

Comunicado de Prensa

PCR Verum Aumenta Calificación de BIM a 'BBB/M'; Perspectiva 'Estable'

Monterrey, Nuevo León (Septiembre 14, 2023)

PCR Verum incrementó la calificación corporativa de largo plazo de Banco Inmobiliario Mexicano, S.A., Institución de Banca Múltiple (BIM) a 'BBB/M' desde 'BBB-/M' y ratificó la de corto plazo en '3/M'. La Perspectiva de la calificación de largo plazo permanece 'Estable'.

El incremento de la calificación de largo plazo de BIM obedece a la consistencia observada en su desempeño financiero a través de mejoras en rentabilidad y en su posición patrimonial en los últimos ejercicios; se destaca la reciente aportación de capital efectuada en el 1T23 que ayudó a incrementar su Índice de Capitalización (ICAP) a niveles adecuados para continuar con el ritmo de crecimiento hasta un mediano plazo, tomando un mayor volumen de negocios.

Las calificaciones toman en cuenta su adecuada posición de liquidez y acceso a recursos, así como las continuas mejoras en sus niveles de eficiencia. No obstante, permanecen los retos del Banco por controlar la calidad de su portafolio crediticio ya que se observan mayores niveles de morosidad y cartera vencida, con un índice de cobertura aun por debajo de la unidad. La relevante carga de activos de baja productividad, compuestos en gran medida por bienes en adjudicación, así como las concentraciones crediticias y los riesgos inherentes a su participación en el sector que atiende son factores que permanecen limitando las calificaciones de BIM.

Mejoras en Rentabilidad y Eficiencia. PCR Verum destaca la buena evolución en la generación de utilidades del Banco, producto de una mayor colocación crediticia y oferta de servicios no financieros que le han generado un mayor ingreso por comisiones, aunado a que continúa reflejando mayores eficiencias operativas y fortalecidos márgenes de intermediación. En el avance de los 6M23, las utilidades suman Ps\$95 millones (35.7% U12M), situando los índices de rentabilidad ROAA y ROAE en 1.9% y 14.2%, respectivamente; si bien dichos niveles son los más altos históricamente, aún permanecen por debajo del promedio del sistema bancario mexicano (ROAA y ROAE 6M23: 2.1%, 18.9%, respectivamente).

Posición Patrimonial Fortalecida. El patrimonio de BIM muestra una evolución positiva por la creciente generación y retención de utilidades, así como por la reciente aportación de capital (1T23: Ps\$130 millones) que le permitirá mantener su Índice de Capitalización (ICAP) en niveles entre un 13% y 15% ante los crecimientos esperados hasta en un mediano plazo; al 2T23 este indicador se sitúa en 17.2%, nivel más alto históricamente, más alineado al promedio sector bancario mexicano (2T23: 19.5%).



Relevante Carga de Activos de Baja Productividad. La creciente base de activos de baja productividad (cartera vencida no reservada + bienes adjudicados + inmuebles, mobiliario o equipo + otros activos) dentro del balance general, principalmente por la adjudicación de bienes, continúa siendo una de las principales debilidades del Banco al representar el total de estos un elevado 47.9% de su capital contable al 2T23. PCR Verum considera que el Banco cuenta con el reto de lograr una mayor celeridad un desplazamiento de los activos adjudicados (saldo al 2T23: Ps\$374 millones, +61.9% U12M), lo cual ayudaría a optimizar sus recursos.

Adecuada Posición de Liquidez. PCR Verum considera que BIM cuenta una buena posición de liquidez para hacer frente a eventualidades y necesidades de corto plazo, manteniendo un índice de cobertura de liquidez (CCL) al 2T23 del 268%. Si bien, las brechas de liquidez son negativas por el corto plazo de la captación y el mediano-largo plazo de la cartera, la elevada permanencia de sus depositantes mitiga el riesgo de refinanciamiento. Asimismo, las disponibilidades dentro de balance representan al 2T23 un adecuado 9.8% de los activos totales, monto que cubriría un 14.7% de su captación.

Mayor Morosidad en el Portafolio. Los niveles de morosidad del Banco han venido acentuándose en los últimos años, a partir de las afectaciones que se derivaron de la pandemia por COVID-19 (2020) que impactó al sector inmobiliario en México y que aún continúan presionando. Al cierre del 2T23, el saldo de los créditos vencidos alcanzó los Ps\$425 millones, monto que significa un 4.8% del portafolio total y una cobertura de reservas de 0.7x; favorablemente, durante el periodo de los 6M23 no se han presentado castigo crediticios, esperando estos no sean significativos en lo que resta del año.

Concentraciones Crediticias y Riesgos del Sector. El portafolio de créditos del Banco se ha mantenido en constante crecimiento, sumando al cierre del 2T23 un total de Ps\$8,865 millones (saldo neto de partidas diferidas por Ps\$44 millones), lo que representaría un 16.1% más respecto a los U12M; este se compone por distintos tipos de créditos para desarrolladores de vivienda pequeños y medianos (96.3% de la cartera total), sector considerado sensible antes los ciclos económicos. Las concentraciones en la base de sus clientes continúan siendo relevantes, ya que a la misma fecha los principales 15 significan un 33.5% de la cartera total (1.9x su patrimonio), el incumplimiento de algunos de estos podría presionar la posición financiera de la institución.

Perspectiva ‘Estable’

Las calificaciones pudieran incrementarse de observarse una mejora sostenida en la calidad de los activos del Banco, principalmente por reducciones en los niveles de morosidad y carga de bienes adjudicados, manteniendo un buen desempeño financiero que continúe fortaleciendo su patrimonio, entre otros factores. Por el contrario, éstas pudieran modificarse a la baja de mantenerse los deterioros en los indicadores de cartera vencida mayores a lo esperado por PCR Verum, así como por presiones importantes en sus índices de capitalización.



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).

Criterios ESG

En opinión de PCR Verum, BIM cuenta con prácticas ESG en un nivel superior al promedio. En fechas recientes reforzó sus compromisos para adoptar un planteamiento responsable basado en los diez principios del Pacto Mundial de las Naciones Unidas, publicando en 2022 por primera vez su informe con las acciones realizadas. Además, el Banco otorga financiamientos ‘Crédito Puente Ecocasa’ destinados a la construcción de vivienda con menor impacto ambiental, que ayuden a reducir el consumo de energía; este crédito presenta mejores condiciones de tasa de interés y dando un subsidio para la incorporación de ecotecnologías de energía y agua.


Metodologías Aplicadas

- Bancos y Otras Instituciones Financieras (Abril 2020, aprobada en Octubre 2020).

Analistas

Karen Montoya Ortiz


Directora Asociada

 (81) 1936-6692 Ext. 102

 karen.montoya@verum.mx

Daniel Martínez Flores


Director General Adjunto de Análisis

 (81) 1936-6692 Ext. 105

 daniel.martinez@verum.mx

Jonathan Félix Gaxiola

Director

 (81) 1936-6692 Ext. 107

 jonathan.felix@verum.mx

Acciones de Calificación

| Tipo de Calificación / Instrumento | Nivel Anterior | Nivel Actual |
|---|-----------------------|---------------------|
| Largo plazo | ‘BBB-/M’ | ‘BBB/M’ |
| Corto plazo | ‘3/M’ | ‘3/M’ |
| Perspectiva | ‘Estable’ | ‘Estable’ |



Información Regulatoria:

La última revisión de las calificaciones corporativas de BIM se realizó el pasado 23 de diciembre de 2022. La información financiera utilizada para el análisis y determinación de estas calificaciones comprende un periodo que abarca desde el 1 de enero de 2018 hasta el 30 de junio de 2023.

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>. Para las calificaciones antes otorgadas, no se utilizaron modelos o criterios diferentes de los empleados en las calificaciones iniciales.

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.

