
Proyectos Adamantine, S.A. de C.V. SOFOM, E.R. (antes E.N.R.)

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 30 de Junio 2015

LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS HAN SIDO PREPARADOS DE ACUERDO A LOS CRITERIOS DE CONTABILIDAD EMITIDOS POR LA COMISIÓN NACIONAL BANCARIA Y DE VALORES (CNBV) PARA SOCIEDADES FINANCIERAS DE OBJETO MULTIPLE ENTIDADES REGULADAS. A MENOS QUE SE ESPECIFIQUE LO CONTRARIO, TODAS LAS CIFRAS ESTÁN EXPRESADAS EN MILES DE PESOS AL 30 DE JUNIO DE 2015. LAS EMPRESAS ASOCIADAS CON LAS CUALES CONSOLIDA SON ADMINISTRADORA DE ACTIVOS GRAFENO, S.A. DE C.V., GESTUS GESTIÓN INMOBILIARIA, S.A. DE C.V., ADAMANTINE SERVICIOS, S.A. DE C.V. Y ASCENDANCY, S.A. DE C.V.

Con fecha 15 de junio se recibió Oficio Núm. 111-3/18461/2015 de la CNBV informando la resolución por la cual Proyectos Adamantine S.A. de C.V. SOFOM, E.N.R. se encontraba dentro de un supuesto bajo el cual debería ser considerada Entidad Regulada.

El 08 de julio de 2015, se celebró una Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, en la cual entre otros puntos importantes del orden del día, se resolvió la transformación de la Sociedad, a Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada (SOFOM E.R.). Lo anterior, de conformidad con lo establecido en el artículo 87-B de la Ley General de Organizaciones y Actividades Auxiliares del Crédito (LGOAAC), el cual dispone entre otros puntos, que "Las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple Reguladas, serán aquellas que emitan valores de deuda a su cargo, inscritos en el Registro Nacional de Valores, conforme a la Ley del Mercado de Valores". En virtud de las resoluciones que anteceden, todos los actos, trámites y gestiones que la Sociedad haya realizado con anterioridad al día 07 de julio como S.A. de C.V. SOFOM E.N.R., son convalidados y ratificados por Proyectos Adamantine, S.A. de C.V., SOFOM, E.R.

ESTADO DE RESULTADOS

La Compañía registró una utilidad de \$162,036 al 30 de junio. Los ingresos por intereses ascendieron a \$60,398 y \$147,874 al cierre de junio 2015 y 2014 respectivamente. Se registró una utilidad por venta de títulos por la cantidad de \$44,345 derivado de la realización de la ganancia de dicha operación.

Al 30 de junio de 2015, se efectuaron creaciones de reservas de cartera de crédito por la cantidad de \$69,800 que obedecen al cálculo preliminar de la estimación preventiva para riesgo crediticio de la cartera individual, de acuerdo a la metodología que emite la CNBV para Entidades Reguladas.

Se generaron cobros de comisiones producto de la administración de carteras de crédito propias y de terceros que ascienden a \$ 63,660, cuya actividad la realiza principalmente Adamantine Servicios, y se pagaron comisiones diversas por \$724.

Proyectos Adamantine, S.A. de C.V. SOFOM, E.R. (antes E.N.R.)

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 30 de Junio 2015

En el rubro de Resultado por Intermediación se refleja la valuación de los títulos reconociendo el cambio en el precio de mercado de títulos conservados a vencimiento contra el costo de adquisición, utilizando para ello los valuadores de precios como Valmer y PIP, proporcionados por las Casas de Bolsa en las cuales se tiene colocada la inversión. Al cierre del segundo trimestre 2015, se registra una utilidad por valuación de \$ 25,400.

Los Gastos de administración al cierre de junio ascienden a \$103,542. Con respecto al mismo periodo del año anterior, se observa un incremento en los gastos de \$ 74,807. Dicho incremento es producto de una mayor inversión en capacidad instalada para la administración de las carteras y los nuevos negocios.

Al cierre de junio 2015 la cuenta de Otros gastos refleja un saldo con naturaleza acreedora de \$ 157,577, el cual se compone en su mayor parte de cancelaciones de estimaciones de reservas de activos adjudicados efectuadas en 2014. Estas cancelaciones son producto de la adopción del cálculo como Entidad Regulada, con ello se mantienen constituidas reservas únicamente por los porcentajes indicados por la CNBV de acuerdo a los meses de adjudicación que tengan los inmuebles. El importe de cancelaciones de reservas de adjudicados asciende a \$ 132,282. En la parte de Derechos de cobro, se tienen cancelaciones de reservas por la cantidad de \$18,883, las cuales obedecen al estimado a recuperar en la cartera cedida de Desarrolladores.

Adicional, en la cuenta de Otros gastos se registra la valuación de las Constancias adquiridas de bursatilizaciones de cartera, mismas que se valúan de acuerdo a modelos de valuación de la Compañía. Al 30 de junio su valor actual es de \$7,314. El valor nominal de dichas constancias asciende a \$324,047.

Otros productos mantiene un saldo de \$ 31,566 los cuales están integrados por recuperaciones de derechos de cobro que se efectuaron por un total de \$ 21,452 al 30 de junio de 2015, ingresos reconocidos de depósitos de cobranza no identificados por \$ 5,737 y otros ingresos diversos de la operación por \$ 4,376. Los depósitos no identificados por los clientes, se reconocen en ingresos una vez que se cumple un año de haberlos recibidos en las cuentas bancarias de la empresa.

Proyectos Adamantine, S.A. de C.V. SOFOM, E.R. (antes E.N.R.)

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 30 de Junio 2015

BALANCE GENERAL

La Compañía cuenta con efectivo disponible en cuentas bancarias al cierre de junio 2015 por \$ 45,648. Las inversiones en valores tienen un saldo de \$243,561 y están representadas por \$73,875 en Títulos para negociar compuestos por inversiones en papel gubernamental u otros instrumentos de alta calidad crediticia y fácil realización, producto del exceso de liquidez, y \$169,686 representados por títulos conservados a vencimiento. Estas inversiones están sujetas a diversos tipos de riesgos, los cuales pueden asociarse con el mercado en donde se operan las tasas de interés asociadas al plazo, los tipos de cambio y los riesgos inherentes de crédito y liquidez de mercado.

La cartera total antes de reservas al 30 de junio asciende a la cantidad de \$348,448 de los cuales \$71,452 corresponden a cartera de crédito puente, \$276,523 a cartera hipotecaria individual representada por 455 créditos y \$473 a cartera de créditos al consumo, los cuales provienen de préstamos a empleados de hasta un mes de sueldo.

La cartera de crédito vigente la integran créditos a la vivienda, créditos al consumo y créditos hipotecarios, tanto en moneda nacional como en UDI's, que incluyen capital e intereses por cobrar hasta de 90 días, por un importe de \$116,113.

La cartera de crédito vencida al 30 de junio asciende a \$232,335 de cartera a la vivienda que incluyen capital e intereses.

Las reservas de cartera de crédito están constituidas de manera preliminar de acuerdo a los parámetros emitidos por las Disposiciones Generales dictadas por la CNBV para SOFOMES Reguladas, por lo que la cartera de crédito total bajo este criterio se encuentra reservado al 67%, y la cartera de crédito individual en un 85%, dichos porcentajes equivalen a \$ 234,210 de reservas de cartera de crédito.

El monto antes de reservas de los derechos de cobro asciende a \$1, 977,909 integrado por dos grandes rubros, cuyas reservas se calculan como se describe a continuación:

- a) Los derechos de cobro en los cuales el monto de la reserva se constituye tomando en cuenta los flujos de efectivo esperados de los créditos que las integran a una tasa de descuento anual calculados a valor presente neto. Estas reservas de acuerdo a las Disposiciones Generales se registran en Otros gastos. Los derechos de cobro que se encuentran en este rubro son los siguientes:
- b) Los derechos de cobro en los cuales se registra el monto de reservas a razón de la diferencia entre en valor nominal y el costo de adquisición. Los cobros de estas carteras se aplican directamente contra el costo hasta agotarlo, y una vez que el costo de la cartera es igual a su reserva creada, las recuperaciones adicionales se registran directamente contra ingresos en el estado de resultados del ejercicio en la parte de Otros productos.

Proyectos Adamantine, S.A. de C.V. SOFOM, E.R. (antes E.N.R.)

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 30 de Junio 2015

Derechos de cobro (adquirido o dacionado)	Valor nominal de activos subyacentes que respaldan la cuenta	Diferencia entre valor en libros bruto y valor nominal de activos subyacentes	Valor bruto en libros	Reserva en libros	Valor neto en libros
CARTERA A	895,466,504	(683,411,817)	212,054,688	-	212,054,688
CARTERA B	769,100,754	(364,248,929)	404,851,825	-	404,851,825
CARTERA C	533,149,759	(439,021,065)	94,128,694	-	94,128,694
CARTERA D	98,789,099	-	98,789,099	(25,539,742)	73,249,357
CARTERA E	110,175,993	-	110,175,993	(73,944,036)	36,231,957
CARTERA F	85,278,703	-	85,278,703	(61,024,199)	24,254,504
CARTERA G	173,592,738	-	173,592,738	(115,502,162)	58,090,577
CARTERA H	463,322,198	-	463,322,198	(446,373,766)	16,948,433
CARTERA I	185,149,379	-	185,149,379	(168,838,426)	16,310,954
CARTERA J	449,393,718	(298,828,353)	150,565,365	-	150,565,365
Totales	3,763,418,845	(1,785,510,163)	1,977,908,682	(891,222,330)	1,086,686,352

Los Bienes adjudicados están integrados por inmuebles de viviendas en distintos estados de la República Mexicana, siendo los más frecuentes el Estado de México y Baja California, terrenos en Tamaulipas, Ciudad Juárez, Guadalajara y construcciones en Tamaulipas y Puerto Peñasco. En enero y febrero 2015 causaron ejecutoria la adjudicación de dos inmuebles por un valor de \$80,828 creando una reserva para los mismos por la cantidad de \$ 26,078.

El saldo de los bienes adjudicados al 30 de junio es de \$396,955 después de estimación por deterioro. El desglose por tipo de inmueble es el siguiente:

- Casas \$ 12,332
- Tierra \$ 55,041
- Construcción \$398,512
- Reservas (\$ 68,930)

El importe del deterioro para bienes adjudicados que reconozca las potenciales pérdidas de valor por el paso del tiempo, se determina sobre el valor de adjudicación con base en los procedimientos establecidos en las Disposiciones aplicables y sus impactos se reconocen en los resultados del ejercicio en el rubro de Otros gastos. La Compañía canceló una estimación por deterioro adicional que tenía determinada por un total de \$ 132,282 para alinearse a la constitución de deterioro solo por los porcentajes indicados por las Disposiciones Generales emitidas por la CNBV.

Inmuebles, mobiliario y equipo está integrado principalmente por mobiliario de oficina, equipo de cómputo, software y adaptaciones y mejoras cuya depreciación se efectúa de manera sistemática utilizando el método de línea recta, con base en las vidas útiles de los activos aplicados a los valores de los inmuebles, mobiliario y equipo. Al 30 de junio de 2015 el saldo de dichos activos es de \$18,782, su depreciación equivale a \$4,892, quedando un saldo neto de \$13,890.

El saldo de Otras cuentas por cobrar al 30 de junio 2015 es de \$16,863, de los cuales \$4,292 corresponde a saldos a favor de impuestos y \$ 12,571 relacionados con la cartera de crédito, como son gastos de juicio y pagos efectuados por cuenta de terceros que se recuperan al mes siguiente dentro del cual se erogan, siendo esta la actividad principal de la asociada Adamantine Servicios.

Proyectos Adamantine, S.A. de C.V. SOFOM, E.R. (antes E.N.R.)

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 30 de Junio 2015

Proyectos de inversión se integran por adecuaciones hechas a desarrollos inmobiliarios con el fin de incrementar el valor de los bienes inmuebles, para posteriormente comercializarse, los cuales al 30 de junio de 2015 ascienden a \$47,790.

Los beneficios por recibir en operaciones de bursatilización representan el valor de las constancias a su valor razonable al 30 de junio, reconociendo los ajustes resultantes de su valuación en el estado de resultados en el rubro de Otros gastos. El valor actual de las constancias es de \$7,314 y su valor nominal es de \$324,047.

Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles está integrada por saldos a favor de impuestos y pagos provisionales que se acreditan contra los resultados de manera mensual.

En Otros activos a largo plazo existe registrado un Crédito Mercantil por \$ 73,475 que surge en Octubre 2014, derivado de la compra de acciones de Adamantine Servicios, cuya valuación se efectuará de forma anual, para determinar las partidas que se amortizan y las que se deterioran. Adicional, se tiene un depósito en garantía de \$ 142,930 provenientes de la celebración de un contrato de promesa de compraventa con varias empresas propietarias de diversos inmuebles que comprenden diez planteles arrendados al grupo de la Universidad del Valle de México (parte de Laureate International Universities), ubicados siete de ellos en la zona del Distrito Federal y área Metropolitana, dos en el bajío y el último en el sureste. Dicho contrato estuvo sujeto al vencimiento de un derecho de preferencia de grupo educativo UVM S.C. y Universidad del Valle de México S.C.

La Compañía cuenta con un programa dual de certificados bursátiles a largo plazo, al amparo del cual se tiene vigente la Emisión ADAMFIN 07 por un monto de \$1,400,000 cuya fecha de vencimiento es el 10 de Mayo de 2022. Los certificados pagan un rendimiento de TIIE a 28 días más 0.75% con pagos y revisión mensual. Como efecto de la fusión, la Compañía reconoce la extinción de \$1,359,780 del pasivo de la empresa y ha iniciado el proceso ante el Registro Nacional de Valores para la cancelación del 97% de los títulos representativos de la emisión pública de certificados bursátiles ADAMFIN 07 (13,597,803 de títulos). Dichos títulos eran propiedad de las empresas fusionadas quienes adquirieron los certificados bursátiles antes citados. Al cierre de junio 2015 la Compañía adeuda por concepto de pasivos bursátiles la cantidad de \$40,220.

Al 30 de junio la Compañía no cuenta con ningún tipo de préstamo bancario ni de otros organismos.

Otras cuentas por pagar están integradas principalmente por obligaciones fiscales que ascienden a \$ 6,629 y por los cobros efectuados por cuenta de terceros de las carteras que Adamantine Servicios administra (cuya función es su principal actividad) y que entera al mes siguiente de recibidos por un importe de \$ 30,983.

Proyectos Adamantine con la conversión a Entidad Regulada da un paso más de transparencia al público inversionista, brindando mayor confianza en la celebración de operaciones, así como en la información proporcionada a las Autoridades de regulación y supervisión en apego a las disposiciones legales aplicables como SOFOM E.R.

Sobre el particular es preciso mencionar que con la implementación de esta etapa como Entidad Regulada, la Compañía refuerza su confianza en los procesos ya establecidos de forma interna y reafirma su compromiso y capacidad en su estructura

Proyectos Adamantine, S.A. de C.V. SOFOM, E.R. (antes E.N.R.)

Notas a los Estados Financieros Consolidados al 30 de Junio 2015

para dar puntual y oportuno cumplimiento a las obligaciones aplicables, atendiéndolos conforme a los estándares más altos implementados desde sus orígenes como SOFOL regulada en el año 2000 y actualmente con esta nueva transformación.

Proyectos Adamantine como una Entidad Financiera especializada en el mercado inmobiliario mexicano y sus filiales, administran exitosamente desde el año 2000 activos hipotecarios, financieros e inmobiliarios por más de \$27,000,000 en México con una reconocida trayectoria.