
Fitch toma acciones de calificación sobre bonos respaldados por créditos puente de **Metro** tras canje

Monterrey, N.L. (Diciembre 22, 2010): Fitch modificó a la baja a D(mex) las calificaciones de cuatro bonos respaldados por créditos puente originados y administrados por Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V., S.F.O.M., E.N.R., al concretarse el día 20 de diciembre de 2010 el canje de títulos tras la reestructura de la empresa. Inmediatamente después subió las calificaciones de acuerdo con la siguiente lista:

--METROCB 07 a CC(mex) desde D(mex)
--METROCB 07-2 a C(mex) desde D(mex)

--METROCB 07-3 a CC(mex) desde D(mex)
--METROCB 07-4 a C(mex) desde D(mex)

Las calificaciones asignadas posterior al canje, reflejan el hecho de que una porción importante del activo subyacente en los fideicomisos se compone de los certificados bursátiles preferentes METROFI 10, los certificados bursátiles subordinados METROFI 10-2, así como de acciones ordinarias de Metrofinanciera. En virtud de la calificación corporativa CCC(mex) de Metrofinanciera, las calificaciones asignadas a los bonos respaldados por créditos puente reflejan la incertidumbre asociada al valor futuro de algunos de estos activos, particularmente los títulos subordinados y las acciones comunes, lo que restringe en forma importante la capacidad de cumplir con los pagos relacionados a estos bonos.

El día 20 de diciembre de 2010, Invex, S.A. (en su carácter de fiduciario de los fideicomisos emisores) anunció que con fundamento en las modificaciones hechas a los documentos base de cada una de las emisiones, aprobadas por las asambleas generales de tenedores celebradas los días 11 de junio de 2009, 1 de julio de 2009 y 5 de julio de 2010, de conformidad con los oficios No. 153/89389/2010 y No. 153/89389/2010 emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, se llevó a cabo el canje de los títulos que amparan las emisiones de los certificados bursátiles mencionados.

De acuerdo con los documentos legales, las nuevas condiciones incluyen: la participación de GMAC Financiera, S.A. de C.V., S.F.O.M, E.N.R (GMAC) como administrador maestro; modificaciones al contrato de administración de manera tal que el administrador sea capaz de reestructurar los créditos puentes que forman parte del patrimonio de los fideicomisos; el otorgamiento de una línea de crédito por parte de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C (SHF) a cada uno de los fideicomisos cuya finalidad será realizar las ministraciones pendientes a ciertos proyectos, siendo la SHF el fideicomisario en primer lugar y los Tenedores los fideicomisarios en segundo lugar únicamente de aquellos recursos que se obtengan de dichos créditos puente. Para los bonos METROCB 07 y METROCB 07-2 la fecha de vencimiento se mantiene al 26 de enero de 2014, mientras que para los bonos METROCB 07-3 y METROCB 07-4 la fecha de vencimiento se modificó al 7 de noviembre de 2013; sin embargo, si al vencimiento de dichos plazos aún se encuentran vigentes las líneas de créditos otorgadas por SHF, los nuevos títulos contemplan la prórroga de la fecha de vencimiento en forma automática hasta 30 días naturales posteriores a la fecha de vencimiento del apoyo crediticio.

Los recursos del apoyo crediticio por parte de la SHF sólo se emplearán hasta el momento en que se considere necesaria su aplicación. La emisora podrá disponer del importe hasta en un plazo máximo de 24 meses contado a partir del 23 de octubre de 2009; sin embargo, el plazo podrá ampliarse hasta un máximo de dos extensiones de 12 meses cada una. Cabe mencionar, que a esta fecha, no se ha hecho ninguna disposición del importe del apoyo crediticio.

La metodología "Coercive Debt Exchange Criteria for Structured Finance" define como incumplimiento la realización de un canje de títulos, los cuales ofrecen condiciones estructurales o económicas desventajosas comparadas con las obligaciones existentes, y que sea explícitamente coercitivo o de facto necesario para evitar mayores pérdidas. Lo anterior fundamenta la baja de las calificaciones al nivel D(mex) previo a la asignación de las calificaciones post-intercambio mencionadas. Asimismo, la metodología establece que posterior al canje, la calificación se modificará a niveles que reflejen la estructura de la emisión tras el canje.

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

Contactos Fitch Ratings:

Eduardo Dibildox (Analista Líder)
Director Asociado
Fitch Mexico S.A. de C.V.
+52 (81) 8399.9100
Prol. Alfonso Reyes 2612, Edificio Connexity, Monterrey, N.L.

Pilar Montañés (Analista Secundario)
Analista
+52 (81) 8399.9100

Greg Kabance (Presidente del Comité de Calificación)
Managing Director
+ 1 312 368.2052

Relación con los medios: Edna Gómez, Monterrey, Nuevo León, Tel: +52 (81) 8399.9100 Mail: edna.gomez@fitchratings.com

La información utilizada en el análisis de estas calificaciones fue proporcionada por Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V., S.F.O.M, E.N.R, y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero y/o obtenida de fuentes de información públicas. Para mayor información de Metrofinanciera e Invex visite nuestras páginas www.fitchmexico.com y www.fitchratings.com.

Para el análisis de estas emisiones de créditos puente, Fitch utilizó las siguientes metodologías disponibles en nuestro sitio web www.fitchratings.com

- Global Structured Finance Rating Criteria, 16 de agosto de 2010.
- Mexican Low-Income Housing Construction Bridge Loan Securitization Rating Criteria, 20 de enero de 2009.
- Coercive Debt Exchange Criteria for Structured Finance, 3 de junio de 2009.