
Fitch baja a 'D(mex)' las calificaciones de **MXMACFW 06U y 06-2U**

Monterrey, N.L. (Enero 25, 2012): Fitch bajó las calificaciones de dos bonos respaldados por créditos hipotecarios fideicomitados por GMAC Financiera, S.A. de C.V., S.O.F.O.M., E.N.R. (GMAC) tras incumplimiento en los pagos de intereses:

- MXMACFW 06U baja a 'D(mex)' desde 'CCC(mex)';
- MXMACFW 062U baja a 'D(mex)' desde 'CC(mex)';

De acuerdo al reporte de distribuciones para el cupón del 25 de enero de 2012 el monto vencido de intereses de la serie A (MXMACFW 06U) asciende a 388,408 UDIS, de los cuales sólo se pagarán 360,340 UDIS; mientras que para la serie B (MXMACFW 062U) este monto es de 88,665 UDIS, mismos que tampoco serán pagados por falta de recursos disponibles.

Tras registrarse una causa de incumplimiento, de acuerdo al contrato de fideicomiso, los intereses no pagados de la serie A no generarán intereses moratorios y se deberán pagar en la siguiente fecha de pago, mientras que los intereses no pagados de la serie B no generarán intereses moratorios y no serán pagados hasta que el saldo de la serie A sea amortizado en su totalidad. Los intereses de A y B que se generen en las siguientes fechas de pago se deberán cubrir secuencialmente en tanto los recursos de la cobranza mensual lo permitan. Adicionalmente, de acuerdo a la prelación de pagos, tras la causa de incumplimiento la serie B no recibirá amortizaciones de principal hasta que la serie A se haya amortizado completamente; cabe señalar que dado que la transacción no se encontraba en su aforo objetivo tampoco se venían realizando estos pagos.

De esta manera, la falta de liquidez para cumplir con la obligación de pago de intereses mensuales se debe principalmente a:

- débil desempeño de la cartera de créditos que respalda la emisión, la cual alcanzó un nivel de cartera vencida (más de 90 días de morosidad) de 59.3% al 1 de enero de 2012; asimismo, niveles de cobertura crediticia negativos del orden de -180.2%.
- problemas asociados a la sustitución de administrador, como retrasos en transferencia de recursos al fideicomiso por concepto de cobranza realizada por el administrador anterior durante los meses de noviembre y diciembre de 2011, que ascienden a aproximadamente 150 mil UDIS.
- se dejaron de registrar flujos por concepto de venta de inmuebles recuperados durante el último periodo de cobranza, mismos que en los últimos tres meses promediaban 260 mil UDIS, debido a que el administrador sustituto no ha recibido aún el inventario de inmuebles;
- aumento significativo en las comisiones pagaderas por concepto de administración primaria al llegar a 120 mil UDIS de un promedio de 35 mil en los últimos tres meses;
- pago de comisiones no recurrentes que se realizan en este periodo del año (90 mil UDIS por comisión a la Bolsa Mexicana de Valores).
- reducción de los niveles de prepagos en alrededor de 40 mil UDIS respecto al promedio de los últimos tres meses.

La estructura atraviesa por un proceso de sustitución de administradores primarios, donde los créditos originados por Hipotecaria Crédito y Casa, S.A. de C.V. S.F.O.L. (HCC) e Hipotecaria Su Casita, S.A. de C.V., S.F.O.M. (HSC) han pasado a ser administrados por Patrimonio S.A. de C.V. S.F.O.L. (Patrimonio). Este proceso se ha llevado a cabo desde finales de 2010 para los créditos de HCC, y desde diciembre

de 2011 para el portafolio de HSC. El 85.1% de la cartera actual fue originada por HSC, 10% por GMAC y 4.9% por Crédito y Casa.

Ninguno de los créditos del portafolio cuenta con seguro de crédito a la vivienda o garantía por incumplimiento, lo cual afecta negativamente la severidad de las pérdidas esperadas. La serie A contaba con una garantía financiera por parte de Financial Guaranty Insurance Company (FGIC), sobre el 100% del pago de principal e intereses, misma que fue retirada el 8 de noviembre de 2011 con la intención de reducir los gastos del fideicomiso, por lo que a partir de esa fecha se dejó de pagar la prima correspondiente, permitiendo un flujo adicional de 55 mil UDIS.

Para mayor información, favor de visitar nuestras páginas de Internet: www.fitchmexico.com y www.fitchratings.com.

Contactos Fitch Ratings:

Jesús López (Analista Líder)
Director Asociado
Fitch México, S.A. de C.V.
Prol. Alfonso Reyes 2612. Monterrey, N.L.

Fernando Padilla Cortinas (Analista Secundario)
Director

Greg Kabance (Presidente del Comité de Calificación)
Managing 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.

La información utilizada en el análisis de estas calificaciones fue proporcionada por GMAC Financiera, S.A. de C.V., S.O.F.O.M., E.N.R. (GMAC), Patrimonio S.A. de C.V. S.F.O.L., MONEX, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria y/o obtenida de fuentes de información públicas. Para mayor información de GMAC, Patrimonio y MONEX visite nuestras páginas www.fitchmexico.com y www.fitchratings.com.

Fitch Ratings utilizó las siguientes metodologías para el análisis realizado, las cuales se encuentran disponibles en el portal de internet www.fitchratings.com.

- Global Structured Finance Rating Criteria, August 4 2011.
- Rating Criteria for RMBS in Latin America, March 17, 2011.
- Rating Criteria for RMBS in Latin America Addendum — Mexico, March 17, 2011

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.FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](http://WWW.FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHRATINGS.COM. LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERESES, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO.