



Genworth®
Financial

Mitigantes del Riesgo y Perspectivas de Recuperación

Angel Mas

June 18, 2009

Factores Afectando el Deterioro del Crédito

Malas políticas de concesión

- Sub-Prime
- Préstamos con incompleta documentación
- Préstamos con estructuras de pago exóticas

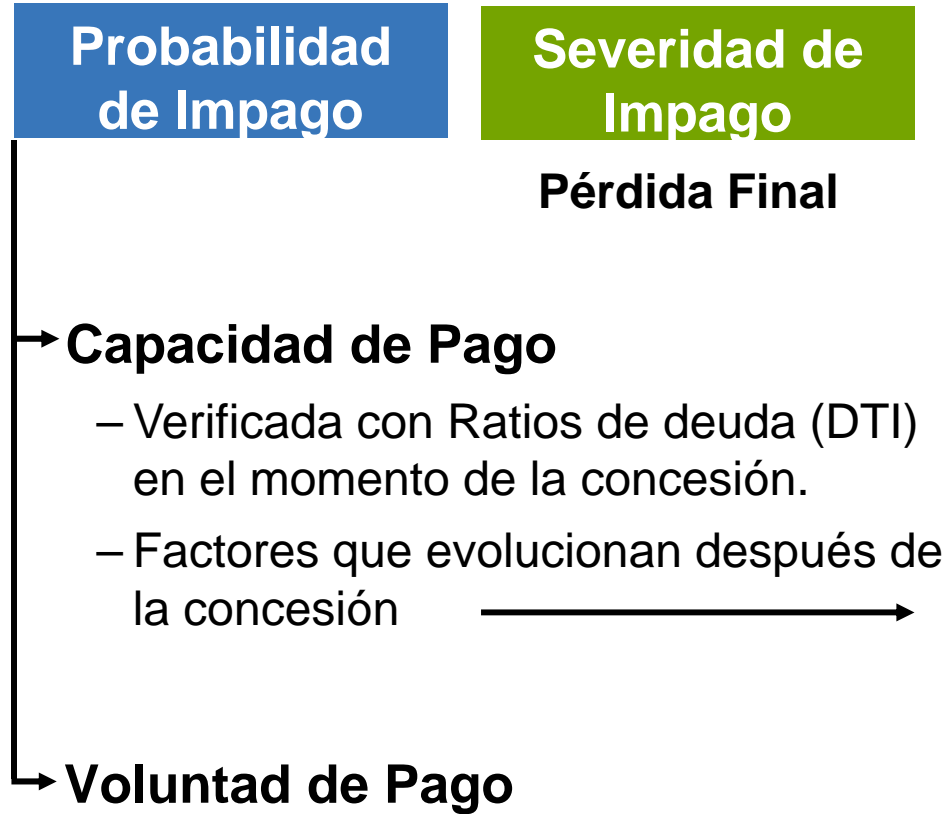
Escasa información del prestatario

Escaso control en canales de distribución

- Brokers
- Modelos de “originar para venta”

**Hay una clara necesidad de establecer unas buenas políticas de concesión
– Especialmente en el segmento del alto LTV**

Mitigación Mediante Transferencia de Riesgo



La principal razón por la cual los prestatarios impagan hipotecas sobre vivienda principal:

Desempleo	40%+
Enfermedad o Minusvalía	7%
Muerte	3%
Combinaciones, Otros...	50%

El 90% de correlación entre aumento del desempleo y morosidad

Probabilidad de Mora – Capacidad de Pago

Seguro de Protección de Pagos

Protección para prestatarios en el corto-medio plazo

Cubre eventos que alteran los ingresos: enfermedad, accidente, desempleo involuntario

Usualmente cubre durante 5 años

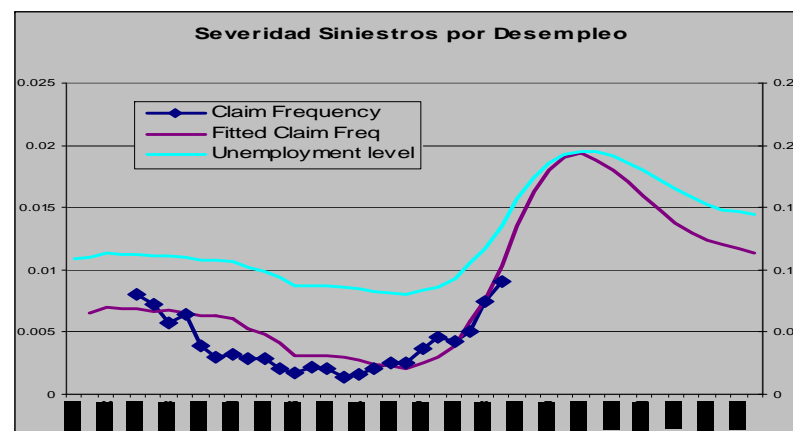
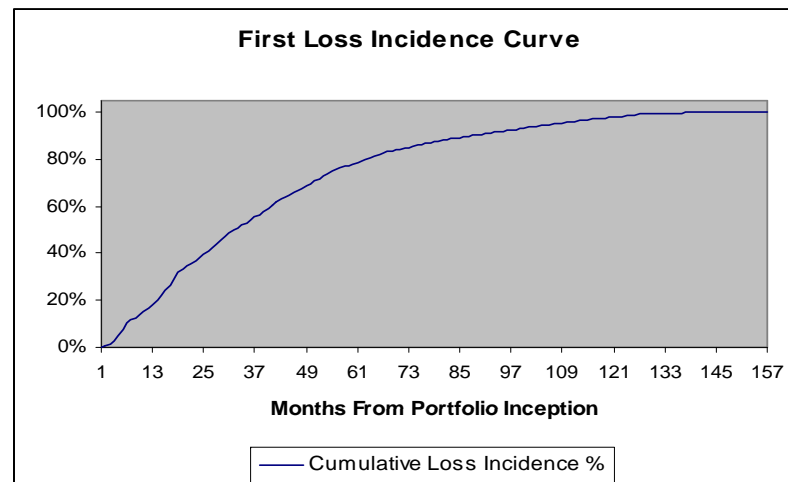
Hasta doce pagos mensuales por siniestro

Beneficios

El prestatario mantiene los pagos al día

Reduce el riesgo de mora y pérdidas

El banco mantiene el crédito al corriente



Mitigantes del riesgo cubren buen riesgo en malos tiempos – nunca sustitutivo del buen riesgo

Probabilidad de Mora – Voluntad de Pago

Diferencias en marcos legales y comportamiento cultural

Jerarquía de la obligación

- Hipoteca, coche, otras obligaciones

Propósito del préstamo

- Primera vivienda, vivienda para inversión

Niveles de desembolso inicial

- Necesidad de “skin in the game”

Primera vivienda, ocupada por el prestatario es la clave

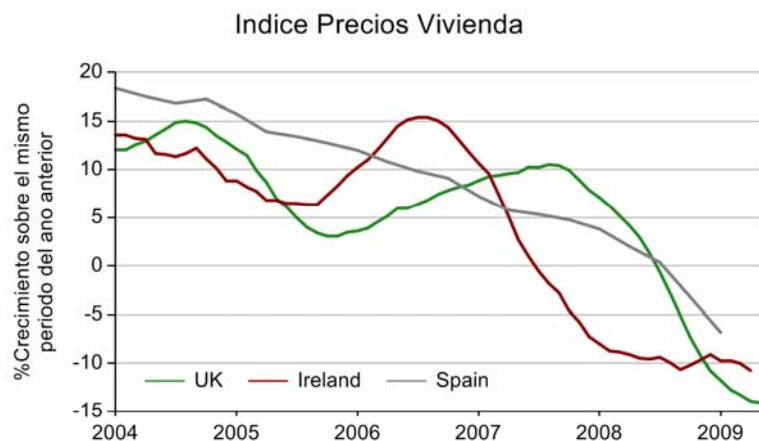
Severidad

Seguro de Crédito a la Vivienda

Cubre la pérdida si el banco incurre en pérdidas tras ejecutar la hipoteca

Depende del aforo de crédito (LTV)

Evolución Precios de Mercado y Tasación



Source: Financial Times HPI, TSB ESRI, MVIV

Proveedor Especializado

Experiencia histórica en concesiones – pasando por numerosos ciclos económicos

Elevada calificación en seguridad financiera

Diversificación geográfica – conocimiento y dispersión del riesgo

Capacidad de servicio de clase mundial – en escala y tecnológicamente avanzada

Políticas de Concesión - Requerimientos

Limites Aforo de Crédito (LTV)

Máximo 90% LTV para compra de vivienda

Máximo 85% en re-financiaciones o ampliaciones, máximo £ 25,000

Esquema de Amortización

Pago de capital e intereses mensualmente

Para préstamos con carencia; prueba de una adecuada capacidad de pago

Perfil Del Prestatario / Histórico

Residencia permanente requerida

Empleado permanente con al menos 12 meses de vida laboral

Sin pagos pendientes hipotecarios o de alquiler

Máximo 3 impagos < 50£ en 3 años

Características del Inmueble

No apartamentos de obra nueva

No casas de nueva construcción > 80% de aforo de crédito (LTV)

Al menos 50 m² (casas) o 30 m² (pisos)

Capacidad Económica

Máximo importe del préstamo: £430,000

Máximo ratio deuda – ingresos (DTI) de 40%

Documentación: Nominas de 3 meses, 3 años de historia crediticia y extractos bancarios, prueba de depósito

Proceso de Suscripción

Equipo de concesión centralizado o estudio de casos referidos

Valoración de inmuebles centralizada por tasadores cualificados

Respuesta Inmediata a un Cambio de Ciclo Severo

Mercado Interbancario se seca

Bancos dejan de conceder crédito, especialmente para la financiación de vivienda, incluidos los de alta calidad

La capacidad de prestar se utiliza para otros fines

Mercado de la vivienda paralizado – retrasando la recuperación económica

Vivienda en propiedad: no es gasto, es acumulación de patrimonio

Por Qué Vivienda En Propiedad

A pesar de la crisis económica aún hay demanda de calidad

- Capaz y dispuesta a pagar
- Pero sin el deposito inicial necesario

Ejemplo*:

- Precio medio de la vivienda: 220m pesos
- Salario medio mensual: 2,100 pesos
- Tiempo hasta acumular depósito inicial, asumiendo una tasa de ahorro del 20%: más de 100 meses

Razones de peso para el préstamo de alto aforo de crédito

Concesión “prime”, acorde con las políticas “Gold Standard”

Probabilidad de impago y severidad pueden ser mitigadas con coberturas que transfieren el riesgo

*Precio de la vivienda en el Segmento A a finales de 2008. Salario medio 500 pesos por encima del mínimo a finales de 2008. Datos de Inegui, Softec y BBVA Bancomer.

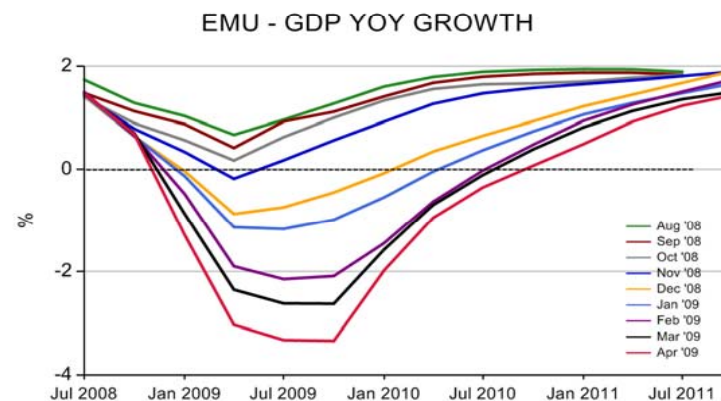
Tendencias de Riesgo

Condiciones económicas mundiales, extremadamente volátiles

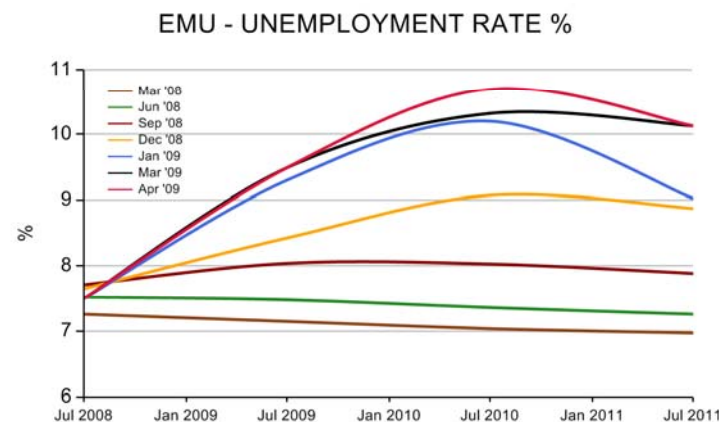
Calidad de carteras hipotecarias, incluso “prime” y de añadas antiguas se deteriora muy rápidamente

Protección provista por el activo inmobiliario desaparece

Algunos prestatarios están menos incentivados al pago



Sources: IHS Global Insight



Sources: IHS Global Insight, Bloomberg, Fitch, European Commission

USD 450MM en siniestros por enfermedad/ desempleo en '09

Intervenciones de Gobiernos

Apoyo a Bancos

Facilidades a corto plazo para asegurar la estabilidad del sistema financiero

- Solvencia
- Liquidez
- Garantía de Bonos
- (parcial) Nacionalización de Bancos

Apoyo a Prestatarios

Ayudas a pequeña escala para propietarios de vivienda

- Condonación y reestructuración de deuda a corto plazo
- Criterios de concesión menos estrictos

Marco Hipotecario Futuro

Vuelta a la concesión de créditos

- Productos de alto aforo de crédito para demanda de primera vivienda
- Políticas de concesión estrictas
- Garantías y risk pooling

Acuerdos Públicos - Privados

- Mas amplia aplicación de coberturas de protección de pagos
- Prima deducible fiscalmente

Ejemplo Práctico: Canadá



Sistema Canadiense

Seguro de Crédito Hipotecario obligatorio en préstamos por encima del 80% de aforo de crédito (LTV)

Programa público / privado

Vivienda principal/secundaria, compra de vivienda o re-financiación.

La prima varia según LTV, no en función de la localización

Portabilidad total entre bancos

Beneficios

Cartera de riesgo equilibrada

Fomenta la originación de carteras “prime”

Expansión gradual de políticas de concesión

Incentiva grandes y pequeñas instituciones de crédito

Reducciones en los tipos hipotecarios para hipotecas de alto aforo de crédito – beneficio del prestatario por el seguro de Crédito Hipotecario

Mínimo riesgo sistémico y de cartera. Liquidez de bonos