

PCR Verum ratifica calificaciones corporativas de Banco Inmobiliario Mexicano

Monterrey, Nuevo León (Noviembre 3, 2020): PCR Verum ratificó 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'.

La ratificación de las calificaciones de BIM se basa en las estrategias implementadas por parte de la administración para sostener sus actuales niveles de capitalización en los próximos doce meses y la adecuada posición de liquidez que mantiene. Las calificaciones toman en cuenta su posicionamiento de mercado en el otorgamiento de créditos puente y la trayectoria de los accionistas en el sector inmobiliario en México. PCR Verum contempla un deterioro en la calidad de los activos y en los índices de rentabilidad en el corto plazo dadas las condiciones actuales económicas, considerando su elevada concentración hacia el sector de la construcción. Permanece el reto por parte del banco por lograr una mejora sostenida de su eficiencia operativa y disminución de los bienes de baja productividad dentro de balance.

Al 2T20, el portafolio crediticio ascendió a Ps\$6,486 millones, +15.4% en los U12M y con expectativas de cerrar el año en Ps\$6,725 millones (+10.2% vs 4T19). La participación de mercado de BIM ha venido creciendo, no obstante, aún representa una parte mínima del total de créditos del sistema bancario mexicano; particularmente en el otorgamiento de créditos puente al 2T20 se posiciona en el sexto lugar de la Banca con un 7.4% del total. El saldo de la cartera de dichos créditos presenta una evolución positiva (tmac 2015 - 2019: +13.9%), mientras que los créditos individuales han venido disminuyendo hasta Ps\$522 millones ya que no se están originando. Sin embargo, se observa una mayor exposición en su base de clientes, pues los principales diez suman \$1,163 millones (2T19: Ps\$664 millones), 17.0% de su cartera total o bien, 1.1x el capital.

Por su parte, los índices de cartera vencida han venido disminuyendo en los últimos años, explicado principalmente por una política más rigurosa en la originación de los créditos; al 2T20 el índice de morosidad (IMOR) se situó en 3.3% (4T19: 3.5%). Ante la incertidumbre ocasionada por COVID-19, se esperaría un incremento en los niveles de morosidad de la cartera, razón por la cual el banco se encuentra reforzando su área de cobranza para dar un mayor seguimiento a sus acreditados. Para brindar apoyo a sus clientes que presentaran una afectación en sus ingresos por la pandemia, BIM se alineó a las disposiciones emitidas por la CNBV para la ampliación y diferimiento de pagos. En los 6M20, cerca de Ps\$3,331 millones (51%) del portafolio se apegó a dichos apoyos; los intereses diferidos de estos suman Ps\$191 millones de los cuales a octubre 2020 se ha recuperado ~ Ps\$69 millones.

PCR Verum considera que la posición de liquidez de BIM es adecuada; al 2T20 el efectivo en caja aumentó Ps\$705 millones, monto que significa un 8.9% de los activos totales, además cuenta con un total de Ps\$310 millones en inversiones en valores y operaciones de reporto (3.9% de los activos totales). Por otro lado, la dependencia de fondeo hacia la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) ha venido disminuyendo en los últimos años principalmente por el crecimiento de la captación; anteriormente, dependía totalmente de la SHF para otorgar créditos y hoy en día ya financia cerca del 27% de la cartera. BIM se encuentra buscando alternativas adicionales para fondear su crecimiento.

El riesgo mercado ha tomado relevancia para el banco, debido al crecimiento considerable de captación de depósitos, aunque cada vez más a plazos mayores; al 2T20 un 59.9% se encuentra a un plazo de más de 360 días (2014: menor a 1.7%). Los factores que mitigan parcialmente este riesgo son la alta permanencia de sus depositantes (~90%) y la relativa flexibilidad de sustitución de este pasivo con la Banca de Desarrollo (SHF).

Los niveles de rentabilidad de BIM permanecen presionados por la elevada carga operativa y activos de baja productividad en balance, comparando desfavorablemente con el promedio del sistema bancario. No obstante, se percibe una mejora en resultados en los 6M20 por los esfuerzos de la administración por reducir sus gastos (índice de eficiencia: 89.5%, 12M19: 96.1%); la utilidad neta acumulada es de Ps\$20 millones (Ps\$19 millones) en dicho periodo, situando los índices de rentabilidad ROAA y ROAE en 0.5% y 3.7%. No obstante, se estima

que el banco finalizará el año con un resultado negativo derivado de un menor ingreso por intereses por los recientes planes de diferimiento, así como por una mayor carga de estimaciones preventivas en el periodo.

BIM mantiene una ajustada posición patrimonial a pesar de las constantes aportaciones de capital realizadas por sus accionistas (Ps\$190 millones desde 2016); al 2T20 el índice de capitalización (ICAP) se situó en 12.7% (4T19: 13.3%). Ante un pronóstico desafiante y una posible afectación en la generación de utilidades para el corto plazo, el banco se encuentra implementando medidas que le permitirán mantener sus índices patrimoniales. El banco planea realizar emisiones de obligaciones subordinadas por hasta Ps\$150 millones (avance del Ps\$26.3 millones a octubre 2020), además de contar con el apoyo de los accionistas con inyecciones adicionales en caso de ser necesario.

La perspectiva de la calificación de largo plazo es 'Estable'. Las calificaciones se incrementarían en la medida que el banco presente una mejora sostenida de su desempeño financiero y eficiencia operativa que le permitan fortalecer su posición patrimonial, así como de observar una mejora gradual en la calidad de sus activos dentro de balance. Por el contrario, las calificaciones pudieran modificarse a la baja de presentarse un deterioro en los índices de morosidad y de rentabilidad mayor a lo esperado por PCR Verum que presionen sus índices de capitalización.

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 (Abril 2020, aprobada en Octubre).

Información de Contacto:

Karen Montoya Ortiz

Analista

[M karen.montoya@verum.mx](mailto:karen.montoya@verum.mx)

Daniel Martínez Flores

Director General Adjunto de Análisis

[M daniel.martinez@verum.mx](mailto:daniel.martinez@verum.mx)

Jonathan Félix Gaxiola

Director Asociado

[M jonathan.felix@verum.mx](mailto:jonathan.felix@verum.mx)

Oficina CDMX

Amores #707 P.H. 1 Col. del Valle

Del. Benito Juárez, CDMX

C.P. 03100

T (52 55) 6276 2026

Oficina Monterrey

Av. Lázaro Cárdenas #2321, Mezzanine

Col. Residencial San Agustín

San Pedro Garza García, N.L., C.P. 66260

T (52 81) 1936 6692

Información Regulatoria:

La última revisión de las calificaciones de Banco Inmobiliario Mexicano se realizó el 8 de octubre de 2019. La información financiera utilizada para el análisis y determinación de estas calificaciones comprende un periodo que abarca desde el 1 de enero de 2016 hasta el 30 junio de 2020.

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.pcrverum.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, al 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.pcrverum.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.