

FECHA: 03/09/2021

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

CLAVE DE COTIZACIÓN	METROCB
RAZÓN SOCIAL	BANCO INVEX, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE, INVEX GRUPO FINANCIERO
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

S&P Global Ratings tomó acciones de calificación sobre cinco transacciones de RMBS de Metrofinanciera

EVENTO RELEVANTE

Resumen

*Subimos nuestra calificación de deuda en escala nacional de una clase de RMBS mexicanas originadas y administradas por Metrofinanciera, y confirmamos las calificaciones de otras cuatro.

*El alza de la calificación de la clase METROCB 04U responde a sus niveles crecientes de protección crediticia derivado del esquema de amortización full turbo en el que actualmente se encuentra la transacción. La confirmación de las calificaciones de las cuatro clases restantes se basa principalmente en los actuales niveles de protección crediticia, así como en el desempeño observado en los portafolios titulizados (bursatilizados).

*Las acciones de calificación también consideran nuestra opinión sobre los riesgos de contraparte, legal, operativo y de mecánica de flujo de efectivo de las transacciones, los cuales consideramos continúan en línea con las calificaciones actuales.

Acción de Calificación

El 3 de septiembre de 2021, S&P Global Ratings subió su calificación de deuda de largo plazo en escala nacional -CaVal- de una clase de certificados bursátiles respaldados por portafolios de créditos hipotecarios residenciales (RMBS, por sus siglas en inglés) y, además, confirmó las calificaciones de deuda de otras cuatro clases, originadas y administradas por Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V. SOFOM E.R. (no calificada).

El alza de la calificación a 'mxAA+ (sf)' de 'mxAA (sf)' de la clase METROCB 04U se basa principalmente en los niveles crecientes de protección crediticia que ha mostrado la transacción, los cuales alcanzaron un nivel de 72.31% a junio de 2021 en comparación con el 40.56% que observamos en nuestra última revisión en agosto de 2019. Estos niveles se encuentran por encima de sus niveles objetivo, debido a que el saldo de los certificados bursátiles representa actualmente menos del 10% del saldo inicial. De esta manera, toda la cobranza, luego de cubrir gastos e intereses, se utiliza para amortizar los certificados bursátiles (full turbo). Adicionalmente, la transacción continúa presentando niveles decrecientes de cartera vencida desde nuestra última revisión.

Por otro lado, la confirmación de las calificaciones de 'mxB- (sf)' de las clases METROCB 05U y METROCB 06U se basa en nuestra opinión sobre el pago de principal en la fecha de vencimiento, el cual consideramos es vulnerable a un incumplimiento y podría estar sujeto a condiciones económicas y financieras favorables. Sin embargo, no prevemos un incumplimiento en el pago de intereses en el corto plazo.

Además, confirmamos la calificación de 'mxCCC (sf)' de la clase MFCB 05U, que refleja nuestra opinión sobre las posibles presiones de liquidez que la transacción podría enfrentar, las cuales podrían limitar su capacidad para cubrir los pagos de intereses una vez que el monto restante de la garantía de pago oportuno (GPO) provista por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF; no calificada) se termine.

Finalmente, la confirmación de la calificación de 'mxAA (sf)' de la clase MTROFCB 08 se basa, principalmente, en nuestra opinión sobre los niveles de protección crediticia con los que cuenta la emisión que incluyen una GPO provista por la SHF, los cuales continúan siendo suficientes para soportar escenarios de estrés consistentes con su calificación actual.

Desde nuestra última acción de calificación, en agosto de 2019, los niveles de cartera vencida, calculados sobre los saldos iniciales de los portafolios, disminuyeron debido a los esfuerzos de cobranza del administrador. Con cifras a julio de 2021, el promedio de la cartera vencida era de 5.4% frente al 6.7% en nuestra última acción de calificación. Por otro lado, desde nuestra última revisión observamos un incremento en el número de propiedades adjudicadas y vendidas.

Asimismo, los niveles de protección crediticia aumentaron en comparación con los registrados en nuestra última acción de calificación para las clases METROCB 04U y MTROFCB 08, mientras que para las clases METROCB 05U, MFCB 05U y

FECHA: 03/09/2021

METROCB 06U continuaron disminuyendo.

TABLA 1 - NIVELES DE CARTERA VENCIDA Y PROTECCIÓN CREDITICIA

Clase	Cartera Vencida (%) (i)	Cartera Vencida (%) (ii)	Aforo (iii)	Protección Crediticia Total (%) (iv)
METROCB 04U	30.0%	2.0%	72.3%	81.3%
METROCB 05U	42.0%	3.5%	-82.4%	-58.2%
MFCB 05U	46.8%	5.1%	-107.3%	-96.3%
METROCB 06U	52.2%	6.7%	-67.6%	-67.6%
MTROFCB 08	49.1%	9.4%	1.0%	91.5%

(i) Calculada sobre el saldo insoluto de los créditos. (ii) Calculada sobre el saldo inicial de los créditos. (iii) Calculado como uno menos (pasivos divididos entre los activos). (iv) Calculada como Aforo (iii) + garantía de pago oportuno (GPO) disponible, en su caso. § S&P Global Ratings estima los incumplimientos considerando la morosidad reportada de 61 a 90 días y de más de 90 días. La cartera vencida se muestra de acuerdo con cifras a julio de 2021 mientras que los cálculos de protección crediticia se realizaron con cifras del último reporte de distribución disponible.

De acuerdo con la información que nos compartió el administrador, los portafolios de créditos hipotecarios que respaldan las emisiones contaban con las siguientes características al cierre de junio de 2021.

TABLA 2 - CARACTERÍSTICAS DE LOS PORTAFOLIOS

Clase	Número de créditos (#)	Monto (millones)	Plazo Remanente (meses)	Seasoning (meses)	Tasa (%)
METROCB 04U	172	UDIs 8.36	102	235	10%
METROCB 05U	202	UDIs 9.75	102	233	9.9%
MFCB 05U	256	UDIs 13.16	98	226	10%
METROCB 06U	281	UDIs 14.59	97	213	10.3%
MTROFCB 08	676	MXN118.26	86	172	14.8%

UDIs - Unidades de Inversión. MXN - Pesos mexicanos

Actualizamos nuestros supuestos de frecuencia de incumplimiento y de severidad de la pérdida utilizando nuestro modelo LEVELR. Los ajustes principales considerados en nuestros supuestos para las carteras denominadas en Unidades de Inversión (UDIs) reflejan principalmente la denominación de los créditos y los niveles de relación deuda a ingreso (DTI, por sus siglas en inglés), así como la alta madurez de los créditos y los relativamente bajos niveles de relación préstamo a valor de la propiedad (LTV por sus siglas en inglés). Mientras que, para el portafolio denominado en pesos mexicanos, los niveles de pérdidas reflejan los bajos niveles de relación LTV, así como la relativamente alta madurez de los créditos en comparación con los descritos en nuestros criterios.

TABLA 3 - FRECUENCIA DE INCUMPLIMIENTO Y SEVERIDAD DE LA PÉRDIDA MODELADOS

Clase	Nivel de Calificación	FI (%)	SP (%)	SPPI (%)
METROCB 04U	mxAA+ (sf)	59.2%	23.5%	21.9%
METROCB 05U*	mxB- (sf)	28.3%	9.5%	9.5%
MFCB 05U*	mxB- (sf)	23.7%	9.5%	9.5%
METROCB 06U*	mxB- (sf)	22.3%	9.5%	9.5%
MTROFCB 08	mxAA (sf)	6.1%	13.33%	13.33%

FI- Frecuencia de Incumplimiento. SP - Severidad de la pérdida SPPI - Severidad de la pérdida del portafolio en incumplimiento.

*Estas clases no fueron capaces de soportar el escenario de estrés consistente con un nivel de calificación de 'mxB (sf)'.

Para determinar las calificaciones, utilizamos nuestro modelo Evaluador de Flujo de Efectivo para analizar la capacidad de pago de intereses y de repago del principal en la fecha de vencimiento final bajo los escenarios de estrés proyectados consistentes con las calificaciones de cada una de las clases. Estresamos los flujos de efectivo, al incorporar, entre otros factores, varios patrones de incumplimiento y tasas de repago.

En nuestra opinión, los niveles de protección crediticia disponibles para las transacciones son suficientes para soportar los niveles de estrés actuales y proyectados consistentes con las calificaciones actuales de las transacciones.

FECHA: 03/09/2021

Al analizar el riesgo operativo de la transacción identificamos a Metrofinanciera, en su papel de administrador, como el único participante clave de desempeño y determinamos que actualmente las calificaciones están limitadas por el riesgo operativo. Nuestra evaluación de riesgo operativo considera factores de riesgo adicionales, entre ellos la posición financiera de la compañía que es relativamente más débil en comparación con otros participantes del mercado así como las posibles acciones legales en contra de la compañía, las cuales, de materializarse, pudieran afectar nuestra opinión sobre el riesgo operativo de las transacciones (vea boletín "Calificaciones de transacciones de RMBS de Metrofinanciera no se ven afectadas tras anuncio sobre el estatus del juicio en contra de la compañía", 12 de julio de 2021).

Las acciones de calificación que tomamos también incorporan nuestra opinión sobre los riesgos de contraparte, legal y de mecánica de flujo de efectivo de las transacciones, los cuales permanecen sin cambios y son consistentes con sus actuales niveles de calificación.

Continuaremos monitoreando el desempeño de los portafolios titulizados, así como el desempeño de Metrofinanciera como administrador. En nuestra opinión, las calificaciones podrían verse afectadas en caso de que los niveles de sobrecolateralización disminuyan, o ante cambios en los supuestos utilizados para variables, como el nivel de posibles pérdidas adicionales, el margen financiero de las transacciones y el nivel, el tiempo y la magnitud en el que los fideicomisos comenzarían a recibir los ingresos provenientes de las ventas de los inmuebles adjudicados.

TABLA 4. Detalle de las calificaciones

Serie	Tipo	Calificación Actual	Calificación Anterior	Fecha de Vencimiento	Saldo Insoluto (millones)
Metrofinanciera - Bursatilizaciones de Hipotecas Residenciales					
METROCB 04U	Preferente	mxAA+ (sf)	mxAA (sf)	11 de noviembre de 2033	UDIs 2.0
METROCB 05U	Preferente	mxB- (sf)	mxB- (sf)	20 de febrero de 2034	UDIs 72.2
MFCB 05U	Preferente	mxCCC (sf)	mxCCC (sf)	24 de octubre de 2033	UDIs 16.7
METROCB 06U	Preferente	mxB- (sf)	mxB- (sf)	14 de noviembre de 2033	UDIs 14.4
Metrofinanciera - Bursatilizaciones de Hipotecas Residenciales II					
MTROFCB 08	Preferente	mxAA (sf)	mxAA (sf)	1 de junio de 2039	MXN 71.8

UDIs- Unidades de Inversión; MXN - pesos mexicanos. Saldos a agosto de 2021.

Criterios y Artículos Relacionados

Criterios

- *Metodología y Supuestos Globales: Evaluación de carteras de hipotecas residenciales, 25 de enero de 2019.
- *Metodología para evaluar seguros hipotecarios y garantías y respaldos similares en financiamiento estructurado y del sector público y en bonos cubiertos (covered bonds), 7 de diciembre de 2014.
- *Marco de Riesgo de Contraparte: Metodología y supuestos, 8 de marzo de 2019.
- *Marco global para evaluar el riesgo operativo en transacciones de financiamiento estructurado, 9 de octubre de 2014.
- *Financiamiento Estructurado: Metodología para aislamiento de activos y entidades de propósito específico, 29 de marzo de 2017.
- *Marco global para el análisis de la estructura de pago y del flujo de efectivo en instrumentos de financiamiento estructurado, 22 de diciembre de 2020.
- *Criterios globales para inversiones temporales en cuentas de transacciones, 31 de mayo de 2012.
- *Metodología para calificaciones crediticias en escala nacional y regional, 25 de junio de 2018.
- *Principios de las Calificaciones Crediticias, 16 de febrero de 2011.
- *Criterios de Garantía, 21 de octubre de 2016.
- *Criterios para la asignación de calificaciones 'CCC+', 'CCC', 'CCC-' y 'CC', 1 de octubre de 2012.

Modelos

- *Evaluador de Flujo de Efectivo.
- *Levelr.

Artículos Relacionados

- *Descripción general del Proceso de Calificación Crediticia.
- *MÉXICO - Definiciones de calificación en Escala CaVal (Nacional).
- *Definiciones de Calificaciones de S&P Global Ratings.
- *Global Structured Finance Scenario And Sensitivity Analysis 2016: The Effects Of Macroeconomic The top Five Macroeconomic Factors, 16 de diciembre de 2016.

FECHA: 03/09/2021

*Análisis de escenarios y sensibilidad para financiamiento estructurado en América Latina 2015: Efectos de las variables de los mercados regionales, 28 de octubre de 2015.

*Panorama de Financiamiento Estructurado en América Latina 2021: Nuevas emisiones aumentarán en medio de entorno desafiante, 25 de febrero de 2021.

*Para el sector de vivienda en México, la recuperación tardaría en llegar, 17 de febrero de 2021.

*Panorama económico para América Latina 2021: A pesar de un 2021 más fuerte, los obstáculos abundan, 24 de junio de 2021.

*Credit Conditions Emerging Markets Q3 2021: Slow Vaccination Prevents A Robust Recovery, 29 de junio de 2021.

*S&P Global Ratings toma acciones de calificación sobre transacciones de RMBS de Metrofinanciera; retira identificador de Bajo Observación por Criterios, 28 de agosto de 2019

*Calificaciones de transacciones de RMBS de Metrofinanciera no se ven afectadas tras anuncio sobre el estatus del juicio en contra de la compañía, 12 de julio de 2021

INFORMACIÓN REGULATORIA ADICIONAL

1) Información financiera al 30 de agosto de 2021.

2) La calificación se basa en información proporcionada a S&P Global Ratings por el emisor y/o sus agentes y asesores. Tal información puede incluir, entre otras, según las características de la transacción, valor o entidad calificados, la siguiente: términos y condiciones de la emisión, prospecto de colocación, estados financieros anuales auditados y trimestrales, estadísticas operativas -en su caso, incluyendo también aquellas de las compañías controladoras-, información prospectiva -por ejemplo, proyecciones financieras-, informes anuales, información sobre las características del mercado, información legal relacionada, información proveniente de las entrevistas con la dirección e información de otras fuentes externas, por ejemplo, CNBV, Bolsa Mexicana de Valores.

La calificación se basa en información proporcionada con anterioridad a la fecha de este comunicado de prensa; consecuentemente, cualquier cambio en tal información o información adicional, podría resultar en una modificación de la calificación citada.

3) S&P Global Ratings considera dentro de su análisis las capacidades del originador y/o administrador de activos. Sin embargo, nuestra estimación de las capacidades de éstos no necesariamente tiene un impacto directo sobre las calificaciones asignadas.

4) S&P Global Ratings no considera en su análisis para la determinación de la calificación la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante, y posibles adquirentes de los valores emitidos bajo la titulización calificada.

5) La información regulatoria (PCR, por sus siglas en inglés) de S&P Global Ratings se publica en relación con una fecha específica, y está vigente a la fecha de la Acción de Calificación Crediticia que se haya publicado más recientemente. S&P Global Ratings actualiza la información regulatoria para una determinada Calificación Crediticia a fin de incluir los cambios en tal información solamente cuando se publica la siguiente Acción de Calificación Crediticia. Por consiguiente, la información regulatoria contenida aquí puede no reflejar los cambios en la misma que pudieran ocurrir durante el periodo posterior a la publicación de tal información regulatoria pero que de otra manera no están asociados con una Acción de Calificación Crediticia.

Contactos

Alejandra Rodríguez, Ciudad de México, 52 (55) 5081-4460; alejandra.rodriguez1@spglobal.com

Antonio Zellek, CFA, Ciudad de México, 52 (55) 5081-4484; antonio.zellek@spglobal.com

MERCADO EXTERIOR