

Calificación

B-Activos-Mx AM HR AM1

Perspectiva Estable



Fuente: HR Ratings.

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 sólida infraestructura tecnológica que continúa manteniendo para la realización de actividades referentes a la administración maestra y monitoreo de una amplia variedad de activos, mismas que se consideran superiores en comparación de la media del sector ya que, éstas son proporcionadas en su totalidad por TdA² derivado de la alianza estratégica que ambas empresas mantienen. Adicionalmente, B-Activos-Mx cuenta con el apoyo de CIBanco³ para los temas de operación administrativa, específicamente en funciones de contabilidad, jurídico, sistemas y contraloría. Por último, en términos de portafolio se observa que, dentro del *pipeline* de la Empresa ésta tiene seis nuevos proyectos en proceso de formalización que esperan concretar entre septiembre y octubre de este año, otorgándoles una mayor diversificación y oportunidades de crecimiento en el volumen de sus operaciones.

Factores Considerados

- **Soporte por parte de CIBanco y alianza estratégica con TdA.** La Empresa cuenta con una amplia experiencia y capacidad en cuestión de procesos de administración maestra de activos, además de una sólida estructura de sistemas de información gracias al apoyo de TdA y CIBanco.
- **Sólida infraestructura tecnológica.** Gracias a la alianza que B-Activos-Mx mantiene con TdA, éste último apoya desde su base en España con las operaciones de administración maestra a través de sistemas de información desarrollados internamente y cuyo nivel de automatización y puntos de control se consideran superiores a los del sector.
- **Amplia experiencia por parte de los directores con un promedio de 31.7 años en el sector y 3.3 años dentro de la Empresa.** A pesar de presentar un cambio en el puesto del director de operaciones éste cuenta con una amplia experiencia dentro del sector, además de que el director general, así como el director comercial continúan dentro de la Empresa desde su creación.
- **Incremento en los niveles de rotación a 24.5% en los últimos 12 meses (vs. 20.6% en la última revisión).** Con un total de ocho bajas y un promedio de 32.8 empleados en los últimos 12 meses el índice de rotación sufrió un ligero aumento para el cierre de junio del 2023.
- **Aumento en el portafolio de la Empresa con un monto de P\$93,299 millones (m) a través de 37,562 de activos (vs. P\$72,121m y 35,160 activos en la última revisión).** Un incremento en el valor de los fidecomisos promedio, así como en el número de éstos contribuyó al crecimiento del portafolio de la Empresa.
- **Incremento en el volumen y diversidad de los proyectos dentro del pipeline.** Durante el 2023 la Empresa inició procesos con seis nuevos proyectos que además aumentarán la diversificación de los servicios proporcionados por el Administrador Maestro una vez se formalicen para finales del 2023.

Contactos

Roberto Soto
Director Ejecutivo Sr. de Instituciones Financieras / ABS
Analista Responsable
roberto.soto@hrratings.com

Alberto González Saravia
Analista Sr.
alberto.gonzalez@hrratings.com

Angel Garcia
Director Ejecutivo Sr. de Instituciones Financieras / ABS
angel.garcia@hrratings.com

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

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

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

Desempeño Financiero

- **Incremento en la generación de ingresos 12m en un 184.7% anual hasta un monto de P\$2.0m al segundo trimestre del 2023 (2T23).** El incremento en el volumen de ingresos se debe principalmente a un cobro de P\$1.1m por un reembolso de ingresos por parte de CI Banco, mientras que el restante se atribuye a un incremento en el volumen de operaciones.
- **Buena rentabilidad con un ROE y ROA Promedio de 98.75 y 80.3% al 2T23 (vs. 199.6% y 132.5% al 2T22).** Derivado de un incremento proporcionalmente mayor por parte de los activos que de las utilidades netas 12m, los indicadores de rentabilidad presentaron una disminución; sin embargo, se mantienen en buenos niveles.
- **Mejora en el índice de eficiencia con una disminución de 15.4% al 2T22 a 2.4% al 2T23.** El incremento en el volumen de operaciones, así como un control en el volumen de gastos de administración le permitieron a B-Activos-Mx mejorar su eficiencia.

Factores que Podrían Bajar la Calificación

- **Finalización del apoyo de CI Administración⁴.** La terminación de las relaciones con CI Banco acabaría limitando la capacidad de administración de B-Activos-Mx, afectando su operación y a su vez, la calificación.
- **Cambio en las condiciones dentro de la alianza estratégica con TdA.** Bajo el supuesto donde TdA cambié las condiciones de su relación con B-Activos-Mx de tal manera que afecte o limite negativamente la operación de los mandatos de la Empresa, perjudicaría su calificación.
- **Deterioro material en los sistemas de TdA.** En caso de que haya un cambio substancial en la infraestructura tecnológica de TdA que afecte negativamente la operación y los activos de la Empresa, así como por una mala implementación de sistemas, podría afectar la calificación.
- **Errores materiales en el reporte de la Empresa.** En caso de que B-Activos-Mx presente errores materiales en los reportes que terminen por afectar su credibilidad y confianza en el mercado, la calificación se vería comprometida.

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

Glosario

Índice de Eficiencia. Gastos de Administración 12m / Ingresos Totales de la Operación 12m.

ROA Promedio. Utilidad Neta 12m / Activos Totales Prom. 12m.

ROE Promedio. Utilidad Neta 12m / 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

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

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

FP Estructuradas / Infraestructura

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

FP Quirografarias / Deuda Soberana

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

Instituciones Financieras / ABS

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

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

Corporativos / ABS

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 Cumplimiento

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

José González +52 55 8647 3810
jose.gonzalez@hrratings.com

Negocios

Dirección de Desarrollo de Negocios

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

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

Carmen Oyoque +52 55 5105 6746
carmen.oyoque@hrratings.com

Operaciones

Dirección de Operaciones

Odette Rivas +52 55 1500 0769
odette.rivas@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) 15 00 31 30
Estados Unidos: 2990 Ponce de Leon Boulevard, Suite 401, Coral Gables, FL 33134. Tel. +1 (786) 464 0500

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 Administradores Maestros de Activos (México), Noviembre del 2009

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar <https://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	HR AM1 / Perspectiva Estable
Fecha de última acción de calificación	6 de julio del 2022
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	2T18 - 2T23
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información Financiera trimestral y anual 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 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 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 calificadoradora 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).