

FECHA: 28/08/2019

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 toma acciones de calificación sobre transacciones de RMBS de Metrofinanciera; retira identificador de Bajo Observación por Criterios

EVENTO RELEVANTE

Resumen

- * Confirmamos nuestras calificaciones de deuda en escala nacional de cuatro clases de RMBS mexicanas originadas y administradas por Metrofinanciera, y bajamos la calificación de otra clase. Al mismo tiempo, retiramos el identificador bajo observación por criterios (UCO, por sus siglas en inglés) de cuatro clases tras la publicación de nuestro criterio actualizado de RMBS.
- * Las acciones se basan principalmente en los actuales niveles de protección crediticia, así como en el desempeño observado en los portafolios titulizados (bursatilizados) desde nuestra última acción de calificación.
- * Además, las acciones de calificación incorporan nuestra opinión de que los riesgos de contraparte, legal y operativo de las transacciones continúan siendo consistentes con las calificaciones actuales.

Acción de Calificación

Ciudad de México, 28 de agosto de 2019.- S&P Global Ratings confirmó hoy sus calificaciones de deuda de largo plazo en escala nacional -CaVal- de cuatro clases de certificados bursátiles (METROCB 04U, MFCB 05U, METROCB 06U y MTROFCB 08) respaldados por créditos hipotecarios residenciales (RMBS, por sus siglas en inglés) mexicanos, originados y administrados por Metrofinanciera, S.A.P.I. de C.V. SOFOM E.R. (no calificada) y bajó su calificación de deuda de largo plazo en escala nacional de otra clase (METROCB 05U) (vea tabla al final).

El 12 de marzo de 2019, colocamos las calificaciones bajo observación por criterios luego de que publicamos nuestra "Metodología y Supuestos Globales: Evaluación de carteras de hipotecas residenciales, vea el boletín "S&P Global Ratings coloca calificaciones de RMBS mexicanos bajo observación por criterios por revisión de metodología". Las acciones de calificación que tomamos hoy se dan tras haber concluido la revisión de las calificaciones derivada de la actualización de los criterios.

La confirmación de las calificaciones refleja, principalmente, nuestra opinión sobre los niveles de protección crediticia con los que cuentan las clases, los cuales, combinados con nuestros supuestos actualizados de frecuencia de incumplimiento y de severidad de la pérdida, obtenidos del modelo LEVELR, continúan siendo suficientes para soportar escenarios de estrés consistentes con sus calificaciones actuales.

Por otra parte, la baja de calificación de la serie METROCB 05U se fundamenta en el deterioro observado en la protección crediticia de la transacción -principalmente en forma de aforo- desde nuestra última acción de calificación (18 de enero de 2019). En nuestra opinión, estos niveles ya no son suficientes para respaldar su nivel de calificación anterior.

Las acciones de calificación también consideran nuestra opinión de que los riesgos de contraparte, legal y operativo de las transacciones son consistentes con sus actuales niveles de calificación.

De acuerdo con los reportes del administrador, todos los portafolios titulizados mostraron niveles de cartera vencida (calculada como porcentaje del saldo inicial) menores a los observados en nuestra última acción de calificación. A junio de 2019, el promedio de cartera vencida de las transacciones que calificamos era de 6.69%, comparado con 7.99% observado en nuestra última acción de calificación (el 18 de enero de 2019 para la serie METROCB 05U y el 26 de abril de 2017 para las demás series). Dicha mejora es resultado principalmente de las labores de cobranza por parte del administrador.

Por su parte, los niveles de protección crediticia en forma de aforo aumentaron en comparación con los registrados en nuestra

FECHA: 28/08/2019

última acción de calificación para las clases METROCB 04U y MTROFCB 08, mientras que para las clases METROCB 05U, MFCB 05U y METROCB 06U continuaron disminuyendo.

En cuanto a las recuperaciones, Metrofinanciera ha logrado incrementar el número de inmuebles adjudicados así como el número de inmuebles vendidos para todas las transacciones. Consideramos que esto ha sido favorable para las transacciones, aunque aún no ha sido suficiente para revertir la tendencia negativa del aforo para las clases METROCB 05U, MFCB 05U y METROCB 06U. En nuestra opinión, el repago del principal de estas clases en la fecha de vencimiento dependerá en gran medida del número de recuperaciones que las transacciones vayan realizando.

TABLA 1 - NIVELES DE CARTERA VENCIDA Y PROTECCIÓN CREDITICIA

Clase Cartera Vencida (%) (i) Cartera Vencida

(%) (ii) Aforo (%)

(iii) Protección Crediticia Total (%) (iv)

METROCB 04U 29.56 2.68 40.56 49.56

METROCB 05U 38.90 4.34 -61.95 -35.95

MFCB 05U 44.94 6.91 -85.47 -74.47

METROCB 06U 50.51 9.24 -52.01 -52.01

MTROFCB 08 42.56 10.94 0.65 62.34

(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 vigentes incluido el efectivo en los fideicomisos). (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 junio de 2019 mientras que los cálculos de protección crediticia se realizaron con cifras del último reporte de distribución disponible.

Para revisar las calificaciones, actualizamos nuestros supuestos de frecuencia de incumplimiento y de severidad de la pérdida utilizando nuestro modelo LEVELR para reflejar exclusivamente la aplicación de nuestro nuevo criterio "Metodología y Supuestos Globales: Evaluación de carteras de hipotecas residenciales", 25 de enero de 2019.

Entre los principales factores que contribuyeron a los ajustes en la frecuencia de incumplimiento para las clases denominadas en Unidades de Inversión (UDIs) (METROCB 04U, METROCB 05U, MFCB 05U y METROCB 06U) destacan la denominación de los créditos, niveles elevados de relación deuda a ingreso y una alta proporción de créditos en morosidad. Por su parte, los principales ajustes realizados a nuestros supuestos de frecuencia de incumplimiento para la clase MTROFCB 08 obedecieron a la alta proporción de créditos morosos y a los relativamente altos niveles de relación deuda a ingreso.

?

TABLA 2 - FRECUENCIA DE INCUMPLIMIENTO Y SEVERIDAD DE LA PÉRDIDA MODELADOS

Clase Nivel de Calificación FI (%) SP (%) SPPI (%)

METROCB 04U mxAA (sf) 60.03 29.92 28.57

METROCB 05U mxB- (sf)* 27.13 15.31 15.93

MFCB 05U mxB- (sf)* 18.99 13.26 12.91

METROCB 06U mxB- (sf)* 23.82 12.09 11.34

MTROFCB 08 mxAA (sf) 7.76 12.67 12.67

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

*La clase no fue capaz de soportar el escenario de estrés consistente con un nivel de calificación global de 'B-(sf)'.

El resultado de nuestro análisis crediticio, que incluye la frecuencia de incumplimiento, así como la tasa de recuperación promedio ponderada (1- severidad de la pérdida), representan los supuestos principales para nuestro análisis de flujo de efectivo. 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, incorporando, entre otros factores, varios patrones de incumplimiento y tasas de prepago. También asumimos un período 48 meses para la recuperación de los activos adjudicados.

En nuestra opinión, el nivel de protección crediticia disponible para las transacciones es suficiente para soportar los niveles de estrés actuales y proyectados, consistentes con los niveles de calificación actuales.

Al analizar el riesgo operativo de la transacción identificamos a Metrofinanciera, en su papel de administrador, como el único

FECHA: 28/08/2019

participante clave de desempeño y determinamos que las calificaciones no están limitadas por el riesgo operativo. Consideramos que el riesgo legal de las transacciones se mantiene sin cambio desde nuestra última acción de calificación y continúa en línea con las calificaciones actuales.

En cuanto al riesgo de contraparte, las transacciones están expuestas a la calidad crediticia de BBVA Bancomer, S.A. (escala global: BBB+/Negativa/A-2; escala nacional: mxAAA/Estable/mxA-1+), HSBC México S.A. (escala global: BBB+/Negativa/A-2; escala nacional: mxAAA/Estable/mxA-1+), Banco Mercantil del Norte S.A. Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Banorte (escala global: BBB+/Negativa/A-2; escala nacional: mxAAA/Estable/mxA-1+), Banco Nacional de México, S.A. (escala global: BBB+/Negativa/A-2; escala nacional: mxAAA/Estable/mxA-1+), Banco Invex, S.A. Institución de Banca Múltiple Invex Grupo Financiero S.A. de C.V. (mxAA-/Negativa/mxA-1+) y Banco Santander (México), S.A. (no calificado). Todos ellos, a excepción de Santander, son proveedores de las cuentas bancarias y los últimos tres son contrapartes de los reportos. También, las transacciones están expuestas a la calidad crediticia de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (no calificada) como proveedor de la GPO.

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.

?

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) / UCO 11 de noviembre de 2033 UDIs 6.33

METROCB 05U Preferente mxB- (sf) mxBB (sf) / UCO 20 de febrero de 2034 UDIs 15.81

MFCB 05U Preferente mxCCC (sf) mxCCC (sf) 24 de octubre de 2033 UDIs 22.12

METROCB 06U Preferente mxB- (sf) mxB- (sf) / UCO 14 de noviembre de 2033 UDIs 19.27

Metrofinanciera- Bursatilizaciones de Hipotecas Residenciales II

MTROFCB 08 Preferente mxAA (sf) mxAA (sf) / UCO 1 de junio de 2039 MXN109.66

UDIs- Unidades de Inversión; MXN - pesos mexicanos. Saldos al último reporte de distribución

Crterios y Artículos Relacionados

Crterios

- * Crterios para la asignación de calificaciones 'CCC+', 'CCC', 'CCC-' y 'CC', 1 de octubre de 2012.
- * 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 del flujo de efectivo en instrumentos de financiamiento estructurado, 9 de octubre de 2014.
- * Crterios y metodología aplicada a comisiones, gastos e indemnizaciones, 12 de julio de 2012.
- * Crterios 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.
- * Entendiendo las definiciones de Calificaciones de Standard & Poor's, 3 de junio de 2009.
- * Metodología: Crterios de estabilidad crediticia, 3 de mayo de 2010.
- * Crterios de Garantía, 21 de octubre de 2016.

Modelos

- * Evaluador de Flujo de Efectivo.
- * LEVELR.

Artículos Relacionados

FECHA: 28/08/2019

- * Descripción general del Proceso de Calificación Crediticia.
- * MÉXICO - Definiciones de calificación en Escala CaVal (Nacional).
- * Descripción del índice de RMBS mexicanos de Standard & Poor's, 8 de octubre de 2007.
- * Índice de RMBS mexicanos: Relativa estabilidad del mercado en primera mitad de 2016 aunque sin nuevas emisiones, 1 de noviembre de 2016.
- * Global Structured Finance Scenario And Sensitivity Analysis 2016: The Effects Of Macroeconomic The top Five Macroeconomic Factors, 16 de diciembre de 2016.
- * 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.
- * Credit Conditions Latin America: Optimism Fades Despite Fed's Pause, 27 de junio de 2019.
- * S&P Global Ratings coloca calificaciones de RMBS mexicanos bajo observación por criterios por revisión de metodología, 12 de marzo de 2019.
- * S&P Global Ratings toma varias acciones de calificación sobre tres transacciones de RMBS administradas por Metrofinanciera, 18 de enero de 2019.
- * S&P Global Ratings confirma calificaciones de siete clases de certificados bursátiles respaldados por hipotecas de Metrofinanciera, 26 de abril de 2017.

INFORMACIÓN REGULATORIA ADICIONAL

1) Información financiera al 30 de junio de 2019.

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) 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

Filix Gómez, Ciudad de México 52 55 5081-4490; filix.gomez@spglobal.com

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

MERCADO EXTERIOR