

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

Monterrey, N.L. (Mayo 28, 2010): 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 coloca ambas calificaciones en observación negativa.

Las acciones de calificación se muestran a continuación:

--MXMACFW 06U, se modificó a la baja la calificación a B(mex) desde BB (mex), la calificación se coloca en observación negativa.

--MXMACFW 06-2U, se modificó a la baja la calificación a CCC(mex) desde B-(mex), la calificación se coloca en observación negativa.

Las modificaciones a la baja se fundamentan en el desempeño de la cartera hipotecaria -la cual muestra niveles de morosidad que se incrementaron significativamente durante los últimos seis meses-, el lento ritmo de venta de los inmuebles recuperados, así como el decremento de la mejora crediticia de los Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs).

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.

Al 25 de Noviembre de 2009 se contaba con un aforo de -42.26%, el cual disminuyó a -71.57% al 25 de Mayo de 2010. 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 29.37% al 31 de Octubre de 2009 a 38.71% al 30 de Abril de 2010, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 20.81% a 29.12% durante el mismo periodo.

Al 30 de Abril de 2010, se tienen 450 créditos en proceso judicial y 238 propiedades en inventario con un valor equivalente a 22,088,741 UDIS, mientras que el porcentaje de créditos sin atrasos equivale a 40.74% de la cartera total. De Octubre 2009 al 30 de Abril de 2010, se han recuperado – ya sea por dación o adjudicación – 73 viviendas, y se han vendido 9 inmuebles recuperados.

El 86.4% de la cartera actual fue originada y es administrada por Hipotecaria Su Casita, 8.99% por GMAC y 4.59% por Crédito y Casa. La cartera total se encuentra concentrada en los estados de Baja California Norte (34.52%), México (12.46%), y Quintana Roo (12.43%). La cartera cuenta con una concentración importante en el sector informal dado que el 31.48% de los acreditados pertenece a éste. Ninguno de los créditos cuenta con seguro de crédito a la vivienda.

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).

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

- Mexican RMBS Criteria, October 26, 2007.
- Global Structured Finance Rating Criteria, 30 de septiembre de 2009.

Para mayor información, favor de visitar nuestra página de Internet: <http://www.fitchmexico.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.