

FECHA: 18/09/2020

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	ADAMFIN
RAZÓN SOCIAL	PROYECTOS ADAMANTINE, S.A. DE C.V., SOFOM, E.R.
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

HR Ratings ratificó la calificación de HR BBB, modificando la Perspectiva de Estable a Positiva para Adamantine. Asimismo, se ratificó la calificación de HR3

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (18 de septiembre de 2020) - HR Ratings ratificó la calificación de HR BBB, modificando la Perspectiva de Estable a Positiva para Adamantine. Asimismo, se ratificó la calificación de HR3

La modificación de la Perspectiva para Adamantine se basa en la estabilidad mostrada en la generación de ingresos de sus diferentes líneas de negocio, llegando a ingresos netos 12m de P\$281m al 1T20 (vs. P\$211m al 1T19 y P\$137m proyectado en un escenario base). Lo anterior, permitió mantener niveles adecuados de rentabilidad, llegando a un ROA y ROE Promedio 12m de 9.1% y 9.7% al 1T20 (vs. 10.2% y 12.0% al 1T19). Asimismo, la Empresa continua con una estrategia de baja originación, que le ha permitido disminuir los pasivos financieros y con ello, mostrar métricas de apalancamiento y solvencia en niveles de fortaleza, llegando a un índice de capitalización ajustado de 137.5% al 1T20 (vs. 70.4% al 1T19). Adicionalmente, la menor operación de cartera, junto con la terminación de su participación en el extranjero, ha permitido disminuir los gastos de administración, lo que mejoró las métricas de eficiencia. Los principales supuestos y resultados se encuentran en la siguiente tabla incluida en el documento adjunto.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

Adecuados niveles de rentabilidad, al mantener un ROA y ROE Promedio de 9.1% y 9.7% al 1T20 (vs. 10.2% y 12.0% al 1T19 y 4.7% y 5.0% esperado en un escenario base). A pesar de una mayor generación de ingresos netos, los cuales llegaron a P\$281m al 1T20, se mostró un resultado neto 12m de P\$288m al 1T20 (vs. P\$211m y P\$326m al 1T19). Lo anterior se debió al mayor monto de impuestos diferidos mostrados durante el 4T18 lo que fortaleció el resultado neto 12m al 1T19.

Estabilidad en la estrategia de crecimiento. Durante el último año, Adamantine consolidó su estrategia de negocios, enfocándose en la recuperación de activos improductivos y desarrollo de proyectos inmobiliarios, por lo que llegó a una cartera administrada de P\$15,970m, derechos de cobro adquiridos por P\$438m y proyectos inmobiliarios por P\$753m al 1T20 (vs. P\$19,185m, P\$492 y P\$343m al 1T19).

Métricas de solvencia y apalancamiento en niveles fortaleza, llegando a un Índice de Capitalización Ajustado y Razón de Apalancamiento de 137.5% y 0.1x al 1T20 (vs. 70.4% y 0.2x al 1T19 y 81.9% y 0.1x en un escenario base). El fortalecimiento de estas métricas se debe a la menor cartera originada por Adamantine, lo que ha llevado a reducir los activos sujetos a riesgo de mercado y los pasivos financieros de la Empresa.

Crecimiento en las operaciones de la línea de negocios Desarrollos inmobiliarios, generando ventas de bienes inmobiliarios 12m por P\$65m al 1T20 (vs. P\$87m al 1T19). Actualmente, Adamantine se encuentra desarrollando seis proyectos inmobiliarios por un valor total de P\$1,024m, los cuales contarán con un total de 516 viviendas y mantienen un avance de obra promedio de 58.9% al 1T20.

Expectativas para Periodos Futuros

Mayor Participación del Desarrollo de Proyectos Inmobiliarios en los ingresos de Adamantine. Se esperaría que mediante las

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 18/09/2020

tres subsidiarias que mantiene actualmente Adamantine, el desarrollo de proyectos inmobiliarios tome mayor relevancia en la generación de ingresos de la Empresa, llegando a representar un 25.0% de la operación para el ejercicio de 2022.

Incremento en la administración de carteras emproblemadas. Se esperaría un incremento en las carteras emproblemadas adquiridas y administradas, principalmente hipotecarias, con lo que se esperaría mayores niveles de recuperaciones y adjudicaciones en los próximos años.

Baja originación de cartera propia. No se esperaría que Adamantine se enfoque en esta línea de negocios durante los próximos periodos; no obstante, la originación podría incrementar por oportunidades de negocio y créditos intercompañías.

Factores Adicionales Considerados

Mejora en los Ingresos Netos / Obligaciones Firpo. El incremento en los ingresos netos mostró un crecimiento más rápido al de la Deuda Firpo, mejorando este indicador, el cual alcanzo 8.8% al 1T20 (vs. 7.2% al 1T19). Es importante mencionar que las Obligaciones Firpo tienen vencimiento en septiembre de 2027.

Altos niveles de liquidez y disponibilidades mostrados, llegando a mantener disponibilidades por P\$997m al 1T20 (vs. P\$538m al 1T19). Los altos niveles de liquidez provienen de una menor originación de cartera

Operaciones con Empresas Filiales. Durante el último año, la mayoría de la cartera de crédito estuvo conformada por operaciones de Empresas Filiales. Al primer trimestre del 2020, Adamantine mantiene créditos con empresas del grupo por un monto de P\$154m, representando el 76.3% de la cartera de crédito en balance (vs. P\$518m al 1T19).

Factores que Podrían Subir la Calificación

Crecimiento sostenido de las utilidades. Un crecimiento sostenido de la línea de desarrollo inmobiliario, junto con un crecimiento constante de las operaciones de recuperación y administración de cartera emproblemadas que mantengan al ROE Promedio por encima del 10.0% podría impactar positivamente la calificación.

Factores que Podrían Bajar la Calificación

Baja generación de ingresos netos. Una mala consolidación de la línea de Desarrollo Inmobiliario, junto con una baja recuperación en la cartera emproblemada administrada, incrementaría los activos improductivos dentro de balance. Lo anterior, traería Ingresos Netos negativos, pudiendo afectar la calificación de negativamente.

Significativa disminución de ingresos netos a obligaciones netas. Una disminución de este indicador por debajo de 0.05x mostraría una baja capacidad de pago para cumplir con las obligaciones FIRPO.

Anexo - Escenario Base incluido en el documento adjunto.

Anexo - Escenario Estrés incluido en el documento adjunto.

Glosario incluido en el documento adjunto.

Contactos

Carlo Montoya
Asociado
Analista Responsable
carlo.montoya@hrratings.com

Anais Padilla
Analista

Evento Relevante de Calificadoras



FECHA: 18/09/2020

anais.padilla@hrratings.com

Angel García
Director de Instituciones Financieras / ABS
angel.garcia@hrratings.com

México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Delegación Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México.

Tel 52 (55) 1500 3130.

Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadora:

Metodología de Calificación para Instituciones Financieras No Bancarias (México), Mayo 2009

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar www.hrratings.com/methodology/

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores.

Calificación anterior Contraparte: HR BBB / Perspectiva Estable / HR3

Fecha de última acción de calificación Contraparte: 7 de agosto de 2018

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 1T11 - 1T20

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información financiera trimestral y anual dictaminada por Ernst & Young, Global Limited proporcionados por la Empresa.

Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso). N/A

HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso) N/A

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (NRSRO) para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la Sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora. Las calificaciones y/u opiniones otorgadas se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las

FECHA: 18/09/2020

metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad 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 la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base. Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde US\$1,000 a US\$1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre US\$5,000 y US\$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).

MERCADO EXTERIOR