

Financiero/República Dominicana
Análisis de Riesgo

Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV)

Ratings

Rating Emisor	Rating Actual	Rating Anterior	Ultimo Cambio
Corto Plazo	F-1(dom)	NR	Abr-06
Largo Plazo	A+(dom)	NR	Abr-06

NR – No calificado anteriormente

Rating Instrumento	Rating Actual	Rating Anterior	Ultimo Cambio
Emisión LH	A+(dom)	NR	May-06
Emisión BC	A+(dom)	NR	Jul-07

LH – Letras Hipotecarias; BC – Bonos Corporativos

Definición General de la Calificación:

A+(dom): Las calificaciones A (dom) denotan una baja expectativa de riesgo de crédito. La capacidad de pago oportuno para con los compromisos financieros es considerada como sólida. Dicha capacidad puede, sin embargo, ser más vulnerable a cambios en circunstancias o condiciones económicas que en el caso de las calificaciones más altas.

F-1(dom): Las calificaciones F-1 (dom) indican la más alta capacidad de pago oportuno de los compromisos financieros; puede ir acompañada de un sufijo "+" para denotar una posición excepcionalmente sólida.

Analistas

Pedro El Khaouli

(58 212) 286 38 44

pedro.elkhaouli@fitchdominicana.com

José Segnini

(58 212) 286 38 44

jose.segnini@fitchdominicana.com

Perfil

El Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción (BNV- inicialmente constituido como el Banco Nacional de la Vivienda), fundado en el año 1962, es una institución pública con personalidad jurídica y administración autónoma, con activos totales cercanos al 1,71%% del total manejado por el sistema bancario dominicano al cierre de junio de 2007.

Fortalezas y Oportunidades

- Garantía explícita del gobierno dominicano
- Relativamente elevado nivel de capitalización

Debilidades y Amenazas

- Reciente deterioro de la calidad de activos
- Peso de activos improductivos recibidos del Banco Central
- Riesgos inherentes a su programa de expansión
- Volatilidad del ambiente operativo en la República Dominicana

Fundamentos

Las calificaciones de riesgo asignadas a BNV reflejan la garantía explícita del gobierno dominicano para con todas las obligaciones asumidas por la institución. Asimismo, las calificaciones incorporan su todavía elevado nivel de capitalización, a pesar del importante volumen de activos inmovilizados reflejado (bienes recibidos en pago y proyectos de viviendas en ejecución), así como la insuficiencia en el nivel de provisiones con respecto al volumen de créditos vencidos, todo lo cual llevaría la relación de patrimonio sobre activos ajustada de la institución a aproximadamente un 25% al cierre de junio 2007, nivel todavía muy por encima a lo mostrado por el sistema financiero dominicano.

Cabe señalar, que algunas de las prerrogativas que incluye la Ley Orgánica de BNV, destaca no solo la garantía subsidiaria e ilimitada del Estado Dominicano a todos los valores u obligaciones financieras emitidas por el BNV, sino también el requerimiento a ciertos participantes del mercado de mantener una porción de su cartera de activos en instrumentos emitidos por la institución.

El crecimiento de la cartera de créditos y la disminución de los inmovilizados (vencidos y en cobranza judicial), resultó en una leve reducción de la relación de morosidad (préstamos vencidos sobre créditos brutos) al cierre de julio de 2007, aunque todavía se ubica por encima del promedio del sistema. Lo anterior, y en menor medida por la constitución de provisiones, permitió que los indicadores de cobertura continuaran la tendencia de mejora en los últimos períodos, pero todavía registran niveles inferiores al sistema y a mejores prácticas internacionales. Vale señalar, que los créditos inmovilizados muestran una elevada concentración en las 20 principales exposiciones vencidas (72% al cierre de julio de 2007). Por otro lado, los otros activos (55% del patrimonio a julio 2007), compuestos en su mayoría por proyectos inmobiliarios habitacionales y en menor medida por bienes recibidos del Banco Central (91% a la misma fecha), continuaron aumentando por inversiones realizadas en los proyectos inmobiliarios en desarrollo durante el 2007 (+9%), aunque a un menor ritmo del año 2006 (+52%).

A pesar de la caída de la relación de margen financiero (ingresos netos por intereses sobre activo promedio), la importante generación de otros ingresos operativos (buena parte por la ganancia en venta de proyectos inmobiliarios), junto a la desaceleración del ritmo de gastos por provisiones y de administración, le permitieron reflejar una mejora de los indicadores de rentabilidad a julio 2007.

En opinión de Fitch, la mejora de las relaciones de calidad de activos, la desincorporación de algunos proyectos inmobiliarios y el mantenimiento de adecuados niveles de rentabilidad siguen siendo elementos claves para salvaguardar los actuales niveles de capitalización de la institución.

Vale mencionar, que la institución ha realizado dos emisiones, una de Letras Hipotecarias hasta por un monto de 1.000 millones de pesos con un plazo de 10 años (en julio del año 2006) y otra emisión aún no colocada de "Bonos Corporativos Vivienda Magisterial a Largo Plazo" hasta por un monto de 1.000 millones de pesos con un plazo de 5 años (en julio del año 2007); siendo que ambas fueron calificadas por Fitch en el nivel A+(dom).

Octubre 2007

La presente calificación de riesgo refleja la capacidad del emisor de cumplir con sus obligaciones contraídas en moneda local, por lo cual éste reporte tiene fines informativos y no representa oferta de compra o venta de un determinado título o producto. La presente calificación no aplica a las empresas subsidiarias y/o afiliadas del emisor. Esta información puede ser reproducida únicamente con indicación de la fuente. Fitch Dominicana no es responsable por los errores, omisiones o resultados obtenidos por el uso de tal información. Toda la información incluida en este reporte proviene de fuentes consideradas por Fitch Dominicana como confiables (emisor, auditores, reguladores, etc.). Fitch Dominicana no verifica ni audita dichas informaciones.

Balance General

Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción

(Cifras Expresadas en Miles de Pesos Dominicanos)

	7 meses Jul-07	12 meses Dic-06 ^a	12 meses Dic-05	12 meses Dic-04	12 meses Dic-03	12 meses Dic-02 ^a
A. PRESTAMOS						
1. Vigentes	2.858.068	2.725.117	1.936.476	1.864.463	1.670.972	437.609
2. Reestructurados	-	-	-	-	-	-
3. Vencidos ^b	276.212	299.908	131.386	52.765	475.666	39.228
4. (Reservas de Cartera de Créditos)	(184.641)	(146.031)	(38.761)	(15.755)	(237.238)	(10.705)
TOTAL A	2.949.638	2.878.994	2.029.100	1.901.473	1.909.400	466.132
B. OTROS ACTIVOS RENTABLES						
1. Inversiones en Títulos de Gobierno	1.209.711	1.593.727	1.121.137	1.176.107	567.426	321.295
2. Colocaciones en Bancos	105.482	221.648	262.219	107.212	287.386	298.125
3. Otras Inversiones en Valores	-	-	-	-	-	-
4. Inversiones en Subsidiarias y Relacionadas	12.905	12.991	13.109	12.682	13.141	5.755
5. (Reservas para Inversiones)	(60.188)	(55.208)	(34.855)	(14.592)	(8.757)	(8.412)
TOTAL B	1.267.910	1.773.158	1.361.610	1.281.409	859.196	616.764
C. TOTAL ACTIVOS RENTABLES (A+B)	4.217.548	4.652.151	3.390.710	3.182.883	2.768.596	1.082.895
D. ACTIVOS FIJOS	64.480	49.177	50.235	46.555	34.594	23.395
E. ACTIVOS NO RENTABLES	4.599.018	3.273.642	3.314.407	3.379.501	3.554.504	1.786.473
1. Caja	138	96	88	91	291	168
2. Encaje Legal	57.535	29.818	64.144	36.005	15.618	-
3. Bienes Recibidos en Pago	61.858	1.867	2.800	-	51	51
4. Otros	4.479.487	3.241.862	3.247.375	3.343.405	3.538.543	1.786.254
F. TOTAL ACTIVOS	8.881.046	7.974.970	6.755.352	6.608.939	6.357.693	2.892.763
G. DEPOSITOS Y OTROS FONDOS DE CORTO PLAZO						
1. Cuenta Corriente	-	-	-	-	-	-
2. Ahorros	-	-	-	-	-	-
3. Plazo	2.823.317	1.769.133	1.194.466	1.150.864	1.157.975	1.459.380
4. Depósitos de Bancos	58.610	9.584	-	-	79.015	51.803
5. Otros	-	-	-	-	-	-
TOTAL G	2.881.927	1.778.716	1.194.466	1.150.864	1.236.990	1.511.183
H. OTROS FONDOS	900	350.900	22.746	23.865	24.669	33.178
1. Deuda Subordinada/Híbridos	-	-	-	-	-	-
2. Emisión de Títulos	-	-	-	-	-	-
3. Otros Fondos de Largo Plazo	900	350.900	22.746	23.865	24.669	33.178
I. OTROS (Que no Devengan Intereses)	939.866	877.559	668.611	732.861	669.409	367.487
J. PATRIMONIO						
1. Capital Social	3.727.538	3.727.538	3.727.318	3.726.814	3.858.338	607.236
2. Reservas	974.535	1.142.210	974.535	650.663	568.287	373.679
3. Utilidad del Período	90.558	98.047	167.676	323.872	-	-
4. Utilidades no Distribuidas	265.723	-	-	-	-	-
5. Ganancia o Pérdida no Realizada en Inversiones	-	-	-	-	-	-
6. Superavit por Revaluación	-	-	-	-	-	-
TOTAL J	5.058.353	4.967.795	4.869.528	4.701.349	4.426.625	980.915
K. TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	8.881.046	7.974.970	6.755.352	6.608.939	6.357.693	2.892.763
Inflación Acumulada	4,7%	5,0%	7,4%	28,7%	42,7%	10,5%
Tipo de Cambio (RD\$/USD)	32,65	33,51	34,7	30,37	29,05	17,44

^a Introducción de nuevo manual contable. Las cifras no son estrictamente comparables con períodos anteriores

^b Incluye préstamos vencidos menores a 90 días a Julio de 207

Octubre 2007

La presente calificación de riesgo refleja la capacidad del emisor de cumplir con sus obligaciones contraídas en moneda local, por lo cual éste reporte tiene fines informativos y no representa oferta de compra o venta de un determinado título o producto. La presente calificación no aplica a las empresas subsidiarias y/o afiliadas del emisor. Esta información puede ser reproducida únicamente con indicación de la fuente. Fitch Dominicana no es responsable por los errores, omisiones o resultados obtenidos por el uso de tal información. Toda la información incluida en este reporte proviene de fuentes consideradas por Fitch Dominicana como confiables (emisor, auditores, reguladores, etc.). Fitch Dominicana no verifica ni audita dichas informaciones.

Estado de Resultados

Banco Nacional de Fomento de la Vivienda y la Producción

(Cifras Expresadas en Miles de Pesos Dominicanos)

	7 meses Jul-07	12 meses Dic-06	12 meses Dic-05	12 meses Dic-04	12 meses Dic-03	12 meses Dic-02	12 meses Dic-01
1. Intereses Cobrados	417.749	723.609	767.769	934.546	555.895	225.390	203.816
2. Intereses Pagados	(131.871)	(188.948)	(166.818)	(216.019)	(225.510)	(137.553)	(122.642)
3. INGRESOS NETOS POR INTERESES	285.878	534.661	600.951	718.527	330.384	87.837	81.174
4. Ingresos por Comisiones	17.619	19.017	(3.344)	16.956	50.295	37.335	-
5. Otros Ingresos Operativos Netos	75.352	31.837	32.906	86.009	396.218	47.991	82.757
6. Gastos de Personal	(159.086)	(286.656)	(271.426)	(264.699)	(166.439)	(104.081)	(107.354)
7. Otros Gastos Operativos	(68.057)	(93.150)	(70.359)	(94.818)	(39.869)	(26.325)	(28.533)
8. Provisiones para Préstamos	(28.307)	(79.309)	(43.269)	(7.480)	(215.579)	(1.488)	(2.252)
9. Otras Provisiones	(5.913)	(1.207)	(16.645)	(31.724)	(8.401)	(7.656)	-
10. RESULTADO OPERACIONAL	117.486	125.194	228.814	422.771	346.609	33.614	25.791
11. Otros Ingresos (gastos) No Operacionales	10.701	15.830	9.258	26.475	(30.908)	4.142	6.535
12. Ingresos (gastos) Extraordinarios	-	-	(948)	(19.056)	(1.733)	(16.350)	(20.915)
13. GANANCIA ANTES DE IMPUESTOS	128.187	141.024	237.124	430.190	313.968	21.407	11.411
14. Impuestos	(37.629)	(42.977)	(69.448)	(106.318)	-	-	-
15. Interes Minoritario	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
16. RESULTADO NETO	90.558	98.047	167.676	323.872	313.968	21.407	11.411
	Jul-07	Dic-06	Dic-05	Dic-04	Dic-03	Dic-02	Dic-01

Razones Financieras

Rentabilidad

1. Resultado Neto/Patrimonio (Promedio)*	3,10%	1,99%	3,50%	7,10%	11,61%	2,31%	n.a.
2. Resultado Neto/Activos Totales (Promedio)*	1,84%	1,33%	2,51%	5,00%	6,79%	0,81%	n.a.
3. Resultado Operacional/Activos Totales (Promedio)*	2,39%	1,70%	3,42%	6,52%	7,49%	1,27%	n.a.
4. Utilidad antes de Impuestos/Activos Totales (Promedio)*	2,61%	1,91%	3,55%	6,64%	6,79%	0,81%	n.a.
5. Gastos de Administración/Ingresos	59,96%	64,87%	54,21%	43,76%	26,56%	75,31%	82,89%
6. Gastos de Administración/Activos Totales (Promedio)*	4,62%	5,16%	5,11%	5,55%	4,46%	4,91%	n.a.
7. Ing. Netos por Intereses/Activos Totales (Promedio)*	5,81%	7,26%	8,99%	11,08%	7,14%	3,31%	n.a.

Capitalización

1. Generación Interna de Capital*	3,10%	1,99%	3,50%	7,10%	11,61%	2,31%	n.a.
2. Patrimonio/Activos Totales	56,96%	62,29%	72,08%	71,14%	69,63%	33,91%	35,94%
3. Patrimonio Libre/Activos Ajustados	56,27%	61,99%	71,81%	70,88%	69,40%	33,24%	35,40%
4. Patrimonio/Préstamos	161,39%	164,22%	235,49%	245,22%	206,21%	205,71%	368,18%
5. Solvencia Regulatoria	n.d.	69,10%	93,35%	101,83%	83,94%	20,69%	n.a.
6. Patrimonio Elegible/Activos	56,96%	62,29%	72,08%	71,14%	69,63%	33,91%	35,94%

Liquidez

1. Disponibilidades/Depósitos y Otros Fondos de C. P.	42,82%	5,00%	81,66%	113,20%	138,58%	32,53%	1,82%
2. Disp. + Activos Líquidos/Dep. y Otros Fondos de C.P.	85,99%	109,45%	198,54%	228,35%	206,95%	71,94%	91,98%
3. Préstamos/Depósitos y Otros Fondos de Corto Plazo	102,35%	161,86%	169,88%	165,22%	154,36%	30,85%	17,59%

Calidad de Activos

1. Provisiones para Préstamos/Prést. Brutos (Promedio)*	1,58%	3,11%	2,17%	0,37%	16,43%	0,42%	n.a.
2. Prov. para Prést./Ganancia antes de Imp. y Prov.	18,09%	35,99%	15,43%	1,71%	40,71%	6,50%	16,48%
3. Reservas para Préstamos/Préstamos Brutos	5,89%	4,83%	1,87%	0,82%	11,05%	2,25%	4,67%
4. Reservas para Préstamos/Préstamos Vencidos	66,85%	48,69%	29,50%	29,86%	49,87%	27,29%	283,33%
5. Préstamos Vencidos/Préstamos Brutos	8,81%	9,91%	6,35%	2,75%	22,16%	8,23%	1,65%
6. Préstamos Vencidos Netos/Patrimonio	1,81%	3,10%	1,90%	0,79%	5,39%	2,91%	-0,82%
7. Activo Extraordinario Neto/Cartera Bruta	1,97%	0,06%	0,14%	0,00%	0,00%	0,01%	0,00%
8. Castigos de Préstamos/Préstamos Brutos (Promedio)*	n.d.	0,00%	0,00%	10,62%	0,00%	0,10%	n.a.

* En caso que pertenezcan a períodos menores a un año, los índices se anualizarán con fines comparativos