
Fitch baja calificación a BORHIS de Metrofinanciera

Monterrey, N.L. (Mayo 13, 2011): Fitch bajó las calificaciones de tres bonos respaldados por créditos hipotecarios (BORHIS) originados por Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V., SOFOM, E.N.R. (Metrofinanciera) como se detalla a continuación:

METROCB06U – se modificó la calificación a BBB(mex) desde A+(mex), y se mantiene en observación negativa.

MTROCB07U – se modificó la calificación a BB-sf desde BBB-sf en escala internacional; se modificó la calificación a A-(mex) desde AA-(mex) en escala nacional; de igual forma se retira la observación negativa y se asigna perspectiva crediticia negativa en ambas escalas.

MTROCB08U – se modificó la calificación a BB-sf desde BBB-sf en escala internacional; se modificó la calificación a A-(mex) desde AA-(mex) en escala nacional; de igual forma se retira la observación negativa y se asigna perspectiva crediticia negativa en ambas escalas.

METROCB06U

Los créditos que respaldan este bono cuentan con una garantía de pago por incumplimiento (GPI) provista por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). 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. Esta garantía cubría 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 la garantía de pago oportuno.

La calificación contempla el desempeño de la cartera, así como problemas de liquidez a los que se enfrenta esta transacción. La compresión de los flujos para el pago de intereses se ve afectada por la estructura de la transacción, la cual presenta una cascada dual en donde la cobranza por concepto de intereses es destinada al pago de interés de los certificados bursátiles, una vez pagados los gastos mensuales. La cobranza por concepto de principal es destinada a la amortización de los bonos cumpliendo con la prelación de pagos establecida en la documentación legal. Lo anterior junto con el deterioro presentado en el portafolio de hipotecas que respalda esta transacción ha ocasionado que los índices de coberturas de interés se hayan visto seriamente afectados. De continuar con estos niveles de cobertura, al presentarse un incremento en gastos mensuales o una disminución en la cobranza por concepto de intereses, se podría llegar a un evento de vencimiento anticipado.

En Octubre 2010 esta transacción contaba con un aforo interno de 1.11%, mientras que a Mayo 2011 este era de -3.5%, para este cálculo se considera el efectivo del fideicomiso. Los niveles de morosidad mayor de 90 días han pasado de 20.0% al 30 de Septiembre de 2010 a 23.4% al 31 de Marzo 2011, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 15.7% a 18.6% durante el mismo periodo. La cartera total que respalda esta transacción se encuentra concentrada en los estados de Baja California Norte (20.5%), Jalisco (18.4%) y Tamaulipas (10.1%).

MTROCB07U

Los niveles de morosidad de la cartera de créditos hipotecarios que respaldan este bono presentan una tendencia a la alza durante los últimos meses. De esta manera, la cartera vencida respecto a los créditos con atrasos de 90 días o más, llegó a 28.4% al 31 de Marzo de 2011, mientras que seis meses atrás, era

de 23.4%. Asimismo, al considerar sólo aquellos créditos con atrasos superiores a 180 días, la cifra aumentó a 24.1%, respecto de 19.2%, al 30 de Septiembre 2010.

Esta misma tendencia negativa se refleja en los niveles de sobre aforo. De acuerdo a estimaciones de esta agencia, en base a información del administrador y del representante común, al utilizar el saldo insoluto de la cartera con menos de 90 días de atraso, el sobreaforo se ha deteriorado hasta -18.6% después de la amortización del 2 de Mayo de 2011, con respecto de su nivel de -11.7% registrado seis meses atrás. Por su parte, el sobreaforo calculado con el saldo insoluto de la cartera con menos de 180 días de atraso bajó hasta -12% desde su nivel de -5.9% durante el mismo periodo.

El portafolio que respalda este bono se compone de 2,662 créditos hipotecarios originados y administrados por Metrofinanciera (quien cuenta con una calificación de Inacceptable(mex) como Administrador de Activos Financieros por parte de Fitch). Los créditos cuentan, además, con una cobertura (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: Baja California (26.6%), Jalisco (20.8%) y Guanajuato (6.6%).

MTROCB08U

De acuerdo con cálculos realizados por esta agencia en base a información del administrador y del representante común, al 2 de Mayo 2011, esta transacción contaba con un sobreaforo tomando en cuenta el saldo insoluto de la cartera con menos de 90 días de atraso de -16.2%, mientras que al 1 de Noviembre 2010 éste era de -8.6%; el sobreaforo actual con el saldo de los créditos hasta 180 días de atraso ha pasado de -4.6% a -9.7% durante el mismo periodo. Los niveles de morosidad mayor de 90 días han pasado de 18.5% al 30 de Septiembre 2010 a 23.9% al 31 de Marzo 2011, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 15.3% a 19.4% durante el mismo periodo.

Este bono está respaldado por un portafolio de 2,954 créditos hipotecarios originados y administrados por Metrofinanciera. Los créditos cuentan, además, con una cobertura (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 (24.1%), Baja California Norte (16.5%) y Guanajuato (8.2%).

Al reestimar el modelo flujo de efectivo en esta revisión, Fitch incorporó los gastos asociados a estas dos transacciones, MTROCB07U y MTROCB08U, que han aumentado considerablemente en los últimos meses, derivado principalmente de gastos relacionados al deterioro de la cartera. Se han contratado los servicios de despachos externos de cobranza para contener los aumentos en cartera vencida de créditos con más de 3 mensualidades atrasadas. Por lo anterior, mensualmente se solicitan reembolsos por estos conceptos, los cuales comprimen los flujos de efectivo recibidos de la cobranza mensual. En opinión de Fitch estos aumentos se pudieran compensar en el futuro con una disminución en los tiempos y costos de recuperación o adjudicación de inmuebles por la vía legal; sin embargo, al momento es difícil predecir el éxito global de estos esfuerzos y el impacto en los flujos de efectivo futuros de la transacción. En la medida en que los inventarios de inmuebles recuperados aumenten, los supuestos de recuperación y las recuperaciones observadas cobrarán importancia; Fitch continuará monitoreando de cerca la evolución de la cartera vencida, así como los recursos procedentes de las ventas de propiedades.

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.

Contactos Fitch Ratings

Fernando Padilla Cortinas (Analista Líder)
Director
+ 52 (55) 5202.7302
Blvd. Manuel Ávila Camacho 88 Piso 3
Edificio Picasso, Lomas De Chapultepec, 11950
Ciudad de México, Distrito Federal, México

Jesús López (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.; Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero, Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero; y/o obtenida de fuentes de información públicas. Para mayor información de Metrofinanciera., Banco Invex, 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:

- 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, August 16 2010.