente, de un total de 12 propiedades recuperadas, se tienen 4 en inventario con un valor de MXN648,895.21. Asimismo, esta transacción cuenta con una reserva de intereses cuyo saldo actual asciende a MXN 5,796,767. La calificación de la serie preferente fue retirada por Fitch el 28 de junio de 2008.

El portafolio que respalda este bono se compone de 2,900 créditos hipotecarios originados y administrados por Patrimonio, S.A. de C.V., S.F.O.L. (calificación AAFC2-(mex) como Administrador de Activos Financieros por parte de Fitch). Al momento de la emisión, los estados con mayor concentración eran: Nuevo León (35.64%), Estado de México (15.95%) y Jalisco (15.36%).

Contactos Fitch Ratings:

Jesús López (Analista Líder)

Analista

Fitch México S.A. de C.V.

+52 (81) 8399.9100

Prol. Alfonso Reyes No. 2612, Edificio Connexity, Monterrey, N.L.

Fernando Padilla (Analista Secundario)

Director

+52 (55) 5202.7302

Greg Kabance (Presidente del Comité de Calificación)

Managing Director

+ 1 312 368.2052

Relación con los medios: Edna Gómez, Monterrey, Nuevo León, Tel: +52 (81) 8399.9100 Mail: edna.gomez@fitchratings.com

La información utilizada en el análisis de estas calificaciones fue proporcionada por Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., SFOM, Patrimonio, S.A. de C.V., S.F.O.L., Tertius, S.A.P.I. de C.V., S.F.O.M, E.N.R., MONEX, Institucion de Banca Multiple, División Fiduciaria, y/o obtenida de fuentes de información públicas. Para mayor información de Fincasa, Patrimonio, Tertius, y Monex visite nuestras páginas www.fitchmexico.com y www.fitchratings.com.

Fitch Ratings utilizó las siguientes metodologías para el análisis realizado, las cuales se encuentran disponibles en el portal de internet www.fitchratings.com.

- Criterios de Calificación para RMBS en América Latina, Marzo 17, 2011.
- Global Structured Finance Rating Criteria, August 16 2010.

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