

---

## Fitch Ratings ratifica calificaciones de BORHIS de Metrofinanciera

---

**Monterrey, N.L. (Julio 4, 2011):** Fitch Ratings ratificó las calificaciones de 2 bonos respaldados por hipotecas originadas por Metrofinanciera, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada ("Metrofinanciera"). Las acciones de calificación se derivan del proceso mensual de monitoreo el cual consiste en la medición del desempeño de las carteras hipotecarias subyacentes que respaldan los bonos que cuentan con una calificación vigente emitida por esta calificadora. El análisis incluye, más no se limita a las siguientes variables: niveles de morosidad, tasa constante de prepago (CPR, por sus siglas en inglés), créditos en proceso judicial, recuperaciones, nivel de aforo, número de créditos y movimientos de las cuentas de los fideicomisos. El análisis se efectuó con base en la información provista al cierre del mes de junio de 2011, tanto por los Representantes Comunes como por los Administradores de las carteras.

Las acciones de calificación se muestran a continuación:

METROCB04U - se ratificó la calificación AAA(mex), se revisa la perspectiva crediticia a estable de negativa.

MTROFCB08 - se ratificó la calificación AAA(mex), se revisa la perspectiva crediticia a estable de negativa.

### **METROCB04U**

La calificación de este bono se fundamenta en el nivel de sobre aforo, en la Garantía de Pago Oportuno (GPO) provista por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) y en el desempeño de la transacción. Este bono, emitido en diciembre de 2004, contaba con un aforo inicial de 1.5% y un aforo objetivo de 3%. El sobre aforo al 1° de Julio de 2011 se ubica en 10.5%. Este bono cuenta además con una GPO del 9% sobre el saldo insoluto del bono al momento del primer ejercicio, misma que no se ha utilizado durante toda la vida de la transacción.

Los niveles de morosidad mayor de 90 días de atrasos en la cartera de créditos hipotecarios han pasado de 7.57% al 31 de mayo de 2010 a 9.88% al 31 de Mayo de 2011, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 5.69% a 8.32% durante el mismo periodo. Dichos niveles sin embargo, se mantienen por debajo de los esperados tomando en cuenta el tiempo de vida de la transacción. La tasa constante de prepago es de 4.5% en promedio para los últimos 3 meses. A la fecha existen 11 bienes recuperados, vía adjudicaciones o daciones, que están en propiedad del fideicomiso.

El portafolio que respalda este bono se compone de 621 créditos hipotecarios originados y administrados por Metrofinanciera (calificación Inaceptable(mex) como Administrador de Activos Financieros por parte de Fitch). Los créditos cuentan además, con una garantía por incumplimiento (GPI) otorgada por la SHF, con una cobertura promedio del 25%. Los estados con mayor representación en el portafolio son: Baja California (29.82%), Jalisco (23.27%) y Tamaulipas (13.04%).

### **MTROFCB08**

La calificación de este bono se fundamenta en el desempeño de la transacción y en la Garantía de Pago Oportuno (GPO) provista por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). Esta transacción, emitida en abril de 2008, contaba con un aforo inicial de 2.1% y un aforo objetivo de 3.15%. El nivel de sobre aforo después de la amortización del pasado 1° de julio, se ubica en 0% y se ha mantenido en dicho nivel desde diciembre de 2009. El bono cuenta además con una garantía del 30% sobre el saldo insoluto del bono al momento del primer ejercicio ocurrido en julio de 2009; el porcentaje remanente de dicho saldo es del 21.14%.

La cartera de créditos hipotecarios, ha mostrado un incremento en los niveles de morosidad al pasar de 11.1% al 31 de mayo de 2010 a 15.91% al 31 de mayo de 2011, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 7.87% a 13.1% durante el mismo periodo. La tasa constante de prepago es de 4.05%, en promedio para los últimos tres meses. A la fecha existen 18 bienes recuperados, vía adjudicaciones o daciones, que son propiedad del fideicomiso.

Este bono está respaldado por un portafolio de 2,072 créditos hipotecarios originados y administrados por Metrofinanciera. Los créditos cuentan, además, con una garantía por incumplimiento (GPI) otorgada por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), o Seguros de Crédito a la Vivienda (SCV) provisto por SHF, Genworth, o United Guaranty. Los tres estados con mayor representación en el portafolio son: Jalisco (16.4%), Distrito Federal (7.2%) y Tamaulipas (6.92%).

### Contactos Fitch Ratings:

Jesús López (Analista Líder)  
Analista  
Fitch México S.A. de C.V.  
+52 (81) 8399.9100  
Prol. Alfonso Reyes No. 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](mailto:edna.gomez@fitchratings.com)

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](http://www.fitchmexico.com) y [www.fitchratings.com](http://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](http://www.fitchratings.com).

- Criterios de Calificación para RMBS en América Latina, Marzo 17, 2011.
- 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](http://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.