

Fitch Ratings modifica a la baja las calificaciones de dos bonos respaldados por hipotecas de **GMAC**

Monterrey, N.L. (Diciembre 16, 2009): Fitch Ratings tomó acciones de calificación sobre dos bonos respaldados por hipotecas emitidos bajo los programas de GMAC Financiera, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada (GMAC). Estas acciones incluyen modificaciones a la baja a las calificaciones de las series MXMACFW06U y 062U, asimismo esta agencia retiró la observación negativa que mantenía para estos dos bonos y asignó perspectiva crediticia negativa a ambas calificaciones.

Las acciones de calificación se muestran a continuación:

--MXMACFW 06U, se modificó a la baja la calificación a BB(mex) desde BBB (mex), se retiró la observación negativa y se colocó la perspectiva negativa.

--MXMACFW 06-2U, se modificó a la baja la calificación a B-(mex) desde BB (mex), se retiró la observación negativa y se colocó la perspectiva negativa.

La cartera que respalda estos certificados bursátiles tiene una concentración significativa de acreditados cuyas fuentes de ingreso no es fijo, es decir sus fuentes de ingresos son honorarios, comisiones, o bien, pertenecen a la economía informal; por consiguiente los ingresos de estos acreditados son más vulnerables ante la situación económica actual.

Fitch realiza un monitoreo mensual de esta emisión, el cual incluye mas no se limita a los siguientes factores: niveles de morosidad, tasa constante de prepago, créditos en proceso judicial, recuperaciones, niveles de aforo y subordinación, número de créditos y movimiento de las cuentas de los fideicomisos. El proceso de análisis para determinar las calificaciones de las emisiones que cuentan con una calificación vigente por esta agencia consiste en: reestimar los supuestos de incumplimiento y severidad de la pérdida para la cartera vigente actual y simular el flujo de efectivo para determinar el máximo nivel de incumplimiento que cada bono puede soportar en cada escenario de calificación.

El modelo de flujo de efectivo incorpora todas las mejoras crediticias de cada una de las emisiones, así como sus características estructurales en cuanto a la prelación de pagos establecida en el contrato de fideicomiso respectivo. El modelo de flujo de efectivo incorpora además el total del inventario de propiedades recuperadas, así como el flujo producto de la recuperación de los créditos vencidos bajo cada uno de los escenarios de calificación; niveles de prepago, morosidad (esto es, flujo de cobranza diferido producto de atrasos en los pagos por parte de los deudores), margen financiero y recuperación de seguros de crédito a la vivienda (en caso de que aplique).

Las modificaciones a la baja se fundamentan en el desempeño de la cartera hipotecaria durante el transcurso del año, la cual muestra niveles de morosidad que se incrementaron significativamente durante los últimos 9 meses.

MXMACFW 06U & 06-2U

El Certificado Preferente MXMACFW 06U cuenta con una garantía financiera por parte de Financial Guaranty Insurance Company (FGIC), la cual garantiza el 100% del pago de principal e intereses. Aunque FGIC aún se encuentra obligado a cubrir el pago mensual de intereses y pago de principal a vencimiento a los tenedores, Fitch analizó esta emisión sin considerar el impacto de la garantía financiera provista por FGIC. Esta acción de calificación es consistente con la práctica de Fitch en otros sectores de financiamiento estructurado.

En la fecha de emisión, se contaba con un aforo de 0.50%, mientras que al 25 de Noviembre de 2009 se contaba con un aforo de -42.26%. La cartera de créditos hipotecarios ha mostrado una tendencia creciente en los niveles de morosidad mayor de 90 días de atrasos, los cuales han pasado de 20.60% al 30 de Abril de 2009 a 29.37% al 31 de Octubre de 2009, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 14.24% a 20.81% durante el mismo periodo.

Al 31 de Octubre de 2009, se tienen 326 créditos en proceso judicial y 174 propiedades en inventario con un valor equivalente a 16,310,066.33 UDIS, mientras que el porcentaje de créditos sin atrasos equivale a 50.91% de la cartera total. De Abril 2009 al 31 de Octubre 2009, se han recuperado – ya sea por dación o adjudicación – 86 propiedades, y se han vendido 30 propiedades.

El 87.1% de la cartera actual fue originada y es administrada por Hipotecaria Su Casita, 8.45% por GMAC y 4.48% por Crédito y Casa. La cartera total se encuentra concentrada en los estados de Baja California Norte (36.07%), México (12.03%), y Quintana Roo (11.86%). La cartera cuenta con una concentración importante en el sector informal dado que el 32.20% de los acreditados pertenece a éste. Ninguno de los créditos cuenta con seguro de crédito a la vivienda.

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