

RATING ACTION COMMENTARY

Fitch Revisa Perspectiva a Estable desde Negativa en Calificaciones de Adamantine

Mexico Thu 27 Jun, 2024 - 6:46 PM ET

Fitch Ratings - Monterrey - 27 Jun 2024: Fitch Ratings revisó la Perspectiva a Estable desde Negativa y afirmó la calificación de Proyectos Adamantine S.A. de C.V. Sofom, E.R. (Proyectos Adamantine) como administrador maestro (MS; *Master Servicer*) en 'AAFC2(mex)'. Asimismo, modificó la Perspectiva a Estable desde Negativa y afirmó la calificación como administrador especial (SS; *Special Servicer*) de Adamantine Servicios, S.A. de C.V. (Adamantine Servicios) en 'AAFC3+(mex)'.

Adamantine Servicios es una empresa subsidiaria de Proyectos Adamantine y consolida sus resultados en esta última. Ambas compañías (Adamantine) realizan sus actividades como administradores bajo una misma estructura organizacional. Los cambios en la Perspectiva reflejan estabilidad en su estructura de capital y en su condición financiera. Aunque dicha condición sigue limitada por un apalancamiento alto y liquidez baja, Fitch considera que las condiciones actuales son más positivas en comparación con las observadas en los últimos dos años. Además, la capacidad operativa de Adamantine continúa estable, lo cual se refleja en las mejoras de su plan de negocios y en el crecimiento de sus operaciones. Fitch continuará monitoreando de cerca la capacidad de Adamantine para operar sin interrupciones y su capacidad para mantener una condición financiera estable.

RATING ACTIONS

ENTITY / DEBT ◆

RATING ◆

PRIOR ◆

Proyectos Adamantine,
S.A. de C.V., So.F.O.M.,
E.R.

RMBS Master
Servicer

AAFC2(mex) Rating Outlook Stable

AAFC2(mex) Rat
Outlook
Negative

Afirmada

Adamantine Servicios,
S.A. de C.V.

RMBS Special
Servicer

AAFC3+(mex) Rating Outlook Stable

AAFC3+
(mex) Rating
Outlook
Negative

Afirmada

[VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS](#)

FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN

Gobierno Corporativo Estable Durante la Transición a Entidad No Regulada: El gobierno corporativo de Adamantine está estructurado en línea con las mejores prácticas del mercado, caracterizado por un consejo de administración que se ha mantenido sin cambios desde la última revisión. Actualmente, la entidad está en proceso de convertirse en una entidad no regulada debido a que ya no se considera necesario su estatus regulado por motivos comerciales. Adamantine aseguró que no habrá cambios relevantes en su gobierno corporativo debido a esta transición. Fitch considera que dichos cambios no impactarán significativamente sus controles y procesos de toma de decisiones, los cuales son suficientes para mitigar interrupciones operativas.

La estrategia de negocio de Adamantine se enfoca en su cartera de servicios en México y Latinoamérica. Desde la última revisión, la entidad invirtió en cuatro portafolios de préstamos hipotecarios y corporativos. Adicionalmente, ha originado créditos comerciales que dan soporte a su plan de negocios a mediano plazo. Al 31 de marzo de 2024 Adamantine, en su función como MS y SS, contaba con una cartera de un valor estimado de MXN24,793 millones compuesta por 362,444 créditos y 6,249 activos (última revisión: 25,007 millones; 385,655 créditos; 6,229 activos).

Condición Financiera en Recuperación Impulsada por Fuentes de Ingreso Diversificadas:

Durante 2023, Adamantine implementó cambios en su estructura de capital, lo que llevó a efectos positivos en los estados financieros de la entidad. La deuda de Adamantine se redujo mediante la capitalización de deuda al cierre de 2023 y su indicador de apalancamiento (deuda sobre activos) se situó en 51.2%, inferior al observado al cierre de 2022, aunque por encima frente a otros pares calificados por Fitch. No obstante, el

apalancamiento de la entidad está en línea con su plan actual de negocios, que prevé incrementar sus ingresos por intereses a través de la originación de créditos y la compra de cartera en México y Latinoamérica.

Durante 2023, Adamantine destinó los recursos de la venta de derechos de cobro a la originación de créditos comerciales, lo que aumentó sus ingresos por intereses en 18% al cierre de ese año. Fitch considera que esta tendencia fue positiva para la entidad ya que esta no depende completamente de su capacidad para monetizar activos no productivos. En general, los ingresos totales de Adamantine aumentaron alrededor de 66% al comparar diciembre de 2023 con el año anterior. Es importante mencionar que Adamantine no anticipa más cambios en su estructura de capital y espera una consistencia en resultados impulsados por los cambios realizados en su cartera.

Rotación Alta, Aumento de Horas de Capacitación: Al 31 de diciembre de 2023

Adamantine contaba con 215 empleados, lo que representa una disminución de 6.9% respecto al año anterior (última revisión: 231). Pese a la reducción de la nómina, toda la plantilla promedió 4.8 años de antigüedad, similar a la última revisión y en línea con el promedio observado entre sus pares. La tasa de rotación durante los últimos 12 meses aumentó a 36.3% desde el 32.5% registrado en la última revisión, lo que aún compara negativamente con el promedio observado entre sus pares. No obstante, esto se explica en parte por una redistribución de personal dentro de las áreas operativas, lo cual, en opinión de Fitch, no representa un riesgo significativo.

A la misma fecha, el promedio de horas de capacitación por empleado aumentó a 24.2 horas en comparación con las 14.8 horas registradas en la última revisión. Este incremento puede atribuirse a la capacitación en prevención de lavado de dinero. No obstante, las horas promedio de capacitación proporcionadas aún se encuentran por debajo del promedio de 30 horas de capacitación por empleado por año de sus pares. Fitch considera que una capacitación continua del personal, junto con una baja tasa de rotación y una mayor experiencia, contribuyen a reducir la exposición a riesgos operativos y a fortalecer el desempeño general de los administradores.

Cambios Menores Esperados en Procedimientos y Controles: Como entidad regulada, Adamantine se ha beneficiado de procedimientos y controles que están en línea con las mejores prácticas observadas en el mercado. Aunque la entidad dejará de ser regulada, Adamantine no planea hacer cambios relevantes en sus procedimientos y controles. La entidad continúa teniendo manuales bien documentados disponibles en su red interna y carpetas físicas que se actualizan anualmente; sin embargo, la agencia podría observar un cambio en la cantidad de manuales ya que algunos de ellos son requeridos por regulación.

Adamantine sigue realizando auditorías internas para mantener sus procedimientos en línea con las mejores prácticas del mercado y mitigar cualquier riesgo operativo. Fitch recibió los estados financieros auditados de Proyectos Adamantine que muestran una opinión sin salvedades.

Administración de Cartera Adecuada: Fitch considera que los procedimientos para integrar y manejar nuevos créditos en Adamantine son adecuados. La empresa ha demostrado métodos eficientes para supervisar su cartera, tanto como MS y SS. La plataforma tecnológica de Adamantine representa un papel importante en sus operaciones diarias, complementada por equipos dedicados a cada fase del proceso de administración de créditos. Para ayudar a los clientes, la empresa emplea tanto centros de llamadas internos como externos y continuamente refina su enfoque para la cobranza de préstamos.

Mejoras en los Niveles de Adjudicación y Venta: Adamantine exhibe alta experiencia en programas de reestructuración y productos solución. Durante los últimos años, la entidad ha logrado crear estrategias nuevas y efectivas para continuar ofreciendo reestructuraciones con el fin de contener la morosidad y aumentar la cobranza de su cartera. La fuente de ingresos más representativa de un SS proviene de comisiones por administración y recuperaciones de cartera. Estas actividades se vieron afectadas por la pandemia de coronavirus, aunque desde entonces, han mostrado una recuperación. Durante 2023, Adamantine había adjudicado 482 activos y vendido 341 propiedades, lo que se traduce en una disminución de alrededor de 6% y un aumento de 28%, respectivamente, en comparación con revisiones anteriores.

Plataforma Tecnológica Adecuada: Adamantine tiene una plataforma tecnológica adecuada que respalda sus operaciones como MS y SS. Sus actualizaciones regulares y verificaciones de vulnerabilidades ayudan a prevenir cualquier riesgo operativo derivado de brechas de ciberseguridad. Adamantine probó su plan de recuperación ante desastres (DRP; *Disaster Recovery Plan*) y plan de continuidad del negocio (BCP; *Business Continuity Plan*) en diciembre de 2023 e identificó áreas de oportunidad que fueron abordadas durante los meses siguientes.

SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación positiva/alza:

--las calificaciones podrían mejorar si se observa una mejora en la condición financiera que muestre niveles de apalancamiento y liquidez que permitan a la entidad mantener sus

inversiones en mejoras continuas, en línea con las estructuras de otros administradores calificados de manera similar por Fitch. Aunado a esto, la estabilidad en los niveles de rotación, la capacitación continua de sus empleados, una alta gerencia experimentada, así como controles y procedimientos fuertes y en línea con las actividades de Adamantine.

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación negativa/baja:

--las calificaciones de Adamantine podrían disminuir si se observa un deterioro en la capacidad financiera que afecte la capacidad operativa de la entidad. De igual manera una alta tasa de rotación y/o un personal con poca o ninguna capacitación que exponga al administrador a riesgos operativos, cambios en su marco de control interno, la capacidad de la entidad para cumplir con los estándares de administración esperados en línea con su calificación o si la entidad no cumple con las obligaciones contractuales, entre otros;

--la calificación de SS podría disminuir si los indicadores de morosidad y/o la dinámica de adjudicación y venta de bienes raíces (REO; *Real Estate Owned*) muestran un deterioro;

--la calificación de MS podría disminuir si no se cumple con la provisión de reportes oportunos y/o si la disponibilidad de información se ve afectada, entre otros.

PARTICIPACIÓN

La(s) calificación(es) mencionada(s) fue(ron) requerida(s) y se asignó(aron) o se le(s) dio seguimiento por solicitud del (los) emisor(es) o entidad(es) calificada(s) o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

CRITERIOS APLICADOS EN ESCALA NACIONAL

--Metodología para Calificación de Administradores de Activos Financieros de Crédito (Enero 12, 2023).

INFORMACIÓN REGULATORIA - MÉXICO

FECHA DE LA ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN DE CALIFICACIÓN: 18/enero/2023

FUENTE(S) DE INFORMACIÓN: Proyectos Adamantine y Adamantine Servicios

IDENTIFICAR INFORMACIÓN UTILIZADA: Estados financieros auditados al cierre de 2023 de Proyectos Adamantine SA de CV SOFOM ER, reportes internos de operación,

presentaciones de la compañía, estados financieros trimestrales y datos provistos con diversas fechas de corte, entre otros.

PERÍODO QUE ABARCA LA INFORMACIÓN FINANCIERA: Del 31/diciembre/2015 al 31/marzo/2024.

La(s) calificación(es) constituye(n) solamente una opinión con respecto a la calidad crediticia del emisor, administrador o valor(es) y no una recomendación de inversión. Para conocer el significado de la(s) calificación(es) asignada(s), los procedimientos para darles seguimiento, la periodicidad de las revisiones y los criterios para su retiro visite <https://www.fitchratings.com/site/mexico>. La estructura y los procesos de calificación y de votación de los comités se encuentran en el documento denominado "Proceso de Calificación" disponible en el apartado "Temas Regulatorios" de <https://www.fitchratings.com/site/mexico>.

El proceso de calificación también puede incorporar información de otras fuentes externas tales como: información pública, reportes de entidades regulatorias, datos socioeconómicos, estadísticas comparativas, y análisis sectoriales y regulatorios para el emisor, la industria o el valor, entre otras. La información y las cifras utilizadas, para determinar esta(s) calificación(es), de ninguna manera son auditadas por Fitch México, S.A. de C.V. (Fitch México) por lo que su veracidad y autenticidad son responsabilidad del emisor o de la fuente que las emite. En caso de que el valor o la solvencia del emisor, administrador o valor(es) se modifiquen en el transcurso del tiempo, la(s) calificación(es) puede(n) modificarse al alza o a la baja, sin que esto implique responsabilidad alguna a cargo de Fitch México.

FITCH RATINGS ANALYSTS

Marcela Morales

Senior Analyst

Analista Líder

+52 81 4161 7097

marcela.morales@fitchratings.com

Fitch Mexico S.A. de C.V.

Prol. Alfonso Reyes No. 2612, Edificio Connexity, Piso 8, Col. Del Paseo Residencial,
Monterrey 64920

Daniel Jimenez

Director

Analista Secundario
+52 81 4161 7041
daniel.jimenez@fitchratings.com

David Cervantes, CFA

Senior Director
Presidente del Comité de Calificación
+52 55 5955 1605
david.cervantes@fitchratings.com

MEDIA CONTACTS

Elizabeth Fogerty

New York
+1 212 908 0526
elizabeth.fogerty@thefitchgroup.com

Información adicional disponible en www.fitchratings.com/site/mexico.

PARTICIPATION STATUS

The rated entity (and/or its agents) or, in the case of structured finance, one or more of the transaction parties participated in the rating process except that the following issuer(s), if any, did not participate in the rating process, or provide additional information, beyond the issuer's available public disclosure.

APPLICABLE CRITERIA

[Metodología para Calificación de Administradores de Activos Financieros de Crédito \(pub. 12 Jan 2023\)](#)

ADDITIONAL DISCLOSURES

[Solicitation Status](#)

[Endorsement Policy](#)

ENDORSEMENT STATUS

Adamantine Servicios, S.A. de C.V. -

DISCLAIMER & COPYRIGHT

Todas las calificaciones crediticias de Fitch Ratings (Fitch) están sujetas a ciertas limitaciones y estipulaciones. Por favor, lea estas limitaciones y estipulaciones en el siguiente enlace: <https://www.fitchratings.com/understandingcreditratings>. Además, las definiciones de calificación de Fitch para cada escala de calificación y categorías de calificación, incluidas las definiciones relacionadas con incumplimiento, están disponibles en www.fitchratings.com bajo el apartado de Definiciones de Calificación. ESMA y FCA están obligadas a publicar las tasas de incumplimiento históricas en un archivo central de acuerdo al Artículo 11(2) de la Regulación (EC) No. 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo del 16 de septiembre de 2009 y la Regulación de las Agencias de Calificación Crediticia (Enmienda, etc.) (Salida de la UE) de 2019, respectivamente.

Las calificaciones públicas, criterios y metodologías están disponibles en este sitio en todo momento. El código de conducta, las políticas sobre confidencialidad, conflictos de interés, barreras para la información para con sus afiliadas, cumplimiento, y demás políticas y procedimientos de Fitch están también disponibles en la sección de Código de Conducta de este sitio. Los intereses relevantes de los directores y accionistas están disponibles en <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>. Fitch puede haber proporcionado otro servicio admisible o complementario a la entidad calificada o a terceros relacionados. Los detalles del(los) servicio(s) admisible(s) de calificación o del(los) servicio(s) complementario(s) para el(los) cual(es) el analista líder tenga sede en una compañía de Fitch Ratings registrada ante ESMA o FCA (o una sucursal de dicha compañía) se pueden encontrar en el resumen de la entidad en el sitio web de Fitch Ratings.

En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, así como en la realización de otros informes (incluyendo información prospectiva), Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el

acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones e informes de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones y sus informes, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones y las proyecciones de información financiera y de otro tipo son intrínsecamente una visión hacia el futuro e incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones y proyecciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmó una calificación o una proyección. Fitch Ratings realiza ajustes rutinarios y generalmente aceptados a la información financiera presentada, mismos que son acordes a las metodologías relevantes y/o estándares de la industria, a fin de procurar consistencia entre las métricas financieras de las entidades del mismo sector o clase de activos.

El espectro completo de mejor y peor escenario para las calificaciones crediticias en todas las categorías de calificación va de 'AAA' a 'D'. Fitch también brinda información del mejor escenario para un alza de calificación y del peor escenario para una baja de calificación con base en el desempeño histórico de los emisores (lo que Fitch establece como el percentil 99 de las transiciones de calificación, tanto al alza como a la baja), para calificaciones crediticias internacionales. En el percentil 99, una media entre tipos de activos muestra alzas de cuatro escalones en el mejor escenario de calificación y bajas de ocho escalones en el peor escenario. Las calificaciones crediticias de sector específico en mejor y peor escenario se describen a mayor detalle en <https://www.fitchratings.com/site/re/10111579>.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo, y Fitch no representa o garantiza que el informe o cualquiera de sus contenidos cumplirán alguno de los requerimientos de un destinatario del informe. Una calificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una

emisión. Esta opinión y los informes realizados por Fitch se basan en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones y los informes son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por una calificación o un informe. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una calificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1,000 a USD750,000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10,000 y USD1,500,000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una calificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el "Financial Services and Markets Act of 2000" de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.

Fitch Ratings, Inc. está registrada en la Comisión de Bolsa y Valores de Estados Unidos (en inglés, U.S. Securities and Exchange Commission) como una Organización de Calificación Estadística Reconocida a Nivel Nacional ("NRSRO"; Nationally Recognized Statistical Rating Organization). Aunque ciertas subsidiarias de calificación crediticia de la NRSRO están enlistadas en el Ítem 3 del documento "Form NRSRO" y, como tales, están autorizadas para

emitir calificaciones crediticias en nombre de la NRSRO (ver <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>), otras subsidiarias no están enlistadas en el documento "Form NRSRO" (las "no NRSRO") y, por tanto, las calificaciones crediticias emitidas por estas subsidiarias no son emitidas en nombre de la NRSRO. Sin embargo, personal de las subsidiarias no NRSRO puede participar en la determinación de calificaciones crediticias emitidas por, o en nombre de, la NRSRO.

Solamente para Australia, Nueva Zelanda, Taiwán y Corea del Norte: Fitch Australia Pty Ltd tiene una licencia australiana de servicios financieros (licencia no. 337123) que le autoriza a proveer calificaciones crediticias solamente a "clientes mayoristas". La información de calificaciones crediticias publicada por Fitch no tiene el fin de ser utilizada por personas que sean "clientes minoristas" según la definición de la "Corporations Act 2001".

Derechos de autor © 2024 por Fitch Ratings, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. 33 Whitehall Street, New York, NY 10004. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados.

[READ LESS](#)

SOLICITATION STATUS

The ratings above were solicited and assigned or maintained at the request of the rated entity/issuer or a related third party. Any exceptions follow below.

ENDORSEMENT POLICY

Fitch's international credit ratings produced outside the EU or the UK, as the case may be, are endorsed for use by regulated entities within the EU or the UK, respectively, for regulatory purposes, pursuant to the terms of the EU CRA Regulation or the UK Credit Rating Agencies (Amendment etc.) (EU Exit) Regulations 2019, as the case may be. Fitch's approach to endorsement in the EU and the UK can be found on Fitch's [Regulatory Affairs](#) page on Fitch's website. The endorsement status of international credit ratings is provided within the entity summary page for each rated entity and in the transaction detail pages for structured finance transactions on the Fitch website. These disclosures are updated on a daily basis.