
Fitch toma acciones de calificación sobre bonos respaldados por créditos puente de **Metrofinanciera**

Monterrey, N.L. (Julio 4, 2011): Fitch modificó a la baja las calificaciones de cuatro bonos respaldados por créditos puente y ratificó las calificaciones de dos bonos más originados y administrados por Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V., SOFOM E.N.R. Las acciones de calificación se presentan a continuación:

--METROCB 03-2 se modificó a la baja la calificación a C(mex) desde CC(mex), se retiró la Perspectiva Crediticia Estable;

--METROCB 03-3 se modificó a la baja la calificación a C(mex) desde CC(mex), se retiró la Perspectiva Crediticia Estable;

--METROCB 07 se modificó a la baja la calificación a C(mex) desde CC(mex);

--METROCB 07-2 se ratificó la calificación C(mex);

--METROCB 07-3 se modificó a la baja la calificación a C(mex) desde CC(mex);

--METROCB 07-4 se ratificó la calificación C(mex).

Las calificaciones actuales se fundamentan en el elevado nivel de cartera vencida que presentan los proyectos que forman parte del patrimonio de los fideicomisos y que han impactado los flujos provenientes de la cobranza. Asimismo, la relación actual entre activos y pasivos de cada fideicomiso indica un nivel inadecuado de recursos para respaldar por sí mismos a cada transacción en particular, de tal manera que los activos disponibles son menores a los saldos insolutos de los bonos, ocasionando que los niveles de sobrecolateral de dichas transacciones sean negativos.

Una porción importante del activo subyacente en los fideicomisos se compone de acciones ordinarias de Metrofinanciera y certificados bursátiles no subordinados que fueron recibidos como resultado del canje de títulos que se concretó en Diciembre de 2009 para las emisiones METROCB 03-2 y METROCB 03-3; y en Diciembre de 2010 para las emisiones METROCB 07_072 y METROCB 073_074. 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, lo que restringe en forma importante la capacidad de cumplir con los pagos relacionados a estos bonos.

Al 31 de mayo de 2011, el valor de estos activos asciende a los siguientes montos:

--METROCB 03-2: 65,410,369.96;

--METROCB 03-3: 78,079,310.00;

--METROCB 07_072: 189,243,082.31;

--METROCB 073_074: 82,057,709.39.

METROCB 03-2

La emisión presenta una cartera vencida mayor a 90 días igual a 91.81% del saldo de los créditos puente que, al 31 de mayo de 2011, asciende a \$66,794,276.62; mientras que la cuenta general reporta un saldo de efectivo de \$785,918.42. Por su parte, el saldo insoluto del bono, a la misma fecha, equivale a \$226,508,061.50. Adicionalmente, la cuenta de orden de intereses devengados de los certificados bursátiles presenta un saldo de \$30,082,612.14.

METROCB 03-3

La emisión presenta una cartera vencida mayor a 90 días igual a 82.30% del saldo de los créditos puente que, al 31 de mayo de 2011, asciende a \$89,974,161.62; mientras que la cuenta general reporta un saldo de efectivo de \$2,134,046.98. Por su parte, el saldo insoluto del bono, a la misma fecha, equivale a \$290,085,301.43. Adicionalmente la cuenta de orden de intereses devengados de los certificados bursátiles presenta un saldo de \$34,202,186.10.

METROCB 07_072

La emisión presenta una cartera vencida mayor a 90 días igual a 97.51% del saldo de los créditos puente que, al 31 de mayo de 2011, asciende a \$1,053,999,381.66; mientras que la cuenta general reporta un saldo de efectivo de \$27,360,428.42. Por su parte, el saldo insoluto de la serie A equivale a \$1,505,370,649.84, mientras que la serie B reporta un saldo de \$271,775,004.27. Adicionalmente la cuenta de orden de intereses devengados de los certificados bursátiles presenta un saldo de \$46,773,906.97 para la serie A y de \$10,793,809.43 en el caso de la serie B.

METROCB 073_074

La emisión presenta una cartera vencida mayor a 90 días igual a 96.39% del saldo de los créditos puente que, al 31 de mayo de 2011, asciende a \$371,690,766.67; mientras que la cuenta general reporta un saldo de efectivo de \$77,265,426.89. Por su parte, el saldo insoluto de la serie A equivale a \$627,225,848.60, mientras que la serie B reporta un saldo de \$140,340,875.87. Adicionalmente la cuenta de orden de intereses devengados de los certificados bursátiles presenta un saldo de \$19,177,688.10 para la serie A y de \$4,992,093.64 en el caso de la serie B.

Contactos Fitch Ratings:

Pilar Montañés (Analista Líder)

Analista

Fitch México S.A. de C.V.

+52 (81) 8399.9100

Prol. Alfonso Reyes 2612, Edificio Connexity, 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 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.

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTÁN 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.