



## FITCH BAJA CALIFICACIÓN DE CERTIFICADOS BURSÁTILES CREYCB06-2U TRAS INCUMPLIMIENTO DE PAGO DE INTERESES

>> FITCH RATINGS-MONTERREY, N.L. (AGOSTO 27, 2012): FITCH RATINGS LLEVÓ A CABO LAS SIGUIENTES ACCIONES DE CALIFICACIÓN: - CALIFICACIÓN DE LOS CERTIFICADOS BURSÁTILES FIDUCIARIOS (CBFS) CREYCB 06U (SERIE A) DEGRADADA A CCC(MEX)VRA DESDE B(MEX)VRA CON OBSERVACIÓN NEGATIVA.

- CALIFICACIÓN DE LOS CBFS CREYCB 06-2U (SERIE B) DEGRADADA A D(MEX)VRA DESDE CC(MEX)VRA.

- SE RETIRA LA OBSERVACIÓN NEGATIVA LA ACCIÓN DE CALIFICACIÓN SOBRE LOS CBFS CREYCB 06-2U REFLEJA EL INCUMPLIMIENTO DE PAGO COMPLETO DE INTERESES EN SU ÚLTIMA FECHA DE PAGO DE CUPÓN. LA CALIFICACIÓN DE LOS CBFS CREYCB 06U CONSIDERA LOS SEVEROS PROBLEMAS DE LIQUIDEZ QUE ENFRENTA EL FIDEICOMISO DENTRO DE UN ESQUEMA DE CASCADA DUAL DE PAGOS DE DICHOS CBFS; EL DETERIORO CONTINUO DE LA CARTERA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS BURSATILIZADOS; LA ALTA VOLATILIDAD EN LAS CANTIDADES SOLICITADAS BAJO EL CONCEPTO DE REEMBOLSOS POR GASTOS DE COBRANZA (REEMBOLSOS) HECHAS POR EL ADMINISTRADOR SUSTITUTO Y; LA EROSIÓN DE LA CUENTA DE RESERVA DE INTERESES CUYO MONTO OBJETIVO DE UN MES DE PAGO DE INTERESES DE AMBAS SERIES SE DEJÓ DE ALCANZAR DESDE DICIEMBRE DE 2011.

DE ACUERDO AL REPORTE DE DISTRIBUCIONES ENVIADO POR MONEX CASA DE BOLSA, S.A.

DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO, EN SU PAPEL DE REPRESENTANTE COMÚN, PARA LA FECHA DE PAGO CUPÓN DEL 27 DE AGOSTO DE 2012, LOS RECURSOS RECIBIDOS POR CONCEPTO DE COBRANZA DE INTERESES MENSUALES Y ACCESORIOS DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS (NETOS DE GASTOS DEL FIDEICOMISO) FUERON INSUFICIENTES PARA CUBRIR ÍNTEGRAMENTE EL MONTO DE INTERESES DEVENGADOS DE LA SERIE B QUE ASCIENDE A 550,042.87 UNIDADES DE INVERSIÓN (UDIS), DE LOS CUALES SÓLO SE PAGARON 138,307.29 UDIS.

EN OPINIÓN DE FITCH, LAS PRESIONES DE LIQUIDEZ PARA ESTA TRANSACCIÓN CONTINUARÁN EN EL CORTO PLAZO DEBIDO AL MARGEN FINANCIERO NEGATIVO EXHIBIDO Y LA IRREGULARIDAD DE LAS CANTIDADES SOLICITADAS COMO REEMBOLSOS. ACTUALMENTE, EL PROMEDIO DEL INDICADOR DE COBERTURA DE INTERESES (CALCULADO COMO EL FLUJO DISPONIBLE PARA EL PAGO DE INTERESES CON RESPECTO AL MONTO DE INTERESES DEVENGADOS PARA CADA SERIE, SIN CONTAR EL SALDO DE LA RESERVA DE INTERESES) PARA LOS ÚLTIMOS 6 MESES SE UBICÓ EN UN DÉBIL 1.1 VECES PARA LA SERIE A, Y 0.46 VECES PARA LA SERIE B.

ASIMISMO, EL DESEMPEÑO FUTURO DE LA TRANSACCIÓN DEPENDERÁ EN GRAN MEDIDA DE LOS ESFUERZOS DE RECUPERACIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS VENCIDOS (EL SALDO DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CON MÁS DE 180 DÍAS DE ATRASO REPRESENTA EL 26.9% DEL SALDO ORIGINAL) Y MONETIZACIÓN DE GARANTÍAS (FINANCIERAS Y BIENES ADJUDICADOS) PARA CONTENER LOS ELEVADOS NIVELES DE MOROSIDAD. LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS QUE RESPALDAN LA TRANSACCIÓN FUERON ORIGINADOS POR HIPOTECARIA CRÉDITO Y CASA, S.A. DE C.V., SOFOL Y SON ADMINISTRADOS DESDE JULIO DE 2010 POR ABC CAPITAL, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE.

CONTACTOS FITCH RATINGS: JESÚS LÓPEZ (ANALISTA LÍDER) DIRECTOR ASOCIADO FITCH MÉXICO S.A.

DE C.V.

PROL. ALFONSO REYES 2612, MONTERREY, N.L. MÉXICO.

VICENTE VARGAS (ANALISTA SECUNDARIO) ANALISTA RENÉ IBARRA (PRESIDENTE DEL COMITÉ DE CALIFICACIÓN) SENIOR DIRECTOR RELACIÓN CON MEDIOS: DENISE BICHARA, DENISE.BICHARA@FITCHRATINGS.COM, MONTERREY, N.L.

LAS CALIFICACIONES ANTES SEÑALADAS FUERON SOLICITADAS POR EL EMISOR, O EN SU NOMBRE, Y POR LO TANTO, FITCH HA RECIBIDO LOS HONORARIOS CORRESPONDIENTES POR LA PRESTACIÓN DE SUS SERVICIOS DE CALIFICACIÓN.

LAS CALIFICACIONES DE LOS BONOS CREYCB 06U Y CREYCB 06-2U FUERON REVISADAS ANTERIORMENTE EL 4 DE JUNIO DE 2012.

LA INFORMACIÓN UTILIZADA CORRESPONDE AL CIERRE DEL MES DE JULIO DE 2012 PARA EL REPORTE DE COBRANZA Y EL REPORTE DE DISTRIBUCIONES AL 27 DE AGOSTO DE 2012.

LA INFORMACIÓN UTILIZADA EN EL ANÁLISIS DE ESTAS CALIFICACIONES FUE PROPORCIONADA POR ABC CAPITAL, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, MONEX CASA DE BOLSA, S.A. DE C.V., MONEX GRUPO FINANCIERO Y/O OBTENIDA DE FUENTES DE INFORMACIÓN PÚBLICAS. PARA MAYOR INFORMACIÓN SOBRE ABC CAPITAL, Y MONEX, ASÍ COMO PARA CONOCER EL SIGNIFICADO DE LA CALIFICACIÓN ASIGNADA, LOS PROCEDIMIENTOS PARA DAR SEGUIMIENTO A LA CALIFICACIÓN, LA PERIODICIDAD DE LAS REVISIONES, Y LOS CRITERIOS PARA EL RETIRO DE LA CALIFICACIÓN, PUEDE VISITAR NUESTRAS PÁGINAS [WWW.FITCHMEXICO.COM](http://WWW.FITCHMEXICO.COM) Y [WWW.FITCHRATINGS.COM](http://WWW.FITCHRATINGS.COM).

LAS CALIFICACIONES MENCIONADAS ANTERIORMENTE, CONSTITUYEN UNA OPINIÓN RELATIVA SOBRE LA CALIDAD CREDITICIA DE LA EMISIÓN CON BASE EN SU ESTRUCTURA DE CAPITAL, MEJORAS CREDITICIAS Y DESEMPEÑO, SIN QUE ÉSTA OPINIÓN SEA UNA RECOMENDACIÓN PARA COMPRAR, VENDER O MANTENER CUALQUIER INSTRUMENTO COLOCADO EN EL MERCADO DE VALORES.

LA INFORMACIÓN Y LAS CIFRAS UTILIZADAS PARA LA DETERMINACIÓN DE ESTAS CALIFICACIONES, DE NINGUNA MANERA SON AUDITADAS POR FITCH MÉXICO, S.A. DE C.V., POR LO QUE SU VERACIDAD Y AUTENTICIDAD SON RESPONSABILIDAD DE LA EMISORA Y/O DE LA FUENTE QUE LAS EMITE.

LAS METODOLOGÍAS UTILIZADAS POR FITCH RATINGS PARA ASIGNAR ESTAS CALIFICACIONES SON: - CRITERIO GLOBAL DE CALIFICACIÓN DE FINANZAS ESTRUCTURADAS, JUNIO 6, 2012.

- CRITERIO DE CALIFICACIÓN PARA RMBS EN AMÉRICA LATINA, FEBRERO 17, 2012.

- CRITERIOS DE CALIFICACIÓN PARA RMBS EN AMÉRICA LATINA ANEXO - MÉXICO, AGOSTO 2, 2012.

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.FITCHMEXICO.COM/](http://WWW.FITCHMEXICO.COM/). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACION Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTAN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB [WWW.FITCHMEXICO.COM](http://WWW.FITCHMEXICO.COM). LAS CALIFICACIONES PUBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGIAS ESTAN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CODIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLITICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERESES, BARRERAS PARA LA INFORMACION PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMAS POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTAN TAMBIEN DISPONIBLES EN LA SECCION DE CODIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO.