MEDIO: PORTAL EL ECONOMISTA

FECHA: 01/AGOSTO/2017

Comunicación Financiera

EL ECONOMISTA

Fitch Ratings ratificó calificación al Instituto de la Función Registral del Edomex

En el 2016, IFREM obtuvo ingresos de gestión por 1,283.6 millones de pesos, lo que representó un incremento anual de 3.8 por ciento. La mayor parte (98%) correspondió a ingresos derivados del Registro Público de la Propiedad (RPP).

Fitch Ratings ratificó la calificación de “A+(mex)” correspondiente a la calidad crediticia del Instituto de la Función Registral del Estado de México (IFREM), con perspectiva Estable.

A partir de lo anterior, se ratificaron en “AAA(mex)vraÇ” las calificaciones específicas de los tres financiamientos que integran la deuda directa de IFREM, saldados el 30 de junio del 2017: Emisión PROIN 10, con un monto inicial de 2,675 millones de pesos, un saldo de 2,353.6 millones; emisión PROIN 10-2, inicial de 1,300 millones, saldo de 1,106.6 millones, y crédito Banobras 11, inicial 654.2 millones de Unidades de Inversión (Udis), saldo de 561.1 millones de Udis (3,226.9 millones de pesos).

La calificación de IFREM está vinculada estrechamente a la calificación del Estado de México, "A+(mex)”, misma que fue ratificada en fecha reciente. A su vez, la calidad crediticia del instituto sustenta las calificaciones de los financiamientos.

De acuerdo con las metodologías de Fitch, el instituto es una entidad pública con vinculación crediticia del Estado de México, puesto que la agencia considera que existe una probabilidad alta de que el estado brinde apoyo financiero al instituto, en caso de requerirlo. Por lo tanto, la deuda de IFREM se incluye dentro de las obligaciones de largo plazo en el seguimiento realizado a los indicadores de apalancamiento y sostenibilidad del mismo.

Por su parte, las estructuras de los financiamientos permanecen con fundamentales sólidos. Además registran un desempeño satisfactorio de las coberturas del servicio de la deuda, los saldos de los fondos de reserva y el cumplimiento de las obligaciones pactadas.

En el 2016, IFREM obtuvo ingresos de gestión por 1,283.6 millones de pesos, lo que representó un incremento anual de 3.8 por ciento. La mayor parte (98%) correspondió a ingresos derivados del Registro Público de la Propiedad (RPP). Toda la recaudación de los ingresos de gestión se realiza a través de bancos, internet e instituciones comerciales autorizadas para recibir los cobros.

Al 30 de junio del 2017, la deuda directa de IFREM totalizó 6,687.1 millones de pesos y está compuesta por los financiamientos descritos. Al 31 de diciembre del 2016, la deuda directa fue equivalente a 6 veces la utilidad antes de financiamiento, impuestos, depreciación y amortizaciones (EBITDA, por sus siglas en inglés).

La deuda de IFREM representó 522.4% de sus ingresos de gestión.

Aunque IFREM presenta indicadores de apalancamiento y sostenibilidad elevados, la deuda pública cuenta con características favorables en cuanto a plazo (20 años) y tasa. Lo anterior, al considerar que todos los financiamientos están contratados a tasa fija (en pesos mexicanos y en Udis), hecho que brinda certidumbre en el largo plazo sobre el servicio de deuda.

Fitch estima que el servicio de deuda (capital e intereses) representará 65% del EBITDA en el 2017.

En cuanto a expectativas de desempeño, los gastos de mantenimiento de las emisiones y los gastos de operación de IFREM tienen prelación en el flujo que sirve la deuda de los financiamientos. Debido a esto, con los recursos de las emisiones se creó una reserva de gastos de operación; tiene saldo de 198.1 millones de pesos al 21 de junio del 2017.

estados@eleconomista.mx