

## Verum ratifica la calificación de 'AAA/M (e)' de la emisión TECRECB 17

**Monterrey, Nuevo León (Enero 21, 2020):** Verum ratifica la calificación de 'AAA/M (e)' con Perspectiva 'Estable' de la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios (CBFs) con clave de pizarra 'TECRECB 17' por un monto de Ps\$500 millones, la cual es la segunda al amparo de un programa por Ps\$2,000 millones, paga una tasa de interés variable de TIE 28 + 2.4% (CAP 10.5%), y su plazo de vigencia es de 42 meses.

La fuente de pago son los flujos generados por la cobranza del portafolio de microcréditos cedidos al fideicomiso emisor, mismos son originados y administrados por Te Creemos, S.A. de C.V., Sociedad Financiera Popular (Te Creemos). Si bien la presente emisión tiene su vencimiento en abril del 2021, dada calendarización para pago de principal, el fideicomiso comenzó a realizar pagos de principal objetivo en noviembre del 2019. De esta forma, se espera que los CBFs se amorticen totalmente en noviembre del 2020.

La calificación refleja los elevados flujos de efectivo esperados provenientes de la cobranza de la cartera fideicomitida de microcréditos, además de la calidad crediticia de Te Creemos, y su capacidad como originador y administrador de los derechos al cobro cedidos al fideicomiso emisor. Adicionalmente, ésta contempla el comportamiento favorable de los aforos de la emisión y sus distintos mecanismos de mejora crediticia, lo que permite que la bursatilización soporte elevadas pérdidas de cartera, otorgando una mayor certidumbre sobre la amortización total de los CBFs ante distintos escenarios modelados por Verum. Finalmente, la calificación incorpora las actividades llevadas a cabo por Administrador de Activos Terracota, S.A. de C.V. como el administrador maestro de esta emisión.

Recientemente se realizó un convenio modificatorio al fideicomiso emisor; de tal manera que, actualmente sólo se admiten derechos al cobro de créditos correspondientes a banca comunal. Los créditos negocio y créditos para mejora de vivienda últimamente han presentado comportamientos desfavorables, por lo que este cambio realizado es tomado por Verum como favorable ya que los créditos de banca comunal son lo que tienen mejor comportamiento.

Al 3T19, el portafolio en el fideicomiso se encuentra pulverizado en más de 10,000 créditos vigentes, por lo que no consideramos una concentración por acreditado. Además, debido a que Te Creemos mantiene altos niveles de operación en ciertas entidades federativas, la cartera cedida al fideicomiso presenta una concentración en esos lugares. Alrededor del 11% de los créditos pertenecen al estado de Veracruz seguido por el la Ciudad de México y Estado de México con un 10%, Chiapas con el 9%, así como Morelos y Puebla con poco más del 8%. Los demás presentan una participación menor al 8% del total.

El aforo para distribuciones es de 1.45x (veces) y el mínimo es de 1.25x. El aforo se calcula de la siguiente manera: resultado de dividir (i) la suma del valor presente neto de los derechos al cobro transmitidos más todas las cantidades que se encuentren depositadas en las cuentas y fondos del fideicomiso, menos (a) las cantidades correspondientes a la porción de intereses, (b) las cantidades depositadas en el fondo de mantenimiento y (c) el valor Presente neto de los derechos al cobro Incumplidos, entre (ii) el saldo insoluto de principal de los Certificados Bursátiles Fiduciarios.

### Factores Relevantes

Altos flujos de efectivo esperados: para proyectar la pérdida esperada del portafolio, Verum utilizó un análisis por cosechas anuales de los últimos 9 años de los créditos de banca comunal que han presentado incumplimientos; además, por el perfil de los créditos (microcréditos), no se tomaron en cuenta prepagos ni recuperaciones. Con base en lo anterior, se supuso una pérdida espera del 6.0%. Según lo modelado por

Verum, estimamos que los flujos serán suficientes para cumplir con las obligaciones de pago de los CBFs, soportando un estrés de hasta 5.0x (veces) la pérdida esperada utilizada.

Comportamiento favorable del aforo: durante la vida de la transacción se ha cumplido con el aforo para distribuciones y Verum considera que esto continuará en los periodos restantes. Al 3T19 la cartera cedida al fideicomiso representa el 62% de la cartera vigente de créditos de banca comunal que Te Creemos tiene en el balance, por lo que la compañía mantiene una relativa flexibilidad para continuar aportando al fideicomiso créditos que cumplan con los criterios de elegibilidad. En caso de que no se cumpla con el aforo mínimo por tres semanas consecutivas, se detonaría un evento de amortización acelerada, por lo que el fideicomiso lograría cumplir con todas sus obligaciones de pago.

Estructura financiera y prelación de pagos: la transacción da preferencia al pago de principal e intereses, y no se liberan recursos a la compañía si no se cumple con el aforo requerido. En opinión de Verum, el tener los pagos de principal objetivo brinda mayor solidez a la estructura, ya que se debe conservar el aforo de la emisión mientras ya se comienzan a hacer prepagos de principal.

Calidad crediticia de la fideicomitente: la calificación toma en cuenta la buena gestión de Te Creemos en el segmento de microfinanzas, su adecuada posición financiera, así como su buen manejo de liquidez y acceso al fondeo. La calificación también considera sus moderados indicadores patrimoniales que reflejan una reducida capacidad de absorción de pérdidas, el paulatino incremento en su cartera deteriorada, principalmente en créditos individuales (cartera vencida y castigos), y la fuerte competencia existente en el sector de microcréditos.

La perspectiva de la calificación se mantiene 'Estable'. La calificación podría disminuirse si se observa un importante deterioro en la calidad crediticia de Te Creemos o como originador y administrador de los créditos, así como en caso de que el comportamiento observado en las cosechas recientes de cartera lleve a un impacto negativo en la generación de flujos de efectivo entrantes al fideicomiso respecto a lo proyectado por Verum, o al incumplimiento del aforo requerido de la emisión.

### Opinión Legal

Para la asignación de esta calificación, Verum solicitó una opinión legal independiente a un despacho de abogados de reconocido prestigio, el cual revisó los documentos relacionados con la transacción. El despacho otorgó una opinión favorable, afirmando que los derechos al cobro pueden ser transferidos como parte del patrimonio del fideicomiso, junto con sus garantías y demás accesorios con los que cuenten.

La siguiente metodología fue utilizada para la determinación de esta calificación:

- Metodología de Calificación de Financiamiento Estructurado (Agosto 2019).
- Metodología de Bancos y Otras Instituciones Financieras (Febrero 2019).

### Información de Contacto:

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

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

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

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

**Oficina Monterrey**  
Av. Lázaro Cárdenas #2321, Mezz. Torre B  
Col. Residencial San Agustín  
San Pedro Garza García, N.L. C.P. 66260  
T (52 81) 1936 6692

## Información Regulatoria:

La última revisión de esta calificación se realizó el pasado 17 de diciembre de 2018. La información financiera utilizada para el análisis y determinación de esta calificación comprende un periodo de 5 años, que abarca desde el 1 de enero de 2014 hasta el 30 de septiembre de 2019.

El significado de las calificaciones, 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 las calificaciones en cuestión pueden estar sujetas 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.

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 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>.

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 una calificación.