

Verum ratifica en 'BBB-/M' la calificación de Banco Inmobiliario Mexicano

Monterrey, Nuevo León (Octubre 8, 2019): Verum ratifica las calificaciones de 'BBB-/M' y '3/M' para el largo y corto plazo respectivamente, de Banco Inmobiliario Mexicano, S.A., Institución de Banca Múltiple (BIM). La perspectiva de la calificación de largo plazo permanece 'Estable'.

Las calificaciones de BIM toman en cuenta la trayectoria de sus accionistas en el sector inmobiliario en México, así como su soporte a la institución mediante constantes aportaciones de capital, además de la adecuada liquidez del Banco y buena posición de mercado en el otorgamiento de créditos puente. Por su parte, éstas también incorporan el ajustado índice de capitalización a pesar de las contribuciones de sus socios, su limitada rentabilidad, la aún elevada cartera vencida proveniente en su mayoría por créditos hipotecarios otorgados hace más de siete años, así como una alta proporción de activos improductivos dentro del balance aunque con una tendencia a mejora en fechas recientes, la todavía dependencia en su estructura de fondeo, y los retos que enfrenta el Banco para lograr una mejora sostenida en su eficiencia operativa.

Los indicadores de rentabilidad de BIM se mantienen presionados principalmente por la elevada carga operativa y la baja productividad de sus activos dentro del balance (Índice de Eficiencia 6M19: 101.7%; 2018: 97.0%). En el 2018, el indicador de Rentabilidad sobre Activos Promedio (ROAA) se posicionó en 0.3% y Rendimiento sobre Capital Promedio (ROAE) en 1.9%, y en los 6M19 se situaron en 0.0% y -0.2% respectivamente; estos niveles son inferiores a los que ha tenido en promedio el sistema bancario mexicano. BIM se mantiene implementando diferentes estrategias para alcanzar resultados positivos de manera sostenida, esto se lograría conforme el tamaño de la operación dentro y fuera del balance del Banco generen los ingresos suficientes para soportar la carga operativa, y con posibilidades de mejorar con mayor celeridad en la medida que la administración logre continuar reduciendo la proporción de bienes de baja productividad en el balance buscando principalmente la disminución de bienes adjudicados.

Dada la actual estrategia de originación del Banco, el saldo de la cartera de créditos puente ha ido aumentando en los últimos periodos (tmac 2010-2018: 4.1%). Por su parte, el crédito individual se mantuvo en cantidades cercanas a Ps\$1,200 millones del 2010 al 2014, y actualmente ya no sobrepasa los Ps\$800 millones dado que ya no se originan este tipo de créditos. La concentración por cliente del portafolio crediticio de BIM ha venido disminuyendo; sin embargo, continúa registrado una moderada concentración entre sus clientes más importantes. Al cierre de junio del 2019, los créditos otorgados a los principales 10 clientes se situaron en Ps\$664 millones, representando el 11.8% del total de la cartera.

En opinión de Verum, el nivel de cartera vencida ha tenido una evolución favorable en los últimos años, ubicándose en 4.0% al cierre del 2T19 (2014: 12.0%); sin embargo, éste aún se considera elevado. Los esfuerzos de BIM se mantienen enfocados en el saneamiento de la cartera en lo general, aunque con mayor énfasis en la originada por crédito individual, sector que refleja la mayor proporción de la cartera vencida (Cartera vencida créditos hipotecarios: 21.7%; créditos puente: 2.5%) los cuales se registraron como tal principalmente durante los periodos 2011 y 2012. El 39.9% del total de la cartera vencida se explica por los 10 vencidos más importantes que suman una cantidad de Ps\$90 millones.

Verum considera que la posición líquida del Banco es adecuada, el efectivo en caja y equivalentes de efectivo al 2T19 (Ps\$357 millones) representan el 5.3% de los activos totales. El Banco cuenta con un mecanismo de estabilización de liquidez bien definido: cuando el nivel de liquidez del Banco cruza hacia arriba el umbral de Ps\$550 millones, se comienzan a realizar prepagos a las líneas de fondeo para llegar a Ps\$440 millones; por el contrario, cuando la liquidez llega a ser menor de Ps\$330 millones, se solicitan recursos para llegar a Ps\$440 millones, mismos que tardan alrededor de 48 horas en llegar a la tesorería.

El riesgo mercado ha tomado relevancia para el banco, debido al crecimiento considerable de captación de inversionistas. El monto promedio de la captación es de ~\$850,000 Pesos, y con un promedio ponderado remanente de 165 días, por lo que permanece el riesgo de refinanciamiento. Los factores que mitigan parcialmente este riesgo son: 1) la alta permanencia de sus depositantes (mayor a 90%) y 2) relativa flexibilidad de sustitución de este pasivo con la banca de desarrollo. Anteriormente, BIM dependía totalmente del fondeo de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) para otorgar créditos y actualmente ya financia cerca del 30% de la cartera.

La fortaleza patrimonial de BIM es consistente con los niveles de sus calificaciones. El capital del Banco se ha visto favorecido por las constantes aportaciones realizadas por sus accionistas, las cuales han ascendido a Ps\$215 millones en los últimos cuatro años a junio del 2019. De esta forma, el Índice de Capitalización (ICAP) al 2T19 se ubicó en 12.8% y el plan de la administración para el mediano plazo es que permanezca en niveles similares a los actuales. En agosto del presente año se realizó una aportación adicional por Ps\$75 millones, situación que beneficiará temporalmente el ICAP, pero con la planeada colocación de cartera, la capitalización del Banco regresaría a los niveles actuales.

La perspectiva de la calificación de largo plazo es 'Estable'. Las calificaciones se incrementarían en la medida que el Banco mejore de manera sostenida sus indicadores de rentabilidad y eficiencia operativa, así como de observar una mejora gradual de la calidad de activos, sin que se deteriore la capitalización más allá de lo esperado por Verum. Por el contrario, las calificaciones pudieran modificarse a la baja ante mayores presiones sobre calidad de activos y/o por un debilitamiento pronunciado en su fortaleza patrimonial.

BIM tiene sus inicios en el año 2001 con el comienzo de operaciones de Hipotecaria Casa Mexicana SOFOL. En noviembre de 2012, se recibió la autorización de la CNBV para transformarse en Banco, completando exitosamente este proceso en octubre de 2013. El Banco se enfoca en otorgar créditos destinados al sector inmobiliario, ya sea para la construcción de conjuntos habitacionales por empresas desarrolladoras (créditos puente) o para la adquisición de vivienda de interés social a residencial media (créditos individuales). En el 2013, el Banco comenzó a realizar actividades como fiduciario, operación que ha ayudado a aumentar el nivel de comisiones cobradas debido al crecimiento importante presentado en los últimos años.

La siguiente metodología fue utilizada para la determinación de estas calificaciones:

- Metodología de Bancos y Otras Instituciones Financieras (Febrero 2019).

Información de Contacto:

Jonathan Félix Gaxiola
Director Asociado
[M jonathan.felix@verum.mx](mailto:jonathan.felix@verum.mx)

Daniel Martínez Flores
Director General Adjunto de Análisis
[M daniel.martinez@verum.mx](mailto:daniel.martinez@verum.mx)

Ignacio Sandoval Jáuregui
Director Asociado
[M ignacio.sandoval@verum.mx](mailto:ignacio.sandoval@verum.mx)

Oficina CDMX
Amores #707 PH.1. Col. del Valle
Del. Benito Juárez, México, CDMX.
C.P. 03100
T (52 55) 62 76 2026

Oficina Monterrey
Av. Lázaro Cárdenas #2321, Mezz. Torre B
Col. Residencial San Agustín
San Pedro Garza García, N.L. C.P. 66260
T (52 81) 1936 6692

Información Regulatoria:

La última revisión a las calificaciones de Banco Inmobiliario Mexicano se realizó el 1 de agosto de 2018. La información financiera utilizada para el análisis y determinación de esta calificación comprende un periodo de 5 años, que abarca desde el 1 de enero de 2014 hasta el 30 de junio de 2019.

El significado de las calificaciones, una explicación sobre la forma en que se determinan y la periodicidad con la que se les da seguimiento, sus particularidades, atributos y limitaciones, así como las metodologías de calificación, la estructura y proceso de votación del comité que determinó las calificaciones y los criterios para el retiro o suspensión de una calificación pueden ser consultados en nuestro sitio de internet <http://www.verum.mx>.

De conformidad con la metodología de calificación antes indicada y en términos del artículo 7, fracción III, de las *Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores*, se hace notar que las calificaciones en cuestión pueden estar sujetas a actualización en cualquier momento. Las calificaciones otorgadas son una opinión con respecto a la calidad crediticia, la fortaleza financiera o la capacidad de administración de activos, o relativa al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social de la emisora, todo ello con respecto a la emisora o emisión en cuestión, y por tanto no constituyen recomendación alguna para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar al cabo algún negocio, operación o inversión.

Las calificaciones antes indicadas están basadas en información proporcionada por la emisora y/u obtenida de fuentes que se asumen precisas y confiables, dentro de la cual se incluyen estados financieros auditados, información operativa, presentaciones corporativas, análisis sectoriales y regulatorios, entre otras, misma que fue revisada por Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. exclusivamente en la medida necesaria y en relación al otorgamiento de las calificaciones en cuestión, de acuerdo con la metodología referida anteriormente. En ningún caso deberá entenderse que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. ha en forma alguna validado, garantizado o certificado la precisión, exactitud o totalidad de dicha información, por lo que no asume responsabilidad alguna por cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el análisis de tal información.

La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y la opinión sobre la capacidad de la emisora 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 las calificaciones, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. Las calificaciones en cuestión consideran un análisis de la calidad crediticia o fortaleza financiera relativa a la emisora, pero no necesariamente refleja una probabilidad estadística de incumplimiento de pago. Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. emite la calificación de que se trata con apego estricto a las sanas prácticas de mercado, a la normatividad aplicable y a su Código de Conducta, el cual se puede consultar en <http://www.verum.mx>

Las calificaciones antes señaladas fueron solicitadas por el emisor (o en su nombre) por lo que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. ha percibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación. No obstante, se hace notar que Verum, Calificadora de Valores, S.A.P.I. de C.V. no ha recibido ingresos de la emisora por conceptos diferentes a los relacionados con el estudio, análisis, opinión, evaluación y dictaminación de la calidad crediticia y el otorgamiento de una calificación.