

### Fitch toma acciones de calificación en BORHIS de Metrofinanciera

**Monterrey, N.L. (Mayo 27, 2010):** Fitch tomó acciones de calificación sobre cinco bonos respaldados por créditos hipotecarios originados por Metrofinanciera, S.A. de C.V. Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada ("Metrofinanciera"). Las acciones de calificación se muestran a continuación:

METROCB04U – se ratificó la calificación AAA(mex), se mantiene la perspectiva crediticia negativa.

METROCB06U – se modificó la calificación a AA-(mex) desde AAA(mex) , se mantiene la observación negativa.

MTROCB07U –la calificación BBB- en escala internacional y AA-(mex) en escala nacional, se mantienen en observación negativa.

MTROCB08U –la calificación BBB- en escala internacional y AA-(mex) en escala nacional, se mantienen en observación negativa.

MTROFCB08 – se ratificó la calificación AAA(mex), se retiró la observación negativa y se asignó perspectiva crediticia negativa.

#### METROCB04U

Este bono cuenta con una garantía de pago oportuno (GPO) provista por Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), la cual cubre el 9% del saldo insoluto del bono al momento de ser ejecutada por primera vez. Esta garantía cubre faltantes en el pago de intereses en cualquier fecha de pago y faltantes en el pago de interés y/o principal en la fecha de vencimiento. Adicionalmente los créditos que respaldan este bono cuentan con una garantía de pago por incumplimiento (GPI) provista por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) la cual cubre el 25% en promedio. La transacción cuenta con un mecanismo "turbo", de acuerdo con el cual, el remanente de la cobranza de principal tras el pago de los gastos mensuales e intereses a los certificados bursátiles se utiliza en su totalidad para amortizar anticipadamente los bonos. Adicionalmente para los primeros seis años tras la fecha de emisión y en tanto el aforo interno sea mayor que 3% y no exista un evento de cartera vencida, el 85% del remanente de la cobranza de intereses tras el pago de gastos mensuales e intereses a los certificados bursátiles se utiliza para la amortización anticipada de los CBs. A partir del séptimo año, el porcentaje decrecerá al 60% en lugar del 85%.

Al 1 de Mayo 2010 esta transacción contaba con un aforo interno de 10.26%, mientras que al 1 de septiembre 2009 este era de 9.49%. Los niveles de morosidad mayor de 90 días han pasado de 3.89% al 1° de agosto 2009 a 6.45% al 1° de mayo 2010, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 2.8% a 4.41% durante el mismo periodo.

#### METROCB06U

Este bono cuenta con una garantía de pago oportuno (GPO) provista por Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), la cual cubre el 11% del saldo insoluto del bono al momento de ser ejecutada por primera vez. Esta garantía cubre faltantes en el pago de intereses en cualquier fecha de pago y faltantes en el pago de interés y/o principal en la fecha de vencimiento o en caso de que, en cualquier fecha de pago, el saldo de los créditos hipotecarios vigentes sea inferior al saldo insoluto de los CBs. Adicionalmente los créditos que respaldan este bono cuentan con una garantía de pago por incumplimiento (GPI) provista por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) de hasta 25%.

Al 1 de Mayo 2010 esta transacción contaba con un aforo interno de 1.36%, mientras que al 1 de septiembre 2009 este era de -1.15%. Cabe aclarar que el cálculo de aforo interno incluye efectivo, y el aforo se ha mantenido positivo durante los tres meses más recientes debido al uso de la GPO. De acuerdo con el reporte del fiduciario el saldo de las cantidades dispuestas equivale a MXP 34.1 millones. Los niveles de morosidad mayor de 90 días han pasado de 8.34% al 1° de agosto 2009 a 15.49% al 1° de mayo 2010, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 6.88% a 11.1% durante el mismo periodo.

### MTROCB07U

Este bono cuenta con una estructura 'build-up' con un aforo objetivo de 9.5%. Adicionalmente los créditos que respaldan este bono cuentan con una garantía de incumplimiento (GPI) provista por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) y seguros de créditos a la vivienda provistos por Genworth y United Guaranty. La cobertura promedio de la garantía y los seguros es de 24.3%.

De acuerdo con cálculos realizados por esta agencia, al 1 de Mayo 2010 esta transacción contaba con un aforo interno de -4.45%, mientras que al 1 de septiembre 2009 este era de 3.46%. Los niveles de morosidad mayor de 90 días han pasado de 10.94% al 1° de agosto 2009 a 17.92% al 1° de mayo 2010, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 9.11% a 13.49% durante el mismo periodo.

### MTROCB08U

Este bono cuenta con una estructura 'build-up' con un aforo objetivo de 12%. Adicionalmente los créditos que respaldan este bono cuentan con una garantía de incumplimiento (GPI) provista por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) y seguros de créditos a la vivienda provistos por Genworth y United Guaranty. La cobertura promedio de la garantía y los seguros es de 22.6%.

De acuerdo con cálculos realizados por esta agencia, al 1 de Mayo 2010 esta transacción contaba con un aforo interno de -3.32%, mientras que al 1 de septiembre 2009 este era de 2.01%. Los niveles de morosidad mayor de 90 días han pasado de 7.54% al 1° de agosto 2009 a 14.16% al 1° de mayo 2010, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 5.83% a 10.03% durante el mismo periodo.

### MTROFCB08

Este bono cuenta con una garantía de pago oportuno (GPO) provista por Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), la cual cubre el 30% del saldo insoluto del bono al momento de ser ejecutada por primera vez. Esta garantía cubre faltantes en el pago de intereses en cualquier fecha de pago y faltantes en el pago de interés y/o principal en la fecha de vencimiento o en caso de que, en cualquier fecha de pago, el saldo de los créditos hipotecarios vigentes sea inferior al saldo insoluto de los CBs. Adicionalmente los créditos que respaldan este bono cuentan con seguro de crédito a la vivienda provisto por Genworth y United Guaranty, La cobertura promedio de los seguros es de 15.5%.

La cartera de créditos presenta una tendencia creciente en los niveles de morosidad mayor de 90 días, los cuales han pasado de 5.31% al 1° de agosto 2009 a 9.37% al 1° de mayo 2010, mientras que la morosidad mayor de 180 días pasó de 4.52% a 6.65% durante el mismo periodo. De acuerdo con cálculos realizados por esta agencia, se han dispuesto MXP27 millones de la garantía de pago oportuno. El aforo de la transacción (sin considerar el efectivo en el fideicomiso) equivale a 0%. La emisión contempla una reserva con un monto equivalente a un pago mensual de intereses a los certificados bursátiles.

Fitch Ratings realiza un monitoreo mensual de estas emisiones, el cual incluye mas no se limita a los siguientes factores: niveles de morosidad, tasa constante de prepago, créditos en proceso judicial, recuperaciones, niveles de aforo y subordinación, número de créditos y movimiento de las cuentas de los fideicomisos. El proceso de análisis para determinar las calificaciones de las emisiones que cuentan con una calificación vigente por esta agencia consiste en: reestimar los supuestos de incumplimiento y severidad de la pérdida para la cartera vigente actual y simular el flujo de efectivo para determinar el máximo nivel de incumplimiento que cada bono puede soportar en cada escenario de calificación.

El modelo de flujo de efectivo incorpora todas las mejoras crediticias de cada una de las emisiones, así como sus características estructurales en cuanto a la prelación de pagos establecida en el contrato de fideicomiso respectivo. El modelo de flujo de efectivo incorpora además el total del inventario de propiedades recuperadas, así como el flujo producto de la recuperación de los créditos vencidos bajo cada uno de los escenarios de calificación; niveles de prepago, morosidad (esto es, flujo de cobranza diferido producto de atrasos en los pagos por parte de los deudores), margen financiero y recuperación de seguros de crédito a la vivienda.

---

Fitch Ratings utilizó las siguientes metodologías para el análisis realizado la cual se encuentra disponible en el portal de internet [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com)

- Mexican RMBS Criteria, October 26, 2007.
- Global Structured Finance Rating Criteria, 30 de septiembre de 2009.

Para mayor información, favor de visitar nuestra página de Internet: <http://www.fitchmexico.com>

**Contactos Fitch Ratings:**

Roberto Guzmán, Eduardo Dibildox, Alejandra Gallardo, Monterrey, N.L.  
Greg Kabance, Chicago

+ 52 (81) 8399.9100  
+ 1 312 368.2052

---

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.