
Fitch degrada las calificaciones internacionales de **Metrofinanciera** a 'C' y el Soporte a '5'

Monterrey, N.L. (Febrero 27, 2009): Fitch Ratings ha degradado las calificaciones como emisor (*Issuer Default Rating* o "IDRs") de largo plazo de Metrofinanciera S.A. de C.V. SOFOM ENR ("Metro") en escala internacional a 'C' desde 'B+'; asimismo, degradó la calificación de soporte a '5' desde '4' y el piso de soporte a 'NF' desde 'B+'. Las acciones de calificación completas son las siguientes:

- IDRs en moneda local y extranjera de largo plazo degradado a 'C' desde 'B+'.
- IDRs en moneda local y extranjera de corto plazo degradado a 'C' desde 'B'.
- Calificación de Soporte degradado a '5' desde '4'.
- Piso de Soporte degradado a 'NF' desde 'B+'.
- Riesgo contraparte en escala nacional de largo plazo, incluyendo emisiones de deuda quirografaria de largo plazo degradado a 'C(mex)' desde 'BBB(mex)'
- Riesgo contraparte en escala nacional de corto plazo, incluyendo emisiones de deuda quirografaria de corto plazo degradado a 'C(mex)' desde 'F3(mex)'

Todos los IDRs y calificaciones en escala nacional fueron colocados en 'Observación Negativa'.

Fitch también ratificó las siguientes calificaciones:

- Calificación de las Notas Perpetuas Subordinadas No acumulativas por US\$100 m con tasa de 11.25% en 'C/RR6'.
- Calificación individual en 'F'.

Estas acciones se realizan tras la publicación de los estados financieros no auditados del ejercicio 2008 de Metro y su anuncio de buscar la reestructura de sus obligaciones con acreedores, acciones que conllevarían a un intercambio de deuda deteriorada (Distressed Debt Exchange o DDE) bajo los criterios de Fitch.

Metro reveló recientemente sus resultados financieros al cierre de 2008 junto con los resultados preliminares de las auditorías externas realizadas a la calidad de su portafolio crediticio, la valuación de los activos en su banco de tierras y sus procedimientos de operaciones como agente de cobranza para los fideicomisos de bursatilización. Dentro de las principales conclusiones, Metro confirmó el desvío de fondos que debían entregarse a los fideicomisos por aproximadamente \$5,000 mdp. Asimismo, la compañía reveló una cifra más elevada de cartera vencida, que asciende a 16.1% del total de su portafolio a diciembre 2008 (la morosidad dentro del portafolio de créditos puente alcanzó un alto 24.9% del total). Si bien Metro provisionó totalmente sus créditos vencidos dentro de balance, esto generó una pérdida neta aproximada de \$3,000 mdp y derivó en capital contable negativo para el cierre de 2008, a pesar de la aportación de capital por casi \$865 mdp durante el 4T08. Asimismo, la compañía anunció que buscará líneas de fondeo adicionales para restablecer su flexibilidad financiera, aunadas a la necesidad previamente manifestada de buscar una reestructura de su deuda. Fitch considera que la débil condición financiera y la cuantiosa necesidad de fondeo adicional representan mayores presiones para la capacidad de Metro de completar su proceso de reestructura, aunque Fitch considera que existen buenas posibilidades de que los acreedores acepten tal reestructura. La calificación Individual de Metro se mantiene en 'F', lo que indica que la compañía hubiera incurrido en incumplimiento de no ser por el soporte provisto por la Sociedad Hipotecaria Federal ("SHF") y sus accionistas.

Las definiciones de calificación y las condiciones de uso de las mismas están disponibles en las páginas de internet de la calificadoradora 'www.fitchratings.com' y 'www.fitchmexico.com'. Las calificaciones vigentes, así como los criterios y metodologías, están disponibles también en estos sitios. Diversas políticas y procedimientos internos, como los relativos al Código de Conducta, manejo de información confidencial, prevención de conflictos de interés, entre otras, están disponibles en las referidas páginas de internet.

Las calificaciones anteriores de Fitch se habían basado en la presunción de que la SHF desempeñaría un papel preponderante en el acceso ininterrumpido de Metro a fuentes de fondeo y que este soporte se reflejaría en una probabilidad de que los acreedores estuvieran protegidos ante potenciales pérdidas. Mientras que estimamos que la SHF mantendrá un rol fundamental en la eventual reestructuración de Metro, ahora existe la posibilidad de que dicha participación pudiera ser más limitada. A pesar de que los detalles específicos de la reestructura no han sido plenamente anunciados, existe la posibilidad de que algunos acreedores quirografarios y algunos preferentes pudieran quedar subordinados a la SHF, y que al menos cierta parte del soporte provisto por SHF, equivalente en términos generales al monto de los fondos desviados, se otorgará en la forma de facilidades quirografarias para Metro.

El papel de la SHF en el soporte otorgado a Metro y al resto del sector hipotecario proviene de sus intereses de apoyar el modelo de negocios del sector dependiente del mercado de capitales, dado su objetivo de seguir financiando la vivienda de interés social. Sin embargo, su habilidad para proveer dicho soporte se enfrenta a crecientes retos, debido a la conjugación de diversas circunstancias que la SHF requiere para seguir proveyendo fondeo para Metro, entre otros mecanismos de soporte. En resumen, el riesgo de ejecución respecto a la adecuada implementación del soporte de SHF para Metro se ha incrementado recientemente. Fitch considera que es poco probable que el soporte de SHF, aun cuando se materialice a final de cuentas, pudiera asegurar el pago oportuno de las obligaciones de Metro bajo los términos originales. Por el contrario, Fitch considera que el soporte de SHF ayudaría a mitigar y/o evitar la severidad de las pérdidas que los acreedores enfrentarían, en relación con el escenario en que no existiera ningún tipo de soporte externo. Dados los factores comentados, las calificaciones de Metro y de sus emisiones ya no incorporan el soporte externo provisto por la SHF y, por lo tanto, las calificaciones se acercan a la parte más baja de nuestra escala de calificaciones.

El estatus de 'Observación Negativa' refleja la incertidumbre existente en el actual proceso de reestructura de Metro. La empresa se encuentra negociando con sus acreedores para obtener, como mínimo, una extensión en el plazo de sus obligaciones financieras. Fitch considera que la reestructura tomaría la forma de intercambio de deuda (DDE) bajo el criterio de Fitch, como se mencionó en nuestro último comunicado "*Fitch coloca calificaciones de Metrofinanciera en Observación*" de fecha 4 de Diciembre de 2008. Un DDE ocurre cuando los términos de la reestructura de deuda representan una disminución vis-a-vis de los términos económicos originales, o cuando la reestructura es coercitiva o de-facto necesaria a pesar de que técnicamente sea voluntario (para mayor detalle, ver el reporte de Fitch "*Distressed Debt Exchange Criteria*", de fecha 7 de abril de 2006 y disponible en 'www.fitchresearch.com'). Si los términos propuestos del proceso de reestructura son considerados un DDE, los IDRs de Metro eventualmente se degradarían a 'RD' (Restrictive Default) en caso de un exitoso intercambio de deuda, previamente a la asignación de nuevas calificaciones para las obligaciones refinanciadas. Tras la evaluación por parte de Fitch de la flexibilidad financiera de Metro posterior al intercambio de deuda y dependiendo de la magnitud y alcance del apoyo de la SHF; las calificaciones de Metro y sus emisiones, pudieran ser revisadas a la alza tras el estatus de DDE y la calificación de 'RD'.

Contactos:

Alejandro García, CFA o René Ibarra, Monterrey, México
Peter Shaw, Nueva York

+52 (81) 8399-9100
(212) 908-0553

Las definiciones de calificación y las condiciones de uso de las mismas están disponibles en las páginas de internet de la calificadora 'www.fitchratings.com' y 'www.fitchmexico.com'. Las calificaciones vigentes, así como los criterios y metodologías, están disponibles también en estos sitios. Diversas políticas y procedimientos internos, como los relativos al Código de Conducta, manejo de información confidencial, prevención de conflictos de interés, entre otras, están disponibles en las referidas páginas de internet.