
Fitch Ratings toma acciones de calificación en tres BORHIS de Metrofinanciera

Monterrey, N.L. (Noviembre 16, 2010): Fitch modificó a la baja la calificación del bono METROCB06U y mantuvo la Observación Negativa en las calificaciones de dos bonos respaldados por créditos hipotecarios originados por Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R.

Las acciones de calificación se muestran a continuación:

METROCB06U – se modificó la calificación a A+(mex) desde AA-(mex) y se coloca en observación negativa.

MTROCB07U –la calificación BBB-sf en escala internacional y AA-(mex) en escala nacional, se mantienen en observación negativa.

METROCB08U –la calificación BBB-sf en escala internacional y AA-(mex) en escala nacional, se mantienen en observación negativa.

METROCB06U

Los créditos que respaldan este bono cuentan con una garantía de pago por incumplimiento (GPI) provista por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) de hasta 25%. Este bono cuenta con una garantía de pago oportuno (GPO) provista por Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), la cual cubre el 11% del saldo insoluto del bono al momento de ser ejecutada por primera vez. Esta garantía cubre faltantes en el pago de intereses en cualquier fecha de pago y faltantes en el pago de interés y/o principal en la fecha de vencimiento o en caso de que, en cualquier fecha de pago, el saldo de los créditos hipotecarios vigentes sea inferior al saldo insoluto de los certificados bursátiles. De acuerdo con el fiduciario para el pago realizado el 1 de Septiembre 2010, se ejerció el monto restante de la GPO, por lo que desde esa fecha no se cuenta con recursos disponible para ejercer bajo el contrato de garantía de pago oportuno.

Al 1 de Octubre 2010 esta transacción contaba con un aforo interno de 1.11%, mientras que al 3 de Mayo 2010 este era de 1.38%; para este cálculo se considera el efectivo del fideicomiso. Los niveles de morosidad mayor de 90 días han pasado de 15.49% al 1° de Abril 2010 a 19.66% al 1° de Septiembre 2010, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 11.1% a 14.73% durante el mismo periodo. La cartera total que respalda esta transacción se encuentra concentrada en los estados de Baja California Norte (20.01%), Jalisco (18.1%) y Tamaulipas (10.37%).

MTROCB07U

Este bono cuenta con una estructura “build-up” con un aforo objetivo de 9.5%. Adicionalmente los créditos que respaldan este bono cuentan con una garantía de incumplimiento (GPI) provista por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) y seguros de créditos a la vivienda provistos por Genworth y United Guaranty. La cobertura promedio de la garantía y los seguros es de 24.3%.

De acuerdo con cálculos realizados por esta agencia, al 1 de Octubre 2010 esta transacción contaba con un aforo interno de -10.43%, mientras que al 3 de Mayo 2010 este era de -4.45%. Los niveles de morosidad mayor de 90 días han pasado de 17.92% al 1° de Abril 2010 a 22.41% al 1° de Septiembre 2010, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 13.49% a 18.17% durante el mismo periodo. La cartera total que respalda esta transacción se encuentra concentrada en los estados de Baja California Norte (26.43%), Jalisco (20.76%) y Guanajuato (6.93%).

MTROCB08U

Este bono cuenta con una estructura "build-up" con un aforo objetivo de 12%. Adicionalmente los créditos que respaldan este bono cuentan con una garantía de incumplimiento (GPI) provista por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) y seguros de créditos a la vivienda provistos por Genworth y United Guaranty. La cobertura promedio de la garantía y los seguros es de 22.7%.

De acuerdo con cálculos realizados por esta agencia, al 1 de Octubre 2010 esta transacción contaba con un aforo interno de -7.12%, mientras que al 3 de Mayo 2010 este era de -3.32%. Los niveles de morosidad mayor de 90 días han pasado de 14.16% al 1° de Abril 2010 a 17.28% al 1° de Septiembre 2010, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 10.03% a 14.89% durante el mismo periodo. La cartera total que respalda esta transacción se encuentra concentrada en los estados de Jalisco (23.97%), Baja California Norte (16.51%) y Guanajuato (8.38%).

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.

Para el análisis de estos bonos aunado a la metodología se consideró el siguiente punto:

- Un aumento general del treinta por ciento en la probabilidad de incumplimiento establecida en la citada metodología, este aumento se fundamenta en el desempeño histórico de las transacciones denominadas en unidades de inversión originadas por SOFOLES/SOFOMES.

Contactos Fitch Ratings:

Fernando Padilla (Analista Líder)

Director

Fitch México S.A. de C.V

+ 52 (55) 5202.7302

Blvd. Manuel Ávila Camacho No. 88, Edificio Picasso, México D.F.

Alejandra Gallardo (Analista Secundario)

Analista

+52 (81) 8399.9100

Greg Kabance (Presidente del Comité de Calificación)

Managing Director

+ 1 312 368.2052

Relación con medios: Edna Gómez, edna.gomez@fitchratings.com, Monterrey, N.L +52 81 8399 9100

La información utilizada en el análisis de estas calificaciones fue proporcionada por Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R., MONEX, Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, Bank of America México S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria y/o obtenida de fuentes de información públicas. Para mayor información de Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R., Bank of America México S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria y MONEX visite nuestras páginas www.fitchmexico.com y www.fitchratings.com.

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, August 16 2010.

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTAN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE:[HTTP://WWW.FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](http://WWW.FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHRATINGS.COM. LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERESES, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO.