
Fitch Ratings asigna calificación 'A-(mex)' a una emisión de Certificados Bursátiles de largo plazo de Patrimonio

Monterrey, N.L. (Enero 27, 2010): Fitch Ratings asignó la calificación 'A-(mex)' [A menos] a una emisión de Certificados Bursátiles de largo plazo ("CBs") de Patrimonio S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado ("Patrimonio") por un monto de hasta \$350'000,000.00 (Trescientos Cincuenta Millones de Pesos 00/100 M.N.) y plazo de hasta 817 días. La perspectiva es 'Estable'. La calificación asignada se basa en la calificación de riesgo contraparte de largo plazo de Patrimonio ('BBB(mex)' [Triple B]) así como en la mejora crediticia provista por el aval de la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C. ("SHF", calificada 'AAA(mex)' [Triple A]) para dicha emisión de CBs por hasta el 65% (Sesenta y Cinco Por Ciento) de su saldo insoluto. En opinión de Fitch, el aval de SHF contribuye a reducir la severidad de pérdida de esta emisión en caso de impago de Patrimonio. Por lo anterior, la calificación de esta emisión de CBs es superior en dos niveles de la calificación de riesgo contraparte de Patrimonio. A su vez, las calificaciones de riesgo contraparte de Patrimonio reflejan el consistente deterioro en su desempeño financiero, continuas presiones en calidad de activos derivadas de su elevada cartera vencida y reducción en su ritmo de originación de créditos; un riesgo liquidez y de refinanciamiento parcialmente mitigado y un nivel de capitalización aceptable aunque presionado por su baja rentabilidad y activos de baja productividad.

La rentabilidad de Patrimonio se ha deteriorado rápidamente durante el segundo semestre 2009. La utilidad operativa continúa fuertemente presionada principalmente por una mayor necesidad de provisiones, las cuales se han incrementado con mayor velocidad que el ritmo de generación de ingresos recurrentes. Éstos últimos se aprecian relativamente estables en el rubro de ingresos no-financieros ya que el margen de interés neto sigue decreciendo debido a menores bursatilizaciones de créditos realizadas, reclasificaciones contables y una baja originación de cartera crediticia durante los últimos doce meses. A pesar de la razonable contención en gastos operativos, Fitch considera que la rentabilidad operativa y neta de Patrimonio seguirá débil en el futuro previsible ante mayores y consistentes costos crediticios así como un muy bajo ritmo de crecimiento en activos productivos. Fitch considera que los esfuerzos administrativos actuales se enfocan en contención de morosidad lo cual pudiera demandar mayores recursos humanos y tecnológicos en el corto plazo.

Patrimonio enfrenta un creciente riesgo crédito debido a la cartera vencida en sus dos rubros de créditos (índice de cartera vencida: Noviembre 2009 12.4%; 2008 8.4%). Si bien todavía el volumen de créditos puente vencidos muestra una razonable contención, la cartera hipotecaria individual exhibe deterioros en cada nivel de atraso, los cuales se espera continúen durante este año. La calidad de activos es también presionada por el crecimiento de bienes adjudicados (+30.2% en durante el año 2009) los cuales representan 34.1% del capital contable al cierre de Noviembre 2009. El riesgo mercado es muy controlado. La hipotecaria no realiza mediciones formales de riesgo mercado, sin embargo ha celebrado contratos de cobertura de tasas de interés (su principal exposición) por un nocional razonable sobre aquellos créditos que no cuentan con garantía de cobertura provista por SHF.

Patrimonio ha vuelto su dependencia de fondeo hacia SHF y Fitch no espera observar cambios en su estructura durante 2010. El uso del aval de SHF en su fondeo bursátil es el principal mitigante en riesgo refinanciamiento y riesgo liquidez. La baja rentabilidad y el incremento en activos de baja productividad son los principales factores que presionarán su flexibilidad y adecuación patrimonial en el mediano plazo (Noviembre 2009: capital contable a activos totales 8.8%). La reclasificación hecha en Mayo 2009 de la ganancia no-realizada por valuación de títulos subordinados de deuda retenidos por Patrimonio de las cuentas de capital contable hacia las cuentas del estado de resultados (en 'Otros Productos') tuvo un efecto neutral en el capital contable; sin embargo su valuación a mercado reciente ha sido negativa.

La perspectiva de la calificación de esta emisión de CBs es 'Estable'. Dicha calificación podrían incrementarse por un aumento en el porcentaje del aval provisto por SHF y/o por aumentos en la calificación de riesgo contraparte de Patrimonio. Por el contrario, podría disminuir por una disminución en el porcentaje del aval provisto por SHF o por la cancelación del mismo, así como por bajas en la calificación de riesgo contraparte de Patrimonio.

Las metodologías de calificación utilizadas por Fitch Ratings para la asignación de estas calificaciones son:

- Global Financial Institutions Rating Criteria (Diciembre 2009)
- National Ratings Methodology Updated (Diciembre 2006)
- Finance and Leasing Companies Criteria (Diciembre 2009)
- Metodología de Calificación Bancos e Instituciones Financieras (Enero 2009)
- Criteria for Partial-Credit Guarantees in Emerging Markets (Julio 2009)

Para mayor información, favor de visitar nuestra página de Internet (www.fitchmexico.com).

Contactos Fitch Ratings:

René Ibarra, Alejandro García, José Pablo Zúñiga – Monterrey, México

+52 (81) 8399-9100