

---

## **Fitch Ratings baja las calificaciones de bonos respaldados por créditos puente de Crédito y Casa**

---

**Monterrey, N.L. (Mayo 21, 2010)** Fitch Ratings bajó las calificaciones de cuatro bonos respaldados por créditos puente originados por Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V. S.F.O.L (Crédito y Casa). Las acciones de calificación se muestran a continuación:

CREYCB 06 – se modificó a la baja la calificación a BB(mex) desde BBB(mex), la Observación Negativa se mantiene.

CREYCB 06-2 – se modificó a la baja la calificación a CCC(mex) desde B(mex), la Observación Negativa se mantiene.

CREYCB 07 – se modificó a la baja la calificación a BB(mex) desde BBB(mex), la Observación Negativa se mantiene.

CREYCB 07-2 – se modificó a la baja la calificación a CCC(mex) desde B(mex), la Observación Negativa se mantiene.

Las acciones de calificación se fundamentan en: el incremento en las tasas a devengar tras el anuncio del vencimiento anticipado de las series preferentes; el potencial incremento de los gastos mensuales tras asignar a un administrador sustituto; y, el deterioro de los activos durante los dos meses más recientes. Cabe hacer notar que las calificaciones asignadas por esta agencia calificadora señalan la probabilidad de pago de principal en las fechas de vencimiento originalmente pactadas y el pago de intereses cada 28 días para las series preferentes; mientras que las calificaciones asignadas para las series subordinadas señalan la probabilidad de pago de intereses y principal en la fechas de vencimiento originalmente pactadas. A continuación se mencionan dichas fechas:

CREYCB 06 – 28 de Noviembre de 2013

CREYCB 06-2 – 12 de Junio de 2014

CREYCB 07 – 12 de Mayo de 2014

CREYCB 07-2 – 24 de Noviembre de 2014

No obstante lo anterior, esta agencia refleja en sus calificaciones actuales los cambios en las condiciones tras el vencimiento de las series preferentes, una vez transcurridos los trece periodos de 28 días después de la declaración del evento de amortización anticipada la cual tomó lugar el día 29 de Abril de 2009. Estos cambios incluyen: incremento en los intereses a devengar, puesto que, tras los vencimientos que tuvieron verificativo el día 17 de Mayo de 2010 para la serie CREYCB 07 y el día 20 de Mayo de 2010 para la serie CREYCB 06, los intereses se causarán a una tasa que resulta de multiplicar por dos la última tasa de interés bruta anual, manteniéndose esta tasa fija en tanto los Certificados Bursátiles Fiduciarios no hayan sido amortizados en su totalidad.

Las calificaciones de las series subordinadas consideran que desde la fecha de emisión, de acuerdo con las cláusulas referentes a la aplicación de fondos incluidas en los contratos de fideicomiso respectivos, el pago de los intereses a estas series ha estado subordinado al pago de principal de las series preferentes. Esto implica que la prelación de pagos tras el vencimiento de las series preferentes no modifica la prelación de pagos originalmente establecida, a pesar de que incluso durante el evento de amortización anticipada, los tenedores de las series subordinadas recibieron pagos por concepto de intereses.

Durante los meses de Marzo de 2010 y Abril de 2010, las carteras fideicomitadas mostraron un deterioro, ya sea en la cartera vencida o bien en el cobro por concepto de amortización de los créditos puente. El deterioro se explica en parte por el hecho de que el contrato celebrado entre Crédito y Casa y ABC

Capital, S.A. de C.V., SOFOM, E.N.R. (ABC Capital), mediante el cual ABC Capital llevaba a cabo la administración de la cartera, venció el 28 de Febrero de 2010. Cabe señalar que de acuerdo con lo mencionado en las Actas de Asambleas Generales de Tenedores realizadas el día 26 de Marzo de 2010 (documentos disponibles en el sitio electrónico de la Bolsa Mexicana de Valores), ABC Capital continuó con la administración de la cartera aunque con un seguimiento menor, ya que no recibieron contraprestación alguna por sus servicios tras la finalización del contrato con Crédito y Casa.

### **CREYCB 06 y 06-2**

Los activos en el fideicomiso han mostrado un deterioro a partir del cierre de Febrero de 2010. De acuerdo con los reportes del fiduciario, la cartera vencida total pasó de 61.5% al cierre de Febrero de 2010 a 64.8% al cierre de Abril de 2010. Asimismo, la cobranza por concepto de amortización de los créditos puente bajó de \$13 Millones en Febrero de 2010 a \$6.3 Millones en Abril de 2010.

El día 30 de Abril de 2010, los Tenedores de los CBFs CREYCB 06 aprobaron la contratación de ABC Capital como administrador sustituto de la cartera, y decidieron no modificar el título que ampara la emisión quedando vigentes todos y cada uno de los términos establecidos en el mismo. Adicionalmente, instruyeron al representante común y al fiduciario que se continúe con la administración de los créditos cedidos al fideicomiso, y disminuir el monto de la reserva para futuras ministraciones a un monto de \$106 Millones de Pesos.

### **CREYCB 07 y 07-2**

Los activos en el fideicomiso han mostrado un deterioro a partir del cierre de Febrero de 2010. De acuerdo con los reportes del fiduciario, la cartera vencida total pasó de 46.7% al cierre de Febrero de 2010 a 73.2% al cierre de Abril de 2010. La cobranza por concepto de amortización de los créditos puente se ha mantenido estable, en un monto aproximado a los \$40 Millones mensualmente.

El día 5 de Mayo de 2010, los Tenedores de los CBFs CREYCB 07 aprobaron la contratación de ABC Capital como administrador sustituto de la cartera, y decidieron modificar el título que ampara la emisión. Adicionalmente, instruyeron al representante común disminuir el monto de la reserva para futuras ministraciones a un monto de \$444.1 Millones de Pesos. Fitch Ratings analizará las condiciones de la oferta de intercambio de títulos, aunque de acuerdo con la resolución tomada por los Tenedores el día 5 de Mayo de 2010 los términos planteados se apegan a los términos originales de la emisión bajo el supuesto de vencimiento.

Fitch Ratings utilizó las siguientes metodologías para el análisis realizado la cual se encuentra disponible en el portal de internet [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com).

- Global Structured Finance Rating Criteria, 30 de Septiembre de 2009.
- Mexican Low-Income Housing Construction Bridge Loan Securitization Rating Criteria, 20 de Enero de 2009.

Para mayor información favor de consultar nuestras páginas de Internet: [www.fitchmexico.com](http://www.fitchmexico.com) y [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com)

### **Contactos Fitch Ratings:**

Roberto Guzmán, Eduardo Dibildox – 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 calificadora '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.