
Fitch ratifica calificación de Hipotecaria Vértice en 'BBB-(mex)'; Perspectiva cambia a Negativa

Monterrey, N.L. (Septiembre 20, 2010): Fitch tomó las siguientes acciones sobre las calificaciones de Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., SOFOM, ENR ("Vértice"):

- Calificación de Riesgo Contraparte de Largo Plazo ratificada en 'BBB-(mex)'
- Calificación de Riesgo Contraparte de Corto Plazo modificada a 'F3(mex)' desde 'F2(mex)'
- La perspectiva de la calificación de largo plazo modificada a 'Negativa' desde 'Estable'.

La ratificación de la calificación de riesgo contraparte de largo plazo refleja la adecuada fortaleza patrimonial de Vértice que permite sostener un razonable crecimiento en su volumen de operaciones a futuro debido a la reciente inyección de capital por \$150 millones realizada a través de su compañía tenedora, Controladora Vértice S.A. de C.V. Dicha capitalización mitiga en cierta medida las presiones en el desempeño financiero que Vértice ha enfrentado en los últimos meses por incrementos de sus costos crediticios ante el deterioro en su calidad de activos, el cual se espera continúe latente en el futuro previsible dada su exposición al sector inmobiliario en México. Además, el uso de una parte considerable de los nuevos recursos recibidos (~60%) que serán destinados al pago de pasivos bancarios es considerada como una iniciativa positiva por Fitch, al mejorar parcialmente la flexibilidad financiera de Vértice. La baja en la calificación de riesgo contraparte de corto plazo refleja principalmente la reducción de activos no comprometidos dentro de balance en los últimos 18 meses, producto de cambios en la estructura de fondeo de Vértice, el cual proviene fundamentalmente de la Sociedad Hipotecaria Federal S.N.C. ("SHF"; 70.3% del fondeo total). Fitch sigue considerando que la cobertura de activos líquidos sobre sus pasivos bursátiles se mantiene en niveles adecuados y que el convenio de Garantía de Pago Oportuno celebrado con SHF es un factor adicional que mitiga la exposición a riesgo refinanciamiento de Vértice. El cambio en la perspectiva crediticia a 'Negativa' refleja la opinión de Fitch de continuar observando deterioros en la calidad de activos ante el difícil entorno económico, los cuales representan un reto importante para la recuperación sostenida de su desempeño financiero y que Fitch espera continúen como la principal condicionante de su adecuación de capital y flexibilidad financiera.

El desempeño de Vértice permanece presionado. La caída de sus ingresos financieros, aunada a los mayores gastos por provisiones, han disminuido significativamente su rentabilidad operativa, pese a la adecuada contención de sus costos no financieros. El margen de interés neto (NIM) sobre activos mantiene una tendencia decreciente y al 2T10 se ubicó en 2.1% (2008: 5.64%); en el futuro previsible no esperamos una mejora sustancial, toda vez que la hipotecaria seguirá enfrentando retos importantes para contener en niveles razonables su calidad de activos.

La principal exposición a riesgo de Vértice proviene de su portafolio de créditos (55.7% créditos individuales; 44.3% créditos puente) que representa 83.6% de los activos totales. El incremento en la morosidad de sus acreditados ha deteriorado el índice de cartera vencida hasta 8.2% al 2T10, la cual cuenta con una cobertura por reservas de 62.8%. Si bien los análisis de cosechas estáticos de la cartera individual exhiben una tendencia razonable de contención en morosidad, Fitch no descarta observar deterioros graduales a futuro, aunque menores a los observados durante 2009. Mientras que las concentraciones por acreditado en créditos a la construcción han disminuido gradualmente y se espera lo sigan haciendo, Fitch sigue considerando que son elevadas; el saldo de los 20 principales acreditados representó 28.4% de la cartera total (3.5x el *Fitch Core Capital*; 2.4x el capital contable).

La estructura de fondeo de Vértice sigue siendo fundamentalmente bancaria y continúa concentrada en aquél provisto directamente por la SHF (2T10: 70.3% del total). La razón de activos líquidos a fondeo bursátil de corto plazo se ubicó en 27.5% al cierre del 2T10 (2008: 14.2%) y Fitch espera mejore temporalmente tras la reciente inyección de capital.

La fortaleza patrimonial de la hipotecaria es adecuada para su volumen de operación y se deriva principalmente de las aportaciones de recursos realizadas por sus accionistas (3T10: \$150 millones; 2009: \$52 millones), las cuales le han brindado a la entidad la flexibilidad financiera necesaria para enfrentar los retos de un complicado entorno económico. No obstante, esperamos que a futuro permanezca condicionada por la débil rentabilidad actual y su proceso de gradual recuperación. Al 2T10 la razón de *Fitch Core Capital* a Activos en Balance se ubicó en 6.8% (aproximadamente 11.3% al considerar los recursos adicionales recibidos).

Vertice es una Sociedad Financiera de Objeto Múltiple enfocada en otorgar y administrar créditos hipotecarios individuales y puente. En agosto 2010 recibió una inyección de aproximadamente \$150 millones provenientes de un fondo de capital privado administrado por Darby Overseas Investments, Ltd.

Contactos Fitch Ratings:

Oliver Venegas (Analista Líder)

Analista

+52 81 8399 9149

Prol. Alfonso Reyes 2612, Edificio Connexity, Monterrey, N.L., México

René Ibarra (Analista Secundario)

Director

+52 81 8399 9143

Franklin Santarelli (Presidente del Comité de Calificación)

Senior Director

+1 212 908 0739

Relación con los medios: Edna Gomez, edna.gomez@fitchratings.com, Monterrey, Nuevo León +52 81 8399 9100

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

- '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

Información adicional se encuentra disponible en www.fitchratings.com