

Fitch Argentina revisó las calificaciones de los títulos emitidos por fideicomisos hipotecarios

23 de diciembre de 2003

Buenos Aires - Diciembre 23, 2003: Fitch Argentina revisó las calificaciones de los Títulos de Deuda (TD) y Certificados de Participación (CP) emitidos por los fideicomisos hipotecarios de los bancos Hipotecario, BACS y Galicia que resultó tanto en la modificación como confirmación de las calificaciones de los títulos emitidos. La mejora de las carteras de préstamos hipotecarios titulizados producto del incremento en los ratios de cobranza y en la reducción de la brecha entre el CER y CVS, resultó favorable para los títulos senior, de menor duración y cuya cartera fideicomitida se encuentra en un estadio avanzado en la vida de la misma. En cambio, la eliminación del CVS a partir de abril de 2004 ha afectado en forma negativa a los títulos subordinados, de mayor duración y con una cartera de préstamos joven. En lo que respecta a temas pendientes de definición por parte del Gobierno y que podrían tener algún efecto sobre los fideicomisos se debe mencionar que durante los meses de octubre y noviembre de 2003, el Congreso aprobó la compensación a los Bancos por la indexación asimétrica, la eliminación del CVS a partir de abril de 2004 y el sistema de refinanciación hipotecaria. A la fecha, la compensación se encuentra pendiente de reglamentación mientras que se ha otorgado una nueva prórroga para el sistema de refinanciación hipotecaria. Fitch Argentina monitoreará la evolución de estos puntos a fin de reflejar su efecto en el fideicomiso. Por último, debemos aclarar que debido a la "pesificación" de las obligaciones en moneda extranjera a razón de un peso por un dólar estadounidense y la actualización del capital según el CER o CVS, se ha enfatizado el análisis de la emisión en el Flujo de Caja generado por el subyacente y la medida en que dichos flujos resultan suficientes para el repago de los instrumentos emitidos debido a que el uso de las medidas tradicionales aplicadas al análisis de estructuradas de Hipotecas Residenciales (DTI, LTV) podrían llevarnos a conclusiones erróneas. A continuación se detallan los títulos, sus calificaciones y las modificaciones resultantes: Fideicomiso Hipotecario BHN I CP por \$ 4.651.299 – Confirmación B(arg) ML Fideicomiso Hipotecario BHN II TD Clase A1 por \$ 44.554.000 – Suba a BBB+(arg) ML de BBB-(arg)ML TD Clase A2 por \$ 51.363.000 – Suba a BBB+(arg) ML de BBB-(arg)ML TD Clase B por \$ 3.730.000 – Suba a BB+(arg) ML de BB(arg)ML CP por \$ 6.927.337 – Confirmación CCC(arg) ML Fideicomiso Hipotecario BHN III TD Clase A1 por \$ 14.896.000 – Suba a BB(arg)ML de BB-(arg)ML TD Clase A2 por \$ 82.090.000 – Suba a BB(arg)ML de BB-(arg)ML TD Clase B por \$ 5.060.000 – Confirmación B-(arg) ML CP por \$ 3.374.027 – Baja a CC(arg)ML de CCC(arg) ML Fideicomiso Hipotecario BHN IV TD Clase AV por \$ 44.554.000 – Suba a B+(arg)ML de B(arg)ML TD Clase AF por \$ 51.363.000 – Suba a B+(arg)ML de B(arg)ML TD Clase B por \$ 24.375.000 – Confirmación CC(arg)ML CP por \$ 14.625.505 – Confirmación C(arg)ML Fideicomiso Hipotecario BACS I TD Clase AV por \$ 30.000.000 – Confirmación B-(arg)ML TD Clase AF por \$ 65.000.000 – Confirmación B-(arg)ML TD Clase B por \$ 12.164.000 – Confirmación CC(arg)ML CP por \$ 8.689.933 – Confirmación C(arg)ML Fideicomiso Financiero Galtrust II- Letras Hipotecarias TD por \$ 45.000.000 – Confirmación CCC(arg)ML CP por \$ 16.191.493 – Baja a C(arg)ML de CC(arg)ML Fideicomiso Financiero Galtrust V- Letras Hipotecarias TD por \$ 42.000.000 – Suba a B+(arg)ML de B(arg)ML CP por \$ 15.573.377 – Confirmación CC(arg)ML Los informes correspondientes se encuentran disponibles en el website de Fitch Argentina www.fitchratings.com.ar Contactos: Mauro Chiarini - Cintia Defranceschi - Eduardo D'Orazio T: +54 11 4327-2444