
Fitch Ratings toma acciones de calificación sobre siete bonos respaldados por hipotecas de **GMAC**

Monterrey, N.L. (Febrero 12, 2010): Fitch modificó a la baja la calificación de cinco bonos respaldados por créditos hipotecarios que forman parte de los programas de emisión de GMAC Financiera, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada (GMAC). Asimismo se ratificó la calificación del certificado MXMACCB 05U y se mantiene la calificación del certificado MXMACCB 052U en observación negativa.

Las acciones de calificación se muestran a continuación:

MXMACCB 05U – se ratificó la calificación en AAA(mex), se retiró la observación negativa y se asignó perspectiva crediticia negativa.

MXMACCB 052U – la calificación AA+(mex) se mantiene en observación negativa.

MXMACCB 06U – se modificó a la baja la calificación a AA(mex) desde AA+(mex) y se mantiene la observación negativa.

MXMACFW 07U– se modificó a la baja la calificación a A(mex) desde A+(mex), se retiró la observación negativa, y se asignó perspectiva crediticia negativa.

MXMACFW 072U– se modificó a la baja la calificación a BBB+(mex) desde A-(mex), se retiró la observación negativa y se asignó perspectiva crediticia negativa.

MXMACFW 074U– se modificó a la baja la calificación a BBB(mex) desde A-(mex), se retiró la observación negativa y se asignó perspectiva crediticia negativa.

MXMACFW 076U– se modificó a la baja la calificación a BB-(mex) desde BBB(mex), se retiró la observación negativa y se asignó perspectiva crediticia negativa.

Factores macroeconómicos, como el desempleo y la inflación, que experimentó el país durante el 2009 contribuyeron al deterioro de estos y otros bonos respaldados por hipotecas. Estos factores afectan los portafolios a diferentes grados debido a las características únicas, tanto como de los activos como de las estructuras, de cada emisión. Para mayor información sobre la perspectiva de Fitch con respecto al mercado de bonos respaldados por hipotecas, favor de consultar el más reciente reporte trimestral “Mexican RMBS Performance Update” (Septiembre 18, 2009). A continuación se presenta el desempeño de cada una de las emisiones arriba listadas.

MXMACCB 05U

Esta transacción cuenta con una garantía de crédito irrevocable y revolvente por parte de International Finance Corporation (IFC), la cual cubre el 10.60% del saldo insoluto del bono al momento de ser ejecutada por primera vez, sin que el monto total de desembolsos sobrepase el equivalente a US\$6,850,000 dólares. Al 25 de Enero 2010 con base a los reportes de distribución emitidos por el Representante Común esta garantía aún no ha sido ejercida. Adicionalmente los créditos que respaldan este bono cuentan con una cobertura (GPI) dada por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) de hasta el 25%. Al momento en que los créditos fueron originados los acreditados que componen la cartera que respalda esta transacción eran asalariados en el sector formal de la economía.

Al 25 de Julio 2009 esta transacción contaba con un aforo de -2.42%, mientras que al 25 de enero del 2010 se contaba con un aforo de -1.34%. La cartera de créditos hipotecarios ha mostrado un ligero

incremento en los niveles de morosidad mayor de 90 días de atrasos, los cuales han pasado de 14.36% al 1° de Julio de 2009 a 15.17% al 1° de febrero de 2010, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 7.76 % a 12.04% durante el mismo periodo. Actualmente se tienen 119 créditos en proceso judicial y 15 propiedades en inventario con un valor de 1,504,160.27 UDIs.

La cartera que respalda esta transacción es administrada por Patrimonio y la cartera total se encuentra concentrada en los estados de México (30.88%), Nuevo León (25.56%) y Baja California Norte (18.62%).

MXMACCB 052U

Esta transacción cuenta con una garantía de crédito irrevocable y revolvente por parte de International Finance Corporation (IFC), la cual cubre hasta 7% del saldo insoluto del bono al momento de ser ejecutada por primera vez, sin que el monto total de desembolsos sobrepase el equivalente a US\$7,000,000 de dólares. Al 25 de Enero 2010 con base a los reportes de distribución emitidos por el Representante Común esta garantía aún no ha sido ejercida. Adicionalmente los créditos que respaldan este bono cuentan con una cobertura (GPI) dada por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) de hasta el 25%. Al momento en que los créditos fueron originados el 87.98% de lo acreditados que componen la cartera que respalda esta transacción, formaban parte de la economía formal más no contaban con un sueldo fijo, es decir, no eran asalariados.

Al 25 de Julio 2009 esta transacción contaba con un aforo de -4.16%, mientras que al 25 de enero de 2010 se contaba con un aforo de -6.43%. 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 16.12% al 1° de julio de 2009 a 19.70% al 1° de enero de 2010, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 11.49% a 14.54% durante el mismo periodo. Actualmente se tienen 234 créditos en proceso judicial y 12 propiedades en inventario con un valor de 1,089,269.06 UDIs.

El 81.75% de la cartera actual es administrada por Crédito y Casa, el 14.35% por Hipotecaria Su Casita y el 3.9% por GMAC. La cartera total se encuentra concentrada en los estados de Baja California Norte (19.08%), México (12.20%) y Jalisco (9.24%).

MXMACCB 06U

Esta transacción cuenta con una garantía de crédito irrevocable y revolvente por parte de International Finance Corporation (IFC), la cual cubre hasta 10.95% del saldo insoluto del bono al momento de ser ejecutada por primera vez, sin que el monto total de desembolsos sobrepase el equivalente a US\$7,920,400 de dólares. Al 25 de Enero del 2010, con base al reporte de distribuciones emitido por el Representante Común, se ha hecho uso de esta garantía por un monto igual a 1,870,907.33 UDIs. Adicionalmente los créditos que respaldan este bono cuentan con una cobertura (GPI) dada por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) de hasta el 25%. Al momento en que los créditos fueron originados el 94.87% de lo acreditados que componen la cartera que respalda esta transacción formaban parte de la economía formal más no contaban con un sueldo fijo, es decir, no eran asalariados.

Al 25 de Julio 2009 esta transacción contaba con un aforo de -5.29%, mientras que al 25 de enero de 2010 se contaba con un aforo de -8.22%. 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 15.92% al 1° de julio de 2009 a 21.36% al 1° de enero de 2010, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 11.47% a 14.90% durante el mismo periodo. Actualmente se tienen 198 créditos en proceso judicial y 8 propiedades en inventario con un valor de 594,909.29 UDIs.

El 95.6% de la cartera actual es administrada por Crédito y Casa y el 4.3% por Hipotecaria Su Casita. La cartera total se encuentra concentrada en los estados de Baja California Norte (19.61%), Sinaloa (11.97%) y Yucatán (10.70%).

MXMACFW 07U_072U

Esta transacción cuenta con una garantía financiera por parte de Financial Guaranty Insurance Company (FGIC), la cual garantiza el 100% del pago de principal e intereses de la Serie A (MXMACFW07U). La calificación de fortaleza como asegurador financiero de FGIC fue retirada por esta agencia calificadoras, el 24 de Noviembre de 2008. Aunque FGIC aun 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. Ninguno de los créditos que respaldan esta transacción cuenta con seguro de crédito a la vivienda, lo cual incrementa la severidad de la pérdida en caso de presentarse un incumplimiento.

Al 25 de Julio 2009 esta transacción contaba con un aforo de -4.70%, mientras que al 25 de enero de 2010 se contaba con un aforo de -11.30%. 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 13.14% al 1° de julio de 2009 a 19.50% al 1° de enero de 2010, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 9.31% a 13.99% durante el mismo periodo. Actualmente se tienen 327 créditos en proceso judicial y 77 propiedades en inventario con un valor de 7,695,962.50 UDIs.

El 42.26% de la cartera actual es administrada por Hipotecaria Su Casita, el 42.2% por Crédito Inmobiliario, el 11.89% por Crédito y Casa y el 3.63% por Vértice. La cartera total se encuentra concentrada en los estados de Baja California Norte (22.00%), México (17.54%) y Quintana Roo (10.42%).

MXMACFW 074U

Al 25 de Julio 2009 esta transacción contaba con un aforo de -6.82%, mientras que al 25 de enero de 2010 se contaba con un aforo de -16.14%. 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 13.68% al 1° de julio de 2009 a 21.40% al 1° de enero de 2010, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 8.55% a 15.14% durante el mismo periodo. Actualmente se tienen 518 créditos en proceso judicial y 106 propiedades en inventario con un valor de 10,248,472.56 UDIs. Ninguno de los créditos que respaldan esta transacción cuenta con seguro de crédito a la vivienda, lo cual incrementa la severidad de la pérdida en caso de presentarse un incumplimiento.

El 43.35% de la cartera actual es administrada por Hipotecaria Su Casita, el 37.8% por Crédito Inmobiliario y el 18.89% por Crédito y Casa. La cartera total se encuentra concentrada en los estados de Baja California Norte (18.43%), México (17.04%) y Quintana Roo (11.56%).

MXMACFW 076U

Al 25 de Julio 2009 esta transacción contaba con un aforo de -12.88%, mientras que al 25 de enero de 2010 se contaba con un aforo de -27.62%. 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 14.85% al 1° de julio de 2009 a 23.29% al 1° de enero de 2010, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 9.06% a 15.48% durante el mismo periodo. Actualmente se tienen 302 créditos en proceso judicial y 116 propiedades en inventario con un valor de 12,073,126.82 UDIs. Ninguno de los créditos que respaldan esta transacción cuenta con seguro de crédito a la vivienda, lo cual incrementa la severidad de la pérdida en caso de presentarse un incumplimiento.

El 71.95% de la cartera actual es administrada por Hipotecaria Su Casita, el 14.61% por Crédito y Casa y el 13.4% por Crédito Inmobiliario. La cartera total se encuentra concentrada en los estados de Baja California Norte (23.37%), México (15.82%) y Quintana Roo (13.18%).

Fitch realiza un monitoreo mensual de estas emisiones, 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.

Fitch Ratings utilizó la siguiente metodología para el análisis realizado la cual se encuentra disponible en el portal de internet www.fitchratings.com.

- Mexican RMBS Criteria, October 26, 2007.

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.