

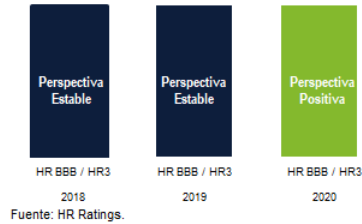
A NRSRO Rating*

Calificación

Proyectos Adamantine LP HR BBB
Proyectos Adamantine CP HR3

Perspectiva Positiva

Evolución de la Calificación Crediticia



Fuente: HR Ratings.

Contactos

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

Anais Padilla
Analista
anais.padilla@hrratings.com

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

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 son:

| Supuestos y Resultados: Adamantine (Millones de pesos) | Trimestral | | Anual | | | Escenario Base | | | Escenario de Estrés | | |
|--|------------|--------|--------|--------|--------|----------------|--------|--------|---------------------|--------|--------|
| | 1T19 | 1T20 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020P* | 2021P | 2022P | 2020P* | 2021P | 2022P |
| Cartera de Crédito Administrada | 19,185 | 15,970 | 29,655 | 19,306 | 18,202 | 17,179 | 18,935 | 20,872 | 17,964 | 21,015 | 24,585 |
| Cartera de Crédito Vigente | 670 | 180 | 519 | 659 | 396 | 209 | 245 | 428 | 151 | 171 | 341 |
| Portafolio Vencido | 1,218 | 1,166 | 1,354 | 1,279 | 1,133 | 1,215 | 1,287 | 1,333 | 1,323 | 1,380 | 1,410 |
| Gastos de Administración 12m | 402 | 303 | 311 | 413 | 284 | 292 | 320 | 348 | 404 | 410 | 412 |
| Ingresos Netos 12m | 211 | 281 | 123 | 81 | 229 | 244 | 273 | 310 | -116 | -117 | 9 |
| Resultado Neto 12m | 326 | 288 | 271 | 246 | 228 | 232 | 274 | 317 | -173 | -130 | -1 |
| Ingresos Netos** / Obligaciones FIRPO | 7.2% | 8.8% | 5.1% | 2.8% | 7.3% | 7.2% | 7.4% | 7.7% | 0.7% | -0.3% | 1.3% |
| Ingresos Netos / Obligaciones Netas | 7.7% | 10.7% | 6.3% | 2.9% | 8.7% | 8.9% | 8.9% | 9.4% | 0.8% | -0.3% | 1.2% |
| Índice de Cobertura | 1.0 | 0.7 | 0.6 | 0.8 | 0.7 | 0.7 | 0.7 | 0.7 | 0.6 | 0.7 | 0.7 |
| MIN Ajustado | 24.9% | 34.3% | 40.4% | 19.6% | 29.2% | 28.7% | 27.7% | 28.6% | 16.9% | 30.1% | 47.2% |
| Índice de Eficiencia Ajustado | 3.8% | 1.8% | 1.2% | 3.6% | 1.7% | 1.6% | 2.0% | 1.9% | 2.1% | 2.3% | 2.2% |
| Índice de Eficiencia Operativa | 40.2% | 27.6% | 46.8% | 45.7% | 26.2% | 26.6% | 26.2% | 26.2% | 44.4% | 66.4% | 75.7% |
| ROA Promedio | 10.2% | 9.1% | 9.3% | 7.2% | 7.5% | 6.9% | 7.4% | 7.9% | -5.5% | -4.2% | 0.0% |
| ROE Promedio | 12.0% | 9.7% | 10.8% | 8.6% | 8.0% | 7.4% | 8.0% | 8.5% | -5.9% | -4.7% | 0.0% |
| Índice de Capitalización Ajustado | 70.4% | 137.5% | 49.5% | 65.1% | 101.4% | 141.8% | 162.7% | 149.0% | 110.5% | 102.0% | 78.6% |
| Razón de Apalancamiento | 0.2 | 0.1 | 0.2 | 0.2 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.2 |

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna proporcionada por la Empresa y anual dictaminada por Ernst & Young, Global Limited.

* Proyecciones realizadas a partir del 2T20 bajo un escenario base y de estrés.

**Ingresos Netos: Ingresos Recurrentes + Ingresos Extraordinarios - Gastos Recurrentes.

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 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 emproblemas.** Se esperaría un incremento en las carteras emproblemas 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 emproblemas 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 emproblema 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

| Balance Adamantine (Millones de Pesos) | Anual | | | | | | Trimestral | |
|--|-------|-------|-------|--------|-------|-------|------------|-------|
| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020P* | 2021P | 2022P | 1T19 | 1T20 |
| Escenario Base | | | | | | | | |
| ACTIVO | 3,014 | 3,045 | 3,258 | 3,577 | 3,909 | 4,215 | 3,018 | 3,389 |
| Disponibilidades y Valores | 884 | 730 | 920 | 1,147 | 1,215 | 1,108 | 789 | 1,134 |
| Disponibilidades | 185 | 257 | 366 | 800 | 891 | 805 | 300 | 779 |
| Inversiones en Valores ¹ | 692 | 274 | 263 | 142 | 135 | 128 | 251 | 138 |
| Saldo Deudores en Operaciones de Reporto ² | 7 | 199 | 291 | 205 | 189 | 174 | 239 | 218 |
| Total Cartera de Crédito Neto | 530 | 664 | 403 | 219 | 254 | 436 | 670 | 187 |
| Cartera de Crédito Total | 549 | 685 | 420 | 240 | 274 | 454 | 696 | 202 |
| Cartera de Crédito Vigente | 519 | 659 | 396 | 209 | 245 | 428 | 670 | 180 |
| Créditos Comerciales | 464 | 607 | 345 | 176 | 216 | 400 | 619 | 129 |
| Créditos a la Vivienda | 55 | 52 | 51 | 34 | 29 | 28 | 51 | 51 |
| Cartera de Crédito Vencida | 30 | 26 | 24 | 31 | 29 | 26 | 26 | 22 |
| Créditos Comerciales | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 |
| Créditos a la Vivienda | 30 | 26 | 24 | 31 | 29 | 26 | 24 | 22 |
| Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios | -19 | -21 | -17 | -22 | -20 | -18 | -26 | -14 |
| Derechos de Cobro Adquiridos ³ | 747 | 531 | 407 | 454 | 492 | 501 | 492 | 438 |
| Otros Activos | 853 | 1,121 | 1,528 | 1,757 | 1,949 | 2,170 | 1,067 | 1,629 |
| Otras Cuentas por Cobrar ⁴ | 303 | 378 | 372 | 387 | 395 | 402 | 368 | 383 |
| Bienes Adjudicados | 275 | 344 | 330 | 343 | 372 | 402 | 331 | 324 |
| Inmuebles, Mobiliario y Equipo | 13 | 9 | 14 | 14 | 14 | 13 | 15 | 14 |
| Inversiones Permanentes en Acciones ⁵ | 46 | 5 | 22 | 118 | 122 | 127 | 5 | 113 |
| Otros Activos Misc. ⁶ | 217 | 384 | 791 | 895 | 1,047 | 1,224 | 347 | 795 |
| PASIVO | 328 | 276 | 223 | 263 | 293 | 272 | 193 | 240 |
| Préstamos de Bancos y de Otros Organismos | 169 | 95 | 42 | 61 | 75 | 36 | 89 | 50 |
| De Corto Plazo | 128 | 55 | 0 | 0 | 0 | 0 | 49 | 0 |
| De Largo Plazo | 0 | 0 | 1 | 21 | 35 | 36 | 0 | 10 |
| Certificado Bursátil ⁷ | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 0 | 40 | 40 |
| Otras Cuentas por Pagar ⁸ | 159 | 180 | 181 | 201 | 218 | 236 | 104 | 190 |
| Impuestos diferidos (a cargo) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CAPITAL CONTABLE | 2,686 | 2,769 | 3,035 | 3,314 | 3,615 | 3,943 | 2,825 | 3,148 |
| Capital Contribuido | 2,545 | 2,356 | 2,325 | 2,368 | 2,393 | 2,399 | 2,339 | 2,308 |
| Capital Social | 2,545 | 2,356 | 2,325 | 2,294 | 2,264 | 2,234 | 2,339 | 2,308 |
| Capital Ganado | 141 | 414 | 710 | 946 | 1,223 | 1,544 | 486 | 840 |
| Reservas de Capital | 90 | 103 | 115 | 126 | 126 | 126 | 103 | 126 |
| Resultado de Ejercicios Anteriores | -237 | 19 | 238 | 457 | 692 | 969 | 249 | 457 |
| Resultado Neto | 270 | 230 | 230 | 235 | 277 | 321 | 72 | 129 |
| Interés Minoritario | 18 | 61 | 128 | 128 | 128 | 128 | 61 | 128 |
| Deuda Neta | -837 | -491 | -589 | -902 | -985 | -934 | -510 | -876 |
| Deuda Neta con FIRPOS | 1,829 | 2,679 | 2,787 | 2,792 | 3,040 | 3,186 | 2,715 | 2,701 |
| Cartera Vencida + Derechos de Cobro+ Bienes Adjudicados** | 1,354 | 1,279 | 1,133 | 1,215 | 1,287 | 1,333 | 1,218 | 1,166 |
| Obligaciones Netas: Deuda Neta + Obligaciones de Capital | 2,522 | 1,996 | 1,709 | 1,350 | 1,260 | 1,291 | 1,890 | 1,362 |

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna proporcionada por la Empresa y anual dictaminada por Ernst & Young, Global Limited.

* Proyecciones realizadas a partir del 2T20 bajo un escenario económico base.

** Netos de estimaciones preventivas

¹- Inversiones en Valores: Inversiones con baja liquidez o que presentan un incumplimiento de pagos

²- Inversiones en Reporto: Reportos con vencimiento diario en valores gubernamentales

³- Derechos de cobro adquiridos: Portafolio de ocho carteras en diversas fases de recuperación

⁴- Otras cuentas por cobrar: Préstamos intercompañías (Adamantine servicios)

⁵- Inversiones permanentes en acciones: Inversiones en Metrofinanciera.

⁶- Otros Activos: Proyectos de Inversión, Impuestos por Recuperar, Depósitos en Garantía y Otros Deudores Diversos.

⁷- Certificado Bursátil: Certificado bursátil ADAMAFIN 07 con vencimiento en el 2022

⁸- Otras cuentas por pagar: Préstamos de GBM Fomenta.

| Portafolios Administrados | 2017 | 2018 | 2019 | 2020P* | 2021P | 2022P | 1T19 | 1T20 |
|--------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Total | 29,655 | 19,306 | 18,202 | 17,179 | 18,935 | 20,872 | 19,185 | 15,970 |
| Cartera Individual | 25,075 | 17,739 | 16,400 | 15,911 | 17,562 | 19,386 | 17,628 | 14,775 |
| Cartera Construcción | 2,756 | 1,567 | 1,802 | 1,268 | 1,373 | 1,486 | 1,556 | 1,195 |
| Cartera Internacional | 1,824 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Valor Nominal de Derechos de Cobro** | 3,579 | 2,311 | 2,195 | 2,018 | 2,184 | 2,364 | 2,191 | 1,901 |

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna proporcionada por la Empresa y anual dictaminada por Ernst & Young, Global Limited.

* Proyecciones realizadas a partir del 2T20 bajo un escenario económico base.

**Valor Nominal de los Derechos de Cobro dentro de Balance de las Carteras Administradas.

| Edo. De Resultados Adamantine (Millones de Pesos) | Anual | | | | | | Acumulado | |
|---|-------|------|------|--------|-------|-------|-----------|------|
| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020P* | 2021P | 2022P | 1T19 | 1T20 |
| Escenario Base | | | | | | | | |
| Ingresos por Interés, Valuación y Administración de Cartera | 296 | 223 | 326 | 338 | 351 | 387 | 55 | 109 |
| Resultado por Valuación a Mercado | -45 | -138 | 7 | -4 | -26 | -21 | -18 | 36 |
| Ingresos por Administración de Cartera | 204 | 182 | 174 | 194 | 210 | 220 | 40 | 49 |
| Ingresos de Cartera de Crédito Vigente | 138 | 178 | 146 | 148 | 166 | 188 | 34 | 25 |
| Gastos por Intereses | 26 | 39 | 7 | 6 | 8 | 6 | 3 | 2 |
| Margen Financiero | 270 | 184 | 318 | 333 | 343 | 381 | 53 | 107 |
| Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios | 2 | 6 | 2 | 16 | 5 | 2 | 7 | 1 |
| Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios | 268 | 177 | 316 | 316 | 338 | 379 | 46 | 106 |
| Comisiones y Tarifas Pagadas | 1 | 15 | 11 | 11 | 10 | 9 | 3 | 3 |
| Otros Ingresos (Egresos) de la Operación ¹ | 168 | 330 | 204 | 216 | 267 | 297 | 85 | 105 |
| Ingresos (Egresos) Totales de la Operación | 435 | 492 | 509 | 521 | 595 | 667 | 129 | 209 |
| Gastos de Administración y Promoción | 311 | 413 | 284 | 292 | 320 | 348 | 57 | 76 |
| Resultado antes de ISR y PTU | 125 | 80 | 225 | 229 | 276 | 319 | 72 | 133 |
| ISR y PTU Causado | 0 | 5 | 1 | 3 | 11 | 16 | 0 | 0 |
| ISR y PTU Diferidos | 151 | 172 | 1 | 4 | 6 | 8 | 0 | 0 |
| Resultado antes de Part. en Subs. y Asociadas | 275 | 246 | 225 | 230 | 270 | 312 | 72 | 133 |
| Part. en el Res. de Sub. y Asociadas | -4 | 0 | 3 | 2 | 4 | 5 | 0 | -3 |
| Resultado Neto | 271 | 246 | 228 | 232 | 274 | 317 | 72 | 130 |
| Interés minoritario | -1 | -16 | 3 | 3 | 3 | 4 | 0 | -1 |
| Resultado Neto Mayoritario | 270 | 230 | 230 | 235 | 277 | 321 | 72 | 129 |

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna proporcionada por la Empresa y anual dictaminada por Ernst & Young, Global Limited.

* Proyecciones realizadas a partir del 2T20 bajo un escenario económico base.

¹- Otros ingresos (egresos) de la operación: Venta de inmuebles adjudicados e Ingresos de Cartera Adquirida

²- Otros Gastos: Extinción del Pasivo

| Métricas Financieras | 2017 | 2018 | 2019 | 2020P* | 2021P | 2022P | 1T19 | 1T20 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Ingresos Netos: Ingresos Recurrentes + Ingresos No Recurrentes - Gastos Recurrentes | 122.9 | 80.6 | 229.1 | 244.3 | 273.5 | 310.5 | 211.0 | 281.2 |
| Ingresos Netos** / Obligaciones FIRPO | 5.1% | 2.8% | 7.3% | 7.2% | 7.4% | 7.7% | 7.2% | 8.8% |
| Ingresos Netos / Obligaciones Netas | 6.3% | 2.9% | 8.7% | 8.9% | 8.9% | 9.4% | 7.7% | 10.7% |
| Índice de Morosidad | 5.4% | 3.8% | 5.8% | 12.9% | 10.6% | 5.8% | 3.8% | 10.8% |
| Índice de Morosidad Ajustado | 5.4% | 4.3% | 7.1% | 17.1% | 12.6% | 6.6% | 4.5% | 14.1% |
| Índice de Cobertura | 0.6 | 0.8 | 0.7 | 0.7 | 0.7 | 0.7 | 1.0 | 0.7 |
| MIN Ajustado | 40.4% | 19.6% | 29.2% | 28.7% | 27.7% | 28.6% | 24.9% | 34.3% |
| Índice de Eficiencia | 71.0% | 82.8% | 55.6% | 54.4% | 53.3% | 52.0% | 65.0% | 51.8% |
| Índice de Eficiencia Ajustado | 1.2% | 3.6% | 1.7% | 1.6% | 2.0% | 1.9% | 3.8% | 1.8% |
| Índice de Eficiencia Operativa | 46.8% | 45.7% | 26.2% | 26.6% | 26.2% | 26.2% | 40.2% | 27.6% |
| ROA Promedio | 9.3% | 7.2% | 7.5% | 6.9% | 7.4% | 7.9% | 10.2% | 9.1% |
| ROE Promedio | 10.8% | 8.6% | 8.0% | 7.4% | 8.0% | 8.5% | 12.0% | 9.7% |
| Índice de Capitalización | 117.3% | 148.2% | 207.6% | 266.8% | 285.1% | 245.7% | 156.3% | 271.4% |
| Índice de Capitalización Ajustado | 49.5% | 65.1% | 101.4% | 141.8% | 162.7% | 149.0% | 70.4% | 137.5% |
| Razón de Apalancamiento | 0.17 | 0.19 | 0.07 | 0.08 | 0.08 | 0.07 | 0.18 | 0.07 |
| Razón de Apalancamiento Ajustado | 0.4 | 0.4 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.1 | 0.4 | 0.1 |
| Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta | -0.7 | -1.0 | -0.4 | -0.2 | -0.2 | -0.4 | -0.9 | -0.2 |
| Tasa Activa | 20.7% | 19.7% | 13.4% | 13.5% | 13.6% | 14.2% | 17.7% | 12.5% |
| Tasa Pasiva | 9.9% | 11.3% | 10.9% | 11.0% | 11.1% | 11.1% | 2.0% | 12.5% |
| Spread de Tasas | 10.8% | 8.4% | 2.6% | 2.5% | 2.6% | 3.1% | 15.7% | 0.0% |

***Ingresos Netos: Ingresos Recurrentes + Ingresos Extraordinarios - Gastos Recurrentes.

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna proporcionada por la Empresa y anual dictaminada por Ernst & Young, Global Limited.

| Flujo de Efectivo Adamantine (Millones de Pesos) | Anual | | | | | | Acumulado | |
|---|-------------|-------------|-------------|------------|-------------|-------------|------------|------------|
| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020P* | 2021P | 2022P | 1T19 | 1T20 |
| Escenario Base | | | | | | | | |
| ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | | | | | | | | |
| Resultado Neto del Periodo | 270 | 230 | 230 | 235 | 277 | 321 | 72 | 129 |
| Partidas Aplicadas a Resultados que no Generaron Efectivo | -140 | -104 | -15 | 19 | 29 | 17 | 157 | -31 |
| Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios | 2 | 6 | 2 | 16 | 5 | 2 | 7 | 1 |
| Depreciación y Amortización | 5 | 4 | 5 | 8 | 11 | 11 | -6 | 0 |
| Resultado por valuación a Valor Razonable | -1 | 41 | -15 | 4 | 26 | 21 | 157 | -36 |
| Interés Minoritario | 1 | 16 | -3 | -3 | -3 | -4 | -0 | 1 |
| Impuestos Diferidos a Favor | -151 | -172 | -1 | -4 | -6 | -8 | 0 | 0 |
| Part. en el Res. de Sub. y Asociadas | 4 | 0 | -3 | -2 | -4 | -5 | 0 | 3 |
| Flujo Generado por Resultado Neto | 130 | 126 | 216 | 254 | 306 | 338 | 229 | 98 |
| Disminución (Aumento) en Inversiones en Valores | 9 | 418 | 12 | 156 | 7 | 7 | 23 | 161 |
| Disminución (Aumento) en Deudores por Reporto | 80 | -192 | -92 | 47 | -10 | -7 | -40 | 73 |
| Disminución (Aumento) en Bienes Adjudicados | -192 | -70 | 11 | -14 | -28 | -31 | 13 | 6 |
| Disminución (Aumento) en la Cartera de Crédito | 24 | -140 | 261 | 171 | -40 | -184 | -18 | 218 |
| Disminución (Aumento) en Derechos de Cobro | 295 | 217 | 123 | -47 | -37 | -10 | 39 | -31 |
| Disminución (Aumento) en otras Cuentas por Cobrar | -141 | -70 | -404 | -114 | -157 | -182 | 43 | -15 |
| Disminución (Aumento) en otras Cuentas por Pagar | 33 | 21 | 1 | 22 | 17 | 18 | -70 | 11 |
| Aumento por las Partidas Relacionadas con la Operación | 107 | 183 | -87 | 222 | -249 | -388 | -10 | 424 |
| Recursos Generados en la Operación | 237 | 309 | 128 | 476 | 57 | -50 | 219 | 522 |
| ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO | | | | | | | | |
| Aumento de Capital no Controlado | 20 | 61 | 69 | 74 | 54 | 37 | 0 | 0 |
| Reembolso de Capital (Obligaciones FIRPO) | -30 | -225 | -31 | -30 | -30 | -30 | -16 | -16 |
| Préstamos Bancarios y de otros Organismos | -142 | -73 | -47 | 56 | 130 | 112 | -6 | 9 |
| Amortización de Préstamos Bancarios | 0 | 0 | 0 | -33 | -110 | -143 | 0 | 0 |
| Recursos Generados en Actividades de Financiamiento | -152 | -237 | -9 | 67 | 44 | -24 | -23 | -8 |
| ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | | | | | | | |
| Adquisición de Mobiliario y Equipo | 5 | -1 | -10 | -7 | -10 | -11 | 0 | 0 |
| Recursos Utilizados en Actividades de Inversión | 5 | -1 | -10 | -7 | -10 | -11 | 0 | 0 |
| Aumento de Disponibilidad del Periodo | 91 | 72 | 109 | 536 | 90 | -85 | 197 | 514 |
| Disponibilidad al Principio del Periodo | 94 | 185 | 257 | 366 | 800 | 891 | 257 | 366 |
| Diferencia en Cambios | 0 | 0 | 0 | -101 | 0 | 0 | -154 | -101 |
| Disponibilidades al Final del Periodo | 185 | 257 | 366 | 800 | 891 | 805 | 300 | 779 |
| Flujo Libre de Efectivo** | 167 | 228 | -187 | 183 | 239 | 280 | 69 | 10 |

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna proporcionada por la Empresa y anual dictaminada por Ernst & Young, Global Limited.

*Proyecciones realizadas a partir del 2T20 bajo un escenario económico base.

**Flujo Libre de Efectivo: Resultado Neto + Estimaciones Preventivas - Castigos + Depreciación y Amortización + Resultados por Valuación + Otras Cuentas por Pagar + Otras Cuentas por Cobrar.

| Flujo Libre de Efectivo (Millones de Pesos) | 2017 | 2018 | 2019 | 2020P* | 2021P | 2022P | 1T19 | 1T20 |
|--|------------|------------|-------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|
| Flujo Generado por Resultado Neto | 270 | 230 | 230 | 235 | 277 | 321 | 72 | 129 |
| (+)Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios | 2 | 6 | 2 | 16 | 5 | 2 | 7 | 1 |
| (-)Castigos | -0 | -4 | -6 | -12 | -6 | -4 | -2 | -8 |
| (+)Depreciación y Amortización | 5 | 4 | 5 | 8 | 11 | 11 | -6 | 0 |
| (+)Resultado por Valuación a Valor Razonable, Extinción del Pasivo | -1 | 41 | -15 | 4 | 26 | 21 | 157 | -36 |
| (+)Otras Cuentas por Pagar | 33 | 21 | 1 | 22 | 17 | 18 | -70 | 11 |
| (+)Otras Cuentas por Cobrar | -141 | -70 | -404 | -90 | -89 | -89 | -88 | -87 |
| Flujo Libre de Efectivo** | 167 | 228 | -187 | 183 | 239 | 280 | 69 | 10 |

Anexo – Escenario Estrés

| Balance Adamantine (Millones de Pesos) | Anual | | | | | | Trimestral | |
|--|-------|-------|-------|--------|-------|-------|------------|-------|
| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020P* | 2021P | 2022P | 1T19 | 1T20 |
| Escenario de Estrés | | | | | | | | |
| ACTIVO | 3,014 | 3,045 | 3,258 | 3,078 | 3,065 | 3,168 | 3,018 | 3,389 |
| Disponibilidades y Valores | 884 | 730 | 920 | 688 | 530 | 362 | 789 | 1,134 |
| Disponibilidades | 185 | 257 | 366 | 378 | 261 | 126 | 300 | 779 |
| Inversiones en Valores ¹ | 692 | 274 | 263 | 124 | 118 | 112 | 251 | 138 |
| Saldo Deudores en Operaciones de Reporto ² | 7 | 199 | 291 | 187 | 152 | 124 | 239 | 218 |
| Total Cartera de Crédito Neto | 530 | 664 | 403 | 179 | 193 | 362 | 670 | 187 |
| Cartera de Crédito Total | 549 | 685 | 420 | 228 | 239 | 407 | 696 | 202 |
| Cartera de Crédito Vigente | 519 | 659 | 396 | 151 | 171 | 341 | 670 | 180 |
| Créditos Comerciales | 464 | 607 | 345 | 113 | 143 | 322 | 619 | 129 |
| Créditos a la Vivienda | 55 | 52 | 51 | 37 | 27 | 19 | 51 | 51 |
| Cartera de Crédito Vencida | 30 | 26 | 24 | 77 | 69 | 66 | 26 | 22 |
| Créditos Comerciales | 0 | 0 | 0 | 52 | 48 | 48 | 2 | 0 |
| Créditos a la Vivienda | 30 | 26 | 24 | 25 | 21 | 18 | 24 | 22 |
| Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios | -19 | -21 | -17 | -49 | -46 | -44 | -26 | -14 |
| Derechos de Cobro Adquiridos ³ | 747 | 531 | 407 | 547 | 593 | 605 | 492 | 438 |
| Otros Activos | 853 | 1,121 | 1,528 | 1,664 | 1,749 | 1,839 | 1,067 | 1,629 |
| Otras Cuentas por Cobrar ⁴ | 303 | 378 | 372 | 364 | 372 | 379 | 368 | 383 |
| Bienes Adjudicados | 275 | 344 | 330 | 333 | 347 | 361 | 331 | 324 |
| Inmuebles, Mobiliario y Equipo | 13 | 9 | 14 | 14 | 13 | 13 | 15 | 14 |
| Inversiones Permanentes en Acciones ⁵ | 46 | 5 | 22 | 108 | 103 | 97 | 5 | 113 |
| Otros Activos Misc. ⁶ | 217 | 384 | 791 | 844 | 914 | 989 | 347 | 795 |
| PASIVO | 328 | 276 | 223 | 267 | 413 | 545 | 193 | 240 |
| Préstamos de Bancos y de Otros Organismos | 169 | 95 | 42 | 54 | 163 | 253 | 89 | 50 |
| De Corto Plazo | 128 | 55 | 0 | 0 | 0 | 0 | 49 | 0 |
| De Largo Plazo | 0 | 0 | 1 | 13 | 123 | 253 | 0 | 10 |
| Certificado Bursátil ⁷ | 40 | 40 | 40 | 40 | 40 | 0 | 40 | 40 |
| Otras Cuentas por Pagar ⁸ | 159 | 180 | 181 | 213 | 250 | 292 | 104 | 190 |
| Impuestos diferidos (a cargo) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CAPITAL CONTABLE | 2,686 | 2,769 | 3,035 | 2,811 | 2,652 | 2,623 | 2,825 | 3,148 |
| Capital Contribuido | 2,545 | 2,356 | 2,325 | 2,278 | 2,248 | 2,218 | 2,339 | 2,308 |
| Capital Social | 2,545 | 2,356 | 2,325 | 2,278 | 2,248 | 2,218 | 2,339 | 2,308 |
| Capital Ganado | 141 | 414 | 710 | 533 | 404 | 405 | 486 | 840 |
| Reservas de Capital | 90 | 103 | 115 | 126 | 126 | 126 | 103 | 126 |
| Resultado de Ejercicios Anteriores | -237 | 19 | 238 | 457 | 278 | 150 | 249 | 457 |
| Resultado Neto | 270 | 230 | 230 | -178 | -129 | 1 | 72 | 129 |
| Interés Minoritario | 18 | 61 | 128 | 128 | 128 | 128 | 61 | 128 |
| Deuda Neta | -837 | -491 | -589 | -461 | -338 | -238 | -510 | -876 |
| Deuda Neta con FIRPOS | 1,789 | 2,679 | 2,782 | 3,190 | 3,760 | 3,950 | 2,675 | 2,660 |
| Cartera Vencida + Derechos de Cobro+ Bienes Adjudicados** | 1,354 | 1,279 | 1,133 | 1,323 | 1,380 | 1,410 | 1,218 | 1,166 |
| Obligaciones Netas: Deuda Neta + Obligaciones de Capital | 2,522 | 1,996 | 1,709 | 1,768 | 1,999 | 2,221 | 1,890 | 1,362 |

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna proporcionada por la Empresa y anual dictaminada por Ernst & Young, Global Limited.

* Proyecciones realizadas a partir del 2T20 bajo un escenario económico de estrés.

** Netos de estimaciones preventivas

¹- Inversiones en Valores: Inversiones con baja liquidez o que presentan un incumplimiento de pagos

²- Inversiones en Reporto: Reportos con vencimiento diario en valores gubernamentales

³- Derechos de cobro adquiridos: Portafolio de ocho carteras en diversas fases de recuperación

⁴- Otras cuentas por cobrar: Préstamos intercompañías (Adamantine servicios)

⁵- Inversiones permanentes en acciones: Inversiones en Metrofinanciera.

⁶- Otros Activos: Proyectos de Inversión, Impuestos por Recuperar, Depósitos en Garantía y Otros Deudores Diversos.

⁷- Certificado Bursátil: Certificado bursátil ADAMAFIN 07 con vencimiento en el 2022

⁸- Otras cuentas por pagar: Préstamos de GBM Fomenta.

| Portafolios Administrados | 2017 | 2018 | 2019 | 2020P* | 2021P | 2022P | 1T19 | 1T20 |
|--------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Total | 29,655 | 19,306 | 18,202 | 17,964 | 21,015 | 24,585 | 19,185 | 15,970 |
| Cartera Individual | 25,075 | 17,739 | 16,400 | 16,619 | 19,442 | 22,745 | 17,628 | 14,775 |
| Cartera Construcción | 2,756 | 1,567 | 1,802 | 1,345 | 1,573 | 1,840 | 1,556 | 1,195 |
| Cartera Internacional | 1,824 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Valor Nominal de Derechos de Cobro** | 3,579 | 2,311 | 2,195 | 2,139 | 2,502 | 2,927 | 2,191 | 1,901 |

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna proporcionada por la Empresa y anual dictaminada por Ernst & Young, Global Limited.

* Proyecciones realizadas a partir del 2T20 bajo un escenario económico de estrés.

**Valor Nominal de los Derechos de Cobro dentro de Balance de las Carteras Administradas.

| Edo. De Resultados Adamantine (Millones de Pesos) | Anual | | | | | | Acumulado | |
|---|-------|------|------|--------|-------|-------|-----------|------|
| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020P* | 2021P | 2022P | 1T19 | 1T20 |
| Escenario de Estrés | | | | | | | | |
| Ingresos por Interés, Valuación y Administración de Cartera | 296 | 223 | 326 | 205 | 209 | 288 | 55 | 109 |
| Resultado por Valuación a Mercado | -45 | -138 | 7 | -118 | -81 | -21 | -18 | 36 |
| Ingresos por Administración de Cartera | 204 | 182 | 174 | 204 | 212 | 239 | 40 | 49 |
| Ingresos de Cartera de Crédito Vigente | 138 | 178 | 146 | 120 | 78 | 69 | 34 | 25 |
| Gastos por Intereses | 26 | 39 | 7 | 6 | 12 | 21 | 3 | 2 |
| Margen Financiero | 270 | 184 | 318 | 200 | 197 | 267 | 53 | 107 |
| Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios | 2 | 6 | 2 | 46 | 11 | 10 | 7 | 1 |
| Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios | 268 | 177 | 316 | 154 | 186 | 257 | 46 | 106 |
| Comisiones y Tarifas Pagadas | 1 | 15 | 11 | 18 | 25 | 22 | 3 | 3 |
| Otros Ingresos (Egresos) de la Operación ¹ | 168 | 330 | 204 | 115 | 126 | 182 | 85 | 105 |
| Ingresos (Egresos) Totales de la Operación | 435 | 492 | 509 | 250 | 287 | 417 | 129 | 209 |
| Gastos de Administración y Promoción | 311 | 413 | 284 | 404 | 410 | 412 | 57 | 76 |
| Resultado antes de ISR y PTU | 125 | 80 | 225 | -154 | -123 | 5 | 72 | 133 |
| ISR y PTU Causado | 0 | 5 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ISR y PTU Diferidos | 151 | 172 | 1 | -11 | -2 | 0 | 0 | 0 |
| Resultado antes de Part. en Subs. y Asociadas | 275 | 246 | 225 | -165 | -125 | 5 | 72 | 133 |
| Part. en el Res. de Sub. y Asociadas | -4 | 0 | 3 | -8 | -5 | -6 | 0 | -3 |
| Resultado Neto | 271 | 246 | 228 | -173 | -130 | -1 | 72 | 130 |
| Interés minoritario | -1 | -16 | 3 | -5 | 1 | 2 | 0 | -1 |
| Resultado Neto Mayoritario | 270 | 230 | 230 | -178 | -129 | 1 | 72 | 129 |

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna proporcionada por la Empresa y anual dictaminada por Ernst & Young, Global Limited.

* Proyecciones realizadas a partir del 2T20 bajo un escenario económico de estrés.

¹- Otros ingresos (egresos) de la operación: Venta de inmuebles adjudicados e Ingresos de Cartera Adquirida

²- Otros Gastos: Extinción del Pasivo

| Métricas Financieras | 2017 | 2018 | 2019 | 2020P* | 2021P | 2022P | 1T19 | 1T20 |
|--|--------|--------|--------|---------|---------|--------|--------|--------|
| Ingresos Netos: Ingresos Recurrentes + Ingresos No Recurrentes - Gastos Recurrentes | 122.88 | 80.57 | 229.05 | -115.85 | -116.58 | 8.96 | 210.99 | 281.23 |
| Ingresos Netos* / Obligaciones FIRPO | 5.1% | 2.8% | 7.3% | -3.4% | -3.2% | 0.2% | 7.2% | 8.8% |
| Ingresos Netos / Obligaciones Netas | 6.3% | 2.9% | 8.7% | -3.9% | -3.1% | 0.2% | 7.7% | 10.7% |
| Índice de Morosidad | 5.4% | 3.8% | 5.8% | 33.9% | 28.7% | 16.1% | 3.8% | 10.8% |
| Índice de Morosidad Ajustado | 5.4% | 4.3% | 7.1% | 37.8% | 32.7% | 18.5% | 4.5% | 14.1% |
| Índice de Cobertura | 0.6 | 0.8 | 0.7 | 0.6 | 0.7 | 0.7 | 1.0 | 0.7 |
| MIN Ajustado | 40.4% | 19.6% | 29.2% | 16.9% | 30.1% | 47.2% | 24.9% | 34.3% |
| Índice de Eficiencia | 71.0% | 82.8% | 55.6% | 136.3% | 137.5% | 96.5% | 65.0% | 51.8% |
| Índice de Eficiencia Ajustado | 1.2% | 3.6% | 1.7% | 2.1% | 2.3% | 2.2% | 3.8% | 1.8% |
| Índice de Eficiencia Operativa | 46.8% | 45.7% | 26.2% | 44.4% | 66.4% | 75.7% | 40.2% | 27.6% |
| ROA Promedio | 9.3% | 7.2% | 7.5% | -5.5% | -4.2% | 0.0% | 10.2% | 9.1% |
| ROE Promedio | 10.8% | 8.6% | 8.0% | -5.9% | -4.7% | 0.0% | 12.0% | 9.7% |
| Índice de Capitalización | 117.3% | 148.2% | 207.6% | 246.7% | 245.9% | 192.7% | 156.3% | 271.4% |
| Índice de Capitalización Ajustado | 49.5% | 65.1% | 101.4% | 110.5% | 102.0% | 78.6% | 70.4% | 137.5% |
| Razón de Apalancamiento | 0.17 | 0.19 | 0.07 | 0.08 | 0.12 | 0.2 | 0.18 | 0.07 |
| Razón de Apalancamiento Ajustado | 0.4 | 0.4 | 0.1 | 0.2 | 0.3 | 0.4 | 0.4 | 0.1 |
| Razón de Cartera Vigente a Deuda Neta | -0.69 | -0.98 | -0.43 | -0.22 | -0.42 | -3.12 | -0.91 | -0.16 |
| Tasa Activa | 20.7% | 19.7% | 13.4% | 13.2% | 12.7% | 12.8% | 17.7% | 12.5% |
| Tasa Pasiva | 9.9% | 11.3% | 10.9% | 11.5% | 12.0% | 12.5% | 2.0% | 12.5% |
| Spread de Tasas | 10.8% | 8.4% | 2.6% | 1.7% | 0.7% | 0.3% | 15.7% | 0.0% |

***Ingresos Netos: Ingresos Recurrentes + Ingresos Extraordinarios - Gastos Recurrentes.

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna proporcionada por la Empresa y anual dictaminada por Ernst & Young, Global Limited.

| Flujo de Efectivo Adamantine (Millones de Pesos) | Anual | | | | | | Acumulado | |
|---|-------------|-------------|-------------|------------|-------------|-------------|------------|------------|
| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020P* | 2021P | 2022P | 1T19 | 1T20 |
| Escenario de Estrés | | | | | | | | |
| ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | | | | | | | | |
| Resultado Neto del Periodo | 270 | 230 | 230 | -178 | -129 | 1 | 72 | 129 |
| Partidas Aplicadas a Resultados que no Generaron Efectivo | -140 | -104 | -15 | 197 | 111 | 50 | 157 | -31 |
| Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios | 2 | 6 | 2 | 46 | 11 | 10 | 7 | 1 |
| Depreciación y Amortización | 5 | 4 | 5 | 8 | 13 | 15 | -6 | 0 |
| Resultado por valuación a Valor Razonable | -1 | 41 | -15 | 118 | 81 | 21 | 0 | -36 |
| Interés Minoritario | 1 | 16 | -3 | 5 | -1 | -2 | -0 | 1 |
| Impuestos Diferidos a Favor | -151 | -172 | -1 | 11 | 2 | -0 | 0 | 0 |
| Part. en el Res. de Sub. y Asociadas | 4 | 0 | -3 | 8 | 5 | 6 | 0 | 3 |
| Flujo Generado por Resultado Neto | 130 | 126 | 216 | 19 | -18 | 51 | 229 | 98 |
| Recuperación de Cartera | 0 | 0 | 0 | 66 | 6 | 9 | 0 | 0 |
| Disminución (Aumento) en Inversiones en Valores | 9 | 418 | 12 | 175 | 6 | 6 | 23 | 161 |
| Disminución (Aumento) en Derivados | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Disminución (Aumento) en Deudores por Reporto | 80 | -192 | -92 | -50 | -47 | 8 | -40 | 73 |
| Disminución (Aumento) en Bienes Adjudicados | -192 | -70 | 11 | -4 | -14 | -14 | 13 | 6 |
| Disminución (Aumento) en la Cartera de Crédito | 24 | -140 | 261 | 115 | -31 | -188 | -18 | 218 |
| Disminución (Aumento) en Derechos de Cobro | 295 | 217 | 123 | -140 | -45 | -12 | 39 | -31 |
| Disminución (Aumento) en Créditos Diferidos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Disminución (Aumento) en otras Cuentas por Cobrar | -141 | -70 | -404 | -49 | -76 | -81 | 43 | -15 |
| Disminución (Aumento) en otras Cuentas por Pagar | 33 | 21 | 1 | 34 | 36 | 42 | -70 | 11 |
| Aumento por las Partidas Relacionadas con la Operación | 107 | 183 | -87 | 147 | -164 | -230 | -10 | 424 |
| Recursos Generados en la Operación | 237 | 309 | 128 | 166 | -182 | -179 | 219 | 522 |
| ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO | | | | | | | | |
| Aportación a Capital Social y Prima en Venta de Acciones | 20 | 61 | 69 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Reembolso de Capital (Obligaciones FIRPO) | -30 | -225 | -31 | -46 | -30 | -30 | -16 | -16 |
| Préstamos Bancarios y de otros Organismos | -142 | -73 | -47 | 25 | 291 | 600 | -6 | 9 |
| Amortización de Préstamos Bancarios | 0 | 0 | 0 | -24 | -184 | -511 | 0 | 0 |
| Recursos Generados en Actividades de Financiamiento | -152 | -237 | -9 | -46 | 77 | 60 | -23 | -8 |
| ACTIVIDADES DE INVERSIÓN | | | | | | | | |
| Adquisición de Mobiliario y Equipo | 5 | -1 | -10 | -8 | -12 | -15 | 0 | 0 |
| Recursos Utilizados en Actividades de Inversión | 5 | -1 | -10 | -8 | -12 | -15 | 0 | 0 |
| Aumento de Disponibilidad del Periodo | 91 | 72 | 109 | 113 | -117 | -135 | 197 | 514 |
| Disponibilidad al Principio del Periodo | 94 | 185 | 257 | 366 | 378 | 261 | 257 | 366 |
| Diferencia en Cambios | 0 | 0 | 0 | -101 | 0 | 0 | -154 | -101 |
| Disponibilidades al Final del Periodo | 185 | 257 | 366 | 378 | 261 | 126 | 300 | 779 |
| Flujo Libre de Efectivo** | 167 | 228 | -187 | -62 | -81 | -5 | -92 | 10 |

Fuente: HR Ratings con información trimestral interna proporcionada por la Empresa y anual dictaminada por Ernst & Young, Global Limited.

* Proyecciones realizadas a partir del 2T20 bajo un escenario económico de estrés.

**Flujo Libre de Efectivo: Resultado Neto + Estimaciones Preventivas - Castigos + Depreciación y Amortización + Resultados por Valuación + Otras Cuentas por Pagar + Otras Cuentas por Cobrar.

| Flujo Libre de Efectivo (Millones de Pesos) | 2017 | 2018 | 2019 | 2020P* | 2021P | 2022P | 1T19 | 1T20 |
|--|------------|------------|-------------|------------|------------|-----------|------------|-----------|
| Flujo Generado por Resultado Neto | 270 | 230 | 230 | -178 | -129 | 1 | 72 | 129 |
| (+)Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios | 2 | 6 | 2 | 46 | 11 | 10 | 7 | 1 |
| (-)Castigos | -0 | -4 | -6 | -0 | -4 | -6 | -6 | -8 |
| (+)Depreciación y Amortización | 5 | 4 | 5 | 8 | 13 | 15 | -6 | 0 |
| (+)Resultado por Valuación a Valor Razonable, Extinción del Pasivo | -1 | 41 | -15 | 118 | 81 | 21 | 0 | -36 |
| (+)Otras Cuentas por Pagar | 33 | 21 | 1 | 34 | 36 | 42 | -70 | 11 |
| (+)Otras Cuentas por Cobrar | -141 | -70 | -404 | -90 | -89 | -89 | -88 | -87 |
| Flujo Libre de Efectivo** | 167 | 228 | -187 | -62 | -81 | -5 | -92 | 10 |

Glosario

Activos Productivos. Disponibilidades + Inversiones en Valores + Total de Cartera de Crédito Neta – Estimaciones Preventivas

Activos Productivos. Disponibilidades + Inversiones en Valores + Total de Cartera de Crédito Neta – Estimaciones Preventivas

Activos Sujetos a Riesgo. Inversiones en Valores + Total de Cartera de Crédito Neta.

Brecha Ponderada A/P. Suma ponderada del diferencial entre activos y pasivos para cada periodo / Suma ponderada del monto de pasivos para cada periodo.

Brecha Ponderada a Capital. Suma ponderada del diferencial entre activos y pasivos para cada periodo / Capital contable al cierre del periodo evaluado.

Cartera Total. Cartera de Crédito Vigente + Cartera de Crédito Vencida.

Cartera Vigente a Deuda Neta. Cartera Vigente / (Pasivos con Costo – Inversiones en Valores – Disponibilidades).

Deuda Neta. Préstamos Bancarios – Disponibilidades – Inversiones en Valores

Flujo Libre de Efectivo. Resultado Neto + Estimaciones Preventivas – Castigos + Depreciación y Amortización + Otras Cuentas por Pagar.

Índice de Capitalización. Capital Contable / Activos sujetos a Riesgo Totales.

Índice de Cobertura. Estimaciones Preventivas para Riesgo Crediticos / Cartera Vencida.

Índice de Eficiencia. Gastos de Administración 12m / Ingresos Totales de la Operación 12m.

Índice de Eficiencia Operativa. Gastos de Administración 12m / Activos Totales Prom. 12m.

Índice de Morosidad. Cartera Vencida / Cartera Total.

Índice de Morosidad Ajustado. (Cartera Vencida + Castigos 12m) / (Cartera Total + Castigos 12m).

MIN Ajustado. (Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios 12m / Activos Productivos Prom. 12m).

Pasivos con Costo. Préstamos Bancarios

Razón de Apalancamiento. Pasivo Total Prom. 12m / Capital Contable Prom. 12m.

ROA Promedio. Utilidad Neta Consolidada 12m / Activos Totales Prom. 12m.

ROE Promedio. Utilidad Neta Consolidada 12m / Capital Contable Prom. 12m.

Spread de Tasas. Tasa Activa – Tasa Pasiva.

Tasa Activa. Ingresos por Intereses 12m / Activos Productivos Totales Prom. 12m.

Tasa Pasiva. Gastos por Intereses 12m / Pasivos Con Costo Prom. 12m.



HR Ratings Contactos Dirección

Presidencia del Consejo de Administración y Dirección General

Presidente del Consejo de Administración

Alberto I. Ramos +52 55 1500 3130
alberto.ramos@hrratings.com

Director General

Fernando Montes de Oca +52 55 1500 3130
fernando.montesdeoca@hrratings.com

Vicepresidente del Consejo de Administración

Aníbal Habeica +52 55 1500 3130
anibal.habeica@hrratings.com

Análisis

Dirección General de Análisis

Pedro Latapí +52 55 8647 3845
pedro.latapi@hrratings.com

Finanzas Públicas Quirografarias / Soberanos

Ricardo Gallegos +52 55 1500 3139
ricardo.gallegos@hrratings.com

Álvaro Rodríguez +52 55 1500 3147
alvaro.rodriguez@hrratings.com

Instituciones Financieras / ABS

Ángel García +52 55 1253 6549
angel.garcia@hrratings.com

Metodologías

Alfonso Sales +52 55 1253 3140
alfonso.sales@hrratings.com

Dirección General de Análisis Económico

Felix Boni +52 55 1500 3133
felix.boni@hrratings.com

Finanzas Públicas Estructuradas / Infraestructura

Roberto Ballinez +52 55 1500 3143
roberto.ballinez@hrratings.com

Roberto Soto +52 55 1500 3148
roberto.soto@hrratings.com

Deuda Corporativa / ABS

Luis Miranda +52 55 1500 3146
luis.miranda@hrratings.com

José Luis Cano +52 55 1500 0763
joseluis.cano@hrratings.com

Regulación

Dirección General de Riesgos

Rogelio Argüelles +52 181 8187 9309
rogelio.arguelles@hrratings.com

Dirección General de Cumplimiento

Alejandra Medina +52 55 1500 0761
alejandra.medina@hrratings.com

Negocios

Dirección General de Desarrollo de Negocios

Francisco Valle +52 55 1500 3134
francisco.valle@hrratings.com



**Credit
Rating
Agency**

Proyectos Adamantine S.A. de C.V., SOFOM, E.R.

**HR BBB
HR3**

A NRSRO Rating*

Instituciones Financieras
18 de septiembre de 2020

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 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 por parte 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 calificador 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).

*HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings) es una institución calificadora de valores registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) de los Estados Unidos de Norteamérica como una NRSRO para este tipo de calificación. El reconocimiento de HR Ratings como una NRSRO está limitado a activos gubernamentales, corporativos e instituciones financieras, descritos en la cláusula (v) de la sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act of 1934.