

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

**Monterrey, N.L. (Noviembre 9, 2011):** Fitch Ratings redujo las calificaciones nacionales de riesgo contraparte de Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Limitado ("Vértice") a 'BB-(mex)' desde 'BBB-(mex)' para el largo plazo y a 'B(mex)' desde 'F3(mex)' para el corto plazo. 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 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 provista por la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C. ("SHF", con calificación 'AAA(mex)' y perspectiva crediticia estable) por hasta el 65% de su saldo insoluto, al nivel 'B(mex)' desde 'F3(mex)'.

La baja en las calificaciones de Vértice considera las amplias y crecientes pérdidas que la entidad ha registrado en 2010 y 2011, lo que ha erosionado significativamente su base de capital. Las calificaciones reflejan también el aceleramiento en el deterioro de la calidad de activos observado en el presente año.

La perspectiva de la calificación de largo plazo es negativa. En caso de no lograr contener el deterioro de la cartera y de continuar el incremento en la proporción de activos improductivos y/o el debilitamiento en los niveles y la calidad del capital, el desempeño de Vértice seguiría siendo desfavorable y sus calificaciones podrían seguir modificándose a la baja. Fitch considera poco probable la estabilización de la perspectiva de las calificaciones de Vértice bajo el entorno actual.

Al 3T11, la cartera vencida alcanzó 17.1% del total (2010: 11.5%; 2009: 7.4%) y la cobertura de reservas se ha reducido hasta 47.1% de la cartera vencida. La cartera vencida neta de reservas alcanza un elevado nivel de 113% del capital de Vértice a la misma fecha (2010: 25%). La acumulación de bienes adjudicados también se ha acentuado en 2011, aumentando el saldo de los mismos en balance en 175% en los primeros nueve meses del año y llegando a representar el 165% del capital contable al 3T11.

La limitada escala de negocios de Vértice le ha significado una baja capacidad de enfrentar el entorno actual de bajos márgenes de interés, por lo que su desempeño se ha visto afectado por una carga operativa relativamente elevada en proporción a los ingresos de operación. En 2011 los indicadores de rentabilidad son menos desfavorables que los de 2010, aunque debido en gran medida al cambio en la metodología de provisiones que ha beneficiado al sector con menores cargos a resultados por reservas, pero el ritmo al que se está erosionando la base de capital de Vértice representa un reto significativo.

La proporción de activos productivos en relación a los pasivos con costo sigue disminuyendo rápidamente, llegando a 76% al 3T11, lo que acentúa la poca probabilidad de observar en el futuro cercano un cambio de tendencia en la rentabilidad. Como resultado de las pérdidas acumuladas en los últimos años, el capital contable de Vértice se ha reducido en casi 40% desde el cierre de 2009, llegando a representar un bajo 6.3% de los activos totales, además de estar altamente comprometido en un creciente monto de activos improductivos (cartera vencida neta y bienes adjudicados). Con una base patrimonial moderada de \$186 millones de pesos, la flexibilidad de Vértice para enfrentar los crecientes retos del sector es limitada.

Aunque la mayor parte de los pasivos de Vértice corresponde a las líneas de la SHF, en las cuales el riesgo de liquidez es relativamente bajo, la entidad está expuesta en cierto grado al riesgo de refinanciamiento en sus pasivos bursátiles. Si bien éstos tienen un bajo saldo actual de \$174 millones de pesos, tienen horizonte de corto plazo al ser renovados trimestralmente, lo que representaría un reto adicional a partir de mayo de 2012, cuando concluye el convenio de renovaciones comprometidas.

### 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 Vértice y/o obtenida de fuentes de información públicas. Para mayor información de Vértice, 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.
- 'National Ratings Criteria, Enero 19, 2011.