

---

## **Fitch ratifica la calificación como Administrador de Activos Financieros de Hipotecaria Vértice en 'AAFC3-(mex)'**

---

**Monterrey, N.L. (Octubre 19, 2010):** Fitch Ratings ratificó la calificación como Administrador de Activos Financieros Administrador Primario de Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., SFOM, ENR. ("Vértice") en 'AAFC3-(mex)'.

La calificación se fundamenta principalmente en los cambios significativos en su estructura organizacional enfocados a robustecer procesos, aun y cuando estos se encuentran en una etapa temprana de maduración, las mejoras a su plataforma tecnológica y la baja rotación de personal por sus competitivos planes de compensación, así mismo ha influido como una limitante de la misma su calificación de Riesgo Crédito corporativa y su perspectiva negativa.

Las áreas hacia donde se han dirigido los cambios antes mencionados, son áreas centrales como promoción, cobranza, recuperación y administración de riesgos. Un cambio notable en su estructura organizacional es que anteriormente, Riesgos, Auditoría y Mesa de Control estaban concentradas en una misma área. A raíz de la crisis '08 – '09 toma la decisión de separarlas buscando una mayor eficiencia operativa. Así mismo, el área de cobranza está dedicando esfuerzos significativos en la labor que le corresponde, respaldada por desarrollo de un sistema especialmente dedicado al monitoreo para la cobranza de la cartera improductiva. Es en este mismo año que se han hecho fuertes inversiones en tecnología, y se cuenta con un presupuesto programado igualmente robusto para el próximo año.

Aun y cuando la originación de Vértice no ha crecido de manera importante, su composición de cartera individual y puente ha tendido a equilibrarse al 2T10 (48% / 51%), cuando 12 meses antes todavía era notable la diferencia entre créditos individuales y puentes. La administración de cartera vencida, principalmente de individuales, se ha visto contenida en el primer semestre del año, no así la cartera de puentes que muestra un deterioro importante respecto al año anterior (pasó de 2.9 a 7.6). Aunque la cartera vencida de créditos individuales está moderadamente controlada, no hay evidencia para concluir que esta tendencia será sustentable, dadas las condiciones macroeconómicas que prevalecen en el país, y considerar que las acciones de cobranza han sido lo suficientemente eficientes para reducir sus niveles de morosidad.

En los tres primeros trimestres de 2010, Vértice ha invertido más de \$4 mdp en tecnología, la mayor parte en adquisición de licencias y tiene presupuestada una inversión adicional de aproximadamente \$1.3 mdp para el 4T10, que se destinará principalmente a el pago de consultoría para implementación del software para el cual adquirió las licencias. Así mismo cuenta con un plan de contingencia estructurado, aunque no han realizado simulacros programados para verificar su efectividad. Vértice realiza respaldos diarios de sus aplicaciones y bases de datos mediante un proceso automático, que se guardan en dos ubicaciones seguras diferentes. En opinión de Fitch, la plataforma tecnológica de Vértice le permitiría incrementar el tamaño de su portafolio en administración sin un menoscabo en las funcionalidades de la misma.

Vértice cuenta con un amplio programa de capacitación, en el cual para el periodo de Junio 2009 a Junio 2010, proporcionó a su equipo de trabajo un promedio de 14 horas por persona, lo cual se considera bajo en relación a la media observada en la industria. Su rotación de personal es baja (3.2%), y se refuerza por un buen programa de incentivos de acuerdo a metas. En el mismo período antes mencionado se abrieron 3 nuevas sucursales.

En Agosto de 2010, Controladora Vértice recibió una inyección de capital por \$150 mdp a través de un fondo de capital privado administrado por Darby Overseas Investments, Ltd., los cuales se transfirieron en su totalidad a Vértice. Del monto anterior, aproximadamente el 60% será destinado al pago de pasivos, 33% para hacer frente a sus necesidades de capital de trabajo y el resto será asociado a inversiones en infraestructura y sistemas tecnológicos. La fortaleza patrimonial que le permite sostener un razonable crecimiento en su volumen de operaciones, producto de la reciente inyección de capital por \$150 mdp realizada a través de su tenedora se considera adecuada.

Las calificaciones corporativas vigentes para Hipotecaria Vértice son BBB-(mex) y F3(mex) para Riesgo Contraparte LP y CP respectivamente, con perspectiva negativa que refleja las presiones en su desempeño financiero derivado de la caída de sus ingresos financieros, y mayores gastos por provisiones, que han disminuido significativamente la utilidad operativa, así como también el incremento continuo de sus costos crediticios ante el deterioro en su calidad de activos y una elevada concentración de su cartera de créditos que la expone a riesgos particulares, así como una elevada exposición al sector de financiamiento a la construcción.

Vértice es una Sociedad Financiera de Objeto Múltiple enfocada en otorgar y administrar créditos hipotecarios individuales y puente, constituida en 1994 bajo otra razón social modificándola en 2004 a su razón social actual.

**Contactos Fitch Ratings:**

Román Sánchez (Analista Líder)  
Director Asociado  
Fitch México S.A. de C.V.  
+52 81 8399 9119  
Prol. Alfonso Reyes 2612, Edificio Connexity, Monterrey, N.L.

Rubén Martínez (Analista Secundario)  
Analista  
+52 81 8399 9174

Aurelio Cavazos (Presidente del Comité de Calificación)  
DGA  
+52 81 8399 9131

Relación con medios: Edna Gómez, edna.gomez@fitchratings.com, Monterrey, N.L., +52 81 8399 9100

La información utilizada en el análisis de esta calificación fue proporcionada por Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., SFOM, ENR. y/o obtenida de fuentes de información públicas. Para mayor información sobre Hipotecaria Vértice, S.A. de C.V., SFOM, ENR. Puede visitar nuestras páginas [www.fitchmexico.com](http://www.fitchmexico.com) y [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com)

Las metodologías utilizadas por Fitch Ratings para asignar esta calificación son:

- *Global Rating Criteria for Structured Finance Servicers*, publicada en Agosto 16, 2010 y
- *Criterios Globales para la Calificación de los Administradores de Financiamiento Estructurado*, publicada en Agosto 16, 2010