

---

## **Verum ratifica la calificación como Administrador Primario de Activos Financieros de SOFOM Tepeyac en 'AAF3+/M'**

**Monterrey, Nuevo León (Febrero 19, 2018):** El día de hoy Verum ratificó la calificación de 'AAF3+/M' como Administrador Primario de Activos Financieros a Fomento Local Tepeyac, S.A. de C.V., Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, E.N.R. (SOFOM Tepeyac).

La ratificación de la calificación se fundamenta en una dirección estable, ordenada y conservadora, respaldada por un Consejo de Administración con amplio conocimiento dentro de su mercado objetivo; así como su buena posición financiera y las mejoras continuas en sus procesos y tecnología que buscan mitigar los riesgos inherentes de la gestión de cartera. La calificación también considera el reciente deterioro mostrado en su calidad de activos y coberturas de reservas, una disminución significativa en las horas capacitación que recibió su personal y de las altas concentraciones crediticias que persisten dentro de la institución.

A pesar de que forma parte de un grupo económico, SOFOM Tepeyac mantiene una plantilla laboral independiente y dedicada a las operaciones de la entidad (solo reciben el apoyo de promotores). Al cierre de diciembre de 2017, esta plantilla observó una disminución de una persona al pasar de 18 a 17 empleados, involucrados directamente en la operación de la financiera; en conjunto, estos poseen una experiencia de más de 12 años dentro del grupo y 7 dentro de la entidad, lo que Verum considera que les brinda fortaleza a las operaciones de la institución y además le permite eficiencia en sus gastos administrativos.

Por su parte durante 2017, SOFOM Tepeyac reportó una rotación de personal del 33.3%, ya que existieron tres salidas de empleados cuyas posiciones fueron sustituidas. A pesar de que dicho indicador es elevado, consideramos que la plantilla laboral se muestra estable, ya que partimos de una base de cálculo reducida de este índice. La estabilidad de la plantilla en la financiera obedece a que esta cuenta con estrategias de contratación y retención de personal, así como prestaciones que superan a las que marca la Ley Federal de Trabajo y algunas adicionales proporcionadas por el grupo al cual pertenece.

Respecto a la capacitación, SOFOM Tepeyac ofrece a sus empleados un programa anual que cubre desde los requerimientos para la operación en temas regulatorios, tales como Protección de Lavado de Dinero (PLD) y temas referentes a nuevos esquemas de crédito y desarrollo profesional. No obstante, dichos temas representaron un bajo 12.4 horas de capacitación promedio por empleado, cuando el mínimo requerido en el sector es 20 horas de capacitación por empleado. Verum espera que la administración de la financiera retome su plan de capacitación y sea similar en horas y contenido a los mostrados durante el año pasado (2016: 33 horas de capacitación promedio).

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. Es importante detallar que las garantías de sus acreditados en cartera vencida ascienden a 3.1x su saldo vencido.

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.

Es importante mencionar, 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. Adicionalmente un porcentaje importante de su portafolio cuenta con garantía FEGA, la cual cubre hasta el 50% del saldo.

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. Adicionalmente, en fechas recientes se contrató un nuevo sistema llamado "Quanto" como apoyo en materia de PLD. El sistema cuenta con accesos restringidos por usuario, de tal manera que cada usuario tiene un nivel de accesibilidad que se le asigna según sus facultades y responsabilidades.

El sistema de control interno de la empresa está conformado por las políticas, procesos, procedimientos y controles documentados en manuales. Una vez al año, se incorporan a los manuales los cambios operativos o de políticas que se realizan durante el mismo y que han sido documentados mediante circulares emitidas por la dirección de análisis de crédito y autorizadas por la dirección general, para presentarse ante el Consejo de Administración de la financiera (última revisión: mayo 2017).

La calificación corporativa de largo plazo de SOFOM Tepeyac es de 'A-/M' y se fundamenta 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, la calificación está limitada 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 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 esta calificación:

- Metodología de Administrador de Activos Financieros (Febrero 2017).

### Información de Contacto:

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

Jonathan Feliz Gaxiola  
Director Asociado  
[M jonathan.felix@verum.mx](mailto:jonathan.felix@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 la calificación como Administrador de Activos Financieros 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 la calificación, una explicación sobre la forma en que se determinan y la periodicidad con la que se les da seguimiento, 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 la metodología de calificación antes indicada 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 pueden estar sujeta a actualización en cualquier momento. Las calificaciones otorgadas son una opinión con respecto a la calidad crediticia, la fortaleza financiera o 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 a la emisora o emisión 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.

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 la metodología 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 o fortaleza financiera 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.