

PCR Verum Ratifica Calificación de Banco Inmobiliario Mexicano en ‘BBB-/M’

Monterrey, Nuevo León (Diciembre 2, 2021): PCR 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’.

La ratificación de las calificaciones de BIM se basa en las estrategias implementadas por la administración para aumentar su Índice de Capitalización regulatorio (ICAP), con la intención de mantenerlo en apropiados niveles para el mediano plazo, así como la adecuada posición de liquidez que mantiene el Banco para hacer frente a sus necesidades financieras; adicionalmente, éstas consideran la importante mejora en su desempeño financiero y la capacidad para mantener el ritmo en la captación de recursos. Las calificaciones incorporan también el reto por parte de BIM para contener el deterioro en su portafolio de créditos ante un entorno volátil que aún permanece y al que el Banco se encuentra altamente expuesto por su concentración en créditos relacionados al sector inmobiliario (créditos puente) que ha ocasionado un aumento en la morosidad y reestructuraciones de cartera, así como materializar un aceleramiento en el desplazamiento de bienes adjudicados dentro del balance.

La perspectiva de la calificación de largo plazo permanece ‘Estable’. Si bien BIM ha implementado satisfactoriamente estrategias para mejorar su desempeño financiero y eficiencia operativa, la incertidumbre sobre la evolución en el entorno económico afecta la opinión de PCR Verum sobre instituciones financieras que operan en el sector inmobiliario. Las calificaciones podrían incrementarse en caso de que el entorno actual se normalice y que BIM logre haber sorteado adecuadamente los desafíos presentados, pudiendo disminuir el nivel de reestructuras dentro de su portafolio y mantener la morosidad en niveles razonables, ICAP por encima del 14.0%, junto con indicadores de rentabilidad positivos. Por el contrario, las calificaciones serían modificadas a la baja de observar una afectación importante en los índices de morosidad y de rentabilidad que en opinión de PCR Verum pudieran presionar los indicadores de capitalización y calidad de activos.

Al 3T21, el portafolio crediticio de BIM sumó Ps\$7,081 millones, lo que representa un crecimiento del 7.2% en los últimos doce meses y con expectativas por parte del Banco de continuar con dicha tendencia hacia adelante. El portafolio se encuentra compuesto en un 93.3% de créditos para desarrolladores de vivienda medianos y pequeños (puente), el 6.3% por créditos individuales (hipotecarios) dirigidos a personas de ingresos medios a bajos, y el restante 0.5% se refiere a una línea de crédito con un saldo por Ps\$34 millones otorgada a una SOFOM; no se contemplan aperturas a otras entidades financieras no bancarias.

El Capital Contable de Banco Inmobiliario Mexicano sumó Ps\$1,161 millones al cierre del 3T21 y éste ha venido fortaleciéndose con la total retención de las utilidades generadas y las aportaciones por parte de los socios cuando ha sido necesario. Hasta el año 2019, BIM había mantenido el ICAP en rangos de entre 12.6% y 13.5%. Sin embargo, durante 2020 se realizó una emisión de obligaciones subordinadas por Ps\$150 millones, lo que permitió aumentar el ICAP a 14.0% para el cierre del 3T21 (sector bancario: 18.8%). Con el fin de continuar creciendo el portafolio y mantener un ICAP cercano al actual, BIM realizará una segunda emisión de obligaciones subordinadas por hasta Ps\$150 millones en el corto plazo.

El año 2021 ha sido el más relevante para el Banco respecto a generación de utilidades; durante los 9M21, BIM presentó resultados por Ps\$67 millones (9M20: Ps\$2 millones). Esta cifra es la mayor desde que inició operaciones, impulsada por la mayor colocación de créditos que ha traído más cobros por comisiones, así como una disminución en la tasa pasiva, una menor generación de reservas preventivas e ingresos adicionales por comisiones fiduciarias y administración de carteras. De esta forma, el índice de Rentabilidad sobre Activos Promedio (ROAA) se posicionó en 1.1% (2020: 0.2%) en el mismo periodo y Capital Promedio (ROAE) en 7.9% (2020: 1.3%). El Banco presenta el reto de mantener una buena rentabilidad ante un sector inmobiliario con dificultades, en adición reducir los bienes adjudicados con mayor celeridad.

Los niveles de cartera vencida habían venido disminuyendo en los últimos años; sin embargo, la pandemia por

COVID-19 ha afectado de manera importante el sector inmobiliario en México (~50% del portafolio solicitó dispensas de pago), razón por la cual el índice de cartera vencida aumentó a 4.2% al cierre del 2020 (4T19: 3.5%) y continuando con el deterioro al 3T21 al ubicarse en 4.7%. Si bien BIM ha logrado contener de manera relativamente buena la afectación en su portafolio considerando el sector que atiende, el Banco aún se encuentra altamente expuesto a deterioros adicionales dadas las afectaciones por la pandemia que aún continúa, además de que a septiembre del 2021, el 27.2% del portafolio total presenta reestructuras.

El riesgo mercado ha tomado relevancia para el Banco debido al mediano-largo plazo de su portafolio crediticio y el crecimiento considerable en la captación, estos últimos cada vez a plazos mayores, aunque una mínima parte a más de un año; al 3T21 el 94.6% de la captación se encuentra con vencimiento remanente igual o menor a 12 meses. Alrededor de un 22.5% de los créditos se mantienen compaginados con el esquema de fondeo celebrado con la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), por lo que no se observan descálces considerables en las brechas de vencimiento de activos y pasivo con créditos fondeados a través de esa banca de desarrollo.

Si bien, los saldos de las brechas de liquidez son negativas por el corto plazo de la captación y el mediano-largo plazo de la cartera, los factores que mitigan el riesgo de refinanciamiento son: 1) la alta permanencia de sus depositantes con más del 95% de renovación en promedio y 2) la relativa flexibilidad de sustitución de este pasivo con la banca de desarrollo.

BIM tiene sus inicios en el año 2001 con el comienzo de operaciones de Hipotecaria Casa Mexicana SOFOL. En enero de 2011 se concluyó la adquisición de la totalidad de las acciones de Hipotecaria Casa Mexicana por parte de la SOFOM Apoyo Integral Inmobiliario, resultando la primera como entidad fusionante. Posteriormente, en noviembre de 2012 recibió la autorización de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) para transformarse en Banco, completando este proceso en octubre de 2013 y tomando su nombre actual. Hoy en día BIM se enfoca en otorgar créditos destinados a la construcción de conjuntos habitacionales por empresas desarrolladoras (créditos puente) y en el pasado también originó créditos para la adquisición de vivienda de interés social a residencial media (créditos individuales, sin colocaciones actualmente).

Factores ESG

Dentro de las políticas de crédito, BIM ofrece el financiamiento 'Crédito Puente Ecocasa' el cual es un producto cuyo destino de los recursos es la construcción de vivienda con menor impacto ambiental, que ayuden a reducir el consumo de energía en al menos un 20%; este financiamiento se otorga con mejores condiciones de tasa de interés y dando un subsidio al frente para la incorporación de ecotecnologías de energía y agua. Adicionalmente, a partir de septiembre del 2021, BIM está suscrito al Pacto Mundial de las Naciones Unidas y en los siguientes periodos comenzarán a reportar acciones que el Banco se encuentra realizando en temas de equidad de género, trabajo digno, responsabilidad ambiental, extorsión, soborno, prácticas anticorrupción (Certificación ISO 37001 Anticorrupción en el año 2021), entre otras.

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:

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)

Karen Montoya Ortiz
Analista
[M karen.montoya@verum.mx](mailto:karen.montoya@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 3 de noviembre de 2020. 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 septiembre de 2021.

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.