

FECHA: 27/10/2021

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V., INFORMA:

CLAVE DE COTIZACIÓN	VERUM
RAZÓN SOCIAL	VERUM, CALIFICADORA DE VALORES, S.A.P.I. DE C.V.
LUGAR	Monterrey, Nuevo León

ASUNTO

PCR Verum Ratifica la Calificación como Administrador Especial de Activos Financieros de Operax en 'AAF2/M'

EVENTO RELEVANTE

Monterrey, Nuevo León (Octubre 27, 2021): PCR Verum ratificó la calificación de 'AAF2/M' como Administrador Especial de Activos Financieros de ABC Capital, S.A., Institución de Banca Múltiple (ABC Capital) a través de la evaluación de su unidad especializada de administración de portafolios ABC Servicios y Consultoría (Operax).

La calificación toma en cuenta la amplia experiencia y conocimiento de la plantilla directiva de Operax en la administración de bienes y créditos del sector inmobiliario en México, así como los buenos estándares de servicio en la gestión de portafolios de terceros, su adecuada plataforma tecnológica apta para la administración de carteras hipotecarias y crecimiento esperado para operar bajo un nuevo plan estratégico, además de las mejoras en automatización de procesos que ha permitido mayor capacidad, cobertura y eficiencia en la operación. Adicionalmente, la calificación refleja la tendencia a la baja en el tamaño de sus operaciones ya que Operax no ha obtenido nuevos portafolios relevantes para administrar, aunado a los mayores retos enfrentados para la venta de bienes inmuebles, la alta rotación del personal en el área operativa de cobranza y su moderado programa de capacitación impartido durante el pasado ejercicio.

Actualmente, Operax está sujeta a las estrategias de negocio, planeación operativa y financiera que establezca el Banco ABC Capital, al cual pertenece; sin embargo, el enfoque estratégico para el mediano plazo consiste en permitir a Operax que complemente sus capacidades operativas y administrativas para operar con autonomía financiera y de gestión.

El equipo directivo de primer nivel de Operax posee una amplia trayectoria en las respectivas tareas que le son asignadas con más de 20 años de experiencia en la industria. Adicionalmente, la institución ha conservado al personal clave, por lo que la rotación dentro del área directiva no es significativa. No obstante, en las posiciones de menor arraigo se observó una mayor rotación durante 2020, principalmente en el área operativa de cobranza: se integraron 15 personas y 5 fueron desincorporadas, mientras que en los primeros 6 meses del presente año ha habido 12 altas y 5 bajas.

Hoy en día, la condición financiera de Operax se encuentra alineada a la de ABC Capital; sin embargo, sus necesidades de capital son cubiertas por sus propios flujos de operación ya que desde su creación ha presentado remanentes (utilidad neta) positivos en todos los periodos a excepción del año 2020, resultado de un aumento en los gastos de operación, ocasionado por pagos pendientes del 2019 (Ps\$3.7 millones), así como por un incremento en gastos relacionados con el COVID-19. Durante los primeros seis meses del 2021, la utilidad neta de Operax sumó Ps\$2.2 millones y esperando cerrar el presente año con cerca de Ps\$5 millones, contrastando con el resultado neto negativo obtenido en 2020 de Ps\$4.3 millones.

Los remanentes de Operax han mostrado tendencia a la baja debido a que el monto de la cartera administrada va en esa misma dirección, situación que proviene por su amortización y/o recuperación natural. Por esta razón, Operax se encuentra buscando estrategias para incrementar su cartera en administración, logrando una mayor diversificación y fortaleciendo su base de ingresos, ya que hoy en día la cartera administrada corresponde al sector inmobiliario. La unidad se encuentra en planes de ofrecer sus servicios a más intermediarios financieros bancarios y no bancarios; considera la posibilidad de coadyuvar en la administración y cobranza de créditos personales, así como en llevar la coordinación de juicios y comercialización de garantías de créditos PyME.

A finales del año 2018, el dueño de unos portafolios le retiró a Operax la administración de 3 de ellos. Éstos se referían a más

FECHA: 27/10/2021

de 18,000 créditos con un saldo de Ps\$1,731 millones en ese momento. A mediados de febrero del 2020, se firmó nuevamente la administración de éstos. Al cierre del 2T21, éstos comprenden 16,187 créditos con un saldo de Ps\$1,502 millones.

A junio del 2021, Operax mantiene diez portafolios en administración, cuyo valor total es de Ps\$16,129 millones, de los cuales Ps\$10,401 millones corresponden a créditos individuales (hipotecarios), Ps\$2,472 millones a créditos empresariales (puente) y Ps\$3,255 millones corresponden a bienes inmuebles para comercialización. Es importante mencionar que durante el 2020 y continuando en 2021, el menor dinamismo de los juzgados y procesos notariales por la reciente pandemia han hecho más lenta la recuperación de los créditos; sin embargo, se han otorgado descuentos de pago para agilizar la recuperación de éstos, por lo que implicó generar un menor gasto jurídico y mitigó de cierta manera el atraso por el cierre de juzgados.

Durante el 2020, la venta de bienes en administración mostró un mayor dinamismo respecto al 2019, al presentar 169 ventas en el año (2019: 100), impulsada por la adquisición de un nuevo portafolio. Favorablemente, en los 6M21, Operax ha realizado 151 ventas y tiene 700 bienes en proceso de formalización lo cual se estaría materializando hasta en un mediano plazo, de un total de 7,000 bienes en promoción de venta. En promedio, la venta de los bienes inmuebles administrados escriturados se ha realizado al ~60% de su valor avalúo, mientras que los que no han sido escriturados se realizan al ~50% de su valor. A raíz de la reciente crisis sanitaria, Operax experimentó una demora en la realización de trámites legales y obtención de expedientes, lo que provocó a su vez un desplazamiento más lento en la comercialización de bienes. Con el propósito de acelerar este desplazamiento, Operax ha concedido más incentivos como estímulo de venta y ha fortalecido esta área como parte de su estrategia; dicho esto, la mayoría de las ventas se han realizado en etapas más tempranas, por lo que a pesar de que el valor de venta es menor, se compensa con mayor rapidez y volumen.

Por otro lado, en el año 2019 Operax ofreció a sus empleados menos de 4 horas de capacitación en promedio; sin embargo, durante el 2020 la Administradora logró aumentar esta cifra brindando distintos programas de capacitación enfocados en diversos temas, tales como: Prevención de Lavado de Dinero (PLD), Seminarios varios de la Asociación de Bancos de México (ABM) y 2 cursos técnicos sobre nuevos productos de la cartera, los cuales tuvieron una duración de 30 días, 19 días y 8 horas por sesión, respectivamente. En el transcurso del 2021, ya se llevaron a cabo algunos de estos programas, por lo que se espera que el plan de capacitación del presente año sea similar al impartido durante el ejercicio anterior.

Operax inició operaciones en diciembre de 2009, siendo la Unidad Especializada de Administración de Portafolios que pertenece al Banco ABC Capital; se especializa en la administración y cobranza de cartera de otras entidades, principalmente de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), en gran medida vencida y/o morosa. También gestiona y vende bienes adjudicados producto de las negociaciones con los acreditados y procesos judiciales de los portafolios de créditos que administra. Sus oficinas centrales están localizadas en la ciudad de Culiacán Sinaloa, contando además con 11 oficinas en distintas ubicaciones desde donde atiende a los acreditados dispersados en toda la República Mexicana.

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

- Metodología de Administrador de Activos Financieros (Abril 2020, aprobada en Octubre 2020).

Información de Contacto:

Florencia Ferado Calleros

Analista

M florencia.ferado@verum.mx

Daniel Martínez Flores

Director General Adjunto de Análisis

M daniel.martinez@verum.mx

Jonathan Félix Gaxiola

Director Asociado

M jonathan.felix@verum.mx

Oficina CDMX

Amores #707 P.H. 1 Col. del Valle

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 27/10/2021

Del. Benito Juárez, CDMX
C.P. 03100
T (52 55) 6276 2026

Oficina Monterrey
Av. Lázaro Cárdenas #2321, Mezzanine
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 28 de febrero de 2020. La información financiera utilizada para el análisis y determinación de esta calificación comprende un periodo que abarca desde el 1 de enero de 2016 hasta el 30 de junio de 2021.

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.pcrverum.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 puede estar sujeta a actualización en cualquier momento. La calificación otorgada es 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, al 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 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.pcrverum.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.

MERCADO EXTERIOR