

## Calificación

CITdA **HR AM1**

Perspectiva **Estable**

## Contactos

### Yunuén Coria

Analista  
yunuen.coria@hrratings.com

### Ricardo Guerra

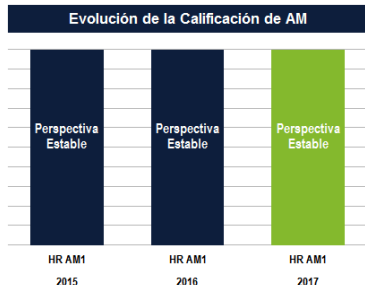
Asociado Sr.  
ricardo.guerra@hrratings.com

### Claudio Bustamante

Subdirector Instituciones Financieras / ABS  
claudio.bustamante@hrratings.com

### Fernando Sandoval

Director Ejecutivo de Instituciones  
Financieras / ABS  
fernando.sandoval@hrratings.com



## Definición

La calificación de Administrador Maestro que determina HR Ratings para CITdA es HR AM1 con Perspectiva Estable. El Administrador Maestro de Créditos con esta calificación exhibe la mejor calidad en la administración y/o originación de créditos. Su estructura organizacional cuenta con un capital humano altamente experimentado. Sus procedimientos y controles, así como los sistemas de administración de riesgos son sobresalientes, y presenta una gran solidez financiera.

## HR Ratings ratificó la calificación de Administrador Maestro de HR AM1 con Perspectiva Estable para CITdA.

La ratificación de la calificación para CITdA<sup>1</sup> se basa en la importante capacidad que mantiene la Empresa para la generación, análisis y administración de diversos activos, gracias a la robusta estructura tecnológica que presenta. Adicional a lo anterior, durante el último año, la estructura directiva se vio fortalecida con la incorporación de dos nuevos directores que presentan una amplia experiencia en el sector. Por otro lado, con la finalidad de disminuir los riesgos operativos, la Empresa continúa impartiendo distintos cursos y talleres a sus empleados. Por último, CITdA continúa presentando complicaciones para reactivar sus operaciones, afectado por la importante competencia en el sector y las constantes reestructuras operativas presentadas.

Algunos de los aspectos más importantes sobre los que se basa la calificación son:

- **Robustecimiento en la estructura directiva de la Empresa.** Con el objetivo de reactivar y mejorar las operaciones, CITdA incorporó a un director ejecutivo y un director operativo, los cuales presentan una importante experiencia dentro del sector, ocupando diversos cargos directivos.
- **Importante capacitación impartida a los empleados.** Durante el último año, la Empresa impartió un total de 96 horas a diversos empleados, enfocándose en temas operativos, prevención del lavado de dinero (PLD), calidad en el servicio, inducción, entre otros (vs. 76 horas el año anterior).
- **Buenas herramientas tecnológicas para hacer frente al plan de negocios.** CITdA cuenta con sistemas en constante actualización, que le permite tener un adecuado control en la administración de los fideicomisos supervisados, así como los esperados para los siguientes años.
- **Sólida generación de reportes.** A través de los servicios que le brinda TdA, la Empresa mantiene una importante capacidad de generación y análisis de reportes, para la adecuada administración de diversos activos.
- **Estabilidad operativa por parte de CITdA en los últimos 12 meses.** Durante el último año, la Empresa ha estado en un proceso de reestructura operativa, con la finalidad de poder soportar el plan de negocios esperado para los siguientes años, lo cual ha limitado el crecimiento en sus operaciones. Adicional a lo anterior, se espera la incorporación de nuevos fideicomisos durante el siguiente año tras los mandatos firmados para la administración de ellos. En línea con lo anterior, al cierre del 3T17 CITdA cuenta con cinco fideicomisos bajo administración, presentando un saldo de P\$22,685 millones (m) (vs. P\$25,344m al 3T16).
- **Importante competencia en el sector.** Lo anterior ha dificultado el crecimiento en las operaciones de la Empresa en los últimos años.

<sup>1</sup> CI Titulización de Activos, S.A. de C.V. (CITdA y/o Administrador Maestro).

## Principales Factores Considerados

CITdA es una empresa que nace con la finalidad de incrementar la oferta de Administradores Maestros. CITdA es una sociedad 100.0% mexicana, siendo uno de sus principales accionistas CI Banco. CITdA se funda como una alianza estratégica con TdA. No obstante, durante el 2015, la tenedora de CIBanco y diversos accionistas del Banco adquirieron la participación mayoritaria del capital de TdA, obteniendo con ello el control de dicha institución.

La ratificación en la calificación obedece a la importante capacidad que mantiene la Empresa en la generación, análisis y administración de diversos activos a través de la robusta estructura tecnológica que presenta. Adicional a lo anterior, durante el último año la estructura directiva se vio fortalecida con la incorporación de dos nuevos directores que presentan una amplia experiencia en el sector. Por otro lado, con la finalidad de disminuir los riesgos operativos, la Empresa continúa impartiendo distintos cursos y talleres a sus empleados. Por último, CITdA continúa presentando complicaciones para reactivar sus operaciones, afectado por la importante competencia en el sector y las constantes reestructuras operativas presentadas.

Por parte de la evolución de los fideicomisos bajo administración, se puede observar que éstos se han mantenido durante el último año, contando únicamente con cinco fideicomisos. Lo anterior se debe a que, durante el último año, la Empresa presentó diversos cambios en su estructura con la finalidad de robustecer y mejorar sus operaciones, estando en un proceso de consolidación. Asimismo, la Empresa ha estado trabajando en la creación de propuestas para la administración de diversos Fideicomisos, obteniendo el mandato de tres fideicomisos que en su conjunto presentan un volumen de P\$33,551,850m.

En línea con lo anterior, se aprecia como al 3T17 la Empresa cuenta con un total de activos bajo administración por 63,469 (vs. 67,645 activos al 3T16). A pesar de mantener la administración de los Fideicomisos, la amortización de los activos que los integra ha afectado en el saldo, el cual pasó de P\$25,344m al 3T16 a P\$22,685m al 3T17, presentando un decremento de 10.5%. En cuanto a las características de los activos bajo administración, 73.3% provienen de créditos individuales, seguido de inmuebles con 18.1% y créditos comerciales con el 8.6%. HR Ratings esperaría que para los siguientes años el número de fideicomisos incremente a través de los nuevos mandatos firmados y el pipeline esperado por parte de la Empresa, mejoran con ello el nivel operativo.

Durante el último año la estructura presentó diversos cambios con la finalidad de reactivar y mejorar sus operaciones. Entre los cambios de mayor relevancia se destaca la incorporación de un nuevo director ejecutivo, el cual cuenta con una experiencia de 28 años en diversos sectores ocupando cargos de dirección. Adicional a lo anterior, en el 2017 se incorporó un nuevo director de operaciones, el cual presenta una importante experiencia en el sector. Lo anterior, llevó a que la estructura organizacional se viera fortalecida, contando con diez personas enfocadas en la operación de CITdA. A consideración de HR Ratings, las recientes incorporaciones brindarán un mayor soporte al crecimiento y mejora en las operaciones de la Empresa para los siguientes años.

Por otro lado, con el objetivo de mantener actualizado al personal y reducir los riesgos operativos, la Empresa ha impartido una importante variedad de cursos y talleres durante el último año. Dicha capacitación está enfocada en temas relacionadas con la calidad del servicio, PLD, ética, aspectos operativos de los fiduciarios, riesgo operación,

entre otros. En línea con lo anterior, la Empresa impartió un total de 94 horas a parte de sus empleados (vs. 76 horas en la revisión anterior). En la opinión de HR Ratings, la Empresa ha mostrado un importante compromiso en mantener actualizados a sus empleados en diversos aspectos, lo cual se traduce en una reducción en riesgos operativos y un mejor servicio a sus clientes.

Por parte del plan de negocios esperado por la Empresa, se espera poder reactivar el crecimiento en sus operaciones a través de distintas estrategias. Entre las principales se destaca; el generar venta cruzada en conjunto con la Banca Empresarial, la Casa de Bolsa y el Fiduciario pertenecientes al Grupo, realizando prospección y promoción conjunta.

Adicionalmente, CITdA espera mantener el contacto con las distintas autoridades, emisores frecuentes y despachos estructuradores, lo cual les permitirá reaccionar a tiempo ante las necesidades que pueda presentar el mercado. Asimismo, se espera la creación y ofrecimiento de paquetes estandarizados de servicios que le permitan reaccionar y satisfacer las necesidades de los posibles clientes. Por otro lado, a través del fortalecimiento en los diversos programas de capacitación, la Empresa espera continuar mejorando la calidad y el servicio hacia sus clientes, permitiendo con ello el generar sólidas relaciones con ellos. Cabe mencionar que actualmente CITdA ha estado trabajando en distintas propuestas y ha firmado mandatos para la administración de diversos fideicomisos con distintas instituciones, lo cual le permitirá incrementar el volumen y número de fideicomisos en el transcurso de 2018. A consideración de HR Ratings, el plan de negocios esperado por CITdA llevará una evolución favorable en sus operaciones para los siguientes años.

CITdA se ha enfocado durante el último año en la contención de los gastos administrativos, llevando a cabo un plan de austeridad con el objetivo de mantener una constante generación de utilidades. En línea con lo anterior, se puede apreciar cómo los gastos totales de los últimos doce meses (12m) pasaron de P\$30.3m al 3T16 a P\$27.7m al 3T17, presentando un decremento anualizado de -0.8%. Sin embargo, los ingresos totales de la operación se colocaron por debajo en comparación con el año pasado, llevando a que el índice de eficiencia se mantuviera en rangos presionados de 86.1% al 3T17 (vs. 85.3% al 3T16).

En cuanto a la generación de utilidades 12m, se puede apreciar un incremento por parte de estas, a pesar del menor volumen operativos. Lo anterior obedece a los esfuerzos por poder contener la erogación de gastos de administración, llevando a que las utilidades presentaran cierre en P\$3.8m (vs. -\$0.5m al 3T16). Por medio de esto, el ROA Promedio y ROE Promedio cerraron en 35.1% y 156.2% al 3T17 (vs. -5.5% y 233.3% al 3T16).

## Glosario

**Índice de Eficiencia Operativa.**  $\text{Gastos de Administración 12m} / \text{Activos Bajo Administración 12m}$ .

**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 Alta 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

#### Vicepresidente del Consejo de Administración

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

#### Director General

Fernando Montes de Oca +52 55 1500 3130  
fernando.montesdeoca@hrratings.com

### Análisis

#### Dirección General de Análisis

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

#### Dirección General de Operaciones

Álvaro Rangel +52 55 8647 3835  
alvaro.rangel@hrratings.com

#### Finanzas Públicas / Infraestructura

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

#### Instituciones Financieras / ABS

Fernando Sandoval +52 55 1253 6546  
fernando.sandoval@hrratings.com

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

#### Deuda Corporativa / ABS

Luis Quintero +52 55 1500 3146  
luis.quintero@hrratings.com

#### Metodologías

Alfonso Sales +52 55 1500 3140  
alfonso.sales@hrratings.com

José Luis Cano +52 55 1500 0763  
joseluis.cano@hrratings.com

### Regulación

#### Dirección General de Riesgo

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

#### Dirección General de Cumplimiento

Rafael Colado +52 55 1500 3817  
rafael.colado@hrratings.com

### Negocios

#### Dirección de Desarrollo de Negocios

Francisco Valle +52 55 1500 3134  
francisco.valle@hrratings.com

México: Avenida Prolongación Paseo de la Reforma #1015 torre A, piso 3, Col. Santa Fe, México, D.F., CP 01210, 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:

Criterios Generales Metodológicos (México), Noviembre 2017  
Metodología de Calificación para Bancos (México), Mayo 2009  
Metodología de Calificación para Instituciones Financieras No Bancarias (México), Mayo 2009  
Metodología de Calificación para Administrador Maestro de Activos (México), Noviembre 2009

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar [www.hrratings.com/es/metodologia.aspx](http://www.hrratings.com/es/metodologia.aspx)

**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	5 de diciembre de 2016
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	1T12 – 3T17
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información financiera trimestral interna y anual proporcionada por la Empresa
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	"A- (mex)" con perspectiva Estable otorgada para CIBanco por Fitch Ratings publicada el 11 de octubre del 2017.
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 of 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](http://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, y (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (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, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

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 y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings 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, a la 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 calificadoradora [www.hrratings.com](http://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 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).