
Fitch ratifica la calificación BBB(mex) de la emisión METROCB06U

Monterrey, N.L. (Agosto 15, 2011): Fitch ratificó la calificación de un bono respaldado por créditos hipotecarios (BORHI) originados y administrados por Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R. (Metrofinanciera) como se detalla a continuación:

METROCB06U – se ratificó la calificación a BBB(mex), se retira la observación negativa y se asigna perspectiva crediticia estable.

METROCB06U

La ratificación de la calificación 'BBB(mex)' y el cambio a Perspectiva Crediticia Estable refleja primordialmente la mejora de los índices de cobertura de intereses luego del acuerdo de los tenedores para permitir, en caso de ser necesario, que los recursos del componente de principal sean utilizados para cubrir el pago de los intereses.

En la asamblea de tenedores celebrada el 30 de mayo de 2011, se aprobó modificar la prelación de pagos de manera que los recursos que integren el componente de principal puedan ser utilizados, en caso de que exista presión de liquidez, para el pago de los intereses ordinarios bajo los certificados de la emisión. Asimismo, se aprobó que cualesquiera recursos excedentes del componente de intereses una vez cubiertos los pagos de dichos intereses ordinarios, sean abonados al componente de principal.

Esta transacción, emitida en junio de 2006, contaba con un aforo inicial de 1.5% y un aforo objetivo de 3%. Al 1 de Agosto 2011 la emisión tenía un monto vigente de 60,063,377 UDIS. Al 30 de junio el portafolio está compuesto por 877 créditos cuyo saldo insoluto es de 74,884,590 UDIS. El porcentaje de dichos créditos que presentan atrasos de 91 días o más es de 25%, mientras que los créditos atrasados 181 días o más representan el 19.3%. De esta forma, el aforo actual, calculado con cartera vencida 90 días e incluyendo el efectivo disponible en las cuentas del fideicomiso, asciende a -5.11%, de acuerdo con la siguiente fórmula: $1 - [\text{Saldo Insoluto Certificados Bursátiles} / (\text{Saldo Insoluto Créditos Hipotecarios Vigentes} + \text{Efectivo Fideicomitido})]$.

Los créditos que respaldan este bono cuentan con una garantía de pago por incumplimiento (GPI) provista por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) con una cobertura promedio ponderada de 23.5%. Dicha garantía será sustituida por el Seguro de Crédito a la Vivienda (SCV) para todos los créditos que resulten elegibles de conformidad con los criterios del SCV. La cartera total que respalda esta transacción se encuentra concentrada en los estados de Baja California Norte (20.6%), Jalisco (18.3%) y Tamaulipas (10.1%). El portafolio de créditos es administrado por Metrofinanciera, cuya calificación como Administrador de Activos Financieros fue incrementada a 'AAFC5(mex)' desde 'Inaceptable(mex)'. (vea "Fitch modifica a la alza la calificación como Administrador de Activos Financieros Primario de Crédito a Metrofinanciera en 'AAFC5(mex)'" Agosto 15, 2011).

Este bono contaba con una garantía de pago oportuno (GPO) provista por Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), con una cobertura de 11% del saldo insoluto del bono al momento de ser ejecutada por primera vez. Dicha garantía se terminó de utilizar en septiembre de 2010, y deberá ser reembolsada, incluyendo los intereses causados, a SHF una vez que los certificados hayan sido amortizados en su totalidad. El monto total adeudado al 15 de Julio de 2011 asciende a 47,370,901 MXP.

Conviene señalar que, a fin de mejorar la liquidez de la estructura, durante los últimos dos meses se han diferido las comisiones pagaderas por concepto de administración de los créditos hipotecarios, así como los reembolsos por gastos de cobranza extrajudicial y judicial, permitiendo así un mayor flujo de recursos a la estructura temporalmente.

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.

Contactos Fitch Ratings

Jesús López (Analista Líder)

Analista

Fitch México, S.A. de C.V.

+52 81 8399 9100

Prol. Alfonso Reyes 2612, Edificio Connexity Piso 8, Monterrey, N.L.

Fernando Padilla (Analista Secundario)

Director

+52 (55) 5202.7302

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.; Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Bank of America México, S.A. Institución de Banca Múltiple; y/o obtenida de fuentes de información públicas. Para mayor información de Metrofinanciera., Banco Invex, y Bank of America México 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:

- Criterios de Calificación para RMBS en América Latina, Marzo 17, 2011.
- Criterios de Calificación para RMBS en América Latina Anexo – México, Marzo 17, 2011.
- Global Structured Finance Rating Criteria, Agosto 4, 2011.

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.