

Fitch Ratifica a Patrimonio en 'AAFC3(mex)'

Fitch Ratings - Monterrey, N.L. - (Marzo 14, 2018): Fitch Ratings ratificó la calificación como Administrador Especial de Activos Financieros de Crédito a Patrimonio S.A. de C.V. Sofom E.N.R. (Patrimonio) en 'AAFC3(mex)'. La Perspectiva de la calificación es Negativa.

FACTORES CLAVE DE LA CALIFICACIÓN

La calificación se fundamenta en un gobierno corporativo robusto y bien estructurado. También incluye la estrategia enfocada en procesos de recuperación y reestructura de portafolios tanto propios como bursatilizados con impacto significativo en la disminución del saldo en cartera vencida. Además, la calificación incorpora una mejora de los procesos de cobranza, acompañada de una comercialización más activa de los bienes adjudicados.

SENSIBILIDAD DE LA CALIFICACIÓN

La calificación podría incrementarse ante una estabilización de la entidad con respecto a la recuperación y reestructura de sus portafolios, tanto propios como de terceros, que tenga como resultado una disminución considerable de la cartera vencida. Asimismo, podría aumentar la calificación si hubiera una mejoría notoria en sus indicadores financieros, un incremento en su escala de negocios sin que esta traiga consigo un detrimento de la cartera administrada, y una integración mayor y más desarrollo de la plataforma tecnológica que tenga un impacto alto en los procesos de gestión de cartera. La calificación podría disminuir ante un aumento significativo en el saldo de cartera vencida, a consecuencia de reestructuras mal gestionadas e impago de cuentas, y ante un detrimento sustancial de sus indicadores financieros

Aspectos de Riesgo Operativo:

Patrimonio ha modificado su estructura gerencial de primer nivel para mantener el seguimiento de las operaciones de administración de activos financieros de crédito (*servicing*) de portafolios de terceros. Ha concentrado sus esfuerzos en el seguimiento a los procesos de recuperación y las reestructuras de los portafolios propios y bursatilizados con activos originados por la misma entidad.

Patrimonio ha reducido su plantilla de personal para adecuarla a su operación. Al no realizar originación de créditos nuevos, ha acotado el número de personas que realizaban las funciones, el grado de automatización y la plataforma que comparten con Tertius también han sido factores en esta disminución. No obstante, esto no ha sido impedimento para que la entidad funcione óptimamente.

Al cierre del 3T17 la cartera crediticia originada por patrimonio, que aún mantiene en su balance, estaba compuesta por 15,087 créditos (3T16: 17,338) con un valor de MXN4,652.5 millones. De este monto, 89.1% corresponde a cartera de créditos individuales (hipotecas) y el restante 10.9% a créditos puente. El perfil de riesgo está concentrado en el segmento hipotecario y construcción, expuesto al ciclo del sector de bienes raíces, en el cual Nayarit, Jalisco y el Estado de México continúan siendo sus zonas principales de influencia con 52.4% de la cartera crediticia propia.

Al cierre de 2017, la cartera total administrada por Patrimonio (cartera crediticia propia más cartera de terceros) totalizaba MXN9,159.9 millones (3T16: MXN10,433.8 millones), de los cuales, 49.2% corresponden a la cartera fuera de balance. Adicional a la cartera propia y la bursatilizada por la entidad, el total incluye portafolios crediticios que fueron originados por entidades financieras no bancarias (Sofoles y Sofomes), que recibieron recursos de banca de desarrollo, principalmente de SHF, para la originación de créditos hipotecarios de vivienda de interés social. Del total de la cartera administrada, 94.4% corresponde a créditos individuales y solo 5.6%, a créditos puente.

La originación de cartera individual ha cesado y la de cartera puente ha disminuido respecto a períodos anteriores. Dicha contracción se debe a la situación que atraviesa el sector hipotecario en general. Lo anterior es evidente ya que desde 2013 la cartera total administrada, ya sea en balance o fuera de balance, se ha disminuido; esto como parte de la estrategia de la entidad de dedicarse a cobrar lo originado y recuperar en gran parte las cuentas con morosidad. Patrimonio tiene el plan de comenzar de nuevo con la originación, esto depende de cómo termine el año electoral.

Los estados financieros de Patrimonio al 3T17 registran una cartera vencida de MXN1821.1 millones (3T16: MXN2,098.2 millones), la cual representa 39.1% de la cartera de su propiedad (3T16: 38.3%). El saldo de la cartera vencida disminuyó 10.1% con respecto a la misma fecha del año anterior. Aunque el saldo de cartera vencida en balance bajó, el indicador de cartera vencida incluye también el efecto multiplicador de una disminución en la cartera total (base de cálculo) de 15.0% con respecto al mismo período del año anterior. La reducción de la base de cartera es resultado de la extinción natural y el prepago de los créditos que mantuvieron un buen desempeño desde su originación.

La mayor parte del deterioro de la cartera crediticia en balance de Patrimonio está en los créditos individuales. Estos representan al 3T17 87.4% de la cartera vencida propia (3T16: 87.8%). Consistente con la concentración geográfica, 54.5% de la cartera vencida de créditos individuales se localiza en los estados de Nayarit y Jalisco. Para el período analizado, el saldo de la cartera vencida asociada a créditos puente disminuyó 10.2%, al ser comparado con el del 3T17

Con respecto a los bienes adjudicados, en sus estados financieros al 3T17, Patrimonio registró un saldo de MXN60.8 millones (3T16: MXN223.9 millones), lo que representa una reducción de 73% con respecto al cierre de 2016. Patrimonio ha tenido un buen desempeño en su realización de los bienes adjudicados, durante 2017 el inventario neto disminuyó 13%, el 36% del inventario ya ha sido regularizado y 64% está en proceso de regularización.

Como resultado de la estrategia de Patrimonio, en la cual se ha cesado la originación de créditos y se ha puesto enfoque especial en la recuperación y cobranza de las cuentas, la cartera vencida ha disminuido significativamente. No obstante, se tiene que contemplar que parte de esta reducción se debe al efecto multiplicador de la disminución en el saldo de cartera total administrada.

Patrimonio cuenta con una plataforma tecnológica robusta la cual es óptima para la gestión de sus operaciones. Además, posee unos DPR y BCP bien establecidos que están preparados para retomar funciones en medio día.

Contactos Fitch Ratings:

Fernando Viniegra (Analista Líder)

Analista

+52 (81) 8399 91518

Fitch México S.A. de C.V.

Prol. Alfonso Reyes 2612,

Monterrey, N.L. México

Rubén Martínez (Analista Secundario)

Director Asociado

+52 (81) 8399 9168

Juan Haro (Presidente del Comité de Calificación)

Director

+52 (81) 8399 9105

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, 2017.

La última revisión de la calificación de Patrimonio como Administrador de Activos Financieros de Crédito se emitió en junio 8, 2017.

La información utilizada en el análisis de esta calificación fue proporcionada por Patrimonio 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 Patrimonio, 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).