B-Activos-Mx

S.A. de C.V.

B-Activos-Mx AM
HR AM1
Perspectiva Estable

Credit Rating Agency

Instituciones Financieras
21 de septiembre de 2026

2026
HR AM1
Perspectiva Estable



Luis Rodríguez
luis.rodriguez@hrratings.com
Asociado Sr.
Analista Responsable



Carlos Alejandro Vázquez
alejandro.vazquez@hrratings.com
Analista Sr.



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



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

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

La asignación de la calificación para B-Activos-Mx[1] se sustenta en la sólida infraestructura tecnológica que tiene la Empresa para la realización de sus actividades de monitoreo y administración maestra, la cual es proporcionada por TdA[2] y se considera superior a la media del sector por su relevancia y experiencia en el mercado de España. Adicionalmente, la calificación considera el robusto Gobierno Corporativo. En este sentido, el Consejo de Administración de TdA se encuentra conformado por cinco consejeros, de los cuales tres consejeros son miembros independientes; esto significa un 60.0% de independencia en el proceso de toma de decisiones, ubicándose por encima del mínimo considerado como sanas prácticas de Gobierno Corporativo, que es de 25.0%. Adicionalmente, los manuales operativos de la Empresa derivan de los manuales desarrollados por TdA y se organizan en cinco rubros principales: i) área de gestión, ii) área de contabilidad, iii) área de originación, iv) área de cumplimiento normativo y v) área de Sistemas y Tecnologías de la Información. Finalmente, el 93.1% del valor total administrado se concentra en dos operaciones, lo cual se considera como área de oportunidad. Al respecto, la Empresa administra un total de ocho fideicomisos, con un valor conjunto de P$78,605.4m y un volumen de 202,431 activos administrados al cierre de junio de 2026 (2T26).

[1] B-Activos-Mx, S.A. de C.V. (B-Activos-Mx y/o la Empresa y/o el Administrador Maestro).
[2] Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización (TdA y/o la Gestora).

Factores Considerados

- **Sólida infraestructura tecnológica.** Derivado de su asociación con TdA, B-Activos-Mx participa en las operaciones de administración maestra desde su sede en España mediante sistemas de información creados internamente, cuya automatización y puntos de control son superiores a los del sector.
- **Adecuado plan de capacitación a los colaboradores.** El programa de capacitación de la Empresa se provee a través de TdA mediante un esquema de formación continua que se adapta a la disponibilidad de cada colaborador. Por esta razón, tanto el número de participantes como las horas invertidas por curso son variables, y no corresponden a sesiones únicas o programadas de manera periódica, sino a un proceso permanente de actualización del personal.
- **Bajos niveles de rotación de personal al cerrar con un índice de rotación de 6.2% al 2T26 (vs. 6.0% al 3T25).** La Empresa muestra niveles de rotación de personal bajos; además, se observa que el tamaño de la plantilla se ha mantenido constante, lo cual es congruente con una operación estable en términos de capital humano.
- **Consejo de Administración de TdA con elevado nivel de independencia en su proceso toma de decisiones.** El Consejo de Administración de TdA se encuentra conformado por cinco consejeros, todos ellos con facultades de voz y voto. Del total, tres consejeros son miembros independientes, lo que da lugar a un 60.0% de independencia en su proceso de toma de decisiones, ubicándose por encima del nivel mínimo considerado como sanas prácticas de Gobierno Corporativo de 25.0%.
- **Sólida estructura directiva de TdA y de B-Activos-Mx.** La estructura directiva de TdA se conforma por cuatro directivos de primer nivel, los cuales cuentan con un promedio de 34.3 años de experiencia laboral y 25.3 años de experiencia laboral dentro de la Empresa. Por su parte, la estructura directiva de B-Activos-Mx se conforma por dos directivos con un promedio de 23.5 años de experiencia laboral y 4.0 años de experiencia dentro de la Empresa.
- **Adecuado Plan de Negocios.** Al cierre del segundo trimestre de 2026, la Empresa ha logrado consolidar 11 mandatos dentro de su plan de negocios, los cuales abarcan servicios de administración de cartera bursatilizada, originación y administración de créditos, así como estructuras de arrendamiento. De estos, siete mandatos se encuentran actualmente en operación, dos en proceso de formalización y dos permanecen en *stand by* a solicitud del cliente.
- **Adecuados procesos y controles internos, soportados a través de un plan de auditoría anual.** TdA, socio estratégico y matriz operativa de B-Activos-Mx, cuenta con un área de Auditoría Interna encargada de dar seguimiento periódico a la gestión de riesgos y al adecuado funcionamiento de los controles establecidos en la operación de los fondos administrados.
- **Elevada concentración del valor administrado en dos operaciones, las cuales concentran el 93.1% del valor total administrado.** Al cierre de junio de 2026, la Empresa administra un total de ocho fideicomisos, con un valor conjunto de P$78,605.4m y un volumen de 202,431 activos administrados. El portafolio se encuentra concentrado principalmente en dos operaciones: el Fideicomiso uno, que representa el 56.3% del valor total administrado y el Fideicomiso dos, que concentra el 36.8% del valor total administrado; en conjunto, ambas operaciones concentran el 93.1% del valor total administrado.
- **Amplia diversidad y experiencia en la gestión de activos por parte de TdA.** TdA da seguimiento, en su operación en España, a los portafolios de más de 50 Administradores Primarios, los cuales acumulan un valor de P$693.2m distribuidos en 847,943 activos al cierre de junio de 2026.

Desempeño Financiero

- **Elevada posición de rentabilidad, con un ROA y ROE Promedio de 22.9% y 51.1% al 2T26, respectivamente (vs. 52.1% y 132.7% al 2T25).** El elevado nivel de rentabilidad se atribuye al favorable dinamismo de los ingresos por servicios 12m, los cuales ascendieron a P$19.6m, lo que representó un incremento anual de 85.6% (vs. P$10.6m al 2T25), impulsado por la incorporación de nuevos mandatos dentro del plan de negocios de la Empresa, entre los que destacan las operaciones de bursatilización de créditos de consumo y automotrices.
- **Presión en la posición de eficiencia, al exhibir un índice de eficiencia de 465.1% al 2T26 (vs. 201.9% al 2T25).** Lo anterior es reflejo del mayor ritmo de crecimiento de los gastos operativos respecto a los ingresos generados.

Factores que Podrían Bajar la Calificación

- **Cambio en las condiciones dentro de la alianza estratégica con TdA.** Si TdA cambia las condiciones de su relación con B-Activos-Mx, de tal manera que esto afecte o limite la operación de los mandatos de la Empresa, esto tendría un impacto negativo en su calificación.
- **Deterioro material en los sistemas de TdA.** La calificación podría verse afectada en caso de que haya un cambio significativo en la infraestructura tecnológica de TdA que tenga un impacto negativo en las operaciones y los activos de la Empresa, así como por una mala implementación de sistemas.
- **Errores en el reporteo de la Empresa.** En caso de que B-Activos-Mx cometa errores o deficiencias en sus reportes que puedan dañar su credibilidad y confianza en el mercado, la calificación se vería afectada.

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

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

Metodologías utilizadas para el análisis*	ADENDUM – Metodología de Calificación para Administradores Maestros de Activos, Noviembre del 2009.
Calificación anterior	Inicial
Fecha de última acción de calificación	Inicial
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	2T18 – 2T26
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información financiera trimestral y anual 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
Calificaciones otorgadas por otras agencias calificadoras a los presentes valores (en su caso)	N/A

***Para más información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar www.hrratings.com/methodology/**

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) y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA) y por el Financial Conduct Authority (FCA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad, emisor o tercero distinto a la entidad o emisor 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 calificaciones y/u opiniones de HR Ratings son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas 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 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 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. Derivado de lo anterior, HR Ratings no es responsable de cualquier error u omisión en dicha información o, en caso de que esta sea incorrecta o inexacta, por los resultados obtenidos por el uso de la misma. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings, o un tercero, han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, 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 calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones 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 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, 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 (mil a un millón dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (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 (cinco mil a dos millones de dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda).

Contacto con Medios

comunicaciones@hrratings.com