

### Fitch baja las calificaciones de Patrimonio a 'BB(mex)' y 'B(mex)'; perspectiva negativa

**Monterrey, N.L. (Noviembre 8, 2011):** Fitch Ratings redujo las calificaciones de riesgo contraparte de largo y corto plazo de Patrimonio S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado ("Patrimonio") a 'BB(mex)' y 'B(mex)' desde 'BBB-(mex)' y 'F3(mex)'; respectivamente. La perspectiva crediticia de las calificaciones de largo plazo sigue siendo 'Negativa'.

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 que cuentan con una mejora crediticia en la forma de Garantía de Pago Oportuno de la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C. ("SHF", con calificación 'AAA(mex)' y perspectiva estable) por hasta el 65% de su saldo insoluto. Estas calificaciones fueron modificadas a 'BBB-(mex)' desde 'BBB+(mex)' para el largo plazo (emisión PATRIMO 07) y a 'B(mex)' desde 'F3(mex)' para las emisiones de corto plazo.

La baja en las calificaciones de Patrimonio considera su débil desempeño financiero, como resultado de bajos y decrecientes márgenes financieros, deterioro de la eficiencia operativa, caídas en los volúmenes de operación y elevados costos crediticios. Estos últimos se han mantenido elevados como resultado del continuo deterioro de la cartera de créditos, ya que el índice de morosidad al 3T11 alcanzó 21% del total (2010: 17%; 2009: 12%) y la cobertura de reservas se ha reducido hasta 46% de la cartera vencida. La cartera vencida neta de reservas alcanza un elevado nivel de 123% del capital de Patrimonio (2010: 73%; 2009: 45%). Adicionalmente, la proporción de bienes adjudicados también creció de manera importante, especialmente en 2010, llegando a representar al 3T11 el 54% del capital contable.

Como resultado de las pérdidas acumuladas en los últimos años, el capital contable de Patrimonio se ha reducido en más del 25% desde el punto alto alcanzado al cierre de 2008. Aunque la base de activos también se ha reducido en cierta magnitud, lo ha hecho a un ritmo menor, viéndose ajustado el índice de capital a activos hasta 8.76% al 3T11 desde poco más de 10% al cierre de 2008. Adicionalmente, como se mencionó antes, los activos improductivos netos de reservas son significativamente mayores a la base de capital de la entidad. Aunque el ritmo de deterioro del índice de capitalización se ha atenuado en 2011, la capacidad integral de absorción de pérdidas ha seguido bajando, ya que la nueva metodología de provisiones le ha permitido a Patrimonio disminuir los gastos en reservas crediticias.

Positivamente, Patrimonio ha realizado una buena gestión de sus flujos de efectivo y ha priorizado la contención del riesgo de liquidez y de refinanciamiento en un entorno claramente adverso. La entidad ha logrado incrementar sus líneas con la SHF y mejorar las condiciones y la flexibilidad de las mismas. Adicionalmente, ha sido incluso capaz de amortizar anticipadamente una porción importante de sus pasivos bursátiles que tienen un costo de fondeo relativamente alto, incrementando en cierta medida el monto de activos no comprometidos disponibles para satisfacer futuras necesidades de fondeo y liquidez. El saldo en circulación actual de los pasivos bursátiles de Patrimonio es de \$587 millones de pesos, con vencimientos entre diciembre de 2011 y agosto de 2012, tras realizar el pasado 4 de noviembre una amortización anticipada por \$437 millones de pesos en la deuda de corto plazo.

La perspectiva de las calificaciones es negativa, indicando que en caso de no lograr contener el deterioro de la cartera y de continuar el incremento en la proporción de activos improductivos, las calificaciones de Patrimonio podrían seguir modificándose a la baja. Las calificaciones también podrían verse afectadas en caso de persistir el declive en los indicadores y la calidad del capital, o si el riesgo refinanciamiento se incrementa en los meses próximos. Por el contrario, si se logra contener el deterioro de la cartera y mejorar los indicadores de rentabilidad recurrente, la perspectiva de las calificaciones de Patrimonio podría estabilizarse y éstas tendrían incluso potencial de mejora en el mediano plazo, aunque Fitch considera poco probable este escenario en el futuro cercano, dado el entorno crecientemente adverso.

### Contactos Fitch Ratings:

Alejandro García, CFA (Analista Líder)  
Senior Director  
Fitch México, S.A. de C.V.  
Prol. Alfonso Reyes 2612, Monterrey, N.L., México

Alejandro Tapia (Analista Secundario)  
Analista

Franklin Santarelli (Presidente del Comité de Calificación)  
Managing Director  
+1 212 908 0739

Relación con medios: Denise Bichara, [denise.bichara@fitchratings.com](mailto:denise.bichara@fitchratings.com), Monterrey, N.L.

Las calificaciones antes señaladas fueron solicitadas por el emisor, o en su nombre, y por lo tanto, Fitch ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación.

La información utilizada en el análisis de estas calificaciones fue proporcionada por Patrimonio y/o obtenida de fuentes de información públicas. Para mayor información de Patrimonio, visite nuestras páginas [www.fitchmexico.com](http://www.fitchmexico.com) y [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com).

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

- 'Global Financial Institutions Criteria', Agosto 16, 2011.
- 'Finance and Leasing Companies', Diciembre 13, 2010.
- 'Criteria for Partial-Credit Guarantees in Emerging Markets', Abril 19, 2011.
- 'National Ratings Criteria, Enero 19, 2011.