

Comunicado de prensa:

# S&P Global Ratings bajó calificaciones de los certificados bursátiles METROCB 05U y METROCB 06U

5 de marzo de 2024

## Resumen

- S&P Global Ratings bajó sus calificaciones de deuda de largo plazo en escala nacional a 'mxCC (sf)' de 'mxB- (sf)' de los certificados bursátiles METROCB 05U y a 'mxCCC (sf)' de 'mxB- (sf)' de los certificados bursátiles METROCB 06U.
- La baja de la calificación de los certificados METROCB 05U refleja nuestra opinión de que es altamente probable un incumplimiento en el pago de intereses en los próximos meses y en el repago de principal en la fecha de vencimiento, aún bajo condiciones favorables.
- La baja de calificación de los certificados METROCB 06U considera la tendencia a la baja que continúan teniendo sus niveles de protección crediticia.

## Acción de Calificación

El 5 de marzo de 2024, S&P Global Ratings bajó sus calificaciones de deuda de largo plazo en escala nacional –CaVal– a 'mxCC (sf)' de 'mxB- (sf)' de los certificados bursátiles METROCB 05U y a 'mxCCC (sf)' de 'mxB- (sf)' de los certificados bursátiles METROCB 06U. Dichos certificados bursátiles están respaldados por un portafolio de créditos hipotecarios residenciales (RMBS, por sus siglas en inglés) originados y administrados por Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V. SOFOM E.R. (no calificada).

La baja de calificación de los certificados METROCB 05U refleja nuestra opinión de que es altamente probable un incumplimiento en el pago de intereses en los próximos meses y en el repago de principal en la fecha de vencimiento, aún bajo condiciones favorables. Lo anterior deriva de la actual posición financiera del fideicomiso, el cual ha mostrado un deterioro importante en los niveles de protección crediticia; estos incluyen una garantía de pago oportuno (GPO) provista por la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF; no calificada), la cual no ha sido utilizada. Al cierre de diciembre 2023, los niveles de aforo (1 – (Pasivos / Activos Vigentes + Efectivo)) representaron -120.25% comparado con -111.41% en nuestra última revisión.

Por otro lado, la baja de calificación de los certificados METROCB 06U se fundamenta en nuestra opinión de que la transacción actualmente depende de condiciones de negocio, financieras y económicas favorables para cumplir con sus obligaciones y continúa siendo vulnerable al incumplimiento de pago de intereses en el largo plazo y de principal en la fecha de vencimiento. De acuerdo con la información que proporcionó el administrador, a diciembre 2023, el aforo de la transacción representó -73.87% comparado con -69.04% en nuestra última revisión.

## CONTACTO ANALÍTICO PRINCIPAL

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

## CONTACTOS SECUNDARIOS

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

Desde nuestra última revisión, el nivel de cartera vencida, al cierre de diciembre 2023, calculado sobre el saldo inicial del portafolio, se mantuvo relativamente en línea representando 2.63% y 5.09% comparado con 2.62% y 5.03% para las transacciones METROCB 05U y METROCB 06U, respectivamente, en nuestra última revisión. Por otra parte, este aumentó a 46.53% desde 44.72% para METROCB 05U y a 56.43% desde 53.52% para METROCB 06U, calculada como porcentaje del saldo insoluto del portafolio, para el mismo periodo de referencia, debido a la reducción en el saldo de la cartera vigente.

**TABLA 1 - NIVELES DE CARTERA VENCIDA Y PROTECCIÓN CREDITICIA**

Clase	Cartera Vencida (%) (i)	Cartera Vencida (%) (ii)	Aforo (iii)	Protección Crediticia Total (%) (iv)
METROCB 05U	46.53%	2.63%	-120.25%	-94.25%
METROCB 06U	56.43%	5.09%	-73.87%	-73.87%

(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 y efectivo). (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 diciembre 2023 mientras que los cálculos de protección crediticia se realizaron con cifras del último reporte de distribución disponible.

De acuerdo con la información que nos proporcionó el administrador, los portafolios de créditos hipotecarios que respaldan las emisiones contaban con las siguientes características al cierre de diciembre 2023.

**TABLA 2 – CARACTERÍSTICAS DE LOS PORTAFOLIOS**

Clase	Número de créditos (#)	Monto (millones)	Plazo Remanente (meses)	Seasoning (meses)	Tasa (%)
METROCB 05U	157	UDIs 7.74	76	264	9.9%
METROCB 06U	221	UDIs 11.98	70	242	10.4%

UDIs – Unidades de Inversión.

Actualizamos nuestros supuestos de frecuencia de incumplimiento y de severidad de la pérdida utilizando nuestro modelo WAFFLE. Los ajustes principales considerados en nuestros supuestos para las carteras 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).

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. También consideramos su posición financiera, desempeño proyectado y estructura de pago.

En nuestra opinión, los niveles de protección crediticia disponibles para las transacciones son consistentes con las calificaciones actuales de las transacciones.

TABLA 3 - DETALLE DE LAS CALIFICACIONES

Serie	Tipo	Calificación Actual	Calificación Anterior	Fecha de Vencimiento	Saldo Insoluto (millones)
<b>Metrofinanciera - Bursatilizaciones de Hipotecas Residenciales</b>					
METROCB 05U	Preferente	mxCC (sf)	mxB- (sf)	20 de febrero de 2034	UDIs 10.5
METROCB 06U	Preferente	mxCCC (sf)	mxB- (sf)	14 de noviembre de 2033	UDIs 11.6
UDIs – Unidades de Inversión; saldo al 1 de marzo de 2024.					

## Crterios y Artículos Relacionados

### Crterios

- [Crterios para la asignación de calificaciones ‘CCC+’, ‘CCC’, ‘CCC-’ y ‘CC’](#), 1 de octubre de 2012.
- [Marco de Riesgo de Contraparte: Metodología y supuestos](#), 8 de marzo de 2019.
- [Principios ambientales, sociales y de gobierno corporativo en las calificaciones crediticias](#), 10 de octubre de 2021.
- [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.
- [Financiamiento Estructurado: Metodología para aislamiento de activos y entidades de propósito específico](#), 29 de marzo de 2017.
- [Metodología y Supuestos Globales: Evaluación de carteras de hipotecas residenciales](#), 25 de enero de 2019.
- [Crterios globales para inversiones temporales en cuentas de transacciones](#), 31 de mayo de 2012.
- [Principios de las Calificaciones Crediticias](#), 16 de febrero de 2011.
- [Marco global para evaluar el riesgo operativo en transacciones de financiamiento estructurado](#), 9 de octubre de 2014.
- [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.
- [Metodología para calificaciones crediticias en escala nacional y regional](#), 8 de junio de 2023.

### Modelos

- Evaluador de Flujo de Efectivo.
- Motor de pérdidas y frecuencia de ejecuciones hipotecarias promedio ponderadas (WAFFLE, por sus siglas en inglés).

### 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](#).
- [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.

- *Global Structured Finance Scenario And Sensitivity Analysis 2016: The Effects Of Macroeconomic The top Five Macroeconomic Factors*, 16 de diciembre de 2016.
- *Environmental, Social, And Governance: ESG Credit Factors In Structured Finance*, 19 de septiembre de 2019.
- [S&P Global Ratings confirmó calificaciones soberanas de largo plazo de México, en moneda extranjera de 'BBB' y en moneda local de 'BBB+'; la perspectiva se mantiene estable](#), 1 de febrero de 2024.
- *Economic Outlook Emerging Markets Q1 2024: Challenging Global Conditions Will Constrain Growth*, 27 de noviembre de 2023.
- [S&P Global Ratings tomó acciones de calificación sobre cinco transacciones de RMBS de Metrofinanciera](#), 3 de septiembre de 2021.
- [Panorama de Financiamiento Estructurado en América Latina 2024: Mayores emisiones en medio de un bajo crecimiento económico](#), 24 de enero de 2024.

## **INFORMACIÓN REGULATORIA ADICIONAL**

1) Información financiera al 1 de marzo de 2024.

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. Por favor considere que puede haber casos en los que el PCR refleja una versión actualizada del Modelo de Calificaciones en uso a la fecha de la última Acción de Calificación Crediticia aunque la utilización del Modelo de Calificaciones actualizado se consideró innecesaria para arribar a esa Acción de Calificación Crediticia. Por ejemplo, esto podría ocurrir en el caso de las revisiones impulsadas por un evento (event-driven) en las que se considera que el evento que se está evaluando no es relevante

**Comunicado de prensa: S&P Global Ratings bajó calificaciones de los certificados bursátiles METROCB 05U y METROCB 06U**

*para correr la versión actualizada del Modelo de Calificaciones. Obsérvese que, de acuerdo con los requerimientos regulatorios aplicables, S&P Global Ratings evalúa el impacto de los cambios materiales a los Modelos de Calificaciones y, cuando corresponde, emite Calificaciones Crediticias revisadas cuando lo requiera el Modelo de Calificaciones actualizado.*

Copyright © 2024 por Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos los derechos reservados.

Ningún contenido (incluyendo calificaciones, análisis e información crediticia relacionada, valuaciones, modelos, software u otra aplicación o resultado derivado del mismo) o cualquier parte aquí indicada (Contenido) puede ser modificada, revertida, reproducida o distribuida en forma alguna y/o por medio alguno, ni almacenada en una base de datos o sistema de recuperación de información sin permiso previo por escrito de Standard & Poor's Financial Services LLC o sus filiales (en general, S&P). El Contenido no debe usarse para ningún propósito ilegal o no autorizado. S&P y sus proveedores así como sus directivos, funcionarios, accionistas, empleados o agentes (en general las Partes de S&P) no garantizan la exactitud, integridad, oportunidad o disponibilidad del Contenido. Las Partes de S&P no son responsables de errores u omisiones (por descuido o alguna otra razón), independientemente de su causa, de los resultados obtenidos a partir del uso del Contenido o de la seguridad o mantenimiento de cualquier información ingresada por el usuario. El Contenido se ofrece sobre una base "como está". LAS PARTES DE S&P DENIEGAN TODAS Y CUALQUIER GARANTÍAS EXPLÍCITAS O IMPLÍCITAS, INCLUYENDO, PERO SIN LIMITACIÓN DE, CUALESQUIER GARANTÍA DE COMERCIALIZACIÓN O ADECUACIÓN PARA UN PROPÓSITO O USO EN PARTICULAR, DE AUSENCIA DE DEFECTOS, DE ERRORES O DEFECTOS EN EL SOFTWARE, DE INTERRUPCIÓN EN EL FUNCIONAMIENTO DEL CONTENIDO O DE OPERACIÓN DEL CONTENIDO CON CUALQUIER CONFIGURACIÓN DE SOFTWARE O HARDWARE. En ningún caso, las Partes de S&P serán sujetos de demanda por terceros derivada de daños, costos, gastos, honorarios legales o pérdidas (incluyendo, sin limitación, pérdidas de ingresos o de ganancias y costos de oportunidad o pérdidas causadas por negligencia) directos, indirectos, incidentales, punitivos, compensatorios, ejemplares, especiales o consecuenciales en conexión con cualesquier uso del Contenido incluso si se advirtió de la posibilidad de tales daños.

Los análisis crediticios relacionados y otros estudios, incluyendo las calificaciones, y las declaraciones en el Contenido son opiniones a la fecha en que se expresan y no declaraciones de hecho. Las opiniones, análisis y decisiones de reconocimiento de calificaciones (descrito abajo) no son recomendaciones para comprar, mantener o vender ningún instrumento o para tomar decisión de inversión alguna y no se refieren a la conveniencia de ningún instrumento o título-valor. S&P no asume obligación para actualizar el Contenido tras su publicación en cualquier forma o formato. No debe dependerse del Contenido y éste no es sustituto de la capacidad, juicio y experiencia del usuario, de su administración, empleados, asesores y/o clientes al realizar inversiones y tomar otras decisiones de negocio. S&P no actúa como fiduciario o asesor de inversiones excepto donde está registrado como tal. Aunque S&P ha obtenido información de fuentes que considera confiables, no realiza actividad de auditoría ni asume la tarea de revisión o verificación independiente de la información que recibe. Las publicaciones relacionadas con calificaciones pueden publicarse por diversas razones que no dependen necesariamente de una acción por parte de los comités de calificación, incluyendo, pero sin limitarse, a la publicación de una actualización periódica de una calificación crediticia y análisis relacionados.

En la medida en que las autoridades regulatorias permitan a una agencia calificadora reconocer en una jurisdicción una calificación asignada en otra jurisdicción para ciertos propósitos regulatorios, S&P se reserva el derecho de asignar, retirar o suspender tal reconocimiento en cualquier momento y a su sola discreción. Las Partes de S&P no asumen ningún deber u obligación derivado de la asignación, retiro o suspensión de tal reconocimiento así como cualquier responsabilidad respecto de daños en los que presuntamente se incurra como resultado de ello.

S&P mantiene algunas actividades de sus unidades de negocios independientes entre sí a fin de preservar la independencia y objetividad de sus respectivas actividades. Como resultado de ello, algunas unidades de negocio de S&P podrían tener información que no está disponible a otras de sus unidades de negocios. S&P ha establecido políticas y procedimientos para mantener la confidencialidad de la información no pública recibida en conexión con cada uno de los procesos analíticos.

S&P recibe un honorario por sus servicios de calificación y por sus análisis, normalmente de parte de los emisores de los títulos o por suscriptores de los mismos o por los deudores. S&P se reserva el derecho de diseminar sus opiniones y análisis. Las calificaciones y análisis públicos de S&P están disponibles en sus sitios web, [www.spglobal.com/ratings/es/](http://www.spglobal.com/ratings/es/) (gratuitos) y en [www.ratingsdirect.com](http://www.ratingsdirect.com) (por suscripción) y podrían distribuirse por otros medios, incluyendo las publicaciones de S&P y por redistribuidores externos. Información adicional sobre los honorarios por servicios de calificación está disponible en [www.spglobal.com/usratingsfees](http://www.spglobal.com/usratingsfees).

STANDARD & POOR'S, S&P y RATINGSDIRECT son marcas registradas de Standard & Poor's Financial Services LLC.

S&P Global Ratings S.A. de C.V., Av. Javier Barros Sierra No. 540, Torre II, PH2, Col. Lomas de Santa Fe, C.P. 01210 Ciudad de México.