

---

## **Verum ratifica las calificaciones corporativas de 'A-/M' y '2/M' de SOFOM Tepeyac**

**Monterrey, Nuevo León (Febrero 19, 2018):** Verum afirmó las calificaciones corporativas de 'A-/M' y '2/M' para el largo y corto plazo, respectivamente, a Sociedad de Fomento Local Tepeyac, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, E.N.R. (SOFOM Tepeyac). La perspectiva para la calificación de largo plazo se mantiene 'Estable'.

La ratificación de las calificaciones de SOFOM Tepeyac se sustentan en la capacidad de la administración que ha permitido una consistente generación de utilidad ante escenarios económicos complejos, su adecuado nivel de apalancamiento; así como su razonable posición de liquidez. Las calificaciones además consideran su historial operativo fuerte y las sinergias operativas existentes con el grupo al que pertenece (Grupo Tepeyac; conglomerado de empresas con intereses en el sector agropecuario). Por su parte, las calificaciones están limitadas por sus elevados niveles de concentración registrados en su portafolio crediticio, el reciente incremento en cartera vencida que podría continuar presionando su rentabilidad, un nivel de reservas por estimaciones crediticias por debajo de la totalidad de la cartera vencida; así como su moderada diversificación de fondeo.

SOFOM Tepeyac ha generado en forma consistente utilidades, registrando una tendencia creciente en su base de ingresos y margen financiero; sin embargo, el incremento de los costos crediticios asociados al deterioro de la calidad de su portafolio ha presionado ligeramente los indicadores de rentabilidad en los últimos meses. La entidad registró indicadores de retorno operativo sobre activos y capital durante el ejercicio 2017 de 0.8% y 3.6%, respectivamente (2016: 2.7% y 11.3%), los cuales se ubican ligeramente por debajo del promedio de otros participantes con actividades similares calificados por Verum.

El deterioro en sus acreditados en los últimos 12 meses en combinación de la modificación en la calificación de cartera ha resultado en cargos por estimaciones preventivas importantes para la financiera. El cargo por estimaciones durante 2017 consumió el 66.3% de la utilidad operativa (2013 - 2016: 29.4% en promedio), nivel muy alto en consideración de Verum.

Durante 2016 y continuando en 2017, existió un crecimiento significativo en sus niveles de gastos, ya que Grupo Tepeyac aplicó un cargo por el concepto de promotores que anteriormente no se ejercía. De tal manera que los gastos administrativos se ubicaron en Ps\$21.7 millones, representando un incremento del 16.5% respecto al 2016 y un 47.9% en comparación al 2015, arrojando indicadores de eficiencia operativa (gastos de administración a ingresos brutos) relativamente elevados de 84.1% (2016: 60.1%).

El indicador de morosidad sufrió un deterioro al pasar al 4T17 a 5.8%, desde 4.9% de diciembre de 2016 (2015: 6.5%). El incremento en dicho índice se basa en parte por un crédito otorgado a la cadena productiva del maíz y en menor medida por el de tomate, los cuales en conjunto representan el 39.1% de la cartera vencida total. Por su parte, Verum considera que no obstante que las estimaciones se realizan con base a lo estipulado por FIRA (regulación), son bajas en función de la cartera vencida y al 4T17 representan sólo 0.9 veces de la misma. Los casos más significativos de cartera vencida se encuentran en proceso judicial, esperando la recuperación de dichos adeudos en los próximos meses vía pago o a través de la adjudicación de las garantías.

El crecimiento de la cartera no ha significado una diversificación de su portafolio, ya que el crecimiento se basa en clientes recurrentes; de tal manera que uno de los riesgos más importantes de la compañía continúa siendo la elevada concentración dentro de sus acreditados, representando sus principales 15 un monto de Ps\$228.1 millones, equivalentes al 40.6% de la cartera total o 2.0x el capital contable. Dicha concentración es un factor negativo desde la perspectiva de Verum, debido a la importancia relativa que existe respecto a algunos de ellos, tanto desde el punto de vista de negocios, como por la exposición a potenciales deterioros en la capacidad de pago dentro de los mayores deudores.

Adicionalmente la compañía exhibe elevadas concentraciones geográficas y por sector de sus acreditados dado su enfoque de negocios. Un factor positivo, ante la perspectiva de Verum es que todas las operaciones de crédito cuentan con algún tipo de garantía real; de tal manera que al cierre del 2017 la compañía mantenía una alta cobertura de 2.5 veces sobre su portafolio total, la cual está distribuida en garantía hipotecaria y en menor medida de maquinaria y equipo agrícola (garantías reales: 3.1x los créditos en cartera vencida). Adicionalmente un porcentaje importante de su portafolio cuenta con garantía FEGA, la cual cubre hasta el 50% del saldo.

Con una razón de capital contable a activos totales al cierre del 2017 de 21.1% (promedio 2009 – 2016: 22.9%) y un indicador de apalancamiento (pasivo total / capital contable) de 3.7 veces, Verum considera que SOFOM Tepeyac posee una adecuada fortaleza patrimonial que permitiría el crecimiento planeado por la compañía y además consideramos que su nivel de capitalización se mantendrá entre un 18% y 22% durante los próximos dos años, ante la combinación del plan de crecimiento y que la retención total de sus utilidades prevalecerá como la fuente de fortaleza patrimonial.

Por el momento no se tiene una política de dividendos formal y la compañía desde su creación no ha decretado dividendos. Por su parte, la proporción de activos de baja productividad (cartera vencida neta + bienes adjudicados + inmuebles + impuestos diferidos y otros activos) sobre el capital registró un moderado 12.3% al cierre del 2017 situación que podría presionar la flexibilidad financiera de la entidad.

Históricamente, la principal fuente de fondeo de la compañía ha sido por medio de la Banca de Desarrollo (FIRA), la cual al cierre del 2017 representa la gran mayoría de sus pasivos con costo. Dicha línea autorizada es por un monto de Ps\$540 millones, equivalente al 61% del total de sus líneas. Si bien, la concentración del fondeo en la Banca de Desarrollo es común en el sector de Sofomes Agroindustriales, resultado de las favorables condiciones y esquemas de garantías, SOFOM Tepeyac ha priorizado el mantener líneas con diferentes instituciones; de tal manera que mantiene dos líneas autorizadas con la Banca Comercial por Ps\$200 millones en conjunto y una más con otro Banco de Desarrollo por Ps\$150 millones. Adicionalmente, se encuentran en proceso de adquirir otra línea con otro banco comercial por Ps\$150 millones, esperando la autorización a finales del primer semestre de 2018.

Para el 2018 se espera un crecimiento en colocación relevante (~25%), con el fin de alcanzar una cartera cercana a los Ps\$690 millones para el cierre de dicho ejercicio. Para esto, la compañía ha contratado nuevos promotores y se encuentra incursionado en otras cadenas productivas, como lo son: “berrys” (región occidente), algodón (región norte) y otras cosechas de invernaderos.

La perspectiva de la calificación de largo plazo es ‘Estable’. Una mejora sostenida en su desempeño financiero, así como un mayor control de su calidad de activos, aunado a una reducción significativa de las concentraciones por cliente dentro del portafolio, son factores que podrían resultar en mejoras en las calificaciones. Por el contrario, éstas pudieran degradarse ante un deterioro mayor de sus indicadores de cartera vencida y cobertura de reservas que afecten los resultados y/o por un debilitamiento significativo de la fortaleza patrimonial de la entidad.

SOFOM Tepeyac es una institución financiera basada en Ciudad Obregón Sonora y con operaciones desde 2006. Debido al amplio conocimiento y experiencia en el sector agrícola por parte de sus accionistas y principales funcionarios, la compañía se constituyó con el fin de proveer recursos financieros y conocimientos técnicos a productores agropecuarios, principalmente a las cadenas productivas del maíz y trigo. La compañía pertenece a un grupo de empresas relacionadas que operan en el medio agropecuario, entre otras están: Industrias Bachoco, Fertilizantes Tepeyac, Servicios y Fertilizantes del Noroeste, Integradora Agrocomercial y Fertilizantes y Productos Agroquímicos.

La siguiente metodología fue utilizada para la determinación de estas calificaciones:

- Metodología de Bancos y Otras Instituciones Financieras (Febrero 2017).

---

**Información de Contacto:**

Daniel Martínez Flores  
Director General Adjunto - Análisis  
M [daniel.martinez@verum.mx](mailto:daniel.martinez@verum.mx)

Jonathan Felix Gaxiola  
Director Asociado  
M [jonathan.felix@verum.mx](mailto:jonathan.felix@verum.mx)

Ignacio Sandoval Jáuregui  
Director Asociado  
M [ignacio.sandoval@verum.mx](mailto:ignacio.sandoval@verum.mx)

**Oficina DF**

Amores #707 PH.1. Col. del Valle  
Del. Benito Juárez, México, D.F.  
C.P. 03100  
T (52 55) 62 76 2026

**Oficina Monterrey**

Av. Lázaro Cárdenas #2321, Mezzanine Torre B #2.  
Col. Residencial San Agustín, Garza García, N.L.  
C.P. 66260  
T (52 81) 1936 6694

**Información Regulatoria:**

La última revisión de las calificaciones de SOFOM Tepeyac se realizó el 20 de febrero de 2017. La información financiera utilizada para el análisis y determinación de estas calificaciones comprende hasta el 31 de diciembre de 2017.

El significado de las calificaciones, una explicación sobre la forma en que se determinan y la periodicidad con la que se les da seguimiento a las calificaciones, sus particularidades, atributos y limitaciones, así como las metodologías de calificación, la estructura y proceso de votación del comité que determinó las calificaciones y los criterios para el retiro o suspensión de una calificación pueden ser consultados en nuestro sitio de internet <http://www.verum.mx>.

De conformidad con las metodologías de calificación antes indicadas y en términos del artículo 7, fracción III, de las *Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores*, se hace notar que las calificaciones en cuestión pueden estar sujetas a actualización en cualquier momento. Las calificaciones otorgadas son opiniones con respecto a la calidad crediticia o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social de la emisora, todo ello con respecto al emisor o emisiones en cuestión, y por tanto no constituyen recomendación alguna para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar al cabo algún negocio, operación o inversión.

Las calificaciones antes indicadas están basadas en información proporcionada por la emisora y/u obtenida de fuentes que se asumen precisas y confiables, dentro de la cual se incluyen estados financieros auditados, información operativa, presentaciones corporativas, análisis sectoriales y regulatorios, entre otras, misma que fue revisada por Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. exclusivamente en la medida necesaria y en relación al otorgamiento de las calificaciones en cuestión, de acuerdo con las metodologías referida anteriormente. En ningún caso deberá entenderse que Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. ha en forma alguna validado, garantizado o certificado la precisión, exactitud o totalidad de dicha información, por lo que no asume responsabilidad alguna por cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el análisis de tal información.

La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y la opinión sobre la capacidad de la emisora con respecto a la administración de activos y desempeño de su objeto social podrán verse modificadas, lo cual afectará, en su caso, a la alza o a la baja las calificaciones, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. Las calificaciones en cuestión consideran un análisis de la calidad crediticia relativa a la emisora, pero no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago. Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. emite las calificaciones de que se trata con apego estricto a las sanas prácticas de mercado, a la normatividad aplicable y a su Código de Conducta, el cual se puede consultar en <http://www.verum.mx>

Las calificaciones antes señaladas fueron solicitadas por el emisor (o en su nombre) por lo que Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. ha percibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. No obstante, se hace notar que Verum Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. no ha recibido ingresos de la emisora por conceptos diferentes a los relacionados con el estudio, análisis, opinión, evaluación y dictaminación de la calidad crediticia y el otorgamiento de estas calificaciones.