

Fitch Ratifica a Proyectos Adamantine en 'AAFC2(mex)'

Fitch Ratings - Monterrey, N.L. - (Julio 7, 2017): Fitch Ratings ratificó la calificación como Administrador Maestro de Activos Financieros de Crédito de Proyectos Adamantine, S.A. de C.V. SOFOM ER (Proyectos) en 'AAFC2(mex)', con Perspectiva Positiva.

FACTORES CLAVE DE LA CALIFICACIÓN

La ratificación de la calificación se fundamenta en la estabilidad de las operaciones de la entidad ante un crecimiento acelerado del número de portafolios que administra, así como por el apego a su plan de negocio en el cual considero la reestructura de su organización y la asociación con otras entidades para incrementar su escala de negocio al participar como administrador de activos en otros países. Asimismo, considera que aunque la entidad ha mantenido una condición financiera sana, aún se encuentra en vías de revertir los resultados de ejercicios anteriores.

SENSIBILIDAD DE LA CALIFICACIÓN

La Perspectiva Positiva podría materializarse en un incremento de calificación al mantenerse la generación de flujo de efectivo que permita a la entidad fortalecer su estructura de capital, que se acompañe por una mejora en sus indicadores de calidad de activos.

Aspectos de Riesgo Operativo

Durante 2016 Proyectos continuó con su crecimiento planeado. En el tercer trimestre constituyó una subsidiaria en las Islas Caimán. La subsidiaria tiene como finalidad participar en procesos de gestión de carteras crediticias propiedad de terceros en la región del Caribe que comprende Las Bahamas, Santa Lucía, Islas Turcas y Caicos, y Barbados.

Al cierre de 2016, Proyectos administraba una cartera crediticia con valor de MXN27,883.9 millones, integrada por 263,769 casos. Esta cartera incluye los créditos originados por la entidad, los portafolios adquiridos para la gestión de recuperación de los mismos (derechos de cobro) y los bienes inmuebles recibidos en pago o adjudicados por gestión judicial.

Proyectos funge como Administrador Maestro en 23 portafolios (15 de créditos individuales, cinco de créditos puente y 3 de créditos de consumo), esto incluye la supervisión de las funciones de *servicing* especial que su subsidiaria Adamantine Servicios realiza sobre la cartera crediticia propia. Los portafolios en los que Proyectos mantiene la Administración Maestra, incluida la cartera crediticia de su propiedad, representan un valor de MXN27,165.4 millones.

De acuerdo con información proporcionada en su plan estratégico establecido al cierre de 2016, adicional a los servicios proporcionados a terceros actualmente, proyecta la compra de carteras a descuento de entidades financieras bancarias y no bancarias, así como de otros intermediarios. La entidad considera que la experiencia y capacidades adquiridas en la gestión de portafolios le pueden proporcionar ganancias incrementales. En opinión de Fitch, la gestión de portafolios con un activo subyacente diferente a los que la entidad ha gestionado históricamente, podría representar un reto para la entidad. La agencia mantendrá el seguimiento de estos portafolios se incrementen, de la gestión y recuperación de los mismos y su impacto en las operaciones de la entidad.

La entidad concretó la asociación con International Finance Corporation (IFC) del Banco Mundial. Mediante esta asociación, IFC adquirió una participación de la subsidiaria del Caribe. La asociación le permitirá a Proyectos y sus subsidiarias acceder a recursos para continuar la expansión de sus operaciones mediante la adquisición de carteras crediticias bajo el programa de IFC de "alivio para activos en problemas".

Al cierre de 2016, la entidad presenta ingresos totales netos (ingresos por intereses más otros ingresos netos de la operación) de MXN567.4 Millones, que equivale a un incremento de 11.0% con respecto al año anterior en este rubro. Asimismo, el incremento en ingresos de la entidad mejoró su margen financiero en 32.3%, al mantener en nivel de gasto por intereses prácticamente al mismo nivel.

Aun con el incremento en el volumen de operaciones y el crecimiento rápido de su plantilla laboral para acomodar el volumen elevado de gestión en la plataforma operativa propia de gestión de portafolios, la entidad ha incrementado sus gastos de administración en apenas 3.0%. Sin embargo, a la misma fecha, Proyectos muestra una utilidad neta de MXN249.9 millones. Este valor es menor en 2.4% al compararlo con el cierre del año anterior.

El pasivo total de la entidad registró un monto de MXN310.2 millones (2015: MXN132.2 millones). La variación en el saldo de pasivos se atribuye, principalmente, a la contratación de deuda financiera contraída con una institución no bancaria, así como por la disposición de recursos en una línea de crédito con Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) para el financiamiento de desarrolladores de vivienda. La mezcla de pasivos también explica la reducida variación en el costo financiero.

El activo de la entidad incrementó a MXN2,861.4 millones desde MXN2,509.7 millones. La variación en el saldo del activo tiene múltiples componentes. Estos se incluyen el incremento de 10.5% en las disponibilidades e inversiones en valores, así como por el incremento del saldo de los préstamos a desarrolladores de vivienda.

La entidad presenta utilidad neta por MXN249.9 millones, la cual por política interna es utilizada para capitalizar a la entidad contra la pérdida de ejercicios anteriores. En opinión de Fitch, la condición financiera de la entidad se ha consolidado a la par del crecimiento de sus operaciones, sin embargo aun no ha logrado revertir los resultados de años anteriores.

Contactos Fitch Ratings:

Román Sánchez (Analista Líder)
Director
Fitch México S.A. de C.V.
Prol. Alfonso Reyes 2612,
Monterrey, N.L. México.

Rubén Martínez (Analista Secundario)
Director Asociado

Alfredo Saucedo (Presidente del Comité de Calificación)
Director

Relación con medios: Sofía Garza, Monterrey, N.L. Tel: +52 (81) 8399 9100.
E-mail: sofia.garza@fitchratings.com.

La calificación señalada fue solicitada por la entidad o en su nombre y, por lo tanto, Fitch ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación.

La información financiera y operativa de la entidad considerada para la calificación presentada en este comunicado corresponde a diciembre 31, 2016 y marzo 31 de 2017.

La última revisión de la calificación de Proyectos como Administrador de Activos Financieros de Crédito se emitió en enero 26, 2016.

La información utilizada en el análisis de esta calificación fue proporcionada por Proyectos u obtenida de fuentes de información pública, y consiste en estados financieros, reportes internos de operación, así como copia de reportes a entidades de fomento o regulatorias, incluida la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. El proceso de calificación también puede incorporar información de otras fuentes externas; como análisis sectoriales y regulatorios para el emisor o la industria. Para mayor información sobre Proyectos, así como para conocer el significado de la calificación asignada, los procedimientos para dar seguimiento a la calificación, la periodicidad de las revisiones, y los criterios para el retiro de la calificación, puede visitar nuestras páginas www.fitchratings.mx y www.fitchratings.com.

En caso de que el valor o la solvencia de la entidad se modifiquen en el transcurso del tiempo, la calificación puede modificarse al alza o a la baja, sin que esto implique responsabilidad alguna a cargo de Fitch México.

La estructura y proceso de votación de los comités, y de calificación se encuentran en el documento denominado "Proceso de Calificación", el cuál puede ser consultado en nuestra página web www.fitchratings.mx en el apartado "Regulación".

La calificación mencionada constituye una opinión relativa sobre la calidad crediticia de la empresa y su capacidad para administrar activos financieros de crédito, con base en el análisis de su trayectoria y de su estructura económica y financiera sin que esta opinión sea una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier instrumento colocado en el mercado de valores. Dicha calificación no podrá ser utilizada para emisiones particulares de deuda en Oferta Pública.

La información y las cifras utilizadas para la determinación de esta calificación, de ninguna manera son auditadas por Fitch México, S.A. de C.V., por lo que su veracidad y autenticidad son responsabilidad de la emisora o de la fuente que las emite.

Metodologías aplicadas:

- Criterio para la Calificación de Administradores de Activos Financieros de Crédito (Marzo 24, 2017);
- Metodología de Contraparte para Finanzas Estructuradas y Bonos Cubiertos (Diciembre 22, 2016).

TODAS LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE FITCH ESTAN SUJETAS A CIERTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES. POR FAVOR LEA ESTAS LIMITACIONES Y ESTIPULACIONES SIGUIENDO ESTE ENLACE: WWW.FITCHRATINGS.COM/SITE/DEFINITIONS. ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTÁN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB WWW.FITCHRATINGS.MX. LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLÍTICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERESES, BARRERAS PARA LA INFORMACIÓN PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMÁS POLÍTICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTÁN TAMBIÉN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CÓDIGO DE CONDUCTA DE ESTE SITIO. FITCH PUEDE HABER PROPORCIONADO OTRO SERVICIO ADMISIBLE A LA ENTIDAD CALIFICADA O A TERCEROS RELACIONADOS. LOS DETALLES DE DICHO SERVICIO DE CALIFICACIONES SOBRE LAS CUALES EL ANALISTA LIDER ESTÁ BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNIÓN EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FITCH.