

Comunicado de prensa:

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

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.

CONTACTO ANALÍTICO PRINCIPAL

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

CONTACTOS SECUNDARIOS

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

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 –CaVaI– 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.

Comunicado de prensa: S&P Global Ratings toma acciones de calificación sobre transacciones de RMBS de Metrofinanciera; retira identificador de Bajo Observación por Criterios

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 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.

Comunicado de prensa: S&P Global Ratings toma acciones de calificación sobre transacciones de RMBS de Metrofinanciera; retira identificador de Bajo Observación por Criterios

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 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.

Comunicado de prensa: S&P Global Ratings toma acciones de calificación sobre transacciones de RMBS de Metrofinanciera; retira identificador de Bajo Observación por Criterios

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

Criterios y Artículos Relacionados

Criterios

- [Criterios 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.
- [Criterios y metodología aplicada a comisiones, gastos e indemnizaciones](#), 12 de julio de 2012.
- [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.
- [Entendiendo las definiciones de Calificaciones de Standard & Poor's](#), 3 de junio de 2009.
- [Metodología: Criterios de estabilidad crediticia](#), 3 de mayo de 2010.
- [Criterios de Garantía](#), 21 de octubre de 2016.

Modelos

- Evaluador de Flujo de Efectivo.
- LEVELR.

Artículos Relacionados

- [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.*

Comunicado de prensa: S&P Global Ratings toma acciones de calificación sobre transacciones de RMBS de Metrofinanciera; retira identificador de Bajo Observación por Criterios

Copyright © 2019 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 (conjuntamente denominadas S&P). El Contenido no debe usarse para ningún propósito ilegal o no autorizado. S&P y todos sus proveedores, así como sus directivos, funcionarios, accionistas, empleados o agentes (en general las Partes S&P) no garantizan la exactitud, integridad, oportunidad o disponibilidad del Contenido. Las Partes S&P no son responsables de errores u omisiones (por negligencia o cualquier otra causa), 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 S&P DENIEGAN TODAS Y CUALESQUIER 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 S&P serán sujetos de demanda por terceros derivada de daños, costos, gastos, comisiones 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, 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 (como tal término se describe más abajo) de S&P no constituyen recomendaciones para comprar, retener 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 esté registrado como tal. Aunque S&P ha obtenido información de fuentes que considera confiables, no realiza labores de auditoría ni asume la tarea de revisión o verificación independiente de la información que recibe.

En la medida en que las autoridades regulatorias permitan a una agencia calificadoras reconocer en una jurisdicción una calificación emitida en otra jurisdicción para fines regulatorios determinados, S&P se reserva el derecho de asignar, retirar o suspender tal reconocimiento en cualquier momento y a su sola discreción. Las Partes S&P no asumen obligación alguna derivada de la asignación, retiro o suspensión de un reconocimiento, así como cualquier responsabilidad por cualesquiera daños que se aleguen como derivados en relación a 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, el cual es pagado normalmente por 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.standardandpoors.com, www.standardandpoors.com.mx, www.standardandpoors.com.ar, www.standardandpoors.cl, www.standardandpoors.com.br (gratuitos) y en www.ratingsdirect.com y www.capiq.com (por suscripción) y pueden 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.standardandpoors.com/usratingsfees.

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.