

Fecha de Publicación: 26 de marzo de 2009

Comunicado de Prensa

S&P baja calificación de largo plazo de Patrimonio a 'mxBBB+' y confirma la de corto plazo de 'mxA-2'; la perspectiva es estable

Contactos analíticos: José Pérez-Gorozpe, México (55) 5081-4442, jose_perez-gorozpe@standardandpoors.com
Arturo Sánchez, México (55) 5081-4468, arturo_sanchez@standardandpoors.com

Acciones:	Baja de Calificaciones de Crédito de Contraparte y de deuda de largo plazo Confirmación de calificación de corto plazo
Calificaciones de Crédito de Contraparte y deuda actuales:	Escala Nacional (CaVal) mxBBB+
Calificaciones anteriores:	Escala Nacional (CaVal) mxA-
Calificación confirmada:	mxA-2
Perspectiva:	Estable

México, D.F. 26 de marzo de 2009.- Standard & Poor's bajó hoy su calificación de crédito de contraparte de largo plazo en escala nacional –CaVal– y de las emisiones de deuda de largo plazo de Patrimonio, S.A. de C.V. S.F.O.L. (Patrimonio) a 'mxBBB+' de 'mxA-' y confirmó la de corto plazo de 'mxA-2'. La perspectiva es estable.

La baja en la calificación refleja el continuo deterioro en la calidad de los activos de la compañía, el cual rebasó nuestras expectativas originales. Las calificaciones también consideran el bajo nivel de cobertura de reservas a activos emproblemados (NPAs, por sus siglas en inglés). En contraste, se encuentran apoyadas por una baja dependencia del mercado de deuda de corto plazo, un buen manejo del riesgo de mercado y un adecuado índice de eficiencia operativa.

La baja calidad en la originación de créditos individuales en años pasados y un entorno económico menos favorable se han reflejado en un deterioro en la calidad de los activos de Patrimonio. Al cierre de diciembre de 2008, el monto de NPAs representó 10.7% del total de la cartera en balance, de un promedio de 6.3% de los últimos cinco años. En este sentido, el mal desempeño de la cartera ha obligado a la compañía a incrementar su nivel de provisiones para cartera vencida. Durante 2008, el aumento en reservas representó 21.8% de los ingresos operativos, en contraste con 14.8% de 2007. En el mediano plazo, la tendencia creciente de los activos emproblemados y el aumento en los costos de fondeo podrían reflejarse en una disminución de los índices de rentabilidad y una baja en los niveles de capitalización ajustada.

Standard & Poor's considera que el nivel de cobertura de Patrimonio sigue siendo bajo, aunque se compara favorablemente con el promedio de otras hipotecarias calificadas. Al cierre de 2008, el nivel de cobertura de NPAs bajó a 42.9% de 49.1% en 2007. Anticipamos que Patrimonio mantendrá un nivel de cobertura similar al actual en los siguientes meses. En este sentido la tendencia creciente en los activos emproblemados obligará a la compañía a destinar más recursos para conservar su nivel de provisiones. Esta medida también podría reflejarse en menores niveles de rentabilidad, aspecto que ya está incorporado en el actual nivel de calificación.

El adecuado nivel de ingresos recurrentes provenientes de la cartera de créditos individuales (75% de la cartera promedio durante los últimos tres años) y un adecuado índice de eficiencia, han permitido que Patrimonio mantenga niveles de rentabilidad por encima del promedio del sector. Sin embargo, en los siguientes 12 meses, esperamos que la rentabilidad sea menor como resultado del deterioro en la calidad de su cartera. Al cierre de 2008, Patrimonio reportó un retorno a activos promedio de 1.3% y un índice de eficiencia de 46.7%, ambos se comparan favorablemente con el promedio de otras hipotecarias calificadas por Standard & Poor's en México.

En nuestra opinión, Patrimonio mantiene adecuadas prácticas de administración de riesgo de mercado. Además cuenta con una menor proporción de fondeo bursátil y en particular de corto plazo debido al buen manejo en el calce de sus activos y pasivos, y a su amplia relación de fondeo con la Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C. (SHF; mxAAA/Estable/mxA-1+). En ese sentido, Patrimonio no ha enfrentado problemas para refinanciar sus vencimientos de corto plazo durante 2009 e incluso ha disminuido el monto de los mismos en estos primeros meses del año. Al 20 de marzo de 2009, los pasivos bursátiles de corto plazo de Patrimonio disminuyeron 46% con respecto al cierre de 2008.

Perspectiva

La perspectiva estable refleja nuestra expectativa de que Patrimonio mantendrá una administración adecuada de su liquidez con un perfil de vencimientos manejable durante los próximos 12 meses. Asimismo, considera que la calidad de activos de la compañía no se deteriorará más allá del nivel de 12% de NPAs. En este sentido, un deterioro en los NPAs por encima de nuestras expectativas, en conjunto con una caída de la cobertura de reservas por debajo del nivel actual, podría derivar en una baja en las calificaciones. Asimismo, la disminución en el índice de capitalización ajustada producto de índices de rentabilidad negativos presionarían también las calificaciones de la empresa.

Publicado por Standard & Poor's, una subsidiaria de The McGraw-Hill Companies, Inc. Oficinas Corporativas: 1221 Avenue of the Americas, Nueva York, NY 10020. Oficinas Editoriales: 55 Water Street, Nueva York, NY 10041. Suscripciones: (1) 212-438-7280. Copyright 2009, por The McGraw-Hill Companies, Inc.

Prohibida su reproducción total o parcial, excepto con autorización. Todos los derechos reservados. La información ha sido obtenida por Standard & Poor's de fuentes consideradas confiables. Sin embargo, dada la posibilidad de error humano y/o mecánico de nuestras fuentes, Standard & Poor's no garantiza la exactitud, adecuación o integralidad de cualquier información, y no se hace responsable por cualesquiera errores, omisiones, o por los resultados derivados del uso de dicha información.

Los servicios analíticos que provee Standard & Poor's Ratings Services ("Ratings Services") se realizan de manera independiente con el fin de conservar la imparcialidad y objetividad de las opiniones de calificación. Las calificaciones crediticias de Rating Services solamente son opiniones, y no constituyen declaraciones de hechos o recomendaciones para comprar, retener o vender título alguno, o para tomar cualesquiera otras decisiones de inversión. Las calificaciones están basadas en información recibida por Ratings Services. Otras divisiones de Standard & Poor's pueden tener información que no está disponible para Ratings Services. Standard & Poor's ha establecido políticas y procedimientos para mantener la confidencialidad de la información no pública recibida durante el proceso de calificación.

Ratings Services recibe un honorario por sus servicios de calificación. Tal compensación es pagada normalmente por los emisores de los títulos o por terceras partes que participan en la consiguiente colocación de los mismos. Sin perjuicio de que Standard & Poor's se reserva el derecho de difundir la calificación, no recibe ningún honorario o comisión por hacerlo, excepto los casos de suscripciones a sus publicaciones. Información adicional sobre nuestros honorarios por servicios de calificación está disponible en www.standardandpoors.com/usratingsfees.

The McGraw-Hill Companies