

Fecha de Publicación: 28 de enero de 2009

## Comunicado de Prensa

# S&P baja varias calificaciones de bursatilizaciones de créditos puentes de Metrofinanciera y las mantiene en Revisión Especial con implicaciones negativas

Contactos analíticos:

Mauricio Tello, México (52) 55-5081-4446, [mauricio\\_tello@standardandpoors.com](mailto:mauricio_tello@standardandpoors.com)

María Tapia, México (52) 55-5081-4415, [maria\\_tapia@standardandpoors.com](mailto:maria_tapia@standardandpoors.com)

México, D.F., 28 de enero de 2009.- Standard & Poor's bajó hoy las calificaciones de 12 series de emisiones respaldadas por créditos puente a la construcción de Metrofinanciera S.A. de C.V. SOFOM. E.N.R. (Metrofinanciera; escala global 'CCC+/Rev. Esp. Negativa'; escala nacional 'mxB+/Rev. Esp. Negativa/mxB'). Asimismo, dichas calificaciones se mantienen en el listado de Revisión Especial (CreditWatch) con implicaciones negativas donde fueron colocadas el 20 de noviembre de 2008 (ver lista al final).

Las nuevas calificaciones de 'mxB-' para las series preferentes METROCB 03-2, METROCB 03-3, METROCB 04, METROCB 05, METROCB 07, METROCB 07-3, y de 'CCC-' para las series Trust 650 series 2007-1 clase A, y Construction Loan Trust Variable Funding Notes Due 2012 reflejan las siguientes debilidades:

- El bajo nivel de aforo de todas las transacciones, en algunos casos muy severo o incluso negativo, producto del desvío de recursos pertenecientes a los fideicomisos emisores de acuerdo a lo revelado en una serie de notas de los estados financieros de Metrofinanciera del tercer trimestre de 2008;
- El desempeño de los portafolios subyacentes de los fideicomisos que han mostrado crecientes niveles de morosidad e incumplimiento, combinado con bajas expectativas de recuperación de la cartera vencida, especialmente en el entorno económico actual;
- La incertidumbre respecto de la información reportada por el fiduciario cuyos saldos son ajustados de manera preliminar hasta no quedar concluidas las auditorías a los diferentes fideicomisos.

Por otra parte, las calificaciones también reflejan el hecho de que estas series aún tienen efectivo en sus cuentas para hacer frente a los cupones más inmediatos, además de que algunas de ellas cuentan con la Garantía de Pago Oportuno (GPO), incondicional e irrevocable, por parte de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF; mxAAA/Estable), que cubre 14.2% del saldo insoluto de las series METROCB 03-2, METROCB 03-3, METROCB 04, y 16.2% de la serie METROCB 05. Por su parte, las Series METROCB 07 y METROCB 07-3 cuentan con la protección brindada por la subordinación de las series METROCB 07-2 y METROCB 07-4, respectivamente, por 13.5%.

Las calificaciones de 'mxCCC' de las series METROCB 07-2, METROCB 07-4 y Trust 650 series 2007-1 clase B reflejan las mismas debilidades que las series preferentes anteriores, pero adicionalmente reflejan su subordinación estructural de acuerdo a sus documentos legales.

La calificación de 'mxCCC' de la serie METROCB 02 refleja las mismas debilidades que las primeras, con la diferencia de que el fideicomiso emisor de esta no cuenta con el efectivo necesario para hacer frente a su pago de cupón del día 31 de enero de 2009, que será efectivo el día hábil 3 de febrero de 2009. En esta fecha, el fideicomiso debe pagar principal por aproximadamente \$55.5 millones de pesos (MXN) además de intereses por aproximadamente

MXN5.53 millones. De acuerdo con Metrofinanciera, en su papel de administrador primario de las transacciones de referencia, este fideicomiso cuenta con recursos por aproximadamente MXN24.5 millones además de una reserva para cubrir los intereses, por lo que se tendría que disponer de prácticamente de la totalidad de la GPO para hacer frente al pago de cupón. En caso que se disponga de dicha garantía para realizar este pago, el respaldo crediticio de la emisión disminuirá casi en su totalidad, lo que dejaría a la transacción sin recursos suficientes para poder cubrir el siguiente pago de cupón con fecha en abril de 2009.

Todas las calificaciones permanecen en CreditWatch con implicaciones negativas, lo que refleja las fuertes preocupaciones de Standard & Poor's sobre la capacidad de pago de los cupones correspondientes a los siguientes tres a seis meses.

En días recientes, Standard & Poor's recibió información preliminar por parte de Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, en su papel de fiduciario de la mayoría de las series, que indica que los portafolios subyacentes que respaldan las emisiones han sufrido importantes menoscabos, lo que aunado a la morosidad, resulta en los débiles niveles de aforo mencionados anteriormente.

Comparación de activo y pasivo para bursatilizaciones de créditos a la construcción de Metrofinanciera

Información al 31 de diciembre de 2008, millones de pesos				
Serie	Saldo insoluto ajustado del activo subyacente*	Cuenta general (caja)	Saldo insoluto de la serie (pasivo)	Activo + caja - pasivo
METROCB 02	72.2	19.7	222.2	-130.3
METROCB 03-2	190.0	48.0	355.6	-117.5
METROCB 03-3	229.2	98.3	533.3	-205.9
METROCB 04	410.0	110.2	855.0	-334.9
METROCB 05	377.8	92.7	1,000.0	-529.4
METROCB 07	1,377.6	150.8	1,717.3	-471.5
METROCB 07-2		0.0	282.7	
METROCB 07-3	679.8	147.4	858.6	-172.8
METROCB 07-4		0.0	141.4	
Trust 650 Series 2007-1 Clase A**	1,439.4	222.4	1,412.0	35.8
Trust 650 Series 2007-1 Clase B**			214.0	

\* Ajustes basados en información preliminar enviada por el fiduciario.

\*\* Sin ajustar.

El 27 de noviembre de 2008, Standard & Poor's había bajado las calificaciones de todas las emisiones respaldadas por créditos a la construcción de Metrofinanciera luego de que ésta revelara en una serie de notas de sus estados financieros correspondientes al tercer trimestre de 2008, la existencia de una cuenta de adeudos a fideicomisos por la cantidad de MXN4,191 millones. Dichas notas mencionan que este importe correspondía a cobranzas derivadas de la recuperación de cartera de créditos que administra la sociedad propietaria de fideicomisos de bursatilización, la cual no fue entregada a los fondeadores correspondientes. Derivado de esa información y debido a las profundas discrepancias en la información proporcionada por Metrofinanciera como administrador de los fideicomisos, y por los fiduciarios de las bursatilizaciones calificadas, Standard & Poor's se vio impedido para continuar analizando las bursatilizaciones con base en los datos proporcionados a nivel de cada cartera bursatilizada, por lo que las calificaciones de éstas se colocaron al nivel de la calificación de crédito de contraparte de Metrofinanciera. A partir de dicha fecha, Standard & Poor's comenzó a recibir por parte del fiduciario información con ajustes preliminares de varios fideicomisos, lo que permitió retomar el análisis con base en la información de las carteras subyacentes.

Standard & Poor's mantendrá una vigilancia muy cercana a todas las emisiones estructuradas de Metrofinanciera para actualizar al mercado respecto de la Revisión Especial con implicaciones negativas de las calificaciones.

Serie:	Calificaciones actuales:	Calificaciones previas:
METROCB 02	mxCCC/Rev. Esp. Neg	mxB+/Rev. Esp. Neg
METROCB 03-2	mxB-/Rev. Esp. Neg	mxB+/Rev. Esp. Neg
METROCB 03-3	mxB-/Rev. Esp. Neg	mxB+/Rev. Esp. Neg
METROCB 04	mxB-/Rev. Esp. Neg	mxB+/Rev. Esp. Neg
METROCB 05	mxB-/Rev. Esp. Neg	mxB+/Rev. Esp. Neg
METROCB 07	mxB-/Rev. Esp. Neg	mxB+/Rev. Esp. Neg
METROCB 07-2	mxCCC/Rev. Esp. Neg	mxB-/Rev. Esp. Neg
METROCB 07-3	mxB-/Rev. Esp. Neg	mxB+/Rev. Esp. Neg
METROCB 07-4	mxCCC/Rev. Esp. Neg	mxB-/Rev. Esp. Neg
	mxB-/Rev. Esp. Neg	mxB+/Rev. Esp. Neg
Metrofinanciera Trust 650 series 2007-1 clase A	Escala Global CCC-/Rev. Esp. Neg	Escala Global CCC+/Rev. Esp. Neg
Metrofinanciera Trust 650 series 2007-1 clase B	mxCCC/Rev. Esp. Neg	mxB-/Rev. Esp. Neg
Construction Loan Trust Variable Funding Notes Due 2012	Escala Global CCC-/Rev. Esp. Neg	Escala Global CCC+/Rev. Esp. Neg

Publicado por Standard & Poor's, una División de The McGraw-Hill Companies, Inc. Oficinas Corporativas: 1221 Avenue of the Americas, Nueva York, NY 10020. Oficinas Editoriales: 55 Water Street, Nueva York, NY 10041. Suscripciones: (1) 212-438-7280. Copyright 2009, por The McGraw-Hill Companies, Inc.

Prohibida su reproducción total o parcial, excepto con autorización. Todos los derechos reservados. La información ha sido obtenida por Standard & Poor's de fuentes consideradas confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano y/o mecánico de nuestras fuentes, Standard & Poor's no garantiza la exactitud, adecuación o integralidad de cualquier información, y no se hace responsable por cualesquiera errores, omisiones, o por los resultados derivados del uso de dicha información.

*Los servicios analíticos que provee Standard & Poor's Ratings Services ("Ratings Services") se realizan de manera independiente con el fin de conservar la imparcialidad y objetividad de las opiniones de calificación. Las calificaciones crediticias de Rating Services solamente son opiniones, y no constituyen declaraciones de hechos o recomendaciones para comprar, retener o vender título alguno, o para tomar cualesquiera otras decisiones de inversión. Las calificaciones están basadas en información recibida por Ratings Services. Otras divisiones de Standard & Poor's pueden tener información que no está disponible para Ratings Services. Standard & Poor's ha establecido políticas y procedimientos para mantener la confidencialidad de la información no pública recibida durante el proceso de calificación.*

*Ratings Services recibe un honorario por sus servicios de calificación. Tal compensación es pagada normalmente por los emisores de los títulos o por terceras partes que participan en la consiguiente colocación de los mismos. Sin perjuicio de que Standard & Poor's se reserva el derecho de difundir la calificación, no recibe ningún honorario o comisión por hacerlo, excepto los casos de suscripciones a sus publicaciones. Información adicional sobre nuestros honorarios por servicios de calificación está disponible en [www.standardandpoors.com/usratingsfees](http://www.standardandpoors.com/usratingsfees).*

**The McGraw-Hill Companies**