

FECHA: 16/06/2015

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	FITCH
RAZÓN SOCIAL	FITCH MEXICO S.A. DE C.V.
LUGAR	MONTERREY, N.L.

ASUNTO

Fitch Modifica la Calificación como Administrador de Activos Financieros de Crédito de Terracota a AAFC3+(mex)

EVENTO RELEVANTE

Fitch Ratings - Monterrey, N.L. - (Junio 16, 2015): Fitch Ratings modificó la calificación como Administrador Especial de Activos Financieros de Crédito de Administradora de Activos Terracota, S.A. de C.V. (Terracota) en AAFC3+(mex) desde AAFC3(mex) con Perspectiva Estable.

FACTORES CLAVE DE LA CALIFICACIÓN

La modificación de la calificación obedece a la mejora sostenida de la condición financiera por una base de ingresos mayor, una plantilla directiva experimentada, un índice de rotación de personal contraído y horas de capacitación promedio por empleado incrementadas. No obstante, la calificación se limita por un gobierno corporativo de poca independencia en la toma de decisiones.

Aspectos de Riesgo Operativo

Terracota ofrece administración sustituta y maestra de portafolios de Activos Financieros de Crédito, cuentas por cobrar y créditos originados por entidades financieras no bancarias (Sofoms), así como asesoría de valuación, adquisición, resolución y cobranza de créditos en cartera vencida, revisión de expedientes y bases de datos, entre otros. La entidad ha establecido su estrategia para 2015 basada en administrar cartera vencida hipotecaria propiedad de terceros e incrementar su participación de mercado como Administrador Maestro.

Terracota mantiene un gobierno corporativo encabezado por un Consejo de Administración, presidido por el Director General, (lo cual resta independencia a las decisiones del Consejo), cuatro directivos de la entidad y dos consejeros independientes; el Consejo es auxiliado en las decisiones operativas por los comités de Dirección y Auditoría. En opinión de Fitch se mantiene una dependencia alta de la Dirección General para la toma de decisiones y promoción de la entidad, lo que resta independencia al Consejo e incrementa el riesgo de hombre clave en la continuidad del negocio.

Al cierre del 1T15, la plantilla laboral está compuesta por 24 empleados (1T14: 23 empleados) distribuida en cuatro directivos, dos subdirectores y el resto del personal son supervisores y operativos. El promedio de antigüedad de los trabajadores de Terracota es de 5.1 años en la entidad y acumulan una experiencia promedio de 13 años. Los directivos de Terracota cuentan con 23 años de experiencia promedio en el sector financiero y en la administración de activos financieros. No existe un plan de sucesión o desarrollo interno para los puestos directivos de la entidad.

En opinión de Fitch la experiencia aportada por el cuerpo directivo en la administración de activos ha sido el factor determinante para el crecimiento en la operación de Terracota, sin embargo, existe una dependencia considerable en la Dirección General para tomar decisiones y promover sus servicios.

El personal de Terracota ha asistido a cursos de capacitación acerca de temas fiscales, prevención de lavado de dinero, riesgo, clima laboral, reformas a la ley del trabajo, contables, financieras, cobranza y jurídicos. Al corte del 1T15, la capacitación impartida a su plantilla laboral en los últimos 12 meses se incrementó a 29 horas comparada con revisiones anteriores (1T14: 16 horas; 1T13: 5 horas en promedio). El índice de rotación del personal al cierre del 1T15 es 8.5%, (1T14:12.5%) detonado por

FECHA: 16/06/2015

el remplazo de dos empleados en el área operativa y contar con una base de personal pequeña, pero acorde a sus operaciones.

Los activos encomendados a la entidad pueden ser segmentados de acuerdo al tipo de activo financiero subyacente o por el tipo de mandato que la entidad recibió para prestar servicios de administración. Para el período analizado, Terracota realiza la Administración Especial o Sustituta de activos financieros propiedad terceros; al cierre de 1T15 mantiene la administración especial de 953 créditos vigentes y vencidos distribuidos en tres mandatos de administración, (1T14: 820 cuentas en tres mandatos), que representaban un portafolio con valor de MXN240.3 millones.

La mayor parte de la cartera administrada por Terracota proviene de subastas, compra de cartera castigada de otras Sofoms o compra a descuento de activos con un atraso de pago de más de 180 días. La cartera vencida administrada al 1T15 es de 329 créditos con un valor estimado de MXN177.4 millones (1T14: 295 créditos con un valor estimado en MXN204.8 millones), principalmente por el portafolio de cuentas por cobrar de activos inmobiliarios.

El tiempo promedio para la resolución de procesos judiciales de cartera vencida hipotecaria es de 27 meses, por lo que se encuentran por debajo del promedio en el sector hipotecario (60 meses). En opinión de Fitch, la ventaja competitiva de Terracota es el grado elevado de especialización en la administración y recuperación de activos altamente deteriorados debido a su experiencia y procedimientos detallados en procesos en instancias extrajudiciales y litigios.

La operación de Terracota muestra el perfil financiero típico de las entidades que tienen como única función el proporcionar servicios de administración de cartera. Las entidades de este tipo por lo regular muestran un balance virtualmente libre de deuda financiera con costo, así como una base de activos propiedad de la entidad sumamente reducida constituida principalmente por disponibilidades de efectivo, intangibles en los que se incluye el software que utiliza para la administración de los portafolios y, en menor medida, por el mobiliario mientras que sus gastos operativos representan su mayor egreso.

Es común que los ingresos de entidades de servicio mantengan una relación directa entre sus ingresos y sus costos operativos. Al cierre del primer trimestre de 2015, la entidad conserva una liquidez elevada (60% del total de los activos) para la adquisición de carteras de activos hipotecarios altamente deteriorados. La condición financiera de Terracota presenta una mejora sostenida puesto que reporta utilidades netas durante cuatro ejercicios consecutivos por un incremento en su base de ingresos y reducción de costos operativos.

En opinión de Fitch, Terracota cuenta con una plataforma tecnológica suficiente para su operación en línea y tiempo real de las carteras encomendadas para su administración. La plataforma central cuenta con un módulo de Cobranza que permite la administración y el control de la cobranza de los créditos a través de información de cada crédito resumida en una pantalla. Durante la revisión actual, la entidad migró el Sistema de Contabilidad a su Servidor, el cual integra los módulos de Contabilidad, Nóminas y Facturación, así como la asignación de perfiles a cada usuario para el manejo de la operación (como medida de seguridad) y se centralizó el control de los accesos, recursos y la integridad de la información. Además se realizaron actualizaciones del Software de Microsoft Office a 2013.

SENSIBILIDAD DE LA CALIFICACIÓN

La calificación de Administrador Especial de Activos Financieros podría consolidarse al robustecer su gobierno corporativo y al establecer un plan de sucesión para sus niveles directivos que sustente la permanencia de la entidad a largo plazo. La calificación podría verse reducida en caso de que la entidad se viera incapacitada para realizar las funciones encomendadas como administrador sustituto, así como si presentase un detrimento en su condición financiera.

Contactos Fitch Ratings:

Fernando Sosa (Analista Líder)
Director Asociado
Fitch México S.A. de C.V.
Prol. Alfonso Reyes 2612,

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 16/06/2015

Monterrey, N.L. México

Katalina Treviño (Analista Secundario)
Analista

Román Sánchez (Presidente del Comité de Calificación)
Director

Relación con medios: Denise Bichara, Monterrey, N.L. Tel: +52 (81) 8399 9100.
E-mail: denise.bichara@fitchratings.com.

La calificación señalada fue solicitada por la entidad o en su nombre y, por lo tanto, Fitch ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación.

La información financiera y operativa de la entidad considerada para la calificación presentada en este comunicado corresponde a marzo 31, 2015.

La última revisión de la calificación de Terracota como Administrador de Activos Financieros de Crédito se emitió en julio 8, 2014.

La información utilizada en el análisis de esta calificación fue proporcionada por Terracota y/u obtenida de fuentes de información pública, y consiste en estados financieros, reportes internos de operación, así como copia de reportes a entidades de fomento o regulatorias, incluida la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. El proceso de calificación también puede incorporar información de otras fuentes externas; como análisis sectoriales y regulatorios para el emisor o la industria. Para mayor información sobre Terracota, así como para conocer el significado de la calificación asignada, los procedimientos para dar seguimiento a la calificación, la periodicidad de las revisiones, y los criterios para el retiro de la calificación, puede visitar nuestras páginas www.fitchratings.mx y www.fitchratings.com

En caso de que el valor o la solvencia de la entidad se modifiquen en el transcurso del tiempo, la calificación puede modificarse al alza o a la baja, sin que esto implique responsabilidad alguna a cargo de Fitch México.

La estructura y proceso de votación de los comités, y de calificación se encuentran en el documento denominado Proceso de Calificación, el cual puede ser consultado en nuestra página web www.fitchratings.mx en el apartado Regulación.

La calificación mencionada, constituye una opinión relativa sobre la calidad crediticia de la empresa y su capacidad para administrar activos financieros de crédito, en base al análisis de su trayectoria y de su estructura económica y financiera sin que esta opinión sea una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier instrumento colocado en el mercado de valores. Dicha calificación no podrá ser utilizada para emisiones particulares de deuda en Oferta Pública.

La información y las cifras utilizadas para la determinación de esta calificación, de ninguna manera son auditadas por Fitch México, S.A. de C.V., por lo que su veracidad y autenticidad son responsabilidad de la emisora y/o de la fuente que las emite.

Metodologías aplicadas:

- Criterio para la Calificación/Clasificación de los Administradores de Financiamiento Estructurado en Latinoamérica (Febrero 4, 2014);
- Riesgo de Interrupción de Servicio de Administración de Financiamiento Estructurado (Julio 18, 2014).

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTAN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: WWW.FITCHRATINGS.COM. ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTAN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHRATINGS.MX. LAS CALIFICACIONES

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 16/06/2015

PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGIAS ESTAN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CODIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLITICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERES, BARRERAS PARA LA INFORMACION PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMAS POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTAN TAMBIEN DISPONIBLES EN LA SECCION DE CODIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FITCH PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES SOBRE LAS CUALES EL ANALISTA LIDER ESTA BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNION EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FITCH.

MERCADO EXTERIOR