



## Fitch Ratifica la Calificación como Administrador Banco Inmobiliario Mexicano en 'AAFC3-(mex)'

Fitch Ratings-Monterrey-21 January 2016: 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)' con Perspectiva Estable.

### FACTORES CLAVE DE LA CALIFICACIÓN

La calificación se fundamenta en la experiencia de su plantilla directiva en el sector financiero e inmobiliario, en la capacitación a su personal amplia, en los procesos y controles detallados y en su plataforma tecnológica robusta. No obstante, la calificación está limitada por el indicador de rotación de personal elevado, la calidad de la cartera hipotecaria individual deteriorada, una base de capital presionada y una condición financiera débil.

#### Aspectos de Riesgo Operativo:

BIM es presidido por un gobierno corporativo robusto. El Consejo de Administración está compuesto por un presidente, un vicepresidente, un secretario, un comisario, un prosecretario, ocho consejeros propietarios y tres consejeros independientes con las facultades de dirigir la organización, crear comités de apoyo y cumplir con los compromisos pactados del banco. En opinión de Fitch la transformación de la entidad a institución de banca múltiple especializada en el sector inmobiliario se considera favorable por ser regulada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), acceder a nuevas fuentes de fondeo y por robustecer su gobierno corporativo.

Al cierre del 3T15 la plantilla laboral de Banco Inmobiliario está integrada por 331 trabajadores (3T14: 284; 3T13: 242 trabajadores). La antigüedad promedio de la plantilla laboral en la empresa es de 3.5 años, sin embargo la experiencia acumulada promedio en el sector financiero e inmobiliario es de 13.8 años. La plantilla directiva (directores y sub-directores) del banco cuenta una experiencia promedio en la industria de 18.2 años, la cual es tutelada por el director general que posee 52 años de experiencia en el sector financiero e inmobiliario en México.

Al corte del 3T15, el índice de rotación efectiva del personal durante los últimos 12 meses se calcula en 35.8%, nivel superior que en las dos últimas revisiones (3T14: 26.5%; 3T13: 28.9%). No obstante, la plantilla laboral continúa en un proceso de consolidarse. En opinión de Fitch, la rotación de personal de BIM se ha mantenido superior al promedio de entidades similares calificadas y se presenta en niveles directivos, gerenciales y operativos proporcionalmente, lo que diluye la transmisión de conocimientos y experiencia acumulada dentro de la entidad. El programa de capacitación de Banco Inmobiliario impartido en el período de septiembre de 2014 a 2015 tuvo una duración de 51.3 horas en promedio por persona (3T14: 42.3 horas en promedio). En opinión de Fitch, el número de horas de capacitación que recibe el personal del banco es superior al promedio de instituciones similares calificadas.

Las políticas y procedimientos de BIM están documentados debidamente en manuales y a disposición del personal de forma impresa o electrónica en un espacio compartido en sus servidores con controles de seguridad para consulta según cada área. Como parte fundamental y estratégica, el banco debe asumir y administrar integralmente diferentes tipos de riesgos a través del Comité de Administración Integral de Riesgos, encargado de vigilar que las operaciones y políticas se apeguen a la normatividad

establecida por la CNBV y el Consejo de Administración. La entidad cuenta con un oficial de cumplimiento para prevención de lavado de dinero, apegándose a la normativa de CNBV.

En el proceso de originación BIM realiza un análisis individual para cada proyecto a financiar y de las condiciones del mercado dependiendo de la zona geográfica donde se desarrollara, así como del uso de una matriz de riesgo desarrollada de forma interna y el comportamiento crediticio. La decisión final es emitida por el comité de crédito. Los recursos para las operaciones aprobadas son depositados hasta que la Mesa de Control tiene el expediente totalmente integrado. El resguardo físico y digital de los expedientes es proporcionado por dos empresas externas especializadas en el manejo de documentos.

Al cierre del 3T15, la cartera en balance es MXN3,940.6 millones, volumen 6.3% inferior que el alcanzado el mismo trimestre de 2014 (MXN4,204 millones). La cartera propia está integrada por MXN2,244 millones en créditos puente, por MXN1,022.3 millones en créditos individuales (distribuidos en 3,721 créditos), MXN810 millones en créditos sindicados y solamente MXN12 millones en créditos al consumo. Como parte fundamental de sus actividades, BIM administrada, como administrador sustituto, la cartera de créditos hipotecarios propiedad de la SHF por un monto de MXN5,875.7 millones (fuera de balance). Al cierre de octubre de 2015, el saldo de los 20 grupos principales de interés en común representan 36% de la cartera total y es equivalente a 1.4 veces (x) el patrimonio de los accionistas, por lo que no presenta concentraciones marcadas por acreditado.

Al cierre del 3T15, la cartera vencida fue de MXN386.3 millones, cifra 21.7% inferior que en la última revisión (3T14: MXN493.0 millones; 3T13: MXN467.9 millones). A la misma fecha, el índice de morosidad es 9.8%, medido como cartera vencida entre cartera total, indicador inferior al promedio de sus últimos ejercicios (2012-2014: 11.5%). En opinión de Fitch, la entidad ha logrado segmentar y contener el deterioro de su cartera individual al reducir la originación en este segmento y dedicarse a la cobranza. Sin embargo, la morosidad de la cartera impacta los resultados por la creación de reservas preventivas, castigos a sus resultados y acumulación de activos improductivos (bienes adjudicados).

Al corte del 3T15, el banco mantiene MXN265 millones (3T14: MXN324.0 millones) de bienes adjudicados, principalmente viviendas de interés social. Los activos deteriorados (cartera vencidas más bienes adjudicados) representan 13.5% del total de los activos y son equivalente a 0.9x al patrimonio de la entidad (3T14: 1.1x; 3T13: 1.3x), indicador elevado y favorecido por los constantes incrementos de capital, pero característico del sector inmobiliario. Las reservas preventivas cubren 0.47x el saldo de la cartera vencida (3T14: 0.41x; 3T13: 0.39x), apegándose a la metodología estándar de CNBV para el cálculo de reservas obligatorias como institución de banca múltiple. En opinión de Fitch la capacidad de absorción de pérdidas del banco se encuentra presionada. Las garantías hipotecarias (garantías real no financieras) con las que cuenta, mitigan parcialmente el riesgo crediticio.

La entidad ha reportado un desempeño financiero débil con resultados negativos desde el ejercicio 2013 cuando empezó a operar bajo la figura de banco, una base de capital presionada y una calidad de activos deteriorada. Sin embargo, también cuenta con fondeo de banca desarrollo, liquidez adecuada y el compromiso de sus accionistas al aportar capital constantemente. La rentabilidad de la entidad es limitada debido a los gastos operativos altos en los que ha incurrido por la transformación de figura y por los esfuerzos en sanear la cartera deteriorada proveniente de la adquisición de Hipotecaria Casa Mexicana, S.A. de C.V., Sofom, E.N.R. en 2011. Al 3T15, la rentabilidad operativa negativa sobre activos y capital promedio se calcula en 0.64% y 4.22% respectivamente (3T14: ROAA negativo: 0.33% y ROAE negativo: 2.55%). La pérdida neta acumulada es de MXN9.8 millones y su indicador de eficiencia operativa se sitúa en 102.1%, y compara desfavorablemente con el promedio de sus últimos tres ejercicios (2012-2014: 93.2%).

La estructura de fondeo está concentrada en la banca de desarrollo, lo que mitiga el riesgo de liquidez

al mantener en línea los plazos y tasas de interés, así como la evolución favorable en la captación de recursos del público. Al corte del 3T15, la capacidad de absorción de pérdidas del banco se mantiene limitada debido a los resultados netos negativos en los últimos ejercicios y la cantidad elevada de activos improductivos en su balance (39% del capital básico). Cabe resaltar que los socios acordaron realizar una aportación de capital adicional por MXN100 millones en el mes de enero de 2016. El Índice de Capitalización (ICAP) se situó en 13.7%, el cual cumple satisfactoriamente con los lineamientos establecidos, no obstante Fitch considera que el banco cuenta con una base de capital presionada (aunado al nivel de reservas ajustadas), lo que podría comprometer su flexibilidad financiera.

BIM trabaja de manera simultánea con dos plataformas tecnológicas para la administración de la cartera. La primera es un sistema diseñado en ambiente web de manera interna, controla la operación de los créditos individuales y puente a través de sus diferentes módulos de originación, administración y recuperación. La segunda plataforma es un Core Bancario utilizado para la integración de productos financieros de banca múltiple. La entidad, como banca comercial, ha presentado avances tecnológicos significativos en su banca electrónica "e-BIM" para la administración de activos financieros y para capturar recursos del público inversionista. En opinión de Fitch, la infraestructura tecnológica de BIM es robusta para la administración de activos financieros originados y los que le han encomendado, ya que cuenta con procesos integrados y automatizados para la continuidad de su operación.

#### SENSIBILIDAD DE LA CALIFICACIÓN

La calificación de Administrador de Activos podría incrementarse si la entidad logra desplazar consistentemente los bienes adjudicados con afectaciones mínimas a sus estimaciones preventivas. También podría aumentar si consolida su plantilla laboral y mejora sostenidamente su condición financiera. De la misma manera, la calificación disminuiría, si los indicadores operativos y financieros mencionados continúan deteriorándose, si es limitada la gestión de cobranza al grado de no poder contener un incremento significativo en la cartera vencida y en caso de algún incumplimiento a la normativa que rige a la entidad.

#### Contactos Fitch Ratings:

Fernando Sosa (Analista Líder)  
Director Asociado  
Fitch México S.A. de C.V.  
Prol. Alfonso Reyes 2612,  
Monterrey, N.L. México.

Rubén Martínez (Analista Secundario)  
Director Asociado

Román Sánchez (Presidente del Comité de Calificación)  
Director

La calificación señalada fue solicitada por la entidad o en su nombre y, por lo tanto, Fitch ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación.

La información financiera y operativa de la entidad considerada para la calificación presentada en este comunicado corresponde a septiembre 30, 2015.

La última revisión de la calificación de BIM como Administrador de Activos Financieros de Crédito se emitió en enero 21, 2015.

La información utilizada en el análisis de esta calificación fue proporcionada por BIM y/u obtenida de

fuentes de información pública, y consiste en estados financieros, reportes internos de operación, así como copia de reportes a entidades de fomento o regulatorias, incluida la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. El proceso de calificación también puede incorporar información de otras fuentes externas; como análisis sectoriales y regulatorios para el emisor o la industria. Para mayor información sobre BIM, así como para conocer el significado de la calificación asignada, los procedimientos para dar seguimiento a la calificación, la periodicidad de las revisiones, y los criterios para el retiro de la calificación, puede visitar nuestras páginas [www.fitchratings.mx](http://www.fitchratings.mx) y [www.fitchratings.com](http://www.fitchratings.com).

En caso de que el valor o la solvencia de la entidad se modifiquen en el transcurso del tiempo, la calificación puede modificarse al alza o a la baja, sin que esto implique responsabilidad alguna a cargo de Fitch México.

La estructura y proceso de votación de los comités, y de calificación se encuentran en el documento denominado "Proceso de Calificación", el cuál puede ser consultado en nuestra página web [www.fitchratings.mx](http://www.fitchratings.mx) en el apartado "Regulación".

La calificación mencionada constituye una opinión relativa sobre la calidad crediticia de la empresa y su capacidad para administrar activos financieros de crédito, en base al análisis de su trayectoria y de su estructura económica y financiera sin que esta opinión sea una recomendación para comprar, vender o mantener cualquier instrumento colocado en el mercado de valores. Dicha calificación no podrá ser utilizada para emisiones particulares de deuda en Oferta Pública.

La información y las cifras utilizadas para la determinación de esta calificación, de ninguna manera son auditadas por Fitch México, S.A. de C.V., por lo que su veracidad y autenticidad son responsabilidad de la emisora y/o de la fuente que las emite.

Metodologías aplicadas:

- Criterio para la Calificación/Clasificación de los Administradores de Financiamiento Estructurado en Latinoamérica (Abril 23, 2015);
- Riesgo de Interrupción de Servicio de Administración de Financiamiento Estructurado (Diciembre 17, 2015).

Media Relations: Alyssa Castelli, New York, Tel: +1 (212) 908 0540, Email: [alyssa.castelli@fitchratings.com](mailto:alyssa.castelli@fitchratings.com).

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](http://WWW.FITCHRATINGS.COM). ADEMÁS, LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN Y LAS CONDICIONES DE USO DE TALES CALIFICACIONES ESTAN DISPONIBLES EN NUESTRO SITIO WEB [WWW.FITCHRATINGS.MX](http://WWW.FITCHRATINGS.MX). 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 SECCION 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.

**Additional Disclosures**

Solicitation Status ([https://www.fitchratings.com/gws/en/disclosure/solicitation?pr\\_id=998208](https://www.fitchratings.com/gws/en/disclosure/solicitation?pr_id=998208))  
Endorsement Policy (<https://www.fitchratings.com/jsp/creditdesk/PolicyRegulation.faces?context=2&detail=31>)

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

[HTTP://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](http://fitchratings.com/understandingcreditratings)

(<http://fitchratings.com/understandingcreditratings>). IN ADDITION, RATING DEFINITIONS AND THE TERMS OF USE OF SUCH RATINGS ARE AVAILABLE ON THE AGENCY'S PUBLIC WEBSITE '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. 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.

**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 (<https://www.fitchratings.com/regulatory>) 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.