

FECHA: 19/12/2022

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

CLAVE DE COTIZACIÓN	HR
RAZÓN SOCIAL	HR RATINGS DE MEXICO, S.A. DE C.V.
LUGAR	Ciudad de México

ASUNTO

HR Ratings revisó a la baja la calificación de HR BBB a HR BBB-, manteniendo la Perspectiva Negativa, y ratificó la calificación de HR3 para Adamantine

EVENTO RELEVANTE

Ciudad de México (19 de diciembre de 2022) - HR Ratings revisó a la baja la calificación de HR BBB a HR BBB-, manteniendo la Perspectiva Negativa, y ratificó la calificación de HR3 para Adamantine

La revisión a la baja de la calificación para Adamantine se basa en un menor desempeño financiero al esperado por HR Ratings en su escenario base. La Empresa mantiene indicadores de solvencia por debajo de lo esperado al cerrar el índice de capitalización en 39.8%, la razón de apalancamiento en 2.6x (veces) y la razón de derechos de cobros a deuda neta en 1.1x al tercer trimestre del 2022 (3T21) (vs. 45.1%, 0.7x y 1.2x al 3T21; 87.5%, 1.9x y 0.8x en el escenario base). La disminución en sus indicadores de solvencia se debe a los movimientos de capital observados durante el 2020 por P\$1,016 millones (m) y la salida de recursos durante el 3T21 por P\$1,800m, los cuales no han sido compensados con la generación de resultados. En línea con lo anterior, en septiembre de 2022, la Empresa generó ingresos totales de la operación por P\$343m, un resultado inferior al observado en el periodo anterior de P\$606m, así como en el estimado en el escenario base de P\$503m. Sumado a lo anterior, el elevado gasto administrativo ha provocado que el índice de eficiencia cierre en 104.8% y el ROA en Promedio en -0.9%. Cabe señalar que los ingresos totales de la operación se encuentran influenciados por la desincorporación de sus líneas de negocios en periodos anteriores. La Perspectiva Negativa se debe al retraso en la gestión de su plan de negocio referente a la monetización de activos, lo cual podría impactar la generación de ingresos. Los principales supuestos y resultados son:

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

Menor posición de solvencia al cerrar el índice de capitalización de 39.8%, la razón de apalancamiento en 2.6x y la razón de derechos de cobro a deuda neta en 1.1x al 3T22 (vs. 45.1%, 0.7x y 1.2x al 3T21; 87.5%, 1.9x y 0.8x en un escenario base). El menor desempeño mostrado en los indicadores se debe a la menor generación de utilidades netas a las estimadas, así como al continuo crecimiento de sus operaciones.

Presión en la rentabilidad de la Empresa al cerrar el ROA Promedio en -0.9% al 3T22 (vs. 6.8% al 3T21 y 11.3% en un escenario base). Dicha disminución se debe a un menor desempeño en la generación de ingresos en sus líneas de negocio y elevado gasto administrativo en relación con sus operaciones. Cabe señalar que el resultado neto del 2021 se encuentra influenciado por la obtención de ingresos extraordinarios por la venta que generó la línea de negocio.

Expectativas para Periodos Futuros

Amortización de la cartera de vivienda con saldo al cierre de 2022 de P\$56m (vs. P\$59m en 2021). De acuerdo con información de la Empresa, esperamos que la cartera de vivienda se reduzca paulatinamente lo que presionaría directamente el indicador de cartera vigente a deuda neta al mantenerlo en 0.0x en los próximos periodos.

Estabilización en el saldo de derechos de cobro al mostrarse en un monto de P\$599m en 2022 y P\$678m en 2023 (vs. P\$658m en 2021). La estrategia de la Empresa es enfocarse en esta línea de negocio, por lo que esperamos que se establezcan en esta línea de negocio durante los próximos periodos.

FECHA: 19/12/2022

Factores Adicionales Considerados

Factores ESG de la Empresa en nivel Promedio. La Empresa presenta un área de oportunidad en el factor social al presentar un nivel Limitado en Enfoque Social.

Limitadas herramientas de fondeo. Actualmente cuentan únicamente con cuatro líneas de crédito con un monto total autorizado de P\$2,791m y 54.6% de recursos disponibles, situación que podría limitar su crecimiento.

Factores que Podrían Subir la Calificación

Estabilidad en la generación de ingresos. La estabilidad en la generación de ingresos mostraría una adecuada ejecución de plan de negocio. Asimismo, se espera que la Empresa sea capaz de generar resultados netos positivos sin ingresos extraordinarios.

Mejora en la posición de liquidez de la Empresa que lleva a una razón de derechos de cobro a deuda neta igual o superior a 1.4x 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 la generación de ingresos.

Factores que Podrían Bajar la Calificación

Disminución del índice de capitalización a niveles menores de 35.0%. Con ello, la Empresa mostraría una menor solvencia en sus operaciones.

Disminución de la razón de derechos de cobro a deuda neta en niveles inferiores a 1.0x. Dicha disminución reflejaría una limitada capacidad para el pago de sus obligaciones.

Constante generación de resultado netos negativos. La Empresa podría llegar a requerir de aportaciones de capital adicionales para la ejecución de plan de negocios.

Índices de eficiencia superiores a 85.0%. Esto reflejaría una baja capacidad de la Empresa para cubrir sus gastos de administración, lo que presionaría la generación de resultados netos.

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

Natalia Sánchez Magallán
Analista
natalia.sanchez@hrratings.com

Akira Hirata
Director Asociado de Instituciones Financieras / ABS
akira.hirata@hrratings.com

FECHA: 19/12/2022

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), Febrero 2022

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 Negativa / HR3

Fecha de última acción de calificación 3 de diciembre de 2021

Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación. 1T19 - 3T22

Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas Información financiera trimestral y anual dictaminada por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. 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

FECHA: 19/12/2022

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