
Fitch califica 'F2(mex)' un nuevo Programa de Certificados Bursátiles de Fincasa Hipotecaria

Monterrey, N.L. (Octubre 7, 2010): Fitch asignó la calificación 'F2(mex)' a un Programa de Certificados Bursátiles de Corto Plazo ("Programa") y sus futuras respectivas emisiones por un monto de hasta \$3,000'000,000.00 (Tres Mil Millones de Pesos 00/100 M.N.) de Fincasa Hipotecaria, S.A. de C.V., SOFOM, E.R. Ixe Grupo Financiero ("Fincasa"). La calificación asignada se ubica en el mismo nivel de la calificación de riesgo contraparte de corto plazo de Fincasa ya que las emisiones de deuda a realizarse serán quirografarias. En consecuencia, la calificación asignada refleja el soporte legal establecido hacia Fincasa por Ixe Grupo Financiero S.A.B. de C.V. ("IxeGF", calificado en 'A-(mex)' y 'F2(mex)' con perspectiva crediticia 'Estable') quien es su accionista principal y compañía controladora. La perspectiva de la calificación de largo plazo 'A-(mex)' de Fincasa es 'Estable' y refleja la opinión de Fitch sobre la adecuada capacidad de soporte de IxeGF, así como las positivas sinergias establecidas entre las subsidiarias del grupo. Acciones sobre las calificaciones de Fincasa y de este Programa provendrían de movimientos similares en las calificaciones de IxeGF.

Fincasa muestra un débil desempeño financiero presionado por una todavía alta necesidad de provisiones, elevado nivel de bienes adjudicados, deterioro en calidad de activos crediticios y áreas de oportunidad en cuanto a su fortaleza patrimonial. Mejoras en sus procesos de originación y cobranza, favorables sinergias operativas con subsidiarias de IxeGF, una estrategia orientada hacia mejora en calidad de recuperación de créditos morosos y el fuerte soporte en su estructura de fondeo son factores que a futuro determinarán su potencial mejora en rentabilidad operativa la cual se espera sea gradual. Un bajo ritmo de originación de créditos nuevos (2T10: +7.9% en los últimos doce meses) junto con una base aún elevada de costos totales (financieros, crediticios y operativos) sobre su tamaño de operación son los principales factores que han condicionado la capacidad de generación de ingresos netos de Fincasa. Al cierre del 2T10, la rentabilidad del capital y activos es prácticamente nula a pesar de los esfuerzos en contención de gastos y la reducida creación de provisiones respecto a años anteriores.

La calidad de activos de Fincasa se aprecia débil. El portafolio crediticio conserva su enfoque en créditos a la construcción de vivienda (2T10: 83.7% del portafolio total) en donde la hipotecaria ha implementado diversas reestructuras tras complicaciones recurrentes en los ritmos de desplazamiento de inventario de vivienda terminada y elevadas concentraciones por acreditado que han representado diversos riesgo evento para la hipotecaria. Al cierre del 2T10, el índice de cartera vencida continúa elevado en 11.5% con una cobertura por reservas moderada en 73.5%. Los bienes adjudicados representan un alto 73.1% del capital contable.

El perfil de liquidez de Fincasa es fuertemente apoyado por empresas subsidiarias de IxeGF dada su moderada base de activos líquidos y su estructura de financiamiento vigente. Dicho apoyo es importante para mitigar su riesgo refinanciamiento, principalmente de la deuda bursátil vigente la cual representa 56.9% del financiamiento con costo total y se encuentra colocada a corto plazo. En ausencia de dichas sinergias, Fitch considera que el riesgo refinanciamiento de Fincasa es elevado. Este nuevo Programa sustituirá al que actualmente utiliza Fincasa cuyo monto máximo es de \$2,500'000,000.00 (Dos Mil Quinientos Millones de Pesos 00/100 M.N.). Por lo anterior, el aumento neto en el monto disponible mediante este nuevo Programa será de \$500'000,000.00 (Quinientos Millones de Pesos 00/100 M.N.).

Al 2T10 el índice de capital a activos de Fincasa se ubica en 12.3% (15.4% respecto a créditos netos). Fitch considera que la flexibilidad patrimonial es débil y dependiente a inyecciones de recursos por parte de IxeGF en caso de requerirlas ya que Fincasa exhibe una limitada capacidad de absorción de pérdidas. Adicionalmente, Fitch considera que el débil desempeño financiero restringe la generación interna de capital, lo cual se mantendría similar en el futuro previsible.

Contactos Fitch Ratings:

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

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

Peter Shaw (Presidente del Comité de Calificación)
Managing Director
+1 212 908 0553

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

La información utilizada en el análisis de esta calificación fue proporcionada por Fincasa y/o obtenida de fuentes de información públicas. Para mayor información de Fincasa visite nuestras páginas de internet www.fitchmexico y www.fitchratings.com

Las metodologías utilizadas por Fitch Ratings para asignar esta calificación es:

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