



RATING ACTION COMMENTARY

Fitch Ratifica a BIM como Administrador de Activos en 'AAFC3-(mex)'

Thu 19 Sep, 2019 - 17:31 ET

Fitch Ratings-Mexico City-19 September 2019: Fitch Ratings ratificó la calificación como Administrador Primario de Activos Financieros de Crédito de Banco Inmobiliario Mexicano, S.A., Institución de Banca Múltiple (BIM) en 'AAFC3-(mex)'. La Perspectiva es Estable.

FACTORES CLAVE DE LA CALIFICACIÓN

Compañía y Administración:

Durante 2019, BIM implementó diversos cambios en su estructura organizacional, incluido el nombramiento de un Director General nuevo. Este evento es considerado neutral por Fitch ya que antes de este puesto, el ejecutivo se desempeñaba como director de la Dirección Corporativa de Finanzas y Administración con una experiencia de

alrededor de 7 años dentro de BIM; así mismo, Fitch espera continuidad en la estrategia del banco. Además, durante 2019 BIM formalizó la creación de áreas nuevas en virtud de fortalecer crecimiento hacia su negocio fiduciario y fortalecimiento de su área jurídica. Finalmente, se creó una figura especializada en seguridad de la información que reportará directamente a la dirección general. Fitch espera que estas adecuaciones consoliden la estructura organizacional así como gobierno corporativo de BIM. De acuerdo a la información recibida, el plan de negocios de BIM se vislumbra muy consistente con su visión de largo plazo; así, se espera se mantenga enfocado principalmente a la originación de créditos puente, los cuales han sido su activo principal históricamente.

Condición Financiera:

Fitch considera la posición financiera de BIM como en desarrollo tras la última inyección de capital de sus accionistas concluida en 2018. Los esfuerzos en diversificación de ingresos son parcialmente balanceados por la concentración de cartera en un solo tipo de activo y sus indicadores de eficiencia operativa se vislumbran aún presionados. A futuro, la generación de utilidades operativas positivas y recurrentes se mantendrá como un factor clave de calificación junto con la adecuación de su capital.

Personal y Capacitación:

En opinión de Fitch, la plantilla laboral de BIM exhibe experiencia adecuada. El nivel directivo cuenta con 9.7 años de experiencia en el sector y 5 años en la compañía, mientras que el nivel de mando medio presenta una experiencia de 4.4 años. En promedio la fuerza laboral de BIM recibe 27 horas de entrenamiento en un año lo que compara con entidades calificadas en el mismo rango. Finalmente, el nivel de rotación de empleados a junio de 2019 permanece alto en 34.9% calculado como la suma de baja de empleados en los últimos 12 meses entre el promedio total de empleados en el mismo período, mientras que en el mismo período del año anterior era de 25.4%. Este indicador compara negativamente con entidades calificadas en el mismo rango. Este nivel de rotación se debe principalmente a los cambios mencionados en la estructura organizacional, así como al cierre de cuatro oficinas regionales. Fitch espera que al cierre de año este indicador disminuya, ya que se tiene la expectativa de que habrá mayor estabilidad en su estructura organizacional.

Procedimientos y Controles:

El nivel de institucionalización de BIM es adecuado en opinión de Fitch, sin embargo la documentación de políticas y

procesos es débil comparado con otras entidades calificadas en el mismo rango. La agencia nota que las auditorías internas se mantienen formalmente establecidas y han señalado algunos factores de mejora en documentación de procesos, las cuales, se mantienen atendidas de forma gradual. El papel de la mesa de control es fundamental en la originación y administración del portafolio, lo que mitiga el riesgo en desviaciones a las políticas o lineamientos del banco. Fitch espera observar una mejora en la documentación de sus procesos de acuerdo a las auditorías internas.

Administración de Cartera Crediticia:

Fitch considera que BIM refleja una administración adecuada del portafolio. La generación de reportes y publicación de información se realiza de manera automática y exhibe un grado de detalle razonable ante los activos encomendados en administración. Los procesos y criterios de originación de cartera no presentaron cambios respecto al año anterior. En adición a su cartera propia, BIM administra cartera hipotecaria y créditos puente originados por terceros. A junio de 2019 la cartera hipotecaria originada por terceros se compone de cinco portafolios, mientras que la cartera de créditos puente originada por terceros se compone de nueve portafolios. La cartera administrada es equivalente a 20.2% de la cartera total administrada por BIM.

Administración de Cartera en Incumplimiento:

La cartera vencida con más de 90 días relacionada a créditos hipotecarios (cartera de BIM) a junio de 2019 es de 16.8% (19.6% el año anterior), mientras que el mismo indicador para los cartera empresarial (originada por BIM) es de 2.7% (2.0% el año anterior). Una de las estrategias que sigue BIM para mitigación de pérdidas es la venta de cartera vencida. Además, BIM sigue un proceso legal con todos los créditos vencidos lo que ha permitido adjudicar propiedades relacionas tanto a créditos hipotecarios como a créditos empresariales. A junio de 2019, el inventario correspondiente a cartera originada por BIM se compone por 407 inmuebles de los cuales 50 corresponden a proyectos de créditos empresariales. Respecto a la cartera administrada por BIM y originada por terceros, a junio de 2019 63.1% de la cartera hipotecaria se encuentra con incumplimiento mayor a 90 días, mientras que para los portafolios de créditos puente es 95.6%. A junio de 2019, los bienes adjudicados de los portafolios originados por terceros y administrador por BIM de créditos hipotecarios ascienden a 429 inmuebles y 2,787 para créditos puente.

Infraestructura Tecnológica:

Fitch considera que las plataformas tecnológicas usadas por BIM son suficientes. La creación de una figura encargada

de seguridad de la información es una fortaleza para las plataformas tecnológicas del banco tanto para los clientes como para la operación diaria. BIM cuenta con un servidor externo y uno en sus oficinas, también cuenta con oficinas alternas en caso de un desastre. El tiempo de recuperación para las áreas críticas de operación de acuerdo al manual de BCP es de máximo dos horas. El plan de recuperación de desastres y de continuidad de negocio es probado de manera anual.

SENSIBILIDAD DE LA CALIFICACIÓN

La calificación podría incrementar de presentar resultados financieros consistentes, una mejora en la calidad de documentación, así como una disminución en el indicador de rotación de empleados como reflejo de una estabilidad la estructura organizacional del banco. La calificación actual podría modificarse a la baja ante la posible dependencia a inyecciones de capital de sus accionistas, si se registra ausencia de atención hacia observaciones de auditoría interna, así como indicadores de calidad de activos (propios o de terceros) que reflejen dinamismo bajo de monetización.

Contactos Fitch Ratings:

Anakaren Sánchez (Analista Líder)

Directora Asociada

+52 (55) 5955 1600 ext. 2109

Fitch México S.A. de C.V.

Bld. Manuel Ávila Camacho No. 88, Piso 10

Lomas de Chapultepec, México D.F.

Rubén Martínez (Analista Secundario)

Director Asociado

+52 (81) 8399 9168

René Ibarra (Presidente del Comité de Calificación)

Director Sénior
+52 81 8399 9130

Relación con medios:

Liliana García, Monterrey, N.L. Tel: +52 (81) 8399 9100. E-mail: liliana.garcia@fitchratings.com.

La calificación mencionada fue requerida y se asignó o se le dio seguimiento por solicitud de la entidad calificada o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

Información adicional disponible en www.fitchratings.com/site/mexico.

Metodología aplicada en escala nacional:

- Criterio de Calificación de Administradores de Activos Financieros de Crédito (Marzo 24, 2017).

INFORMACIÓN REGULATORIA

FECHA DE LA ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN DE CALIFICACIÓN: 13/agosto/2018

FUENTE(S) DE INFORMACIÓN: Banco Inmobiliario Mexicano, S.A., Institución de Banca Múltiple (BIM)

IDENTIFICAR INFORMACIÓN UTILIZADA: Estados financieros auditados al cierre de 2018, presentaciones, información detallada de la cartera y datos provistos por BIM previamente solicitados.

PERÍODO QUE ABARCA LA INFORMACIÓN FINANCIERA: Al 31/diciembre/2018 y 30/junio/2019.

La(s) calificación(es) constituye(n) solamente una opinión con respecto a la calidad crediticia del emisor, administrador o valor(es) y no una recomendación de inversión. Para conocer el significado de la(s) calificación(es) asignada(s), los procedimientos para darles seguimiento, la periodicidad de las revisiones y los criterios para su retiro visite <https://www.fitchratings.com/site/mexico>. La estructura y los procesos de calificación y de votación de los comités se encuentran en el documento denominado "Proceso de Calificación" disponible en el apartado "Temas Regulatorios" de <https://www.fitchratings.com/site/mexico>.

El proceso de calificación también puede incorporar información de otras fuentes externas tales como: información pública, reportes de entidades regulatorias, datos socioeconómicos, estadísticas comparativas, y análisis sectoriales y regulatorios para el emisor, la industria o el valor, entre otras. La información y las cifras utilizadas, para determinar esta(s) calificación(es), de ninguna manera son auditadas por Fitch México, S.A. de C.V. (Fitch México) por lo que su veracidad y autenticidad son responsabilidad del emisor o de la fuente que las emite. En caso de que el valor o la solvencia del emisor, administrador o valor(es) se modifiquen en el transcurso del tiempo, la(s) calificación(es) puede(n) modificarse al alza o a la baja, sin que esto implique responsabilidad alguna a cargo de Fitch México.

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.COM/SITE/MEXICO. LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLITICAS 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.

Metodología(s) Aplicada(s)

[Criterio de Calificación de Administradores de Activos Financieros de Crédito \(pub. 24 Mar 2017\)](#)

Divulgación Adicional

[Solicitation Status](#)

[Política de Endoso Regulatorio](#)

ALL FITCH CREDIT RATINGS ARE SUBJECT TO CERTAIN LIMITATIONS AND DISCLAIMERS. PLEASE READ THESE LIMITATIONS AND DISCLAIMERS BY FOLLOWING THIS LINK:

[HTTPS://WWW.FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](https://www.fitchratings.com/understandingcreditratings). IN ADDITION, RATING DEFINITIONS AND THE TERMS OF USE OF SUCH RATINGS ARE AVAILABLE ON THE AGENCY'S PUBLIC WEB SITE AT WWW.FITCHRATINGS.COM. PUBLISHED RATINGS, CRITERIA, AND METHODOLOGIES ARE AVAILABLE FROM THIS SITE AT ALL TIMES. FITCH'S CODE OF CONDUCT, CONFIDENTIALITY, CONFLICTS OF INTEREST, AFFILIATE FIREWALL, COMPLIANCE, AND OTHER RELEVANT POLICIES AND PROCEDURES ARE ALSO AVAILABLE FROM THE CODE OF CONDUCT SECTION OF THIS SITE. DIRECTORS AND SHAREHOLDERS RELEVANT INTERESTS ARE AVAILABLE AT [HTTPS://WWW.FITCHRATINGS.COM/SITE/REGULATORY](https://www.fitchratings.com/site/regulatory). FITCH MAY HAVE PROVIDED ANOTHER PERMISSIBLE SERVICE TO THE RATED ENTITY OR ITS RELATED THIRD PARTIES. DETAILS OF THIS SERVICE FOR RATINGS FOR WHICH THE LEAD ANALYST IS BASED IN AN EU-REGISTERED ENTITY CAN BE FOUND ON THE ENTITY SUMMARY PAGE FOR THIS ISSUER ON THE FITCH WEBSITE.

Copyright © 2019 by Fitch Ratings, Inc., Fitch Ratings Ltd. and its subsidiaries. 33 Whitehall Street, NY, NY 10004. Telephone: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. Fax: (212) 480-4435. Reproduction or retransmission in whole or in part is prohibited except by permission. All rights reserved. In issuing and maintaining its ratings and in making other reports (including forecast information), Fitch relies on factual information it receives from issuers and underwriters and from other sources Fitch believes to be credible. Fitch conducts a reasonable investigation of the factual information relied upon by it in accordance with its ratings methodology, and obtains reasonable verification of that information from independent sources, to the extent such sources are available for a given security or in a given jurisdiction. The manner of Fitch's factual investigation and the scope of the third-party verification it obtains will vary depending on the nature of the rated security and its issuer, the requirements and practices in the jurisdiction in which the rated security is offered and sold and/or the issuer is located, the availability and nature of relevant public information, access to the management of the issuer and its advisers, the availability of pre-existing third-party verifications such as audit reports, agreed-upon procedures letters, appraisals, actuarial reports, engineering reports, legal opinions and other reports provided by third parties, the availability of independent and competent third-party verification sources with respect to the particular security or in the particular jurisdiction of the issuer, and a variety of other factors. Users of Fitch's ratings and reports should understand that neither an enhanced factual investigation nor any third-party verification can ensure that all of the information Fitch relies on in connection with a rating or a report will be accurate and

complete. Ultimately, the issuer and its advisers are responsible for the accuracy of the information they provide to Fitch and to the market in offering documents and other reports. In issuing its ratings and its reports, Fitch must rely on the work of experts, including independent auditors with respect to financial statements and attorneys with respect to legal and tax matters. Further, ratings and forecasts of financial and other information are inherently forward-looking and embody assumptions and predictions about future events that by their nature cannot be verified as facts. As a result, despite any verification of current facts, ratings and forecasts can be affected by future events or conditions that were not anticipated at the time a rating or forecast was issued or affirmed.

The information in this report is provided "as is" without any representation or warranty of any kind, and Fitch does not represent or warrant that the report or any of its contents will meet any of the requirements of a recipient of the report. A Fitch rating is an opinion as to the creditworthiness of a security. This opinion and reports made by Fitch are based on established criteria and methodologies that Fitch is continuously evaluating and updating. Therefore, ratings and reports are the collective work product of Fitch and no individual, or group of individuals, is solely responsible for a rating or a report. The rating does not address the risk of loss due to risks other than credit risk, unless such risk is specifically mentioned. Fitch is not engaged in the offer or sale of any security. All Fitch reports have shared authorship. Individuals identified in a Fitch report were involved in, but are not solely responsible for, the opinions stated therein. The individuals are named for contact purposes only. A report providing a Fitch rating is neither a prospectus nor a substitute for the information assembled, verified and presented to investors by the issuer and its agents in connection with the sale of the securities. Ratings may be changed or withdrawn at any time for any reason in the sole discretion of Fitch. Fitch does not provide investment advice of any sort. Ratings are not a recommendation to buy, sell, or hold any security. Ratings do not comment on the adequacy of market price, the suitability of any security for a particular investor, or the tax-exempt nature or taxability of payments made in respect to any security. Fitch receives fees from issuers, insurers, guarantors, other obligors, and underwriters for rating securities. Such fees generally vary from US\$1,000 to US\$750,000 (or the applicable currency equivalent) per issue. In certain cases, Fitch will rate all or a number of issues issued by a particular issuer, or insured or guaranteed by a particular insurer or guarantor, for a single annual fee. Such fees are expected to vary from US\$10,000 to US\$1,500,000 (or the applicable currency equivalent). The assignment, publication, or dissemination of a rating by Fitch shall not constitute a consent by Fitch to use its name as an expert in connection with any registration statement filed under the United States securities laws, the Financial Services and Markets Act of 2000 of the United Kingdom, or the securities laws of any particular jurisdiction. Due to the relative efficiency of electronic publishing and distribution, Fitch research may be available to electronic

subscribers up to three days earlier than to print subscribers.

For Australia, New Zealand, Taiwan and South Korea only: Fitch Australia Pty Ltd holds an Australian financial services license (AFS license no. 337123) which authorizes it to provide credit ratings to wholesale clients only. Credit ratings information published by Fitch is not intended to be used by persons who are retail clients within the meaning of the Corporations Act 2001

Fitch Ratings, Inc. is registered with the U.S. Securities and Exchange Commission as a Nationally Recognized Statistical Rating Organization (the "NRSRO"). While certain of the NRSRO's credit rating subsidiaries are listed on Item 3 of Form NRSRO and as such are authorized to issue credit ratings on behalf of the NRSRO (see <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>), other credit rating subsidiaries are not listed on Form NRSRO (the "non-NRSROs") and therefore credit ratings issued by those subsidiaries are not issued on behalf of the NRSRO. However, non-NRSRO personnel may participate in determining credit ratings issued by or on behalf of the NRSRO.

ENDORSEMENT STATUS

Banco Inmobiliario Mexicano, S.A., Institucion de Banca Multiple -

SOLICITATION STATUS

The ratings above were solicited and assigned or maintained at the request of the rated entity/issuer or a related third party. Any exceptions follow below.

ENDORSEMENT POLICY

Fitch's approach to ratings endorsement so that ratings produced outside the EU may be used by regulated entities within the EU for regulatory purposes, pursuant to the terms of the EU Regulation with respect to credit rating agencies, can be found on the [EU Regulatory Disclosures](#) page. The endorsement status of all International ratings is provided within the entity summary page for each rated entity and in the transaction detail pages for all structured finance transactions on the Fitch website. These disclosures are updated on a daily basis.

Structured Finance Structured Finance: RMBS Latin America Mexico

