

Comunicado de prensa:

# S&P Global Ratings confirma clasificaciones de Pendulum como administrador primario, maestro y especial de créditos residenciales

9 de septiembre de 2020

## Resumen de la Acción de Calificación

- Confirmamos nuestras clasificaciones de SUPERIOR AL PROMEDIO de Pendulum S. de R.L. de C.V. como administrador primario y administrador especial de créditos residenciales para el mercado mexicano.
- Además, confirmamos nuestra clasificación de PROMEDIO como administrador maestro de Pendulum.
- Las perspectivas de las clasificaciones son estables.

### CONTACTO ANALÍTICO PRINCIPAL

**Felix Gómez**  
Ciudad de México  
52 (55) 5081-4490  
filix.gomez  
@spglobal.com

### CONTACTOS SECUNDARIOS

**Antonio Zellek, CFA**  
Ciudad de México  
52 (55) 5081-4484  
antonio.zellek  
@spglobal.com

Categoría de la clasificación	Clasificación general	Capacidad gerencial y estructura organizacional	Administración de crédito	Perspectiva	Posición financiera
Administrador primario de hipotecas residenciales	SUPERIOR AL PROMEDIO	SUPERIOR AL PROMEDIO	SUPERIOR AL PROMEDIO	Estable	Suficiente
Administrador maestro de hipotecas residenciales	PROMEDIO	PROMEDIO	PROMEDIO	Estable	Suficiente
Administrador especial de hipotecas residenciales	SUPERIOR AL PROMEDIO	SUPERIOR AL PROMEDIO	SUPERIOR AL PROMEDIO	Estable	Suficiente

Ciudad de México, 9 de septiembre de 2020.- S&P Global Ratings confirmó hoy sus clasificaciones de SUPERIOR AL PROMEDIO de Pendulum S. de R.L. de C.V. como administrador primario y administrador especial de créditos residenciales, así como su clasificación de PROMEDIO como administrador maestro. Las perspectivas de las tres clasificaciones son estables.

Las clasificaciones como administrador primario y especial de créditos residenciales reflejan las subclasificaciones de SUPERIOR AL PROMEDIO para las capacidades gerenciales y estructura organizacional, y para la administración de cartera. Asimismo, la clasificación como administrador maestro está respaldada por la subclasificación de PROMEDIO en ambas categorías.

## Comunicado de prensa: S&P Global Ratings confirma clasificaciones de Pendulum como administrador primario, maestro y especial de créditos residenciales

Nuestras clasificaciones de Pendulum reflejan lo siguiente:

- Estructura organizacional sólida.
- Equipo gerencial experimentado.
- Volumen de personal consistente con el ritmo de crecimiento de las carteras administradas.
- Capacitación adecuada para sus empleados, aunque podría incluir más desarrollo de habilidades interpersonales.
- Plataforma robusta de tecnología de la información que está en mejora constante.
- Planes de recuperación ante desastres y continuidad del negocio bien documentados.
- Políticas y procedimientos bien estructurados y exhaustivos.
- Se ha mejorado el almacenamiento de documentos.
- Prácticas satisfactorias de procesamiento de pagos.
- Equipo de servicio al cliente adecuado, y
- Fuertes capacidades de generación de informes gracias a sus sistemas automatizados.

Esperamos que la empresa lleve a cabo pruebas anuales de los planes de continuidad del negocio y recuperación ante desastres, así como un plan de auditoría interna consistente para su área de administración de créditos y activos.

A marzo de 2020, la cartera de Pendulum estaba conformada por 29,341 créditos relacionados únicamente con créditos residenciales, los cuales representaron \$9,100 millones de pesos mexicanos (MXN): 5,588 créditos están bajo el administrador maestro, 20,547 los opera el administrador primario y todo el portafolio está dentro de la administración especial. Además, la empresa administra 950 créditos mixtos, que incluyen créditos residenciales, comerciales e industriales (C&I).

El monto de créditos en la cartera de Pendulum aumentó en 25% frente a nuestra revisión pasada, la cual contaba con información a diciembre 2017.

A marzo de 2020, los créditos vigentes operados por el administrador primario representaban 34.5% de la cartera total, una ligera baja en comparación con 38.5% a diciembre de 2019. En el caso del administrador maestro, el 17.1% de la cartera eran créditos vigentes, lo que representó también una disminución respecto del 19.4% de diciembre de 2019. A marzo de 2020, el 25.6% de la cartera del administrador especial se poseía mora menor a 90 días.

Los créditos morosos comprendieron la mayor parte de la cartera. A marzo de 2020, los créditos con mora bajo administración primaria aumentaron a 56.4% desde 50.0% a diciembre de 2019. Para el administrador maestro, el 77% fueron créditos morosos, es decir, un pequeño aumento desde el 76% a diciembre de 2019. Por último, los créditos morosos del administrador especial aumentaron a 67.7% del total de la cartera a marzo de 2020 desde 56.7% a diciembre de 2019.

La clasificación de cada administrador refleja la experiencia del personal y el equipo de administración de la compañía, una estructura organizacional sólida y bien segregada dedicada a respaldar las operaciones. Adicionalmente, la clasificación refleja una plataforma de TI robusta y flexible, que continúa brindando altos niveles de automatización a las operaciones, que permite generar informes para los inversionistas y permite la adición de nuevas líneas de negocio dentro de la compañía. Además, las clasificaciones dan cuenta de las nuevas capacidades del sistema de Pendulum para promover la venta de propiedades a través de su sitio web, mejorando así las estadísticas de recuperación de propiedad inmobiliaria (REO, siglas en inglés para *real estate-owned*). También cuenta con un amplio programa de formación para los empleados; promueve

## Comunicado de prensa: S&P Global Ratings confirma clasificaciones de Pendulum como administrador primario, maestro y especial de créditos residenciales

políticas y procedimientos integrales y bien estructurados; capacidades de procesamiento de pagos de alta calidad para respaldar su cartera y garantizar la conciliación oportuna de los balances; y además, promueve una composición estable de la cartera primaria residencial.

Sin embargo, las clasificaciones también reflejan el alto nivel de rotación de empleados, el cual fue de 24.7% a marzo de 2020 y que podría ser perjudicial a largo plazo. Adicionalmente, reflejan un número de años de experiencia entre el personal en la primera línea jerárquica menor en comparación con sus pares en el mercado. El número de carteras administradas por el administrador maestro también se ha mantenido bajo (ocho carteras residenciales) en comparación con el administrador primario (26 carteras) y el administrador especial (32 carteras). Además, el valor de venta promedio de las propiedades de Pendulum fue del 58.0% a marzo de 2020, que si bien representa un aumento respecto del 56.0% desde nuestra última revisión, continuó siendo más bajo que el valor de venta logrado por otros administradores que clasificamos en este nivel.

Desde nuestra revisión anterior, observamos los siguientes cambios y/o eventos:

- Debido a la pandemia de COVID-19, Pendulum ha operado de forma remota desde marzo de 2020. Como resultado del confinamiento, la empresa decidió implementar el trabajo remoto permanente en algunas áreas de la compañía. Además, mantendrá solo el 25.0% de sus oficinas operando en la Ciudad de México.
- La estructura organizacional de Pendulum ha cambiado de manera significativa. Actualmente, hay cuatro áreas principales (comercial, recuperación de cartera, direcciones de administración general y gestión y control) que reportan directamente al Director General. En la segunda línea, hay subdirecciones que informan a esas cuatro áreas principales.
- Pendulum ha obtenido las certificaciones ISO para todas las áreas de la empresa. Estas certificaciones ayudan a la empresa a prevenir observaciones durante las auditorías internas, ya que brindan lineamientos generales sobre cómo realizar tareas y estandarizar procesos.
- La empresa continúa desarrollando su plataforma tecnológica para adaptarse mejor a sus necesidades. Actualizó la plataforma utilizada por la subdirección de *Business Intelligence*, demostrando que Pendulum ha mejorado la calidad de sus servicios prestados y que es una empresa orientada al cliente.
- Pendulum ha diversificado su negocio y ha mejorado su posición en el mercado como administrador.
- Pendulum ha cambiado su estrategia con respecto a la subcontratación de firmas legales externas. La empresa mantendrá una porción de sus firmas legales externas para asignarlas a deudores que se encuentren muy alejados de la Ciudad de México, lo que aumentará la eficiencia del departamento legal interno.
- La rotación de empleados ha mejorado desde nuestra revisión anterior. A marzo de 2020, el índice de rotación de personal fue de 24.7%, una caída respecto 2019. El alto índice de rotación se debió principalmente a la conclusión de contratos específicos que requerían un mayor número de empleados destinados a recuperar carteras con altos índices de morosidad.
- Las estadísticas de REO disminuyeron desde nuestra revisión pasada. A marzo de 2020, había 4,730 créditos en la cartera de REO en comparación con los 20,876 a diciembre de 2017. La cantidad de créditos representó solo el 1.0% de toda la cartera administrada de Pendulum.

La empresa no ha sufrido una gran afectación por la pandemia de coronavirus, porque ha seguido operando de forma remota. Sin embargo, el nivel de cobranza dentro de las carteras de la compañía disminuyó en el segundo trimestre de 2020 debido a la pandemia y las consecuencias macroeconómicas relacionadas.

La perspectiva de las clasificaciones es estable. A fin de mantener nuestra clasificación actual, esperamos que Pendulum continúe presentando un desempeño estable en la cartera que

## **Comunicado de prensa: S&P Global Ratings confirma clasificaciones de Pendulum como administrador primario, maestro y especial de créditos residenciales**

administra y mantenga los adecuados estándares de administración con los que cuenta. Un deterioro de los factores mencionados por encima de nuestras expectativas, o en caso de observar un debilitamiento adicional que impacte las capacidades de administración de activos, podría afectar negativamente la clasificación.

Para considerar a Pendulum para una clasificación más alta como administrador, esperaríamos un índice de rotación de personal menor, mayor capacitación para el desarrollo de habilidades interpersonales, y un historial más largo de administración de carteras para el administrador maestro.

La posición financiera es SUFICIENTE. Si nuestra opinión sobre la calidad crediticia de la empresa se deteriora podría afectar nuestra opinión sobre la posición financiera del administrador.

Pendulum se mantiene en nuestro listado de administradores selectos. Para ser incluido y mantenerse en este listado, se debe considerar que el administrador cumpla con los criterios para la consecución de, al menos, una clasificación de PROMEDIO con perspectiva estable, así como una posición financiera considerada como SUFICIENTE.

S&P Global Ratings reconoce que existe un elevado grado de incertidumbre sobre la evolución de la pandemia del coronavirus. El consenso entre los expertos del sector salud es que la pandemia podría estar ahora en su nivel más alto, pero seguirá siendo una amenaza hasta que haya amplia disponibilidad de una vacuna o tratamiento efectivo, lo que podría ocurrir hasta el segundo semestre de 2021. Estamos usando este supuesto para evaluar las implicancias económicas y crediticias asociadas con la pandemia (vea nuestros análisis aquí: [www.spglobal.com/ratings](http://www.spglobal.com/ratings)). Conforme la situación avance, actualizaremos en consecuencia nuestros supuestos y estimaciones.

### **Artículos Relacionados**

- [Definiciones de Calificaciones de S&P Global Ratings](#).
- [Enfoque Analítico: Clasificaciones Globales de Evaluaciones de Administradores de Activos](#), 7 de enero de 2019.
- [Lista de Administradores de Activos Selectos](#), 2 de julio de 2020.
- *Credit Conditions Emerging Markets: Slow Recovery, Prevalent Risks*, 30 de junio de 2020.
- [S&P Global Ratings confirma clasificaciones de Pendulum como administrador primario de créditos residenciales, administrador maestro y administrador especial](#), 26 de octubre de 2018.

## Comunicado de prensa: S&P Global Ratings confirma clasificaciones de Pendulum como administrador primario, maestro y especial de créditos residenciales

Copyright © 2020 por Standard & Poor's Financial Services LLC. Todos los derechos reservados.

Ningún contenido (incluyendo calificaciones, análisis e información crediticia relacionada, valuaciones, modelos, software u otra aplicación o resultado derivado del mismo) o cualquier parte aquí indicada (Contenido) puede ser modificada, revertida, reproducida o distribuida en forma alguna y/o por medio alguno, ni almacenada en una base de datos o sistema de recuperación de información, sin permiso previo por escrito de Standard & Poor's Financial Services LLC o sus filiales (conjuntamente denominadas S&P). El Contenido no debe usarse para ningún propósito ilegal o no autorizado. S&P y todos sus proveedores, así como sus directivos, funcionarios, accionistas, empleados o agentes (en general las Partes S&P) no garantizan la exactitud, integridad, oportunidad o disponibilidad del Contenido. Las Partes S&P no son responsables de errores u omisiones (por negligencia o cualquier otra causa), independientemente de su causa, de los resultados obtenidos a partir del uso del Contenido o de la seguridad o mantenimiento de cualquier información ingresada por el usuario. El Contenido se ofrece sobre una base "como está". LAS PARTES S&P DENIEGAN TODAS Y CUALESQUIER GARANTÍAS EXPLÍCITAS O IMPLÍCITAS, INCLUYENDO, PERO SIN LIMITACIÓN DE, CUALESQUIER GARANTÍA DE COMERCIALIZACIÓN O ADECUACIÓN PARA UN PROPÓSITO O USO EN PARTICULAR, DE AUSENCIA DE DEFECTOS, DE ERRORES O DEFECTOS EN EL SOFTWARE, DE INTERRUPCIÓN EN EL FUNCIONAMIENTO DEL CONTENIDO O DE OPERACIÓN DEL CONTENIDO CON CUALQUIER CONFIGURACIÓN DE SOFTWARE O HARDWARE. En ningún caso, las Partes S&P serán sujetos de demanda por terceros derivada de daños, costos, gastos, comisiones legales o pérdidas (incluyendo, sin limitación, pérdidas de ingresos o de ganancias y costos de oportunidad o pérdidas causadas por negligencia) directos, indirectos, incidentales, punitivos, compensatorios, ejemplares, especiales o consecuenciales en conexión con cualesquier uso del Contenido incluso si se advirtió de la posibilidad de tales daños.

Los análisis crediticios relacionados y otros, incluyendo las calificaciones, y las declaraciones en el Contenido, son opiniones a la fecha en que se expresan y no declaraciones de hecho. Las opiniones, análisis y decisiones de reconocimiento de calificaciones (como tal término se describe más abajo) de S&P no constituyen recomendaciones para comprar, retener o vender ningún instrumento o para tomar decisión de inversión alguna, y no se refieren a la conveniencia de ningún instrumento o título-valor. S&P no asume obligación para actualizar el Contenido tras su publicación en cualquier forma o formato. No debe dependerse del Contenido y éste no es sustituto de la capacidad, juicio y experiencia del usuario, de su administración, empleados, asesores y/o clientes al realizar inversiones y tomar otras decisiones de negocio. S&P no actúa como fiduciario o asesor de inversiones excepto donde esté registrado como tal. Aunque S&P ha obtenido información de fuentes que considera confiables, no realiza labores de auditoría ni asume la tarea de revisión o verificación independiente de la información que recibe.

En la medida en que las autoridades regulatorias permitan a una agencia calificadora reconocer en una jurisdicción una calificación emitida en otra jurisdicción para fines regulatorios determinados, S&P se reserva el derecho de asignar, retirar o suspender tal reconocimiento en cualquier momento y a su sola discreción. Las Partes S&P no asumen obligación alguna derivada de la asignación, retiro o suspensión de un reconocimiento, así como cualquier responsabilidad por cualesquiera daños que se aleguen como derivados en relación a ello. S&P mantiene algunas actividades de sus unidades de negocios independientes entre sí a fin de preservar la independencia y objetividad de sus respectivas actividades. Como resultado de ello, algunas unidades de negocio de S&P podrían tener información que no está disponible a otras de sus unidades de negocios. S&P ha establecido políticas y procedimientos para mantener la confidencialidad de la información no pública recibida en conexión con cada uno de los procesos analíticos.

S&P recibe un honorario por sus servicios de calificación y por sus análisis, el cual es pagado normalmente por los emisores de los títulos o por suscriptores de los mismos o por los deudores. S&P se reserva el derecho de diseminar sus opiniones y análisis. Las calificaciones y análisis públicos de S&P están disponibles en sus sitios web [www.standardandpoors.com](http://www.standardandpoors.com), [www.standardandpoors.com.mx](http://www.standardandpoors.com.mx), [www.standardandpoors.com.ar](http://www.standardandpoors.com.ar), [www.standardandpoors.cl](http://www.standardandpoors.cl), [www.standardandpoors.com.br](http://www.standardandpoors.com.br) (gratuitos) y en [www.ratingsdirect.com](http://www.ratingsdirect.com) y [www.capiq.com](http://www.capiq.com) (por suscripción) y pueden distribuirse por otros medios, incluyendo las publicaciones de S&P y por redistribuidores externos. Información adicional sobre los honorarios por servicios de calificación está disponible en [www.standardandpoors.com/usratingsfees](http://www.standardandpoors.com/usratingsfees).

S&P Global Ratings S.A. de C.V., Av. Javier Barros Sierra No. 540, Torre II, PH2, Col. Lomas de Santa Fe, C.P. 01210 Ciudad de México.