



## RATING ACTION COMMENTARY

# Fitch Ratifica a BIM como Administrador de Activos en 'AAFC3-(mex)'; Perspectiva Estable

Wed 18 Nov, 2020 - 4:33 PM ET

Fitch Ratings - Mexico City - 18 Nov 2020: Fitch Ratings afirmó la calificación como Administrador Primario de Activos Financieros de Crédito a Banco Inmobiliario Mexicano, S.A., Institución de Banca Múltiple (BIM) en 'AAFC3-(mex)'. La Perspectiva es Estable.

## FACTORES CLAVE DE CALIFICACIÓN

Impacto por Coronavirus Medio-Alto: De acuerdo con el reporte de calificación de México publicado por Fitch el 11 de noviembre de 2020, en un escenario base actualizado la agencia asume una recesión severa en la economía mexicana con un decrecimiento del producto interno bruto (PIB) de 8.9% al cierre del presente año. En 2021 se espera una recuperación económica con un crecimiento del PIB de 4.0% como consecuencia de los efectos macroeconómicos causados por la crisis sanitaria provocada por la propagación del coronavirus. Fitch estima que las medidas de contención tomadas en México para frenar la expansión del coronavirus impactarían el desempeño de la cartera, derivado de diversos factores como el modelo de negocio de BIM está ligado al sector de la construcción con

concentraciones relativas, así como el proceso de finalización de otorgamiento de programas de diferimientos de pago y el entorno económico.

**Compañía y Administración Estable:** Durante los últimos 12 meses Fitch observa estabilidad en el gobierno corporativo del banco, tanto por su composición de miembros independientes como por la estructura para su toma de decisiones. Derivado de la pandemia actual, el volumen de originación se ha reducido y se encuentra por debajo de los objetivos planteados, sin embargo, la operación del banco no se ha visto interrumpida. A junio de 2020, el saldo insoluto del portafolio presenta un crecimiento promedio ponderado de 2015 a 2019 de 10.6% y 5.9% de diciembre de 2019 a junio de 2020. En promedio, durante 2019 y el segundo trimestre de 2020, 64.1% del portafolio registrado en su balance corresponde a créditos puente a la construcción de vivienda, 27.2% a crédito de capital de trabajo o créditos simples y 8.7% a créditos hipotecarios individuales. De acuerdo con la información brindada, el plan de negocio de BIM se aprecia continuo con lo mostrado en años anteriores. Durante la pandemia, BIM ofreció distintos programas de diferimientos de pago a sus acreditados. Al cierre de agosto de 2020, 50% del portafolio se encontraba bajo este programa, sin embargo, a octubre de 2020 alrededor de 36.2% de los intereses diferidos se han repagado.

**Condición Financiera Presionada por Generación de Utilidades:** Fitch considera que la posición financiera de BIM si bien se ha mantenido estable durante los últimos años, los índices de rentabilidad continúan ajustados. Más aún, derivado de la pandemia y los programas de diferimientos de pago, los resultados operativos al cierre de año permanecerían modestos. Adicionalmente, Fitch observa que las inyecciones de capital de sus accionistas, si bien han disminuido su volumen permanece como componente recurrente de fortalecimiento patrimonial. La diversificación de su fondeo con incrementos en captación tradicional y reducciones en deuda son un factor positivo que Fitch espera evolucione de esa manera gradualmente. Fitch considera que la generación de utilidades operativas positivas y recurrentes se mantendrá como un factor clave de calificación en las siguientes revisiones.

**Reducción en la Rotación de Personal:** La plantilla laboral de BIM disminuyó alrededor de 7.1% durante los últimos 12 meses. El nivel directivo mantiene una razonable experiencia y cuenta con 6.4 años de experiencia en la compañía, mientras que el nivel de mando medio presenta una experiencia de 4.7 años, lo que compara de manera adecuada con compañías calificadas en el mismo rango. En promedio, la fuerza laboral total de BIM recibió más de 40 horas de entrenamiento en un año lo que compara de manera positiva con entidades calificadas en el mismo rango. Sin embargo, esto podría regresar a los niveles anteriores (27 horas) durante este año derivado de la pandemia, factor que será monitoreado por la

agencia en su siguiente revisión. Finalmente, el nivel de rotación de empleados a junio de 2020 disminuyó a 26.5% de 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; es decir, regresó a los niveles observados de 2018. Este indicador compara en línea con entidades calificadas en el mismo rango.

**Procedimientos y Controles:** Si bien el nivel de institucionalización de BIM permanece adecuado e impulsado por su marco regulatorio, en opinión de Fitch, compara de manera negativa con otras entidades calificadas en el mismo rango. Las áreas principales de oportunidad se encuentran en la atención de largo plazo a los resultados de las auditorías recibidas (principalmente internas), a pesar de que en los últimos años se ha observado una mejora principalmente en la documentación de procesos y actualización de manuales, lo cual, Fitch espera continúe a futuro.

**Administración de Cartera Estable:** En opinión de Fitch, BIM realiza administración adecuada del portafolio, incluye la generación de reportes y publicación de información regulatoria. Durante los últimos 12 meses, no se realizaron cambios a los procesos y criterios de originación de cartera. A junio de 2020 la cartera administrada de terceros representa 21.4% del portafolio total de BIM, de los cuales 10.3% corresponde a créditos hipotecarios y 11.1% a créditos puente. Adicionalmente, BIM administra 70% de los créditos originados con Sociedad Hipotecaria Federal, dichos créditos se encuentran fuera de balance, sin embargo, utilizan las mismas políticas de administración de cartera que para el portafolio registrado en balance.

**Administración de Cartera Vencida Estable:** A junio de 2020 la cartera hipotecaria vencida con más de 90 días representa 10.57% del portafolio total registrado en balance (14.96% a diciembre de 2019), mientras que los créditos puente presentan un indicador de cartera vencida de 3.29% a junio de 2020 (3.55% a diciembre de 2019). Si bien estas métricas se han mantenido a la baja, en opinión de Fitch se podría observar un incremento a cierre de año, una vez que los programas de diferimiento de pago concluyan y determinados acreditados migren su morosidad. BIM continúa activo en cuanto adjudicación y venta de inmuebles, lo que explica también la disminución en cartera vencida. Una de las estrategias que mantiene 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 2020 el inventario reportado de la cartera hipotecaria en balance es de 338 inmuebles y 55 proyectos de créditos puente. En cuanto a la cartera administrada por terceros, 64.1% de la cartera hipotecaria se encuentra vencida, mientras que para créditos puente es 95.6%, por lo que la administración de estos portafolios se enfoca en la

monetización de activos improductivos. En opinión de Fitch, BIM presenta adecuadas prácticas en la administración de cartera vencida.

Tecnología: Fitch considera que las plataformas tecnológicas de BIM cuentan con estándares suficientes relativos a seguridad de la información, lo que refleja las inversiones hechas en los últimos años. Derivado de la pandemia, BIM no reportó interrupciones en sus operaciones por plataformas tecnológicas y puso en práctica su plan de continuidad de negocio (BCP; business continuity plan). A septiembre de 2020, 41% de los empleados de BIM se encuentran trabajando desde su casa y se espera mantener esta proporción por el monto.

## **SENSIBILIDAD DE CALIFICACIÓN**

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación negativa/baja:

La calificación podría bajar si el perfil financiero de BIM si la cartera vencida presenta una tendencia al alza de forma súbita que consuma rápidamente el capital contable, si existiera flexibilidad en las políticas de originación o procesos de administración de cartera o si los resultados de auditorías internas y externas permanecen sin ser atendidos oportunamente.

Factores que podrían, individual o colectivamente, conducir a una acción de calificación positiva/alza:

Fitch considera una moderada posibilidad de mejora en la calificación actual. Sin embargo, esta pudiera incrementarse, al mantener un nivel estable en la calidad de la cartera, reportar un desempeño financiero positivo a nivel operativo de forma recurrente, implementar medidas de largo plazo para automatizar procesos y atender las auditorías internas y externas, entre otros factores.

## **PARTICIPACIÓN**

La(s) calificación(es) mencionada(s) fue(ron) requerida(s) y se asignó(aron) o se le(s) dio seguimiento por solicitud del(los) emisor(es), entidad(es) u operadora(s) calificado(s) o de un tercero relacionado. Cualquier excepción se indicará.

## CRITERIOS APLICADOS EN ESCALA NACIONAL:

--Metodología para Calificación de Administradores de Activos Financieros de Crédito (Febrero 25, 2020).

## INFORMACIÓN REGULATORIA

FECHA DE LA ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN DE CALIFICACIÓN: 19/septiembre/2019

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

IDENTIFICAR INFORMACIÓN UTILIZADA: Estados financieros auditados al cierre de 2019, presentaciones, información detallada de la cartera y datos provistos por BIM previamente solicitados, así como información disponible en su página de internet.

PERÍODO QUE ABARCA LA INFORMACIÓN FINANCIERA: Al 31/diciembre/2018 y 30/junio/2020.

## REGULATORY INFORMATION II

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.

## RATING ACTIONS

ENTITY/DEBT	RATING		PRIOR
Banco Inmobiliario Mexicano, S.A. Institución de Banca Múltiple			
● ● RMBS Primary Servicer	AAFC3-(mex) Rating Outlook Stable	Afirmada	AAFC3- (mex) Rating Outlook Stable

[VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS](#)

## FITCH RATINGS ANALYSTS

### Anakaren Sanchez

Associate Director

Analista Líder

+52 55 5955 1609

Fitch Mexico S.A. de C.V.

Bld. Manuel Avila Camacho No. 88, Edificio Picasso, Piso 10, Col. Lomas de Chapultepec,  
Mexico City 11950

### Elsa Segura

Associate Director

Analista Secundario

+52 81 4161 7025

**Rene Ibarra**

Senior Director

Presidente del Comité de Clasificación

+52 81 4161 7030

**MEDIA CONTACTS****Liliana Garcia**

Monterrey

+52 81 4161 7066

liliana.garcia@fitchratings.com

Información adicional disponible en [www.fitchratings.com/site/mexico](http://www.fitchratings.com/site/mexico).**APPLICABLE CRITERIA**

[Metodología para Calificación de Administradores de Activos Financieros de Crédito \(pub. 25 Feb 2020\)](#)

**ADDITIONAL DISCLOSURES**[Solicitation Status](#)[Endorsement Policy](#)**ENDORSEMENT STATUS**

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

-

**DISCLAIMER**

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](http://WWW.FITCHRATINGS.COM/SITE/DEFINITIONS). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTAN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB [WWW.FITCHRATINGS.COM](http://WWW.FITCHRATINGS.COM). LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGIAS ESTAN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CODIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLITICAS SOBRE CONFIDENCIALIDAD, CONFLICTOS DE INTERES, BARRERAS PARA LA INFORMACION PARA CON SUS AFILIADAS, CUMPLIMIENTO, Y DEMAS POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS ESTAN TAMBIEN DISPONIBLES EN LA SECCIÓN DE CODIGO 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 ESTA BASADO EN UNA ENTIDAD REGISTRADA ANTE LA UNION EUROPEA, SE PUEDEN ENCONTRAR EN EL RESUMEN DE LA ENTIDAD EN EL SITIO WEB DE FITCH.

[READ LESS](#)

## **COPYRIGHT**

Derechos de autor © 2020 por Fitch Ratings, Inc. y Fitch Ratings, Ltd. y sus subsidiarias. 33 Whitehall Street, New York, NY 10004. Teléfono: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. Fax: (212) 480-4435. La reproducción o distribución total o parcial está prohibida, salvo con permiso. Todos los derechos reservados. En la asignación y el mantenimiento de sus calificaciones, así como en la realización de otros informes (incluyendo información prospectiva), Fitch se basa en información factual que recibe de los emisores y sus agentes y de otras fuentes que Fitch considera creíbles. Fitch lleva a cabo una investigación razonable de la información factual sobre la que se basa de acuerdo con sus metodologías de calificación, y obtiene verificación razonable de dicha información de fuentes independientes, en la medida de que dichas fuentes se encuentren disponibles para una emisión dada o en una determinada jurisdicción. La forma en que Fitch lleve a cabo la investigación factual y el alcance de la verificación por parte de terceros que se obtenga variará dependiendo de la naturaleza de la emisión calificada y el emisor, los requisitos y prácticas en la jurisdicción en que se ofrece y coloca la emisión y/o donde el emisor se encuentra, la disponibilidad y la naturaleza de la información pública relevante, el acceso a representantes de la administración del emisor y sus asesores, la disponibilidad de verificaciones preexistentes de terceros tales como los informes de auditoría, cartas de procedimientos acordadas, evaluaciones, informes actuariales, informes técnicos, dictámenes legales y otros informes proporcionados por terceros, la disponibilidad de fuentes de verificación independiente y competentes de terceros con respecto a la emisión en particular o en la jurisdicción del emisor, y una variedad de otros factores. Los usuarios de calificaciones e informes de Fitch deben entender que ni una investigación mayor de hechos ni la verificación por terceros puede asegurar que toda la información en la que Fitch se basa en relación con una calificación o un informe será exacta y completa. En última instancia, el emisor y sus asesores son responsables de la exactitud de la información que proporcionan a Fitch y al mercado en los documentos de oferta y otros informes. Al emitir sus calificaciones y sus informes, Fitch debe confiar en la labor de los expertos, incluyendo los auditores independientes con respecto a los estados financieros y abogados con respecto a los aspectos legales y fiscales. Además, las calificaciones y las proyecciones de información financiera y de otro tipo son intrínsecamente una visión hacia el futuro e



incorporan las hipótesis y predicciones sobre acontecimientos futuros que por su naturaleza no se pueden comprobar como hechos. Como resultado, a pesar de la comprobación de los hechos actuales, las calificaciones y proyecciones pueden verse afectadas por eventos futuros o condiciones que no se previeron en el momento en que se emitió o afirmó una calificación o una proyección.

La información contenida en este informe se proporciona "tal cual" sin ninguna representación o garantía de ningún tipo, y Fitch no representa o garantiza que el informe o cualquiera de sus contenidos cumplirán alguno de los requerimientos de un destinatario del informe. Una calificación de Fitch es una opinión en cuanto a la calidad crediticia de una emisión. Esta opinión y los informes realizados por Fitch se basan en criterios establecidos y metodologías que Fitch evalúa y actualiza en forma continua. Por lo tanto, las calificaciones y los informes son un producto de trabajo colectivo de Fitch y ningún individuo, o grupo de individuos, es únicamente responsable por una calificación o un informe. La calificación no incorpora el riesgo de pérdida debido a los riesgos que no sean relacionados a riesgo de crédito, a menos que dichos riesgos sean mencionados específicamente. Fitch no está comprometido en la oferta o venta de ningún título. Todos los informes de Fitch son de autoría compartida. Los individuos identificados en un informe de Fitch estuvieron involucrados en, pero no son individualmente responsables por, las opiniones vertidas en él. Los individuos son nombrados solo con el propósito de ser contactos. Un informe con una calificación de Fitch no es un prospecto de emisión ni un sustituto de la información elaborada, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los títulos. Las calificaciones pueden ser modificadas o retiradas en cualquier momento por cualquier razón a sola discreción de Fitch. Fitch no proporciona asesoramiento de inversión de cualquier tipo. Las calificaciones no son una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier título. Las calificaciones no hacen ningún comentario sobre la adecuación del precio de mercado, la conveniencia de cualquier título para un inversor particular, o la naturaleza impositiva o fiscal de los pagos efectuados en relación a los títulos. Fitch recibe honorarios por parte de los emisores, aseguradores, garantes, otros agentes y originadores de títulos, por las calificaciones. Dichos honorarios generalmente varían desde USD1,000 a USD750,000 (u otras monedas aplicables) por emisión. En algunos casos, Fitch calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular, o emisiones aseguradas o garantizadas por un asegurador o garante en particular, por una cuota anual. Se espera que dichos honorarios varíen entre USD10,000 y USD1,500,000 (u otras monedas aplicables). La asignación, publicación o diseminación de una calificación de Fitch no constituye el consentimiento de Fitch a usar su nombre como un experto en conexión con cualquier declaración de registro presentada bajo las leyes de mercado de Estados Unidos, el "Financial Services and Markets Act of 2000" de Gran Bretaña, o las leyes de títulos y valores de cualquier jurisdicción en particular. Debido a la relativa eficiencia de la publicación y distribución electrónica, los

informes de Fitch pueden estar disponibles hasta tres días antes para los suscriptores electrónicos que para otros suscriptores de imprenta.

Solamente para Australia, Nueva Zelanda, Taiwán y Corea del Norte: Fitch Australia Pty Ltd tiene una licencia australiana de servicios financieros (licencia no. 337123) que le autoriza a proveer calificaciones crediticias solamente a “clientes mayoristas”. La información de calificaciones crediticias publicada por Fitch no tiene el fin de ser utilizada por personas que sean “clientes minoristas” según la definición de la “Corporations Act 2001”.

Fitch Ratings, Inc. está registrada ante la Comisión de Valores de EE.UU. (U.S. Securities and Exchange Commission) como una Organización que Califica Riesgo Reconocida Nacionalmente (Nationally Recognized Statistical Rating Organization) o NRSRO por sus siglas en inglés. Aunque algunas de las agencias calificadoras subsidiarias de NRSRO están listadas en el apartado 3 del Formulario NRSRO y, como tal, están autorizadas a emitir calificaciones en nombre de la NRSRO (favor de referirse a <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>), otras subsidiarias no están listadas en el Formulario NRSRO (no NRSRO) y, por lo tanto, las calificaciones emitidas por esas subsidiarias no se realizan en representación de la NRSRO. Sin embargo, el personal que no pertenece a NRSRO puede participar en la determinación de la(s) calificación(es) emitida(s) por o en nombre de NRSRO.

[READ LESS](#)

## 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.

---

Banks Latin America Mexico

---

