

# Fitch Revisa las Calificaciones de Patrimonio y Tertius como Administradores Especiales

Fitch Ratings-Monterrey-16 March 2021: Fitch Ratings afirmó las siguientes calificaciones de Administrador Especial de Activos Financieros de Crédito de Patrimonio S.A. de C.V Sofom E.N.R. (Patrimonio) y Tertius S.A.P.I. de C.V. Sofom, E.N.R. (Tertius): Tertius, S.A.P.I. de C.V., S.F.O.M., E.N.R. -----RMBS Special Servicer; RMBS Special Servicer Rating; Afirmada; AAFC3(mex); Rating Outlook Positive Patrimonio, S.A. de C.V. SoFOM ENR -----RMBS Special Servicer; RMBS Special Servicer Rating; Afirmada; AAFC3(mex); Rating Outlook Stable La modificación de la Perspectiva a Estable desde Negativa de Patrimonio considera los esfuerzos de recuperación de activos no productivos y la contención del deterioro esperado ante un ambiente macroeconómico adverso como consecuencia de la pandemia de coronavirus. La Perspectiva Estable también considera el desempeño financiero esperado de la compañía tras la reestructuración de su deuda durante 2020. La modificación de la Perspectiva a Positiva desde Estable de Tertius considera la evolución favorable en la administración de su cartera vencida, soportada por una plataforma tecnológica robusta. Su creciente actividad en recuperación de activos no productivos también es indicativa de una tendencia positiva en el desempeño del administrador. FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN Impacto Operativo Limitado Derivado del Coronavirus: Patrimonio y Tertius tuvieron que adaptar sus operaciones a un esquema de trabajo híbrido desde marzo de 2020 debido a la contingencia sanitaria derivada de la pandemia por coronavirus. Fitch observó que el proceso se llevó a cabo sin interrupciones a su operación. Al cierre de enero de 2021, todas sus sucursales y oficinas corporativas se mantenían abiertas y operando; cada sucursal se guía por los colores del semáforo COVID para determinar el número de colaboradores que trabajará en oficina o vía remota, de acuerdo a la regulación oficial local. Compañía y Administración Adecuada: Patrimonio y Tertius comparten estructura corporativa y física, identifican la separación de carteras administradas por empresa, pero las actividades operativas y de administración se llevan a cabo como una sola entidad. La alta dirección de los administradores, así como su Junta Directiva, son adecuadas y sus miembros cuentan con experiencia amplia tanto en la empresa como en la administración de activos financieros de crédito. Su equipo directivo promedia 22.5 años de experiencia en el sector financiero y 12.6 años dentro de la compañía. Positivamente, las empresas están trabajando para fortalecer su gobierno corporativo e introducir a su estructura nuevos comités que enriquezcan el proceso de toma de decisiones. Fitch espera que esto se traduzca en un desempeño positivo como administradores. Actualmente, el gobierno corporativo considera un Consejo de Administración con siete miembros independientes y el apoyo de seis comités operativos. Patrimonio mantiene un modelo de negocio enfocado en la administración de portafolios respaldados por hipotecas y créditos puente. Administra cartera propia y de terceros con un valor que ascendía a MXN6,421 millones al cierre de 2020, de los cuales, alrededor de 96% correspondía a cartera hipotecaria individual y el resto a cartera comercial. Como parte de su estrategia, Patrimonio mantiene asignado a Tertius como administrador sustituto de la cartera propia y de la cartera de terceros. Tertius ofrece el servicio de administración de cartera a terceros; durante 2020 comenzó a administrar dos nuevos portafolios hipotecarios que representaron alrededor de 30% del balance de carteras administradas, con lo cual, a diciembre de 2020, la cartera ascendió a MXN7,572 millones (2019: MXN6,691 millones). La estrategia de crecimiento de Tertius para 2021 contempla incorporar portafolios nuevos a su actual cartera administrada

relacionada con cartera hipotecaria y activos financieros no hipotecarios; ofrecer servicios especializados asociados a los procesos de recuperación y considera la posibilidad de comenzar a originar créditos puente, lo que podría dar como resultado un crecimiento para la compañía. Fitch considera que la consecución de dicha estrategia de negocio podría conllevar la consolidación de la Perspectiva de la calificación. Condición Financiera Expuesta a Situación Macroeconómica: La agencia analizó la condición financiera de los administradores para determinar la capacidad para fondear sus operaciones. Durante 2020, Patrimonio reestructuró sus pasivos financieros bajo condiciones que favorecieron el cumplimiento de sus obligaciones y sus operaciones de administrador. Si bien la agencia considera que la reestructura es positiva, la posición de liquidez de la empresa debe ser probada por un período de mediano a largo plazo dado el actual ambiente macroeconómico. Asimismo, el modelo de negocio de Patrimonio es limitado debido a la falta de fuentes de financiamiento y al sector hipotecario presionado. Positivamente, la entidad cuenta con una plataforma tecnológica robusta que le permite operar bajo una estructura de costos eficiente y, al mismo tiempo, cumplir sin limitaciones las obligaciones establecidas en sus contratos de administración. Tertius exhibe ingresos deteriorados y resultados limitados relacionados con los efectos de la crisis sanitaria. Fitch observa un crecimiento lento pero estable para la compañía después de que esta firmara acuerdos modificatorios a sus contratos de comisiones de administración, los cuales alinean las actividades operativas y etapas procesales a la cobranza de comisiones. Sin embargo, si la compañía implementa un modelo de negocio de originación de créditos, la agencia espera que Tertius fortalezca su estructura financiera para sostener la exposición al riesgo de crédito que esto implica. La condición financiera actual se percibe suficiente para realizar las labores de cobranza. Personal y Capacitación Adecuados: Tertius es responsable de la contratación de personal de ambas compañías dado que comparten estructura. El departamento de recursos humanos de las compañías fue capaz de implementar una serie de protocolos y actividades que permitieron alcanzar la continuidad de operaciones durante la pandemia. A pesar de un incremento observado en la tasa de rotación de los últimos 12 meses (2020: 26.9%; 2019: 15.4%), resultado de una estrategia de reducción de costos, las compañías promediaron una antigüedad de personal en la empresa de 8.4 años, lo que compara de manera positiva con entidades similares calificadas por Fitch. Asimismo, los planes de capacitación de personal para 2021 incluyen la apertura de un campus virtual que se espera impacte de manera positiva en el desempeño de los administradores e incremente las horas de capacitación promedio por empleado observadas en 11.6 horas durante 2020 (2019: 26.6 horas). Procedimientos y Controles Sólidos: Fitch revisó la existencia de políticas y procedimientos para cada una de las funciones principales desempeñadas por los administradores y concluyó que las compañías cuentan con estándares de documentación adecuados. Ambas tienen documentados todos sus procesos operativos internos, comparten ciertas políticas, pero mantienen manuales separados. Sus políticas y procedimientos son revisados de manera anual por un comité interno y son actualizados cada vez que las actividades del administrador lo requieran. Los manuales, políticas y procedimientos están disponibles para sus empleados de manera electrónica. El uso de plataformas digitales permite la implementación de controles, supervisión del cumplimiento de normas y el desempeño de las actividades de administrador, lo que se considera un factor positivo. Fitch observa que los administradores cuentan con controles suficientes para cubrir sus operaciones, evaluar el desempeño de sus portafolios y gestionar el riesgo. Experiencia en Administración de Cartera Crediticia Adecuada: Los servicios de administración que Patrimonio y Tertius ofrecen se rigen bajo los contratos firmados con el propietario de cada una de las carteras que administran; sin embargo, las compañías otorgan el mismo tratamiento a cada uno bajo las políticas establecidas en sus manuales internos. Para cada cartera administrada, las compañías realizan un exhaustivo control de los fondos recibidos en sus cuentas bancarias para evitar el riesgo por mezcla. Se llevan a cabo conciliaciones de saldos diarias para identificar los créditos pagados y calcular las métricas de incumplimiento, datos que son utilizados en sus reportes. Fitch considera que Patrimonio y Tertius cuentan con una plataforma automatizada y bien integrada que les permite gestionar cada etapa de sus procesos de administración. La alta disponibilidad de información es adecuada para su rol como administradores de cartera crediticia. Administración de Cartera Vencida Estable: Patrimonio y Tertius administran sus carteras a

través de una plataforma digital y estructura compartidas. La administración de cartera vencida de las compañías refleja un proceso robusto y detallado supervisado por equipos especializados enfocados en diversas tareas y objetivos. Ambas compañías presentan una experiencia amplia en la administración de cartera que se refleja de manera positiva en una dinámica recuperación de activos no productivos. Patrimonio administra un portafolio altamente polarizado con una proporción sobre el balance total de 63% con retrasos mayores de 180 días a diciembre de 2020 (2019: 59%). De manera positiva, a la misma fecha, 70% de los créditos con moras mayores de 180 días estaba en un proceso judicial activo. El inventario de bienes adjudicados administrado por Patrimonio se ha incrementado a un ritmo promedio de 11% anual durante los últimos cinco años; a diciembre de 2020 administraba 3,502 propiedades y durante ese año se adjudicó y vendió 498 y 303 propiedades, respectivamente (2019: 684 adjudicaciones y 383 ventas). Fitch considera que, si bien los indicadores disminuyeron frente a la última revisión, el desempeño del administrador es positivo dadas las condiciones del mercado durante la pandemia. Tertius comenzó a administrar dos nuevas carteras durante 2020, ambas sumamente polarizadas con más de 76% de los créditos con atrasos mayores de 180 días. Sin considerar estas carteras nuevas, Tertius logró disminuir el indicador de cartera vencida (más de 180 días) en los portafolios que administró durante 2020, lo que refleja un desempeño positivo como administrador (2019: 49%; 2020: 43%). A diciembre 2020, 43.5% del total de la cartera con atrasos mayores de 180 días estaba en un proceso judicial activo. Tertius ha logrado incrementar las recuperaciones de activos no productivos en su cartera durante la crisis sanitaria, lo que se refleja de manera efectiva en su desempeño como administrador (2020: 677 adjudicados y 497 ventas; 2019: 478 adjudicados y 95 ventas).

**Tecnología:** La administración de cartera de Patrimonio y Tertius está automatizada en su mayoría y completamente integrada bajo una plataforma compartida que combina aplicaciones internas. Para la gestión de la cobranza, las compañías utilizan una aplicación desarrollada especialmente basada en sus requisitos. De manera similar, las plataformas utilizadas para el seguimiento de recuperación de cartera y ventas de activos no productivos se adecúan a los procesos de las empresas, lo que reduce los riesgos operativos. Las plataformas que utilizan ofrecen un soporte robusto a sus operaciones en relación con el tamaño de los portafolios que administran. De manera positiva, la tecnología y sus procesos ya digitalizados, facilitaron la transición de los esquemas de trabajo remoto sin interrumpir la operación de ninguna de las dos compañías. Los administradores realizan pruebas de contingencia de manera anual; los resultados de 2020 no mostraron observaciones.

**SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación positiva/alza:** Patrimonio En opinión de Fitch, una acción de calificación positiva se percibe limitada en el futuro cercano dado el modelo de negocio actual del administrador. Sin embargo, la calificación podría aumentar si se observara un sostenido crecimiento en el perfil financiero de la compañía y su modelo de negocio exhibiese resiliencia a las condiciones macroeconómicas o se presentara una reducción significativa en el indicador de cartera vencida, junto con un incremento importante en las actividades de recuperación y venta de activos no productivos. Tertius La calificación podría subir si el administrador exhibiera una mejora constante en el desempeño de su portafolio y gestión de cartera vencida, la adquisición de nuevas carteras para administrar y un sostenido crecimiento en la venta de activos no productivos. Además, la integración de un nuevo modelo de originación de créditos que genere recursos y condiciones financieras fuertes para proveer la capacidad de apoyar el crecimiento de cartera estratégico, al mismo tiempo de un sostenido desempeño en la cartera ya administrada podría derivar en una acción de calificación positiva. Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación negativa/baja: Patrimonio La calificación podría bajar si el portafolio se deteriorara aún más debido a la pandemia o el administrador se viera incapacitado para recuperar y monetizar activos no productivos. Una condición financiera volátil también podría derivar en una acción de calificación negativa. Tertius La calificación podría bajar si el portafolio presentara un deterioro derivado de la condición macroeconómica actual; si el administrador presentara un deterioro en la condición financiera y/o si la compañía presentara un crecimiento limitado que le impidiera poder continuar con su operación.

**PARTICIPACIÓN** La(s) calificación(es) mencionada(s) fue(ron) requerida(s) y se asignó(aron) o se le(s) dio seguimiento por solicitud

del(los) emisor(es) o entidad(es) calificada(s) o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará. Criterios aplicados en escala nacional --Metodología para Calificación de Administradores de Activos Financieros de Crédito (Febrero 25, 2020). INFORMACIÓN REGULATORIA FECHA DE LA ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN DE CALIFICACIÓN: --Patrimonio: 10/marzo/2020; --Tertius: 15/noviembre/2019. FUENTE(S) DE INFORMACIÓN: Patrimonio y Tertius. IDENTIFICAR INFORMACIÓN UTILIZADA: Estados financieros auditados al cierre de 2019 y estados financieros internos al cierre de 2020, reportes internos de operación, presentaciones y datos provistos por la compañía con diversas fechas de corte para la información en forma de datos. PERÍODO QUE ABARCA LA INFORMACIÓN FINANCIERA: 2011 al 31/diciembre/2020. La(s) calificación(es) constituye(n) solamente una opinión con respecto a la calidad crediticia del emisor, administrador o valor(es) y no una recomendación de inversión. Para conocer el significado de la(s) calificación(es) asignada(s), los procedimientos para darles seguimiento, la periodicidad de las revisiones y los criterios para su retiro visite <https://www.fitchratings.com/site/mexico>. La estructura y los procesos de calificación y de votación de los comités se encuentran en el documento denominado "Proceso de Calificación" disponible en el apartado "Temas Regulatorios" de <https://www.fitchratings.com/site/mexico>. El proceso de calificación también puede incorporar información de otras fuentes externas tales como: información pública, reportes de entidades regulatorias, datos socioeconómicos, estadísticas comparativas, y análisis sectoriales y regulatorios para el emisor, la industria o el valor, entre otras. La información y las cifras utilizadas, para determinar esta(s) calificación(es), de ninguna manera son auditadas por Fitch México, S.A. de C.V. (Fitch México) por lo que su veracidad y autenticidad son responsabilidad del emisor o de la fuente que las emite. En caso de que el valor o la solvencia del emisor, administrador o valor(es) se modifiquen en el transcurso del tiempo, la(s) calificación(es) puede(n) modificarse al alza o a la baja, sin que esto implique responsabilidad alguna a cargo de Fitch México.