

## Calificaciones

	Calificación Actual
Administrador Primario de Activos Financieros	'AAF3/M'

## Fundamentos de la calificación

La calificación como administrador primario de activos financieros asignada a Fomento Local Tepeyac, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, E.N.R. ("SOFOM Tepeyac") se fundamenta en la amplia experiencia y arraigo de su plantilla directiva dentro del grupo, el robusto programa de capacitación que recibe su personal, así como de la plataforma tecnológica suficiente para sostener el nivel de operación esperado. Adicionalmente, la calificación considera las altas concentraciones crediticias, el actual nivel de reservas crediticias, así como el reto de contención de la morosidad.

Al cierre del 2015, la plantilla laboral de SOFOM Tepeyac se integraba de 17 empleados (sin considerar los promotores de apoyo del grupo). Los directivos aportan en promedio más de 24 años de experiencia dentro del Grupo Tepeyac (antigüedad total del personal, cercana a los 12 años dentro de grupo y 7 años dentro de la SOFOM), lo que Verum considera que le brinda fortaleza a las operaciones de la institución y además le permite eficiencia en sus gastos administrativos. Un aspecto que robustece aún más la operación de la SOFOM es la permanencia de sus colaboradores. Durante 2015, se presentó una rotación de personal prácticamente nula; solo la contratación de una persona quien realiza la función de oficial de cumplimiento. En las últimas dos revisiones únicamente se ha presentado una baja de un colaborador.

SOFOM Tepeyac mantiene su programa de capacitación estructurado y dirigido a fortalecer los conocimientos del personal en las diferentes áreas de operación de la entidad. Los cursos se encontraban orientados principalmente a programas de actualización en temas de regulaciones y cumplimiento normativo, así como de administración y calificación de cartera. En promedio, los colaboradores de la compañía deben cumplir un mínimo de 20 horas de entrenamiento al año [requisito interpuesto por su principal fondeador (FIRA)], requerimiento que es cubierto y excedido. Durante 2015, se habían impartido al personal 32 horas de capacitación promedio.

El indicador de cartera vencida a cartera total que se había mantenido contenido en los últimos años (2011-2014: 2.1% en promedio), se vio presionado durante el 2015 elevándose hasta 6.5%. Dicho incremento obedece principalmente por el incumplimiento de dos acreditados, por un monto en conjunto de Ps\$19.3 millones, equivalentes al 54.6% de su cartera vencida total; ambos casos se ubican actualmente en proceso judicial, esperando la recuperación de los adeudos vía pago o a través de la adjudicación de las garantías.

## Información de la compañía

Ps\$ millones	2015	2014
Activos	548.7	502.4
Portafolio Neto	527.6	469.7
Capital contable	101.8	100.4
Cartera vencida/ cartera total (%)	6.5	3.6
Capital contable / Activos (%)	18.5	20.0
ROA (%)	1.1	2.4
ROE (%)	5.1	10.2

## Analistas

### Daniel Martínez Flores

T (52 81) 1936 6692

M daniel.martinez@verum.mx

### Roberto Guerra Guajardo

T (52 81) 1936 6693

M roberto.guerra@verum.mx

### Jonathan Felix Gaxiola

T (52 81) 1936 6693

M jonathan.felix@verum.mx

## **Fortaleza Corporativa**

### ***Antecedentes***

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 (4T14: 66% de su portafolio total). 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 financiera planea continuar con su estrategia de crecimiento en colocación en los próximos años, esperando mantener los saldos de cartera constantes durante todo el año mediante el crecimiento en cultivos en el ciclo primavera – verano. Para esto, la compañía se encuentra incursionado en algunas otras cadenas productivas, buscando preferentemente aquellas que comparten esquemas de operación de agricultura por contrato, la cual ha probado tener un mejor comportamiento histórico en cuanto a la calidad de activos. Además busca ser más selectivo en sus colocaciones crediticias en la región sur-sureste del país, ya que se ha comprobado ser de mayor riesgo.

Para el 2016 se espera un crecimiento en colocación relevante (33%), con el fin de alcanzar una cartera cercana a los Ps\$730 millones para el cierre de dicho ejercicio; para los años 2017 y 2018 esperan que el crecimiento sea del 20%. El plan de negocios de SOFOM Tepeyac contempla financiar este crecimiento a través de su reciente ampliación de su línea de crédito con FIRA (Fideicomisos Instituidos en Relación con la Agricultura), así como de la nueva línea obtenida con otro Banco de Desarrollo y en menor medida de recursos propios.

### ***Administración y Gobierno Corporativo***

Verum considera que las prácticas de gobierno corporativo de SOFOM Tepeyac son razonables para el tamaño y enfoque de sus operaciones, cumpliendo básicamente con lo estipulado por su principal fondeador. El Consejo de Administración es el encargado de definir la estrategia de la compañía y está compuesto por ocho consejeros, de los cuales dos ostentan el carácter de independiente, y también participa un comisario. Para el apoyo en la toma de decisiones el Consejo ha delegado algunas funciones a órganos auxiliares entre los que destacan los siguientes: *i)* Comité de Crédito, donde participa uno de los consejeros independientes y sesiona de forma semanal; *ii)* Comité Especial (revisión de créditos reestructurados o adjudicaciones de alguna garantía); y *iii)* el Comité de Auditoría, el cual se realiza a través del Grupo Tepeyac. La antigüedad promedio del personal de

## **Metodologías utilizadas**

Metodología de calificación de Administradores de Activos Financieros (Febrero 2015).

nivel directivo dentro de la Sofom es de ~8 años (~13 años dentro del Grupo Tepeyac).

### **Posición Financiera**

SOFOM Tepeyac cuenta con las calificaciones de 'BBB+/M' y '3/M' para el largo y corto plazo, respectivamente. Estas calificaciones se fundamentan en una adecuada estructura de capital, el aumento en su diversificación de fondeo en fechas recientes; así como la amplia experiencia en el sector y sinergias operativas con el grupo al que pertenece (Grupo Tepeyac; conglomerado de empresas con intereses en el sector agropecuario). Por otra parte, las mismas también consideran las elevadas concentraciones presentadas en su cartera crediticia, el incremento en su indicador de cartera vencida con coberturas insuficientes, así como su moderado desempeño financiero.

La perspectiva de la calificación corporativa 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.

Para mayor información sobre las calificaciones corporativas, puede consultar el reporte de calificación en nuestro sitio de internet <http://www.verum.mx>.

### **Capacidad Operacional**

SOFOM Tepeyac opera a través de la fuerza de venta de las empresas distribuidoras y comercializadoras pertenecientes al Grupo, los cuales referencian y apoyan parcialmente en la integración del expediente de crédito, cobranza preventiva y administrativa (promotores en conjunto). Actualmente el Grupo opera con 128 puntos de venta en toda la República, siendo los mayores distribuidores de fertilizantes, agroquímicos y semillas en México. Con la finalidad de tener un mayor alcance con los productores del estado de Tabasco, la entidad planea contratar un promotor adicional en dicha región.

### **Políticas y Procedimientos Crediticios**

Las políticas y procedimientos crediticios y de administración de riesgos de SOFOM Tepeyac se encuentran claramente documentados a través de manuales que Verum considera detallados y disponibles para todo su personal, en los que cubren aspectos funcionales de la operación de la financiera. No obstante, la gran mayoría de ellos no muestran evidencia de modificaciones posteriores al 2013. Actualmente los manuales en los que la compañía basa su operación son los siguientes:

Sistemas, Normas y Políticas de Crédito, Prevención de Lavado de Dinero y el de Contabilidad. Asimismo, la compañía cuenta con una mesa de control, perteneciente al grupo, por el cual todo expediente debe de someterse a revisión y aprobación, en caso que el expediente o la información estén incompletos se detiene el proceso del crédito

Con el objetivo de revisar el cumplimiento de las políticas y procedimientos dictados por los manuales existentes, el grupo al que pertenece la compañía cuenta con un departamento de Auditoría Interna, esperando iniciar nuevamente su revisión durante el mes de enero de 2016. Dicha revisión comprende diferentes puntos, destacando los siguientes: efectivo, partidas bancarias en conciliación, arqueo de cartera, análisis de gastos de administración, expedientes de crédito, revisión de facturación, entre otras.

#### ***Antecedentes del área de crédito***

El área de crédito de SOFOM Tepeyac está compuesta a la fecha por seis personas que cuentan con un buen arraigo dentro de la institución. El director de crédito es el responsable de administrar y supervisar la gestión, otorgamiento y recuperación de los créditos y a su cargo tiene un gerente de crédito, dos analistas y dos supervisores. El gerente de crédito y las dos analistas están enfocados en el análisis de los casos que se presentaran al comité de crédito, mientras que los dos supervisores se enfocan en continuar con el curso de la utilización de los recursos obtenidos del crédito, así como los procedimientos de documentación y brindar apoyo al área de promoción para poder identificar de manera oportuna las necesidades de financiamiento de los productores.

#### ***Políticas crediticias***

Los estudios de crédito consideran, entre otros, el desarrollo tecnológico de la actividad, nivel de seguridad de su canal de ventas, entidad geográfica, análisis de los principales indicadores financieros (liquidez y rentabilidad, principalmente), experiencia en la actividad, niveles de productividad, así como la volatilidad en los precios de la actividad dedicada por el acreditado. El buen manejo financiero de su base de clientes es conocido por sus promotores gracias al historial crediticio existente en compañías filiales del grupo. Todos los prospectos se concentran en el Comité de Crédito, el cual es el encargado de autorizar los créditos.

Los montos máximos de financiamiento, concentración y los órganos encargados de autorizar las diferentes políticas se encuentran claramente definidos en su Manual de Crédito. Dentro de los productos que puede ofrecer la compañía encontramos los créditos de habilitación o avío, refaccionario y simples para capital de trabajo. Los productos que ofrece SOFOM Tepeyac están orientados a proporcionar financiamientos para el corto plazo particularmente a las cadenas productivas del trigo, maíz, papa, esparrago, jitomate, sorgo, entre otras (22 distintas cadenas en total). Los financiamientos de corto plazo, corresponden a las necesidades

eventuales de capital de trabajo, derivadas del ciclo de operación, así como de apoyo a las empresas cuyo objetivo es la compra venta de insumos agrícolas; mientras que lo de largo plazo, están relacionados con la inversión de activos fijos (equipo de transporte, maquinaria y equipo).

### ***Procedimientos crediticios***

El proceso normal de otorgamiento de un crédito de SOFOM Tepeyac consta típicamente de 4 etapas. A continuación se comentan algunos de los puntos más importantes relacionados con cada una de ellas:

Desarrollo de negocios: La prospección de nuevos clientes se realiza a través de la fuerza de ventas de las compañías filiales, en donde los promotores regionales de crédito realizan un primer filtro para determinar la viabilidad del crédito y las necesidades de financiamiento. Además los promotores realizan una consulta en la base de datos de la SOFOM o de las empresas filiales, para identificar los antecedentes históricos crediticios del prospecto dentro del grupo.

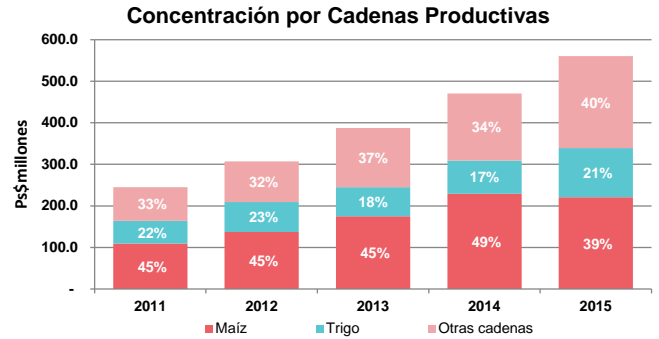
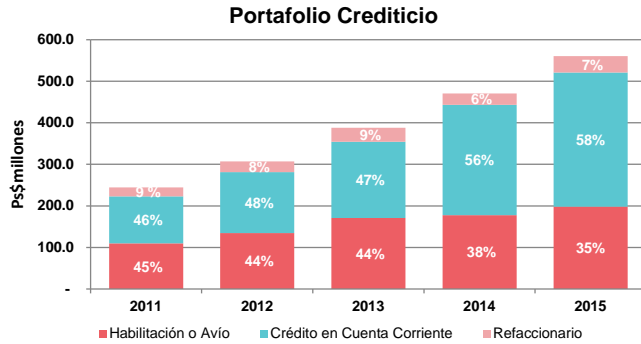
Análisis y Decisión: En esta etapa el área de crédito es responsable de reunir todos los documentos que forman parte del expediente de crédito, elaborar el estudio de crédito tomando en consideración los factores cualitativos y cuantitativos pertinentes según el tipo de financiamiento y presentar el caso ante el Comité de Crédito para su autorización o rechazo.

Instrumentación y Desembolso: Una vez que se presenta el caso al Comité de Crédito, se debe de comunicar al acreditado la decisión, así como sus términos y condiciones finales y se procede con la formalización a través de la firma del contrato de crédito, incluyendo la gestión de garantías y, si es el caso, se hacen las gestiones pertinentes para solicitar los recursos al fondeador y se obtienen las coberturas de seguro necesarias. En esta etapa entra en funciones la mesa de control, vigilando que todas las operaciones se instrumenten en base en los términos y condiciones aprobados. Los documentos legales de mayor importancia (contratos, pagarés, garantías) son resguardados por el área de crédito para su custodia y administración.

Seguimiento y recuperación: Durante esta etapa se supervisa la correcta aplicación o dispersión de los recursos. Las áreas de operaciones, finanzas, tesorería y contabilidad realizan los procedimientos necesarios para mantener un control de la cartera. Los procesos de recuperación preventiva, administrativa, extrajudicial y judicial se describen con mayor detalle en la sección de Administración de Créditos Morosos.



### Administración de Activos



Debido a su enfoque de negocios, el portafolio crediticio exhibe una elevada ciclicidad, la cual se encuentra relacionada a los ciclos de siembra y cosecha. De tal manera, que los puntos más elevados de cartera se obtienen durante el primer semestre de cada año, mientras que en el segundo trimestre comienzan a liquidarse los financiamientos. No obstante, con la diversificación geográfica adquirida, la ciclicidad dentro de su portafolio no es tan marcada en comparación a otros participantes de la industria. Al cierre del 2015 la cartera total de SOFOM Tepeyac se ubicó en Ps\$551.4 millones, registrando un incremento de 17.4%, respecto al mismo periodo del año anterior, representando el 57.6% de dicho portafolio las operaciones enfocadas a créditos simples, 35.4% a créditos de avío y en menor medida a los créditos refaccionarios.

Al cierre del 2015 SOFOM Tepeyac mantiene una base de aproximadamente 130 acreditados, distribuida en 13 estados de la República, siendo el más importante Sonora representando el 35.1%, seguido por Sinaloa con un 29.3%; por cadena productiva, históricamente las operaciones crediticias han estado orientadas principalmente a las dirigidas a las cosechas de maíz y trigo, las cuales en conjunto representan el 60.5% de su portafolio total (2014: 65.7%), el resto se encuentra distribuido en otras 20 cadenas productivas.

Dada la naturaleza del financiamiento a la producción agrícola, la mayor parte de su cartera tiene un vencimiento menor a 12 meses, salvo la adquisición de maquinaria y/o automóviles, cuyos plazos pudieran ser hasta 48 meses (financiados con créditos refaccionarios). De esta manera, la cartera presenta vencimientos para el primer semestre del 2016 de 41.1%, para el segundo semestre del 2016 de 53.2% y para los periodos subsecuentes del 5.7%. Por su parte, el mercado objetivo de los créditos otorgados por la Sofom, de acuerdo a las reglas de operación de los Fideicomisos Instituidos en Relación con la Agricultura (FIRA), son los realizados en el nivel PD3, los cuales están integrados por productores en desarrollo cuyo ingreso

neto anual no rebasa 3,000 veces el salario mínimo de la zona en donde se ubican las operaciones.

El indicador de cartera vencida a cartera total que se había mantenido contenido en los últimos años (2011-2014: 2.1% en promedio), se vio presionado durante el 2015 elevándose hasta 6.5%. Dicho incremento obedece principalmente por el incumplimiento de dos acreditados, por un monto en conjunto de Ps\$19.3 millones, equivalentes al 54.6% de su cartera vencida total; ambos casos se ubican actualmente en proceso judicial, esperando la recuperación de los adeudos vía pago o a través de la adjudicación de las garantías.

Aunque la entidad se encuentra en cumplimiento de las disposiciones emitidas por FIRA (alineados a la CNBV) con respecto a la generación de reservas, Verum considera que el nivel de cobertura es insuficiente. Al cierre del 2015, las estimaciones preventivas para riesgos crediticios representaron el 66.7% de la cartera vencida.

Uno de los riesgos más importantes de la compañía continúa siendo la elevada concentración por acreditado dentro de su portafolio, representando sus principales 15 clientes 2.2x su capital contable y 40.8% de su portafolio total. Por otro lado, cada uno de los 11 acreditados principales representa individualmente más de 10% del valor del capital contable de la entidad. En opinión de Verum, la cartera tiene un proceso adecuado de originación y análisis; sin embargo, los niveles de concentración representan un riesgo relativamente elevado para el patrimonio de la entidad en caso de presentarse un impago de alguno de sus acreditados principales.

Es importante mencionar, que todas las operaciones de crédito cuentan con algún tipo de garantía real; de tal manera que al cierre del 2015 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. Adicionalmente un porcentaje importante de su portafolio cuenta con garantía FEGA, la cual cubre hasta el 50% del saldo.

### ***Experiencia y calidad de la alta gerencia***

Al cierre del 2015, la plantilla laboral de SOFOM Tepeyac se integraba de 17 empleados (sin considerar los promotores de apoyo del grupo). Los directivos aportan en promedio más de 24 años de experiencia dentro del Grupo Tepeyac (antigüedad total del personal, cercana a los 12 años dentro de grupo y 7 años dentro de la SOFOM), lo que Verum considera que le brinda fortaleza a las operaciones de la institución y además le permite eficiencia en sus gastos administrativos. Un aspecto que robustece aún más la operación de la SOFOM es la permanencia de sus colaboradores. Durante 2015, se presentó una rotación de personal prácticamente nula; solo la contratación de una persona quien realiza la



función de oficial de cumplimiento. En las últimas dos revisiones únicamente se ha presentado una baja de un colaborador.

SOFOM Tepeyac mantiene su programa de capacitación estructurado y dirigido a fortalecer los conocimientos del personal en las diferentes áreas de operación de la entidad. Los cursos se encontraban orientados principalmente a programas de actualización en temas de regulaciones y cumplimiento normativo, así como de administración y calificación de cartera. En promedio, los colaboradores de la compañía deben cumplir un mínimo de 20 horas de entrenamiento al año [requisito interpuesto por su principal fondeador (FIRA)], requerimiento que es cubierto y excedido. Durante 2015, se habían impartido al personal 32 horas de capacitación promedio.

### ***Tecnologías de Información***

En opinión de Verum, SOFOM Tepeyac tiene una plataforma tecnológica suficiente para su operación y con capacidad para generar el reporte requerido, así como de continuar expandiendo el número de cuentas de acreditados sin deteriorar la operación actual. La entidad cuenta con un sistema integral para la administración de crédito (Intelisis ERP), el cual integra en forma de módulos los procesos administrativos y operativos: crédito, fondeo, tesorería y contabilidad, así como reportes sobre el estado que guardan los créditos. Además en fechas recientes, se agregó un módulo que permite de manera automatizada la aplicación de criterios de calificación de cartera del regulador, con lo que determina el monto de las reservas crediticias, sin la intervención de criterios alternos o determinaciones manuales.

SOFOM Tepeyac se ha basado en políticas y manuales de FIRA para el desarrollo de su propia política de contingencias, de tal manera que cuenta con un documento para ello en donde se destaca las principales políticas de seguridad de la información, de los equipos de cómputo, de correo electrónico, entre otros. La compañía cuenta con un servidor exclusivo para las operaciones crediticias y de administración de cartera y los respaldos de la base de datos se realiza de manera diaria (en dos diferentes momentos) en un disco duro dentro de las instalaciones de la financiera, así como en una unidad externa ubicada en otra compañía de grupo (dentro de la misma ciudad). El acceso al “*site*” es controlado y bajo llave y además se lleva una bitácora como control de entradas de su ubicación.

### ***Administración de créditos morosos***

El procedimiento de recuperación ejercida por la SOFOM es similar al realizado en otras instituciones financieras que participan en el mismo sector. La compañía divide el procedimiento de acuerdo a los días de vencimiento que presenta un crédito (preventiva, administrativa, extrajudicial y judicial).

La entidad divide los esfuerzos de recuperación en las siguientes etapas:



Recuperación preventiva: se da antes del vencimiento de los créditos y básicamente es la notificación mediante llamadas telefónicas y cartas de recordatorio a sus acreditados.

Recuperación administrativa: cuando el impago no rebase los 90 días de vencido, la cobranza es responsabilidad del área de promoción y cartera, pudiendo prorrogar otros 90 días cuando el caso lo amerite.

Recuperación extrajudicial y judicial: cuando no se tiene éxito en la recuperación en los primeros 90 días, la cartera se canaliza a los abogados externos para su recuperación.

### **Calidad de la Información Financiera**

Los estados financieros de SOFOM Tepeyac para el cierre de 2014 han sido auditados sin salvedades por Sotomayor Elías, S.C. afiliado a la firma Moore Stephens. Las cifras utilizadas en gráficas y/o tablas en este reporte, así como el resto de la información operativa discutida en el análisis, ha sido proporcionada por la compañía u obtenida de fuentes que Verum considera confiables y fidedignas. La información financiera del cierre del 2015 es interna.

**Sociedad de Fomento Local Tepeyac, S.A. de C.V., Sofom**  
Miles de pesos

	dic-15	%	dic-14	%	dic-13	%	dic-12	%	dic-11	%
<b>Balance General</b>										
<b>Activo</b>	<b>548,688</b>	<b>100.0</b>	<b>500,155</b>	<b>100.0</b>	<b>435,056</b>	<b>100.0</b>	<b>353,162</b>	<b>100.0</b>	<b>283,834</b>	<b>100.0</b>
Disponibilidades - Caja y Bancos	791	0.1	1,167	0.2	432	0.1	203	0.1	332	0.1
Inversiones en valores	10,044	1.8	39,039	7.8	46,656	10.7	45,808	13.0	32,611	11.5
Cartera de crédito vigente	515,686	94.0	452,838	90.5	381,341	87.7	296,057	83.8	244,461	86.1
Cartera de crédito vencida	35,744	6.5	16,843	3.4	5,141	1.2	9,085	2.6	737	0.3
Cartera de crédito bruta	551,430	100.5	469,681	93.9	386,482	88.8	305,142	86.4	245,198	86.4
Estimación preventiva para riesgos crediticios	23,843	4.3	15,147	3.0	7,431	1.7	5,997	1.7	4,167	1.5
Cartera de crédito neta	527,587	96.2	454,534	90.9	379,051	87.1	299,145	84.7	241,031	84.9
Otras cuentas por cobrar, neto	623	0.1	258	0.1	7,353	1.7	5,803	1.6	6,824	2.4
Bienes adjudicados, neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inmuebles, mobiliario o equipo, neto	281	0.1	327	0.1	335	0.1	343	0.1	364	0.1
Impuestos y PTU diferidos, neto	4,771	0.9	4,771	1.0	1,169	0.3	1,802	0.5	2,615	0.9
Otros activos	4,591	0.8	59	0.0	60	0.0	58	0.0	57	0.0
<b>Pasivo</b>	<b>446,916</b>	<b>81.5</b>	<b>403,480</b>	<b>80.7</b>	<b>344,744</b>	<b>79.2</b>	<b>272,808</b>	<b>77.2</b>	<b>212,954</b>	<b>75.0</b>
Préstamos interbancarios y de otros organismos:	442,343	80.6	393,459	78.7	333,267	76.6	264,767	75.0	202,645	71.4
De corto plazo	442,343	80.6	393,459	78.7	305,891	70.3	243,420	68.9	182,613	64.3
De largo plazo	-	-	-	-	27,376	6.3	21,347	6.0	20,032	7.1
Otras cuentas por pagar	4,573	0.8	10,021	2.0	11,477	2.6	8,041	2.3	10,309	3.6
<b>Capital Contable</b>	<b>101,772</b>	<b>18.5</b>	<b>96,675</b>	<b>19.3</b>	<b>90,312</b>	<b>20.8</b>	<b>80,354</b>	<b>22.8</b>	<b>70,880</b>	<b>25.0</b>
Capital social	57,891	10.6	57,891	11.6	57,891	13.3	57,891	16.4	57,891	20.4
Aportaciones para futuros aumentos de capital	1,308	0.2	1,308	0.3	1,308	0.3	1,308	0.4	1,308	0.5
Resultado de ejercicios anteriores	36,311	6.6	28,870	5.8	21,155	4.9	11,681	3.3	3,179	1.1
Resultado neto	5,097	0.9	6,363	1.3	9,958	2.3	9,474	2.7	8,502	3.0
<b>Suma del pasivo y capital contable</b>	<b>548,688</b>	<b>100.0</b>	<b>500,155</b>	<b>100.0</b>	<b>435,056</b>	<b>100.0</b>	<b>353,162</b>	<b>100.0</b>	<b>283,834</b>	<b>100.0</b>
<b>Estado de Resultados</b>										
Ingresos	37,694	100.0	35,374	100.0	31,181	100.0	25,574	100.0	22,555	100.0
Gastos por intereses	15,204	40.3	12,940	36.6	11,028	35.4	9,016	35.3	6,522	28.9
Margen financiero	22,490	59.7	22,434	63.4	20,153	64.6	16,558	64.7	16,033	71.1
(-) Estimación preventiva para riesgos crediticios	8,695	23.1	7,717	21.8	1,434	4.6	1,830	7.2	1,725	7.6
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	13,795	36.6	14,717	41.6	18,719	60.0	14,728	57.6	14,308	63.4
Comisiones y tarifas cobradas	6,867	18.2	6,310	17.8	6,912	22.2	10,946	42.8	8,400	37.2
Comisiones y tarifas pagadas	(1,786)	(4.7)	(955)	(2.7)	(1,937)	(6.2)	(943)	(3.7)	(474)	(2.1)
Otros ingresos (egresos) de la operación	941	2.5	698	2.0	-	-	921	3.6	206	0.9
Ingresos netos de la operación	19,817	52.6	20,770	58.7	23,694	76.0	25,652	100.3	22,440	99.5
Gastos de administración y promoción	14,720	39.1	13,561	38.3	10,924	35.0	13,333	52.1	11,471	50.9
<b>Resultado de la operación</b>	<b>5,097</b>	<b>13.5</b>	<b>7,209</b>	<b>20.4</b>	<b>12,770</b>	<b>41.0</b>	<b>12,319</b>	<b>48.2</b>	<b>10,969</b>	<b>48.6</b>
Resultado antes de impuestos a la utilidad	5,097	13.5	7,209	20.4	12,770	41.0	12,319	48.2	10,969	48.6
Impuestos a la utilidad causados	-	-	4,447	12.6	2,812	9.0	2,845	11.1	2,467	10.9
<b>Resultado neto</b>	<b>5,097</b>	<b>13.5</b>	<b>6,363</b>	<b>18.0</b>	<b>9,958</b>	<b>31.9</b>	<b>9,474</b>	<b>37.0</b>	<b>8,502</b>	<b>37.7</b>

**Sociedad de Fomento Local Tepeyac, S.A. de C.V., Sofom**

	dic-15	dic-14	dic-13	dic-12	dic-11
<b>Análisis de Razones</b>					
<b>Desempeño Financiero (%)</b>					
Ingresos por intereses / Créditos promedio	8.2%	9.3%	10.1%	10.2%	10.3%
Gastos por intereses / Préstamos bancarios + Captación de sor	4.2%	4.1%	4.1%	4.4%	3.6%
Margen financiero neto / Activo total	4.8%	5.3%	5.5%	5.6%	6.1%
Margen financiero ajustado por riesgos / Activo total	3.0%	3.5%	5.1%	5.0%	5.5%
Reservas creadas / Utilidades antes de impuestos y reservas	63.0%	51.7%	10.1%	12.9%	13.6%
Índice de eficiencia	74.3%	65.3%	46.1%	52.0%	51.1%
Índice de eficiencia ajustado	51.6%	47.6%	43.5%	48.5%	47.5%
Utilidad operativa antes de provisiones / Activos promedio	3.0%	3.5%	3.9%	4.8%	4.9%
Utilidad operativa / Activos promedio	1.1%	1.7%	3.5%	4.2%	4.2%
Utilidad operativa / Capital contable promedio	5.1%	7.3%	14.5%	16.0%	16.5%
ROAA	1.1%	1.5%	2.7%	3.2%	3.2%
ROAE	5.1%	6.5%	11.3%	12.3%	12.8%
Impuestos netos / Utilidad antes de impuestos	0.0%	11.7%	22.0%	23.1%	22.5%
<b>Calidad de activos (%)</b>					
Reservas creadas / Créditos promedio	1.9%	2.0%	0.5%	0.7%	0.8%
Cartera vencida / Cartera total	6.5%	3.6%	1.3%	3.0%	0.3%
Estimaciones preventivas / Créditos vencidos (x)	0.7	0.9	1.4	0.7	5.7
Estimaciones preventivas / Cartera total	4.3%	3.2%	1.9%	2.0%	1.7%
Cartera vencida neta / Capital contable	-11.7%	-1.8%	2.5%	-3.8%	4.8%
Castigos de cartera / Créditos totales promedio	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Cartera vencida + castigos / Créditos totales promedio	7.8%	4.4%	1.7%	3.6%	0.3%
Activos de baja productividad / Activos totales	4.0%	1.4%	1.5%	3.1%	2.3%
<b>Fondeo y Liquidez (%)</b>					
Fondeo con costo / Pasivo Total	99.0%	97.5%	96.7%	97.1%	95.2%
Inversiones de fácil realización / Fondeo con costo	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
<b>Capitalización y apalancamiento (%)</b>					
Capital contable / Activo total	18.5%	19.3%	20.8%	22.8%	25.0%
Capital contable / Cartera total	18.5%	20.6%	23.4%	26.3%	28.9%
Generación Interna de capital	5.3%	7.0%	12.4%	13.4%	13.6%
Dividendos pagados / Capital	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Pasivo total / Capital contable (x)	4.4	4.2	3.8	3.4	3.0
Activos de baja productividad / Capital contable	21.8%	7.4%	7.3%	13.8%	9.1%

La última revisión de la calificación como administrador primario de activos financieros de SOFOM Tepeyac se realizó el 29 de enero de 2016. La información financiera y operativa utilizada para el análisis y determinación de esta calificación comprende hasta el 31 de diciembre de 2015.

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 la calificación en cuestión puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. La calificación otorgada es una opinión con respecto a la calidad crediticia o a la capacidad de administración de activos, o relativa 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 constituye recomendación alguna para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar al cabo algún negocio, operación o inversión.

La calificación antes indicada está basada 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 la calificación en cuestión, de acuerdo con las metodologías referidas 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. La calificación en cuestión considera un análisis de la calidad crediticia relativa a la emisora, pero no necesariamente refleja una probabilidad estadística de incumplimiento de pago. Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. emite la

calificación 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>.

La calificación antes señalada fue solicitada 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 una calificación.