

Calificación

B-Activos-Mx AM HR AM1

Perspectiva Estable



Contactos

Pablo Domenge
Subdirector de Instituciones
Financieras / ABS
Analista Responsable
pablo.domenge@hrratings.com

Alberto González Saravia
Analista
alberto.gonzalez@hrratings.com

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

HR Ratings ratificó la calificación de HR AM1 con Perspectiva Estable para B-Activos-Mx

La ratificación de la calificación para B-Activos-Mx¹ se basa en la infraestructura tecnológica que mantiene para realizar el proceso de administración maestra, misma que, de la mano con el proceso de reporte, se encuentran en niveles superiores, ya que estos son proporcionados en su totalidad por TdA² como resultado de la alianza estratégica que mantienen. Asimismo, la Empresa cuenta con el apoyo de CIBanco³ para los temas de operación administrativa, en específico para las funciones de contabilidad, jurídico, sistemas y contraloría. Finalmente, al cierre del primer trimestre del 2022 (1T22), B-Activos-Mx cuenta con un mandato y un *predeal* asignado durante septiembre del 2021, lo que refleja una mejora marginal respecto a la desaceleración observada durante el 2020 como consecuencia de la pandemia.

Factores Considerados

- **Alianza estratégica con TdA y soporte por parte de CIBanco.** B-Activos-Mx cuenta con una amplia experiencia, conocimiento e infraestructura para llevar adecuadamente los procesos de administración maestra, derivado de su alianza estratégica con TdA y el apoyo de CIBanco.
- **Robusta infraestructura tecnológica.** Como resultado de que la Empresa mantiene una alianza estratégica con TdA, las operaciones de administración maestra son llevadas a cabo por el socio ubicado en España, quien desarrolla internamente los sistemas de información y los cuales son considerados superiores.
- **Experiencia de cuatro años en promedio por parte de los directivos dentro de la Empresa y 31 años de experiencia laboral.** La experiencia de los directivos de la Empresa se encuentra sin rotación y alineada con la antigüedad de esta, ya que es una entidad de reciente creación. Sin embargo, directivos cuentan con una amplia experiencia dentro del sector que contribuye a una mejor evaluación de riesgos y desarrollo de estrategias de negocio.
- **Aumento en los niveles de rotación, con un índice de 20.6% al 1T22 (vs. 14.1% al 1T21).** Con un total de siete bajas entre las áreas de análisis y contabilidad en los últimos 12 meses (m) y un promedio de 34 empleados, B-Activos-Mx presentó un ligero aumento en su nivel de rotación.
- **Amplia experiencia en el mercado mexicano por parte del socio estratégico de la Empresa al administrar un portafolio de P\$33,985 millones (m) a través de 35,374 activos al 1T22 (vs. P\$45,547m y 26,752 al 1T21).** A pesar de contar sólo con un *predeal*, dentro del pipeline B-Activos-Mx se consideran operaciones con volúmenes importantes de hasta por P\$30,000m.

¹ B-Activos-Mx, S.A. de C.V. (B-Activos-Mx y/o la Empresa).

² Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización (TdA y/o la Gestora).

³ CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple (CIBanco y/o el Banco).

Desempeño Financiero

- **Mejora en la rentabilidad de la Empresa, con un ROA y ROE Promedio de 171.7% y 293.2% al 1T22 (vs. -25.7% y -198.8% al 1T21).** Derivado de un mandato formalizado con un cliente durante septiembre del 2021 y la disminución en los gastos administrativos, B-Activos-Mx logró mejorar sus indicadores de rentabilidad y generar utilidades netas 12m por P\$126.1mil (vs. P\$23.8mil al 1T21).

Factores que podrían bajar la calificación

- **Cambio en las condiciones de la Alianza Estratégica con TdA.** En el supuesto de que se diera una modificación en control accionario de TdA o de B-Activos-Mx que afecte negativamente la operación de los mandatos de la Empresa, podría impactar negativamente en la calificación de la Empresa.
- **Fin del apoyo administrativo de CI Administración⁴.** En caso de perder la participación del principal accionista de la Empresa, se retiraría el apoyo administrativo de CI Banco, limitando la operación diaria de B-Activos-Mx y afectando su plan de negocios.
- **Deterioro material en los sistemas de TdA.** En caso de un cambio sustancial en la infraestructura tecnológica de TdA que afecte negativamente la operación y los activos de la Empresa, así como por una mala implementación de los sistemas, se podría afectar la calificación.
- **Errores materiales en el reporte de la Empresa.** En caso de que la Empresa presente errores materiales en los reportes que afecten su credibilidad y la confianza del mercado, se comprometería su calificación.

⁴ CI Administración de Activos, S.A. de C.V. (CI Administración).

Glosario

Índice de Eficiencia. $\text{Gastos de Administración 12m} / \text{Ingresos Totales de la Operación 12m}$

ROA Promedio. $\text{Utilidad Neta 12m} / \text{Activos Totales Prom. 12m.}$

ROE Promedio. $\text{Utilidad Neta 12m} / \text{Capital Contable Prom. 12m.}$

HR Ratings Contactos Dirección

Presidencia del Consejo de Administración y Dirección General

Presidente del Consejo de Administración

Alberto I. Ramos +52 55 1500 3130
alberto.ramos@hrratings.com

Director General

Pedro Latapí +52 55 8647 3845
pedro.latapi@hrratings.com

Vicepresidente del Consejo de Administración

Aníbal Habeica +52 55 1500 3130
anibal.habeica@hrratings.com

Análisis

Dirección General de Análisis / Análisis Económico

Felix Boni +52 55 1500 3133
felix.boni@hrratings.com

FP Estructuradas / Infraestructura

Roberto Ballinez +52 55 1500 3143
roberto.ballinez@hrratings.com

Roberto Soto +52 55 1500 3148
roberto.soto@hrratings.com

Instituciones Financieras / ABS

Angel García +52 55 1253 6549
angel.garcia@hrratings.com

Akira Hirata +52 55 8647 3837
akira.hirata@hrratings.com

FP Quirografarias / Deuda Soberana / Análisis Económico

Ricardo Gallegos +52 55 1500 3139
ricardo.gallegos@hrratings.com

Álvaro Rodríguez +52 55 1500 3147
alvaro.rodriguez@hrratings.com

Deuda Corporativa / ABS

Luis Miranda +52 52 1500 3146
luis.miranda@hrratings.com

Heinz Cederborg +52 55 8647 3834
heinz.cederborg@hrratings.com

Sustainable Impact / ESG

Luisa Adame +52 55 1253 6545
luisa.adame@hrratings.com

Regulación

Dirección General de Riesgos

Rogelio Argüelles +52 181 8187 9309
rogelio.arguelles@hrratings.com

Dirección General de Cumplimiento

Alejandra Medina +52 55 1500 0761
alejandra.medina@hrratings.com

Negocios

Dirección de Desarrollo de Negocios

Verónica Cordero +52 55 1500 0765
veronica.cordero@hrratings.com

Operaciones

Dirección de Operaciones

Daniela Dosal +52 55 1253 6541
daniela.dosal@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:

ADENDUM – Metodología de Calificación para Administrador Maestro de Activos (México), Noviembre 2009

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar <https://www.hrratings.com/es/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 AM1 / Perspectiva Estable
Fecha de última acción de calificación	8 de julio 2021
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	2T18 – 1T22
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información Financiera trimestral interna proporcionada 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 etiquetas, calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. ("HR Ratings") son opiniones con respecto 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 etiquetas 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.

HR Ratings basa sus calificaciones, etiquetas y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no válida, 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 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 etiqueta o calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones, etiquetas 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, etiquetas y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la posición relativa de una entidad, emisora y/o emisión en el mercado.

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).