

Fecha de Publicación: 25 de febrero de 2009

Comunicado de Prensa

S&P baja calificaciones de bonos respaldados por créditos a la construcción de Metrofinanciera tras anuncio de reestructura de deuda

Analista de Vigilancia: Mauricio Tello, México (52) 55-5081-4446, mauricio_tello@standardandpoors.com

Analista principal: Maria Tapia, México (52) 55-5081-4415, maria_tapia@standardandpoors.com

México, D.F., 25 de febrero de 2009.- Standard & Poor's Ratings Services bajó hoy las calificaciones en escala global y/o nacional –CaVal- de varias series de bursatilizaciones de créditos a la construcción de Metrofinanciera, S.A. de C.V. SOFOM, E.N.R. (Metrofinanciera). Al mismo tiempo, Standard & Poor's confirmó la calificación en escala nacional de 'mxCCC' de la emisión de METROCB 02. Todas las calificaciones se mantienen en el listado de Revisión Especial (CreditWatch) con implicaciones negativas donde se colocaron el 18 de Julio de 2008 (ver tabla al final con todas las acciones de calificación).

Las acciones de calificación siguen al anuncio sobre la reestructura de deuda de Metrofinanciera sobre todos sus instrumentos respaldados por créditos a la construcción, la cual consideramos como coercitiva de acuerdo con los criterios de Standard & Poor's. La reestructura podría adoptar la forma de una oferta de intercambio o enmienda de los términos de los bonos existentes, sobre lo que la compañía dará detalles en el futuro cercano. En nuestra opinión, la reestructura / enmienda probablemente causará que algunos o todos los inversionistas reciban menos que a la par y podría resultar en modificaciones de los términos de pago de las obligaciones originales, lo que consideraríamos equivalente a un incumplimiento. (Aunque un incumplimiento de pago podría no haber ocurrido bajo las disposiciones legales de los bonos, Standard & Poor's considera que se ha suscitado un incumplimiento técnico cuando el pago de una obligación no se realiza de acuerdo con sus términos originales incluso aunque los inversionistas estén de acuerdo).

De acuerdo con nuestros criterios de calificación, las calificaciones de las clases afectadas se bajan a 'CC' en escala global y/o a 'mxCCC' en escala nacional como muestran las calificaciones de las clases senior. La calificación de 'C' en escala global y/o 'mxCC' en escala nacional para todas las series subordinadas refleja la misma propuesta de reestructura además de la subordinación estructural que resulta en una diferencia de un nivel. Tras concretarse exitosamente la reestructura, que busca extender las fechas de vencimiento originales al mismo tiempo que mantiene los valores nominales y las tasas de cupón, Standard & Poor's, conforme a nuestros criterios, resolverá el listado de Revisión Especial con la baja de las calificaciones de todas las series afectadas de las bursatilizaciones de créditos a la construcción de Metrofinanciera a 'D' y/o 'mxD' (incumplimiento). Standard & Poor's reevaluará inmediatamente después la calidad crediticia de cada transacción a fin de determinar cuál será el nuevo nivel de calificación.

La reestructura anunciada sigue a las declaraciones recientes de la compañía de que había detectado que la recaudación de flujos de efectivo se había desviado, de manera inapropiada, de los fideicomisos de emisión, lo que resultó en importantes faltantes en el colateral de la mayoría de las transacciones respaldadas por créditos a la construcción, lo que aunado a los elevados niveles de morosidad, limita la capacidad de las transacciones para servir su deuda. De acuerdo con las auditorías más recientes, el monto de los flujos desviados suma aproximadamente \$5,100 millones de pesos (MXN).

Bajas de calificación		
Serie:	Calificaciones actuales:	Calificaciones anteriores:
METROCB 03-2	mxCCC/Rev. Esp. Negativa	mxB-/Rev. Esp. Negativa
METROCB 03-3	mxCCC/Rev. Esp. Negativa	mxB-/Rev. Esp. Negativa
METROCB 04	mxCCC/Rev. Esp. Negativa	mxB-/Rev. Esp. Negativa
METROCB 05	mxCCC/Rev. Esp. Negativa	mxB-/Rev. Esp. Negativa
METROCB 07	mxCCC/Rev. Esp. Negativa	mxB-/Rev. Esp. Negativa
METROCB 07-2 (subordinada)	mxCC/Rev. Esp. Negativa	mxCCC/Rev. Esp. Negativa
METROCB 07-3	mxCCC/Rev. Esp. Negativa	mxB-/Rev. Esp. Negativa
METROCB 07-4 (subordinada)	mxCC/Rev. Esp. Negativa	mxCCC/Rev. Esp. Negativa
Metrofinanciera Trust 650 series 2007-1 class A	mxCCC/Rev. Esp. Negativa	mxB-/Rev. Esp. Negativa
Metrofinanciera Trust 650 series 2007-1 class B (subordinated)	Escala Global CC/ Rev. Esp. Negativa	Escala Global CCC-/Rev. Esp. Negativa
Metrofinanciera Trust 650 series 2007-1 class B (subordinated)	mxCC/Rev. Esp. Negativa	mxCCC/Rev. Esp. Negativa
Construction Loan Trust Variable Funding Notes con vencimiento en 2012	Escala global CC/Rev. Esp. Negativa	Escala Global CCC-/Rev. Esp. Negativa

Calificación confirmada:

Serie:	Calificación:
METROCB 02	mxCCC/Rev. Esp. Negativa

Publicado por Standard & Poor's, una subsidiaria 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.

The McGraw-Hill Companies