

Fecha de Publicación: 3 de julio de 2007

México—Comunicado de Prensa

Standard & Poor's asigna calificaciones a la tercera bursatilización hipotecaria de Patrimonio

Contactos: Álvaro Rangel, México (52) 55-5081-4419, alvaro_rangel@standardandpoors.com

María Tapia, México (52) 5081-4415, maria_tapia@standardandpoors.com

Acción:	Asignación de Calificaciones
Calificaciones:	Certificados Bursátiles fiduciarios Clase A (PATRICB 07) Escala Global AAA Escala Nacional (CaVal) mxAAA Certificados Bursátiles fiduciarios Clase B (PATRICB 07-2) Escala Nacional (CaVal) mxA

México, D.F. 3 de julio de 2007.- Standard & Poor's asignó su calificación en escala global de 'AAA' y en escala nacional –CaVal– de 'mxAAA', a los certificados bursátiles fiduciarios Clase A (PATRICB 07) y la calificación de 'mxA' a los certificados bursátiles fiduciarios Clase B (PATRICB 07-2), ambos respaldados por créditos hipotecarios residenciales (RMBS por sus siglas en inglés) de Patrimonio, S.A. de C.V. (Patrimonio) por un monto total de \$1,100 millones de pesos (MXN), del cual aproximadamente la mitad estará pre-fondeado, es decir que una parte de los créditos serán transferidos al fideicomiso en el transcurso del primer año desde la fecha de emisión de acuerdo a los criterios de elegibilidad.

Esta es la tercera bursatilización hipotecaria de Patrimonio al amparo de un programa por hasta MXN5,000 millones o su equivalente en UDIs. Los certificados tienen una vigencia legal de 10,9839 días a partir de su emisión, lo que resultará en una fecha de vencimiento legal el 27 de julio de 2037, y pagarán intereses mensualmente a una tasa de 8.12% para la Clase A y de 10.73% la Clase B.

La cartera que respalda la emisión está constituida por créditos hipotecarios residenciales geográficamente diversificados, originados, administrados y cedidos por Patrimonio a un fideicomiso irrevocable constituido en Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Fiduciario, mismo que servirá de fuente exclusiva de pago a los certificados.

Las calificaciones de 'AAA' y 'mxAAA' asignadas a los certificados PATRICB 07 señalan la probabilidad de pago en tiempo y forma de los intereses a los inversionistas, y del pago del capital en el vencimiento legal. Las calificaciones asignadas a estos certificados bursátiles Clase A se basan en un seguro de garantía financiera contratado con Ambac Assurance Corporation (AMBAC, con calificación internacional de 'AAA'), el cual garantiza el pago de los intereses en tiempo y forma y del principal a vencimiento, pero no cubre pagos adicionales como retenciones de impuestos, o pérdidas incurridas como resultado de prepagos o de amortizaciones parciales o anticipadas.

Por su parte, la calificación de 'mxA' de los certificados Clase B (PATRICB 07-2) señala la probabilidad de pago de intereses y capital al vencimiento legal de la operación.

Además de la garantía financiera, los certificados bursátiles PATRICB 07 cuentan con otros mecanismos de protección crediticia, entre los cuales están:

- Una primera protección crediticia basada en la subordinación de las constancias a ser retenidas inicialmente por Patrimonio, que al momento de emisión representarán un aforo inicial de 1.0% de acuerdo a la siguiente fórmula:
$$<1 - \{Serie A + Serie B\} / \{Serie A + Serie B + Constancias\}>;$$
- Un margen financiero excedente, derivado del diferencial que existe entre la tasa de interés activa de la cartera de créditos fideicomitidos y la tasa pasiva de los certificados bursátiles, después de cubrir gastos mensuales e intereses (vencidos y que vengzan en la fecha de pago) que para la cartera pre-fondeada se garantiza mediante la compra a descuento de los créditos de tal manera que se garanticen flujos similares a créditos con tasa del 12.5% sin importar la tasa original del crédito;
- Una estructura que muestra un mecanismo de acumulación de aforo (build-up) y mantenimiento de aforo objetivo. En cada fecha de pago, la estructura indica que se debe utilizar la totalidad del exceso de margen financiero para alcanzar y mantener un aforo objetivo de 3.75%. *La mecánica descrita anteriormente esta sujeta a la prelación de distribuciones establecida para la presente emisión, definida en el contrato de fideicomiso;*
- Una segunda protección crediticia basada en la subordinación de los certificados Serie B, con clave de pizarra PATRICB 07-2, que al momento de emisión equivaldrán a 10% del saldo insoluto los créditos hipotecarios vigentes;
- Los criterios de elegibilidad de la cartera que será pre-fondeada, entre los que se incluye:
 1. Niveles máximos de valor de mercado (LTV) por crédito y a nivel portafolio
 2. Límites de concentración por estado, ciudad y proyecto
- Una protección crediticia en la forma de un evento de aceleración en caso de que Patrimonio no cumpla con transferir cartera suficiente para cubrir el nivel de aforo de cartera requerido al término del periodo de pre-fondeo;
- Una protección crediticia en la forma de eventos de amortización anticipada que modifica la prelación de distribuciones favoreciendo al pago de la Serie A en caso de que la cartera fideicomitada se deteriore.

Por su parte, Standard & Poor's asignó su calificación de 'mxA' a los certificados bursátiles Serie B sobre la base de que también gozan de la primera protección crediticia ya descrita, brindada por el aforo, equivalente a 1.0% del total de los créditos hipotecarios vigentes en la fecha de emisión, y que crecerá hasta representar 3.75% mediante la utilización del margen financiero excedente.

Además de las características estructurales que aportan protección crediticia, esta emisión cuenta con características a nivel del crédito hipotecario, que ayudan a proteger el flujo de fondos necesario para repagar los certificados bursátiles. Estos atributos incluyen:

- Un flujo adicional de efectivo derivado de la diferencia positiva que se genera entre la comisión de administración que cobran los administradores al fideicomiso y la comisión por administración pactada con cada acreditado hipotecario;
- Las características de la cartera a ser cedida al fideicomiso;
- La experiencia de originación y de administración de Patrimonio, que está clasificada como 'Superior al Promedio' como administrador de activos hipotecarios por parte de Standard & Poor's.

Standard & Poor's sometió la transacción a diversos escenarios crediticios simulando estrés económico y financiero. Estos escenarios fueron aplicados a las distintas corridas de flujos de la

transacción, las cuales reflejan la estructura de la emisión. El caso de estrés más representativo para asignar la calificación de 'mxA' a la Serie B se basa en la aplicación de caídas crediticias acumuladas del portafolio de créditos hipotecarios, de 16% durante un periodo de 18 meses, simulando los potenciales efectos de una crisis en el desempeño de los créditos bursatilizados. Para ello se calculó el valor de portafolio de los créditos hipotecarios en el mes 24 y se simuló las caídas crediticias en la cartera por dichos porcentajes en forma lineal durante los siguientes 18 meses.

Para información adicional sobre esta transacción de Patrimonio, contacte a los analistas de Financiamiento Estructurado para América Latina: en la ciudad de México, Álvaro Rangel, (52) 55-5081-4419, alvaro_rangel@standardandpoors.com; o María Tapia (52) 55-5081-4415, maria_tapia@standardandpoors.com.

Para información sobre ésta y otras Sofoles e instituciones financieras mexicanas, favor de contactar a Francisco Suárez, del departamento de Servicios Financieros en la ciudad de México (52) 55-5081-4474, francisco_suarez@standardandpoors.com.

The McGraw-Hill Companies

Publicado por Standard & Poor's, una División de The McGraw-Hill Companies, Inc. Oficinas Corporativas: 1221 Avenue of the Americas, Nueva York, NY 10020. Oficinas Editoriales: 55 Water Street, Nueva York, NY 10041. Suscripciones: (1) 212-438-7280. Copyright 2007, por The McGraw-Hill Companies, Inc.

Prohibida su reproducción total o parcial, excepto con autorización. Todos los derechos reservados. La información ha sido obtenida por Standard & Poor's de fuentes consideradas confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano y/o mecánico de nuestras fuentes, Standard & Poor's no garantiza la exactitud, adecuación o integralidad de cualquier información, y no se hace responsable por cualesquiera errores, omisiones, o por los resultados derivados del uso de dicha información.

Los servicios analíticos que provee Standard & Poor's Ratings Services ("Ratings Services") se realizan de manera independiente con el fin de conservar la imparcialidad y objetividad de las opiniones de calificación. Las calificaciones crediticias de Rating Services solamente son opiniones, y no constituyen declaraciones de hechos o recomendaciones para comprar, retener o vender título alguno, o para tomar cualesquiera otras decisiones de inversión. Las calificaciones están basadas en información recibida por Ratings Services. Otras divisiones de Standard & Poor's pueden tener información que no está disponible para Ratings Services. Standard & Poor's ha establecido políticas y procedimientos para mantener la confidencialidad de la información no pública recibida durante el proceso de calificación.

Ratings Services recibe un honorario por sus servicios de calificación. Tal compensación es pagada normalmente por los emisores de los títulos o por terceras partes que participan en la consiguiente colocación de los mismos. Sin perjuicio de que Standard & Poor's se reserva el derecho de difundir la calificación, no recibe ningún honorario o comisión por hacerlo, excepto los casos de suscripciones a sus publicaciones. Información adicional sobre nuestros honorarios por servicios de calificación está disponible en www.standardandpoors.com/usratingsfees.