

Fitch Modifica la Perspectiva a Positiva de BIM como Administrador de Activos Financieros de Crédito

Fitch Ratings - Monterrey, N.L. - (Enero 26, 2017): 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)'. Asimismo, modificó la Perspectiva a Positiva desde Estable.

FACTORES CLAVE DE LA CALIFICACIÓN

La modificación de la perspectiva se fundamenta en las mejoras recientes en su desempeño financiero y en la calidad relativamente apropiada de portafolio crediticio, así como en el seguimiento y robustecimiento de sus procesos que Fitch espera den continuidad a las mejoras mencionadas. La calificación también considera la experiencia de su administración y el conocimiento de su mercado objetivo. Asimismo, tiene en cuenta el ambiente económico adverso que la entidad enfrentará en el corto y mediano plazo, y el reto de mejorar su condición financiera, base de capital tangible presionada y la diversificación de sus fuentes de fondeo.

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 fuentes nuevas de fondeo y por fortalecer su gobierno corporativo.

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.

A partir del primer día del año en curso la entidad experimentó un cambio en la dirección general que Fitch espera favorezca la estrategia de negocio que el Consejo de Administración busca para la institucionalización del banco.

Al cierre del 3T16 la plantilla laboral de BIM está integrada por 349 trabajadores. La antigüedad promedio de la plantilla laboral en la empresa es de 4 años, sin embargo, la experiencia acumulada promedio en el sector financiero e inmobiliario es de 14 años. La plantilla directiva (directores y subdirectores) del banco cuenta con una experiencia promedio en la industria de 21 años. A la misma fecha el índice de rotación efectiva del personal durante los últimos 12 meses se calcula en 3%. Si bien hay que mencionar que la plantilla ejecutiva no sufrió cambios, es común que la plantilla operativa observe niveles de rotación más altos. Una rotación alta en los niveles directivos y gerenciales diluiría la transmisión de conocimientos y experiencia acumulada dentro de la entidad. El programa de capacitación del banco, impartido durante el período analizado, tuvo una duración de 17 horas en promedio por persona.

Al cierre del 3T16, la cartera en balance es MXN4,585 millones, volumen 16% superior al mismo trimestre de 2015. La cartera propia está integrada 80% por créditos puente, 20% en créditos individuales y una proporción mucho menor en créditos al consumo. Como parte fundamental de sus actividades, BIM administra, como administrador sustituto, cartera de créditos hipotecarios propiedad de la SHF.

Al mismo corte, la cartera vencida fue de MXN326 millones, cifra 16% inferior que en la última revisión. El índice de morosidad es 7%, medido como cartera vencida entre cartera total, indicador inferior al

promedio de sus últimos ejercicios (2013 a 2015: 10.8%). 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 enfocarse en 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 por MXN215 millones que representan 26% del capital básico).

Los activos deteriorados (carteras vencidas más bienes adjudicados) representan 10% del total de los activos y son equivalente a 0.64x al patrimonio de la entidad, indicador elevado, favorecido por los incrementos constantes de capital, pero característico del sector inmobiliario. Las reservas preventivas cubren 0.53x el saldo de la cartera vencida, apegándose a la metodología estándar de CNBV para el cálculo de reservas obligatorias, en la cual se considera el valor de las garantías tangibles. En opinión de Fitch la capacidad de absorción de pérdidas del banco se encuentra presionada. Las garantías hipotecarias (garantías reales no financieras) con las que cuenta, mitigan parcialmente el riesgo crediticio.

La entidad ha reportado un desempeño financiero débil cuando empezó a operar como 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 a banco y por los esfuerzos en sanear la cartera deteriorada. Al 3T16, la rentabilidad operativa sobre activos y capital promedio se calcula en 0.22% y 1.43% respectivamente, una recuperación ligera de resultados negativos. El resultado neto acumulado es de MXN un millón y su indicador de eficiencia todavía compara desfavorablemente con el promedio de sus últimos tres ejercicios.

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. Sin embargo, la evolución en la captación de recursos del público en general ha mostrado una evolución favorable al representar 36% del fondeo total al 3T16 (3T15: 17%).

Si bien 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, los socios han realizado aportes constantes de capital, siendo la más reciente por MXN100 millones. El Índice de Capitalización (calculado como capital neto entre activos ponderados sujetos a riesgos de crédito, mercado y operativo) se situó en 18%. El indicador cumple satisfactoriamente con los lineamientos establecidos, sin embargo, la calificadora considera que el banco cuenta con una base de capital presionada (aunado al nivel de reservas ajustadas), lo que podría comprometer su flexibilidad financiera.

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. El banco 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 y controla la operación de los créditos individuales y puente a través de sus diferentes módulos de originación, administración y recuperación. La segunda 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.

SENSIBILIDAD DE LA CALIFICACIÓN

En el mediano plazo la calificación podría incrementarse si BIM demuestra consistencia en los procesos y controles implementados y que son suficientes para mejorar sus indicadores de calidad de cartera y sostenerlos. Además, la calificación podría ir al alza si estas prácticas se acompañan de mejoras individual o conjuntamente en sus indicadores financieros. Por el contrario, la calificación podría disminuir ante un deterioro considerable y abrupto en estos indicadores o si la entidad estuviera imposibilitada para operar y hacer frente a sus obligaciones.

Contactos Fitch Ratings:

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

Katalina Treviño (Analista Secundario)
Directora Asociada

Román Sánchez (Presidente del Comité de Calificación)
Director

Relación con medios: Sofía Garza, Monterrey, N.L. Tel: +52 (81) 8399 9100.
E-mail: sofia.garza@fitchratings.com.

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, 2016.

La última revisión de la calificación de BIM como Administrador de Activos Financieros de Crédito se emitió en enero 21, 2016.

La información utilizada en el análisis de esta calificación fue proporcionada por BIM 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 y 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 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, con base en el 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 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).

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.MX. LAS CALIFICACIONES PÚBLICAS, CRITERIOS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN ESTE SITIO EN TODO MOMENTO. EL CÓDIGO DE CONDUCTA DE FITCH, Y LAS POLÍTICAS 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.