
Fitch califica 'F3(mex)' Programa de Certificados Bursátiles de Hipotecaria Vértice

Monterrey, N.L. (Diciembre 8, 2010): Fitch asignó la calificación 'F3(mex)' a las emisiones de Certificados Bursátiles ("CBs") de Corto Plazo realizadas al amparo de un Programa Dual de CBs de Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., SOFOM, ENR ("Vértice"). El monto del programa es de hasta \$2,000'000,000.00 (Dos Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.), sin que el saldo insoluto de principal de los CBs de Corto Plazo en circulación [que cuentan con una garantía de la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. ("SHF") por 65% de su saldo insoluto] exceda en ningún momento de \$300'000,000.00 (Trescientos Millones de Pesos 00/100 M.N.). La calificación asignada refleja la garantía parcial de SHF, así como la aún adecuada fortaleza patrimonial de Vértice que permite amortiguar las pérdidas netas sobre capital que actualmente enfrenta y, en menor medida, sostener un razonable crecimiento en su volumen de operaciones a futuro gracias a la reciente inyección de capital por \$150 millones realizada a través de su compañía tenedora, Controladora Vértice S.A. de C.V. Las presiones en el desempeño financiero de Vértice reflejan el incremento de sus costos crediticios producto del deterioro de su calidad de activos, el cual se espera continúe latente en el futuro previsible dada su exposición al sector inmobiliario mexicano.

La perspectiva de la calificación de largo plazo de Vértice es 'Negativa' e indica que sus calificaciones podrían bajar de mantenerse las presiones sobre la calidad de activos durante 2011 y que esto impida una recuperación en su desempeño financiero y/o comprometa aún más su capacidad patrimonial y flexibilidad financiera. Por el contrario, la perspectiva cambiaría a 'Estable' en la medida que Vértice recupere su rentabilidad operativa, reduzca sus niveles de concentración por acreditado y sus activos deteriorados, manteniendo la adecuación de su capital en niveles razonables.

El desempeño de Vértice permanece presionado. La caída de sus ingresos financieros, aunada a los mayores gastos por provisiones y costos no financieros, han disminuido significativamente su rentabilidad operativa. El margen de interés neto (NIM) sobre activos mantiene una tendencia decreciente y al 3T10 se ubicó en 2.1% (2008: 5.6%), debido a la menor velocidad en colocación de créditos. En el futuro previsible la hipotecaria seguirá enfrentando retos importantes para contener en niveles razonables su calidad de activos lo cual esperamos reduzca su capacidad para generar utilidades.

La principal exposición a riesgo de Vértice proviene de su portafolio de créditos (57.2% créditos individuales; 42.8% créditos puente) que representó 82.5% de los activos totales. El incremento en la morosidad de sus acreditados ha deteriorado el índice de cartera vencida hasta 9.2% al 3T10, la cual cuenta con una cobertura por reservas de 60.6%. Si bien los análisis de cosechas estáticos de la cartera individual exhiben una tendencia razonable de contención en morosidad, Fitch no descarta observar todavía deterioros graduales, aunque menores a los observados durante 2009. Mientras que las concentraciones por acreditado en créditos a la construcción han disminuido gradualmente y se espera sigan esa tendencia, Fitch considera que aún son elevadas; el saldo de los 20 principales acreditados representó 27.2% de la cartera total (2.2x el *Fitch Core Capital*; 1.7x el capital contable).

La estructura de fondeo de Vértice es fundamentalmente bancaria y continúa concentrada en financiamiento provisto directamente por la SHF (3T10: 79.0% del total). La razón de activos líquidos a fondeo bursátil de corto plazo se ubicó en 75.3% al cierre del 3T10 (43.4% al mes de octubre 2010) y Fitch espera que continúe reduciéndose gradualmente, en la medida que Vértice utilice esos recursos para continuar con el crecimiento de sus operaciones crediticias.

La fortaleza patrimonial de la hipotecaria es adecuada para su volumen actual de operaciones, aunque podría verse presionada de continuar la tendencia negativa en su desempeño financiero en el mediano plazo. Las aportaciones de recursos realizadas por sus accionistas (3T10: \$150 millones; 2009: \$52 millones) han brindado a la entidad la flexibilidad financiera necesaria para enfrentar los retos de un complicado entorno económico. No obstante, esperamos que a futuro permanezca condicionada por la débil rentabilidad actual y su proceso de gradual recuperación. Al 3T10 la razón de *Fitch Core Capital* a Activos en Balance se ubicó en 10.7%.

Vértice es una Sociedad Financiera de Objeto Múltiple enfocada en otorgar y administrar créditos hipotecarios individuales para adquisición de vivienda y créditos puente para construcción de vivienda.

Contactos Fitch Ratings:

Oliver Venegas (Analista Líder)
Director Asociado
Fitch México S.A. de C.V.
+52 81 8399 9149
Prol. Alfonso Reyes 2612, Edificio Connexity, Monterrey, N.L., México

René Ibarra (Analista Secundario)
Director
+52 81 8399 9143

Aurelio Cavazos (Presidente del Comité de Calificación)
Director Senior
+52 81 8399 9100

Relación con medios: Edna Gómez, edna.gomez@fitchratings.com, Monterrey N.L. + 52 (81) 8399 9100

Las metodologías aplicables, disponibles a través de nuestro sitio 'www.fitchratings.com' son las siguientes:

- 'Global Financial Institutions Rating Criteria', Agosto 16, 2010
- 'National Ratings – Methodology Update', Diciembre 18, 2006.
- 'Finance and Leasing Companies Criteria', Diciembre 30, 2009.
- 'Short Term Ratings Criteria for Corporate Finance', Noviembre 2, 2010.
- 'Metodología de Bancos e Instituciones Financieras', Enero 31, 2009

Información adicional sobre Vértice se encuentra disponible en www.fitchratings.com y/o en www.fitchmexico.com

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTAN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: [HTTP://WWW.FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](http://WWW.FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHRATINGS.COM. LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERESES, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO.