

FECHA: 03/12/2021

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 Positiva a Negativa para la emisión ADAMFIN 07

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (3 de diciembre de 2021) - HR Ratings ratificó la calificación de HR BBB modificando la Perspectiva de Positiva a Negativa para la emisión ADAMFIN 07

La modificación de la Perspectiva de Positiva a Negativa para la Emisión de CEBURS con clave de pizarra ADAMFIN 07 se basa en la calificación de contraparte de largo plazo de Adamantine la cual fue ratificada en HR BBB con Perspectiva Negativa determinada por HR Ratings y puede ser consultada a mayor detalle en: www.hrratings.com. La modificación de la Perspectiva de Positiva a Negativa para Adamantine se basa en la disminución observada y esperada en sus indicadores de solvencia y liquidez derivado de los movimientos de capital observados durante el 2020 por P\$1,016m y salida de recursos durante el tercer trimestre del 2021 por P\$1,800m. La disminución en el capital ha provocado una disminución en su liquidez e incremento en su deuda neta por lo que HR Ratings estima que la razón de cartera vigente a deuda neta cierre en 0.1x al 4T21 posicionándose en niveles limitados para el cumplimiento de sus obligaciones con costo (vs. 2.9x al 2T21). En línea con lo anterior, se observa una reducción en la posición de solvencia de la Empresa llevando a que el índice de capitalización se muestre en 35.1% y el índice de capitalización ajustado en -15.0% al cierre de septiembre de 2021. El índice de capitalización ajustado considera la deuda que se tiene con las FIRPOS, la cual al cierre de septiembre de 2021 es por un monto restante de P\$537m superior al capital contable de P\$376m (vs. 115.6% y 87.6% al 2T20). Asimismo, se espera que derivado del incremento en su deuda la razón de apalancamiento aumente a 0.8x al cierre de 2021 (vs. 0.4x al 2T20 y 0.1x en el escenario base).

La Emisión se colocó el día 18 de junio de 2007 como GMACFIN 07 por un monto de P\$1,400 millones (m) con un plazo original de 1,840 días, lo que equivale a 5.1 años. Posteriormente, se realizaron modificaciones aprobadas en la asamblea de tenedores, con la cual Proyectos Adamantine se obligaba a hacer frente a los CEBURS, modificando el plazo a 3,651 días, lo que equivale a 10 años a partir del 11 de mayo de 2012. Con ello, la Emisión cuenta con una fecha de vencimiento del 10 de mayo de 2022 y devenga una tasa de interés de TIIE a 28 días más una sobretasa de 75 puntos base. Al primer trimestre de 2020, la Emisión cuenta con un saldo insoluto de P\$30m, los cuales se deben liquidar en la fecha de vencimiento de la misma, así como los intereses devengados en dicha fecha. A continuación, en el documento adjunto, se determinan las características de la Emisión.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

Disminución en la posición de solvencia al mostrar un índice de capitalización y capitalización ajustada de 115.6% y 87.6% al 2T21 (vs. 150.3% y 75.4% al 2T20 y 79.7% al 2T20 y 207.8% y 114.4% en un escenario base). La disminución en el indicador se debe a la reducción en el capital por P\$1,106m durante el 2020 y, se espera que dicho indicador disminuya a 35.1% y -15.0% al cierre de septiembre de 2021, derivado del reembolso de capital por P\$1,800m durante el 3T21.

Disminución en la rentabilidad al mostrar un ROA y ROE de 2.9% y 4.2% al 2T21 (vs. 6.3 y 6.7% al 2T20 5.7% y 6.2% en un escenario base). Dicha disminución se debe a un menor desempeño en la generación de ingresos en sus líneas de negocio, así como por el incremento en su gasto por intereses derivado del incremento en su deuda derivado del movimiento de capital de agosto de 2020.

FECHA: 03/12/2021

Expectativas para Periodos Futuros

Amortización de la cartera comercial, manteniendo únicamente saldo en la cartera de vivienda con una cartera al cierre de 2021 de P\$54m (vs. P\$257m en 2020). De acuerdo con información de la Empresa, esperamos que únicamente se mantenga cartera de vivienda lo que presionaría directamente el indicador de cartera vigente a deuda neta al mantenerlo en 0.0x en los próximos periodos.

Incremento en el saldo de derechos de cobro al mostrarse en un monto de P\$727m en 2021 y P\$787m en 2022 (vs. P\$394m en 2020). La estrategia de la Empresa es enfocarse en esta línea de negocio, por lo que esperamos que adquieran nuevos portafolios de cartera durante los próximos periodos

Factores Adicionales Considerados

Presión en los ingresos netos / Obligaciones Fhirpo. Después de los ingresos extraordinarios que esperamos al cierre de 2021, por la venta de subsidiarias y los proyectos de inversión, consideramos que el indicador se presionaría hasta niveles de 4.3% al 4T23 (vs. 6.1% al 2T21).

Disminución significativa en la liquidez. Los recientes movimientos de capital y cambios en la estrategia de negocio han presionado los niveles de liquidez, mostrando recursos líquidos por un monto de P\$296m al cierre de 2021 (vs. P\$1,111 al cierre de 2020).

Limitadas herramientas de fondeo. Actualmente cuentan únicamente con una emisión quirografaria como fuente disponible de fondeo, lo que presiona los planes operativos para los próximos periodos.

Factores que Podrían Subir la Calificación

Mejora en la posición de liquidez de la Empresa que lleva a una razón de cartera vigente a deuda neta igual o superior a 1.1x en los próximos periodos. Esto por medio de la inyección de capital o liquidación de su deuda que permita a la Empresa la capacidad de pago de sus obligaciones con costo a través de su cartera vigente.

Factores que Podrían Bajar la Calificación

Baja generación de ingresos netos. En caso de que los ingresos generados por las carteras adquiridas no logren contrarrestar el efecto de la salida de la línea de negocio de desarrollo inmobiliario, podría generarse una acción de calificación negativa.

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

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

Anais Padilla
Analista

FECHA: 03/12/2021

Anais.padilla@hrratings.com

México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Del. 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 HR BBB / Perspectiva Positiva

Fecha de última acción de calificación 18 de septiembre de 2020

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 1T11 - 2T21

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

FECHA: 03/12/2021

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