

Fitch Ratings baja calificación de Patrimonio a 'BBB-(mex)'

Monterrey, N.L. (Junio 28, 2010): Fitch Ratings bajó las calificaciones de riesgo contraparte de largo y corto plazo de Patrimonio S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado ("Patrimonio") a 'BBB-(mex)' y 'F3(mex)' desde 'BBB(mex)' y 'F2(mex)'; respectivamente. Fitch Ratings también modificó a la baja las calificaciones de las emisiones de deuda de largo y corto plazo realizadas al amparo de un Programa Dual con Carácter Revolvente de Certificados Bursátiles ("Programa") que cuentan con una mejora crediticia en forma de Garantía de Pago Oportuno provista por la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C. ("SHF", con calificación 'AAA(mex)') por hasta el 65% de su saldo insoluto a 'BBB+(mex)' desde 'A-(mex)' y a 'F3(mex)' desde 'F2(mex)'; respectivamente. La perspectiva crediticia de las calificaciones de largo plazo ha sido modificada 'Negativa' desde 'Estable'.

La baja en estas calificaciones de Patrimonio considera su débil desempeño financiero tras fuertes provisiones crediticias requeridas debido al consistente deterioro en calidad de activos por su inherente alta exposición al sector inmobiliario en México. Su favorable liquidez, mejoras estructurales en administración de riesgos, expectativas de mejora en su estructura de ingresos y una adecuada capitalización son factores también considerados en estas calificaciones. No obstante, presiones continuas en rentabilidad operativa podrían restringir la adecuación de su capital a futuro, factor que determina mayormente el cambio en la perspectiva crediticia de largo plazo.

Si bien la rentabilidad antes de provisiones refleja la adecuada recurrencia de ingresos y buen control de costos operativos de Patrimonio, el fuerte aumento en requerimientos de reservas preventivas (1T10: +182.4% en los últimos doce meses; 3.4% de los créditos totales) y la moderada diversificación de ingresos condiciona su resultado neto en el corto plazo. Fitch no espera observar mejoras en su desempeño financiero durante el año 2010 toda vez que se espera un bajo ritmo de colocación de créditos y consistentes incrementos de morosidad durante el segundo semestre. La iniciativa de Patrimonio por incrementar sus ingresos no-financieros a través de administrar portafolios crediticios de terceros contribuiría a estabilizar sus ingresos en el corto plazo. Al cierre del 1T10, la rentabilidad sobre activos y capital se ubicó en 0.09% y 0.97%; respectivamente.

Patrimonio continúa enfrentando un elevado riesgo crédito en ambos portafolios de préstamos hipotecarios administrados (créditos individuales: 87.2% del total en balance; créditos puente: 12.8%). El índice de cartera vencida por producto es superior al 10% (1T10: 13.4% combinado) por lo que con base a requerimientos de la SHF la hipotecaria debe mantener una cobertura de préstamos vencidos por reservas al menos en 60%. Si bien los análisis estáticos de morosidad en su portafolio individual muestran una relativa estabilidad, no descartamos observar deterioros graduales aunque a un menor ritmo que en 2009 y una velocidad de castigos cercana a lo evidenciado durante el 1T10 (3.4% de los créditos promedio). Aunque con varios proyectos en construcción, consideramos que el portafolio de créditos puente aún permanece concentrado y la exposición al financiamiento de tierra es relativamente elevada respecto al capital contable. Al cierre del 1T10, Los principales 10 acreditados mantienen un saldo vigente equivalente a 1.9 veces el Fitch Core Capital de Patrimonio.

Consideramos que el riesgo de liquidez y de refinanciamiento de Patrimonio está acotado. Su fondeo bursátil de corto plazo está ahora garantizado parcialmente mediante el convenio de Garantía de Pago Oportuno celebrado con SHF; quien a su vez se mantendrá como su principal fondeador en el futuro previsible. Adicionalmente, Patrimonio exhibe una baja exposición a riesgo mercado y operacional. El nivel de capitalización es adecuado pero enfrenta una mayor presión que años anteriores. La baja rentabilidad y el aumento de bienes adjudicados son factores a observar durante 2010. La perspectiva crediticia 'Negativa' indica que las calificaciones podrían bajar si el deterioro en calidad de activos continúa e impide la recuperación del desempeño financiero y de su capacidad patrimonial. La perspectiva volvería a ser 'Estable' en la medida que la rentabilidad operativa se recupere, los niveles de activos deteriorados se reduzcan y el nivel de capitalización permanezca al menos en los niveles actuales.

Las metodologías de calificación utilizadas por Fitch Ratings para la revisión 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)

Contactos Fitch Ratings:

René Ibarra, Alejandro García – Monterrey, México

+52 (81) 8399-9100

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.