

Fitch Ratifica a SHF en 'AAFC1(mex)'

Fitch Ratings - Monterrey, N.L. - (Marzo 2, 2018): Fitch Ratings ratificó la calificación como Administrador Primario de Activos Financieros de Crédito de Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., Institución de Banca de Desarrollo (SHF) en 'AAFC1(mex)'. La Perspectiva de la calificación es Estable.

FACTORES CLAVE DE LA CALIFICACIÓN

La ratificación a la calificación se fundamenta en la originación y gestión ordenada de créditos, procesos estrictos de selección de acreditados y proyectos a financiar. Por lo tanto, el portafolio en administración primaria de créditos para construcción de vivienda mantiene un crecimiento ordenado, es estable en sus indicadores de desempeño, presenta morosidad muy baja y cartera vencida nula.

La calificación también considera aspectos relacionados con la mejora consistente de la condición financiera de la entidad y la garantía ilimitada e irrestricta por parte del gobierno federal.

SENSIBILIDAD DE LA CALIFICACIÓN

Aunque Fitch considera que son eventos con una probabilidad muy baja de ocurrencia, la calificación podría disminuir ante el deterioro relevante de la calidad de los activos administrados, por incapacidad de la entidad para seguir proporcionando el mecanismo de financiamiento a los desarrolladores de vivienda o que dejará de recibir el soporte explícito en sus obligaciones crediticias por parte del Gobierno Federal.

Al tener la calificación más alta como Administrador Primario de Activos Financieros de Crédito, no existen factores que consideren un incremento en la calificación.

Aspectos de Riesgo Operativo:

SHF ha mantenido su estrategia para fortalecer el papel de banca de fomento y desarrollador de mercado. La función principal de la entidad sigue siendo impulsar y desarrollar los mercados primario y secundario de crédito para la vivienda, preferentemente de interés social, así como incrementar la capacidad productiva y el desarrollo tecnológico. Debido a que su ley orgánica le permite practicar operaciones de fideicomiso y llevar a cabo mandatos y comisiones relativos a su fin, SHF definió un mecanismo con el cual puede establecer financiamientos para desarrolladores de vivienda. En junio de 2013, el esquema se aprobó como Esquema de Participación de SHF en el Financiamiento a la Construcción, al considerar que la entidad mantiene en todo momento la administración y la supervisión de la cartera crediticia. A esta modalidad de crédito se le ha denominado interna y comercialmente como Crédito Sindicado.

El crédito sindicado considera que, además de SHF, otra entidad financiera puede participar como coacreditante. El producto consiste en el otorgamiento de una línea de crédito revolvente con vigencia de 5 a 8 años a un fideicomiso, el cual a su vez brinda un crédito a un desarrollador de vivienda, con plazos de disposición de 18 meses y plazos de pago hasta de 36 meses. Fitch considera que el mecanismo de financiamiento ha contribuido a dar certidumbre a los desarrolladores, al establecer plazos de vigencia para las líneas de financiamiento que exceden los tiempos naturales de los proyectos, permitiéndoles planificar su crecimiento.

El programa está disponible para financiar a desarrolladores de vivienda con un historial de desempeño favorable, cuyos proyectos cuenten con viabilidad técnica, legal, comercial y financiera, además de tener ventas estables. Las disposiciones de crédito autorizadas son por avance por obra, en función del número y valor de las viviendas de cada proyecto.

En opinión de Fitch, el crédito sindicado es un producto maduro. Al cierre de 2017, SHF financió proyectos por MXN30,802.8 millones (2016: MXN24,745 millones), formalizados en créditos puente con valor conjunto de MXN19,285.3 millones (2016: MXN15,290.4 millones); de las que se han dispuesto MXN15,181.6 millones (2016: MXN11,772 millones). Los recursos se entregaron a 34 desarrolladores autorizados para realizar 227 proyectos. Aun cuando el monto nominal de los créditos autorizados se incrementó en 26.1% con respecto al año anterior y el crédito dispuesto aumento 28.9%, la base de desarrolladores aumentó solo 6.2%, debido a los criterios estrictos de aceptación. Al cierre de 2017, el

saldo de la cartera del crédito sindicado representó 3.0% del total de la cartera puente administrada por la SHF.

Los proyectos que se financiaron en 2017 incluyen la construcción de 68,864 viviendas (2016: 55,763 viviendas) en 25 entidades federativas, cuyo valor por vivienda oscila entre MXN238 mil y MXN3.6 millones. A la fecha de cierre, el saldo de los créditos operados sumaba MXN2,091.5 millones. Como administrador primario, SHF mantiene en todo momento la administración y supervisión de la cartera crediticia de este producto.

Al cierre de 2017, 94.3% (2016, 96.4%) de los proyectos financiados correspondían a vivienda tradicional (interés social), 3.5% (2016: 4.4%) a vivienda media y solo 2.2% (2016: 2.8%) a vivienda residencial, lo cual representó en conjunto 1,495 viviendas con valores superiores a MXN2,014,608 en 8 proyectos. A la misma fecha, el saldo dispuesto presentó una correlación clara con las viviendas en proceso. El ingreso por la venta de dichas viviendas se utilizará para el pago del saldo de crédito dispuesto por el desarrollador.

Incluyendo la cartera de crédito relacionada con el crédito sindicado, la cartera crediticia propiedad de SHF totalizaba MXN86,803.8 millones al corte del 3T17 (3T16: MXN72,681.3 millones). De este monto, MXN68,697.9 millones (3T16: MXN53,608 millones), que representaban 79.1% de la cartera, eran créditos otorgados a desarrolladores inmobiliarios (créditos puente). El restante 20.9% correspondía a créditos individuales (hipotecas), principalmente de cartera recibida en dación. Del total de la cartera crediticia, 76.4% (3T16: 69.2%) eran créditos sobre los que la entidad mantiene la administración directa, puesto que la gestión sobre 23.6% de los portafolios se efectúa mediante entidades especializadas en la administración de carteras hipotecarias.

La cartera crediticia que se estableció con el mecanismo de Crédito Sindicado no presenta cartera vencida. Ello se debe al control y seguimiento cercano que SHF mantiene de los avances de obra e individualizaciones de viviendas. El proceso para administrar la cobranza de la cartera de Crédito Sindicado se detalla claramente en el Manual de Operación de Cartera para dicho producto crediticio. De acuerdo con el documento, SHF recibe mensualmente los pagos de la cartera de Crédito Sindicado mediante depósitos referenciados. Las referencias del pago se generan en el portal electrónico de la entidad (MySHF). La plataforma tecnológica de gestión de SHF le permite consultar todos los montos aplicados, los pagos realizados antes del vencimiento (prepagos), los movimientos (disposiciones por avance de obra y pagos) relacionados con cada vivienda y los saldos por cada proyecto que se le ha financiado al desarrollador.

Al cierre de 2017, la condición financiera considera la calificación de riesgo crediticio de largo plazo de SHF. La calificación de riesgo crediticio incluye factores diversos de su desempeño financiero y la garantía ilimitada e irrestricta por parte del gobierno federal, contenida en el artículo 8 Bis de su Ley Orgánica, el cual estipula que el gobierno federal responderá en todo momento por las operaciones pasivas concertadas por SHF con personas físicas o morales nacionales y con instituciones del extranjero privadas, gubernamentales e intergubernamentales.

SHF juega un rol estratégico en la ejecución de las políticas públicas establecidas por el Gobierno Federal en el Plan Nacional de Desarrollo. Por lo anterior, el soporte otorgado por parte de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) ha sido frecuente, en forma de aportaciones de capital y las cuales en los años 2015 y 2016 ascendieron a MXN3,850 millones, lo que le ha permitido absorber los costos crediticios de las carteras dacionadas entre 2008 y 2014, además de sustentar sus planes de crecimiento.

La condición financiera, además, toma en cuenta las mejoras de la entidad en sus resultados financieros al corte del 3T17 y mostrados en los preliminares al cierre de 2017, los cuales presentan un resultado positivo, aunque no suficiente para subsanar pérdidas de ejercicios anteriores. También se incluye la mejora derivada de la venta de activos improductivos en portafolios que recibió de entidades financieras que han dejado de operar a las que proporcionó fondeo para la originación de hipotecas, con lo cual redujo el monto de las estimaciones para pérdidas (reservas).

SHF administra su cartera de Crédito Sindicado a través de una plataforma tecnológica basada en un sistema integral de gestión bancaria. Dicho sistema se desarrolló con las funcionalidades que requiere la

entidad y se le denomina SEVERO. El sistema comprende las actividades relacionadas con colocación de créditos, cobranza, apoyo contable y operaciones de registro.

Como un complemento a la plataforma existente, la entidad implementó su sistema de gestión y administración de financiamiento a proyectos a la que denomino VISOR@SHF, que está a disposición de Intermediarios Financieros y clientes (desarrolladores). El sistema mantiene una interface gráfica para el usuario, en la que se muestran los indicadores más relevantes para el control de los créditos a la construcción (Saldos por desarrollador, por producto, por estado (geográfico), monto dispuesto, porcentaje de utilización de la línea de crédito).

Durante 2017, SHF incorporó en el VISOR@SHF un apartado para el registro de las visitas de obra, que está ligado con información de geoposicionamiento obtenida desde un dispositivo móvil. Los datos técnicos de las visitas son asociados con fotografías que deben ser tomadas con el mismo dispositivo móvil. Para los proyectos verticales, adicional a las coordenadas geográficas, se incluye el dato de la altitud. La implementación de este apartado garantiza que las visitas de inspección se realicen y que los datos y fotografías obtenidos correspondan a cada vivienda en el proyecto.

Contactos Fitch Ratings:

Román Sánchez (Analista Líder)
Director
+52 81 8399 9100 ext. 1119
Fitch México S.A. de C.V.
Prol. Alfonso Reyes 2612,
Monterrey, N.L. México.

Katalina Treviño (Analista Secundario)
Directora Asociada
+52 81 8399 9100 ext. 1107

Astra Castillo (Presidente del Comité de Calificación)
Directora Sénior
+52 81 8399 9100 ext. 1146

Relación con medios: Sofía Garza, Monterrey, N.L. Tel: +52 81 8399 9100.
E-mail: sofia.garza@fitchratings.com.

La calificación señalada fue solicitada por la entidad o en su nombre y, por lo tanto, Fitch ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación.

La información financiera y operativa de la entidad considerada para la calificación presentada en este comunicado corresponde a septiembre 30 y diciembre 31, 2017.

La última revisión de la calificación de SHF como Administrador de Activos Financieros de Crédito se emitió en Febrero 24, 2017.

La información utilizada en el análisis de esta calificación fue proporcionada por SHF u obtenida de fuentes de información pública, y consiste en estados financieros, reportes internos de operación, así como copia de reportes a entidades de fomento o regulatorias, incluida la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. El proceso de calificación también puede incorporar información de otras fuentes externas; como análisis sectoriales y regulatorios para el emisor o la industria. Para mayor información sobre SHF, así como para conocer el significado de la calificación asignada, los procedimientos para dar seguimiento a la calificación, la periodicidad de las revisiones, y los criterios para el retiro de la calificación, puede visitar nuestras páginas www.fitchratings.mx y www.fitchratings.com.

En caso de que el valor o la solvencia de la entidad se modifiquen en el transcurso del tiempo, la calificación puede modificarse al alza o a la baja, sin que esto implique responsabilidad alguna a cargo de Fitch México.

La estructura y proceso de votación de los comités, y de calificación se encuentran en el documento denominado “Proceso de Calificación”, el cuál puede ser consultado en nuestra página web www.fitchratings.mx en el apartado “Regulación”.

La calificación mencionada constituye una opinión relativa sobre la calidad crediticia de la empresa y su capacidad para administrar activos financieros de crédito, con base en el análisis de su trayectoria y de su estructura económica y financiera sin que esta opinión sea una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier instrumento colocado en el mercado de valores. Dicha calificación no podrá ser utilizada para emisiones particulares de deuda en Oferta Pública.

La información y las cifras utilizadas para la determinación de esta calificación, de ninguna manera son auditadas por Fitch México, S.A. de C.V., por lo que su veracidad y autenticidad son responsabilidad de la emisora o de la fuente que las emite.

Metodologías aplicadas:

- Criterio para la Calificación de Administradores de Activos Financieros de Crédito (Marzo 24, 2017);
- Metodología de Contraparte para Finanzas Estructuradas y Bonos Cubiertos (Junio 14, 2017).