

### Fitch Ratings coloca en Observación Negativa las calificaciones de 15 bonos respaldados por hipotecas

**Monterrey, N.L. (Diciembre 16, 2009):** Fitch Ratings colocó en Observación Negativa las calificaciones de 15 bonos respaldados por hipotecas. Las acciones se derivan del proceso de monitoreo efectuado por Fitch Ratings con relación al desempeño de dichas transacciones. Fitch Ratings monitorea mensualmente el desempeño de las carteras hipotecarias subyacentes que respaldan los bonos que cuentan con una calificación vigente emitida por esta calificadoradora. El análisis incluye, mas no se limita a, las siguientes variables: niveles de morosidad, tasa constante de prepago (CPR, por sus siglas en ingles), créditos en proceso judicial, recuperaciones, nivel de aforo, número de créditos y movimientos de las cuentas de los fideicomisos.

La revisión se efectuó con base en la información provista tanto por el Representante Común como por el Administrador de la cartera al cierre del mes de Octubre de 2009. Fitch ha detectado que los niveles de morosidad de los portafolios que respaldan las emisiones puestas en observación negativa se han incrementado de forma considerable en los seis periodos de cobranza más recientes lo que ha repercutido en una disminución acelerada de los niveles de mejora crediticia. Por lo tanto, Fitch Ratings realizará un análisis detallado de cada uno de los créditos que componen la cartera que sirve de respaldo a esta transacción para determinar si el desempeño de esa cartera se encuentra dentro de las expectativas de los niveles de calificación actual.

Las calificaciones de los bonos son las siguientes:

#### **Emisiones realizadas por Hipotecaria Su Casita:**

BRHSCCB 05U AAA(mex) O.N.  
Su Casita Trust Class A BBB- en escala global/ AA(mex) O.N.  
Su Casita Trust Class B A+(mex) O.N.  
BRHCCB 08-4U AAA(mex) O.N.  
BRHCCB 08-5U AAA(mex) O.N.

#### **Emisiones realizadas por Hipotecaria Crédito y Casa:**

CREYCB 06U AA-(mex) O.N.  
CREYCB 062U A-(mex) O.N.  
CREYCCB 06U AA+(mex) O.N.

#### **Emisiones realizadas por GMAC:**

MXMACCB 05U AAA(mex) O.N.  
MXMACCB 052U AA+(mex) O.N.  
MXMACCB 06U AA+(mex) O.N.  
MXMACFW 07U A+(mex) O.N.  
MXMACFW 072U A-(mex) O.N.  
MXMACFW 074U A-(mex) O.N.  
MXMACFW 076U BBB(mex) O.N.

A continuación se presenta el desempeño de cada una de las emisiones:

#### **BRHSCCB 05U**

Esta transacción contaba con un aforo de 1.77% al 25 de Mayo de 2009, mientras que al 25 de Noviembre de 2009 contaba con un aforo de 1.50%. Los niveles de morosidad mayor de 90 días de atrasos han pasado de 7.59% al 30 de Abril 2009 a 14.99% al 31 de Octubre 2009, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 6.66% a 6.95% durante el mismo periodo. Al 25 de Noviembre de 2009 se ha dispuesto la cantidad de 7,266,504.43 UDIs, de la garantía proporcionada por SHF.

### **Su Casita Trust**

Esta transacción contaba con un aforo de -1.42% al 25 de Mayo de 2009, mientras que al 25 de Noviembre de 2009 contaba con un aforo de -7.25%. Los niveles de morosidad mayor de 90 días de atrasos han pasado de 7.41% al 30 de Abril 2009 a 13.25% al 31 de Octubre 2009, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 3.71% a 6.53% durante el mismo periodo.

### **BRHCCB 08-4U & 08-5U**

Esta transacción contaba con un aforo de 2.67% al 25 de Mayo de 2009, mientras que al 25 de Noviembre de 2009 contaba con un aforo de 0.00%. Los niveles de morosidad mayor de 90 días de atrasos han pasado de 2.66% al 30 de Abril 2009 a 9.33% al 31 de Octubre 2009, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 0.13% a 2.41% durante el mismo periodo. Al 25 de Noviembre de 2009 se ha dispuesto la cantidad de 18,338,423.38 UDIs, de la garantía proporcionada por FMO.

### **CREYCB 06U & 062U**

Esta transacción contaba con un aforo de -0.06% al 25 de Mayo de 2009, mientras que al 25 de Noviembre de 2009 contaba con un aforo de -4.27%. Los niveles de morosidad mayor de 90 días de atrasos han pasado de 17.89% al 30 de Abril 2009 a 25.02% al 31 de Octubre 2009, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 11.11% a 16.58% durante el mismo periodo.

### **CREYCCB 06U**

Esta transacción contaba con un aforo de 5.47% al 25 de Mayo de 2009, mientras que al 25 de Noviembre de 2009 contaba con un aforo de 6.42%. Los niveles de morosidad mayor de 90 días de atrasos han pasado de 10.89% al 30 de Abril 2009 a 16.49% al 31 de Octubre 2009, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 5.92% a 10.73% durante el mismo periodo. Al 25 de Noviembre de 2009 se ha dispuesto la cantidad de 5,036,339.76 UDIs, de la garantía proporcionada por SHF.

### **MXMACCB 05U**

Esta transacción contaba con un aforo de 0.23% al 25 de Mayo de 2009, mientras que al 25 de Noviembre de 2009 contaba con un aforo de -1.99%. Los niveles de morosidad mayor de 90 días de atrasos han pasado de 11.63% al 30 de Abril 2009 a 15.00% al 31 de Octubre 2009, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 7.35% a 11.30% durante el mismo periodo.

### **MXMACCB 052U**

Esta transacción contaba con un aforo de -4.08% al 25 de Mayo de 2009, mientras que al 25 de Noviembre de 2009 contaba con un aforo de -6.12%. Los niveles de morosidad mayor de 90 días de atrasos han pasado de 15.44% al 30 de Abril 2009 a 18.80% al 31 de Octubre 2009, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 10.04% a 13.15% durante el mismo periodo.

### **MXMACCB 06U**

Esta transacción contaba con un aforo de -4.68% al 25 de Mayo de 2009, mientras que al 25 de Noviembre de 2009 contaba con un aforo de -6.86%. Los niveles de morosidad mayor de 90 días de atrasos han pasado de 14.76% al 30 de Abril 2009 a 19.17% al 31 de Octubre 2009, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 10.34% a 13.63% durante el mismo periodo.

### **MXMACFW 07U & 072U**

Esta transacción contaba con un aforo de -2.76% al 25 de Mayo de 2009, mientras que al 25 de Noviembre de 2009 contaba con un aforo de -7.83%. Los niveles de morosidad mayor de 90 días de atrasos han pasado de 11.14% al 30 de Abril 2009 a 16.51% al 31 de Octubre 2009, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 8.36% a 12.13% durante el mismo periodo.

---

### **MXMACFW 074U**

Esta transacción contaba con un aforo de -4.43% al 25 de Mayo de 2009, mientras que al 25 de Noviembre de 2009 contaba con un aforo de -12.94%. Los niveles de morosidad mayor de 90 días de atrasos han pasado de 11.26% al 30 de Abril 2009 a 19.02% al 31 de Octubre 2009, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 7.29% a 12.41% durante el mismo periodo.

### **MXMACFW 076U**

Esta transacción contaba con un aforo de -9.05% al 25 de Mayo de 2009, mientras que al 25 de Noviembre de 2009 contaba con un aforo de -21.66%. Los niveles de morosidad mayor de 90 días de atrasos han pasado de 12.26% al 30 de Abril 2009 a 19.65% al 31 de Octubre 2009, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 7.10% a 12.13% durante el mismo periodo.

Para mayor información, favor de visitar nuestra página de Internet: <http://www.fitchmexico.com>

### **Contactos Fitch Ratings:**

Roberto Guzmán, Eduardo Dibildox, Alejandra Gallardo, Monterrey  
Greg Kabance, Chicago

+ 52 (81) 8399.9100  
+ 1 312 368.2052

---

Las definiciones de calificación y las condiciones de uso de las mismas están disponibles en las páginas de internet de la calificadoradora 'www.fitchratings.com' y 'www.fitchmexico.com'. Las calificaciones vigentes, así como los criterios y metodologías, están disponibles también en estos sitios. Diversas políticas y procedimientos internos, como los relativos al Código de Conducta, manejo de información confidencial, prevención de conflictos de interés, entre otras, están disponibles en las referidas páginas de internet.