

3 de octubre de 2018

Bancos | Banco Inmobiliario Mexicano

Calificaciones

	Calificación Actual
Calificación LP	'BBB-/M'
Calificación CP	'3/M'

Perspectiva

'Estable'

Información financiera

Ps\$ millones	2T18	2017
Activos	6,293	5,974
Cartera Crédito	5,182	4,880
Capital Contable	953	949
Pasivo Total	5,340	5,025
Cartera Vencida / Cartera Total (%)	4.6	5.3
Estimaciones / Cartera Vencida (x)	0.8	0.6
ICAP (%)	13.1	13.5
ROAA (%)	-0.5	0.3
ROAE (%)	-3.1	2.0

Analistas

Jonathan Félix Gaxiola
T (52 81) 1936 6693 Ext. 103
M jonathan.felix@verum.mx

Daniel Martínez Flores
T (52 81) 1936 6692 Ext. 108
M daniel.martinez@verum.mx

Ignacio Sandoval Jáuregui
T (52 81) 1936 6694 Ext. 107
M ignacio.sandoval@verum.mx

Fundamentos de las calificaciones

Las calificaciones de Banco Inmobiliario Mexicano, S.A., Institución de Banca Múltiple (BIM) toman en cuenta la trayectoria y experiencia de su equipo administrativo y de sus accionistas en el sector inmobiliario, sus adecuados indicadores de capitalización y liquidez, además de su adecuada posición de mercado en el otorgamiento de créditos puente en México. Por su parte, éstas también incorporan la limitada rentabilidad del Banco, la aún elevada cartera vencida proveniente en su mayoría por créditos hipotecarios otorgados hace más de dos años, así como una alta proporción de activos improductivos dentro del balance, aunque con una mejoría en fechas recientes, la todavía dependencia en la estructura de fondeo, y los retos que enfrenta el Banco para lograr una mejora sostenida de su eficiencia operativa.

El nivel de cartera vencida ha tenido una evolución favorable en los últimos tres años, ubicándose en 4.6% al cierre del 2T18 (2014: 12.0%); sin embargo, ésta aún se considera elevada. Por su parte, en el 2017 el ROAA se posicionó en 0.3% y ROAE en 2.0%; al 2T18 los resultados son de -0.5% y -3.1% respectivamente. Hacia adelante, estimamos que estos indicadores continuarán presionados.

Verum considera que la posición líquida del Banco es adecuada, ya que el efectivo en caja y equivalentes de efectivo suman Ps\$668 millones al 2T18. El Banco tiene como objetivo mantener permanentemente liquidez de Ps\$480 millones.

En opinión de Verum, las actuales fuentes de fondeo son suficientes para soportar el volumen esperado de sus operaciones. Adicionalmente, se observa una favorable evolución en la mezcla de fondeo gracias al aumento en la captación tradicional.

La estructura de capital se ha visto favorecida gracias a las aportaciones realizadas por sus accionistas. El ICAP al 2T18 se ubicó en 13.10% y el plan de la administración es que permanezca en niveles entre 12.51% y 13.0%.

Perspectiva y Factores Clave

La perspectiva de la calificación de largo plazo se revisa a "Estable" desde "Positiva". Esta revisión de la perspectiva se debe por el impacto en los resultados e indicadores de rentabilidad y eficiencia del Banco en el último año y de los posibles cargos o provisiones que se realizarán para incrementar los niveles de reserva de su portafolio crediticio en los próximos meses. Las calificaciones se incrementarían si el Banco mejora significativamente sus indicadores de rentabilidad y eficiencia operativa de manera sostenida para lograr así aumentar su generación interna de capital, así como de observar una mejora gradual en la calidad de activos y disminución de bienes improductivos. Por el contrario, las calificaciones pudieran modificarse a la baja ante mayores presiones sobre la calidad de activos del balance y/o por un debilitamiento pronunciado en la fortaleza patrimonial.

Metodologías utilizadas

Metodología para calificación de Bancos y Otras Instituciones Financieras (Febrero 2018)

Descripción de la compañía

Banco Inmobiliario Mexicano 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. Posteriormente, en noviembre de 2012, se recibió la autorización de la CNBV para transformarse en Banco, completando exitosamente este proceso en octubre de 2013.

BIM 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 año 2013, el Banco comenzó a realizar actividades como fiduciario, operación que ha tenido crecimientos importantes sobre todo en los últimos dos años. Adicionalmente, BIM comenzó a recibir captación de depósitos en el año 2014, ésta ha ayudado a acceder a mayores fuentes de financiamiento y tener la posibilidad de financiar proyectos que no es posible financiarlos a través de su único fondeador Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).

Estrategia

La dirección implementó un plan estratégico que abarca los años del 2017 al 2021; además de continuar con el crecimiento orgánico del crédito puente, este plan se concentra en tres principales actividades:

Aumento y diversificación de fondeo: se atraerán más ahorros de inversionistas patrimoniales, la idea es que para el 2021, el fondeo por parte de la SHF represente solo el 12% del total.

Fortalecer control interno, modernizar plataformas y desarrollar el talento humano: integración de módulos de negocio adicionales para la operación diaria y banca electrónica; asimismo, se enfocarán en la formación y retención del talento humano.

Incrementar la oferta de productos, atacando otros nichos inmobiliarios: el área fiduciaria tiene un buen ritmo de crecimiento; adicionalmente, se pretende atender en mayor medida la administración de carteras del Infonavit, Fovissste, entre otros. Asimismo, el área de avalúos será relevante en los ingresos por comisiones.

Administración y Gobierno Corporativo

Verum considera que la estructura y prácticas de Gobierno Corporativo de BIM son adecuadas ya que se encuentran alineadas a los requerimientos del marco legal mexicano. La institución posee como órgano rector el Consejo de Administración mismo que sesiona mensualmente; su composición es de 12 miembros, cuatro de los cuales ostentan el carácter de independientes, así como de sus respectivos suplentes. Adicionalmente, BIM cuenta con trece Comités que apoyan al Consejo en la toma de decisiones en los temas de: 1) Crédito, 2) Dirección, 3) Interno de

Crédito, 4) Tasas, Tarifas y Comisiones, 5) Fiduciario, 6) Administración de Riesgos, 7) Auditoría, 8) Remuneración, 9) Honor y Justicia, 10) Sistemas, 11) Auditoría, 12) Comunicación y Control, y 13) Crisis.

La plantilla laboral de primer nivel de la compañía posee una amplia experiencia dentro del sector financiero y de la industria inmobiliaria de más de 25, lo cual otorga robustez a las funciones del Banco y ayuda a cumplir con las estrategias planteadas por el Consejo. Al 2T18 la plantilla laboral de BIM se ubicó en 361 colaboradores, la empresa ha venido reduciendo personal y haciendo más eficiente la operación; únicamente ha aumentado el personal en las áreas de fiduciario y de captación que son las áreas en las que más ha crecido la actividad en los últimos periodos.

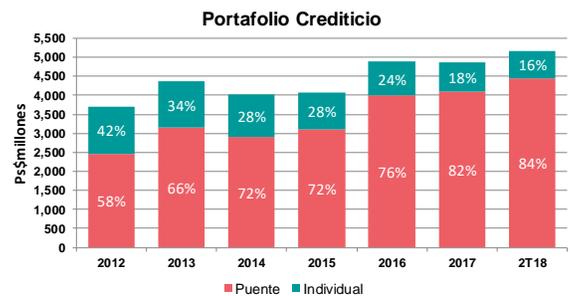
Análisis de Operaciones

Las operaciones de BIM se dividen en seis regionales: Noreste, Noroeste, Occidente, Bajío, CDMX y Golfo.

Las oficinas corporativas se ubican en la Ciudad de México (única sucursal bancaria), la cual se encuentra adaptada para captar del público en general.

Actualmente la red de atención consta de 20 oficinas distribuidas en el país, cerrando 1 en el último año como parte del plan actual de hacer más eficiente la estructura de costos.

El portafolio crediticio al 2T18 es de Ps\$5,182 millones, registrando un aumento del 6.1% en los últimos 12 meses. Éste se encuentra compuesto en un 84% por créditos para desarrolladores de vivienda medianos y pequeños (puente), y el restante 16% se integra por créditos individuales (adquisición de bienes hipotecarios) dirigidos a personas de ingresos medios a bajos. La perspectiva y tendencia actual es que la proporción de créditos puente vaya creciendo en el mediano plazo debido a que la cartera individual actual es prácticamente una cartera en liquidación ya que la estrategia de la compañía no contempla continuar creciendo este tipo de créditos.



Dentro del producto de créditos puente existe la operación de créditos sindicados, en donde BIM aporta el 30% del crédito y el restante 70% es concedido por la SHF. Este producto ayuda a incorporarse a proyectos más grandes de lo que el Banco pudiera soportar de manera independiente (importes mayores a ~Ps\$30 millones); además en este esquema existe el beneficio de cobro de comisiones por administración (1.0% del total de saldo insoluto) y de apertura de crédito (0.82%), ya que BIM administra la totalidad del crédito (riesgo SHF fuera de balance).

Adicionalmente, BIM se encuentra implementando su plan de crecer en el área de fideicomisos en administración, gestionando actualmente Ps\$11,861 millones fuera

de balance, que significa un crecimiento del 89% respecto al cierre del año 2016. Este negocio genera ingresos adicionales en el rubro de comisiones.

Participación de Mercado

Al 2T18 la participación de mercado de BIM es del 0.1% tomando en cuenta el total de créditos del sistema bancario mexicano. Al poner énfasis sólo en los créditos puente (dentro y fuera de balance), que es su principal producto, su participación es cercana al 8%, estando dentro de los principales 10 lugares de la Banca.

Por otro lado, la participación de crédito a la vivienda y de fiduciario significan menos del 1% respecto a los Bancos que participan en dichas actividades.

Análisis de la Utilidad

La rentabilidad de BIM se mantienen presionada por la elevada carga operativa y la baja productividad de sus activos dentro del balance. El presente año muestra un resultado neto de -Ps\$15 millones a junio del 2018; durante el segundo trimestre del año se reconocieron Ps\$25 millones de estimaciones para riesgos crediticios debido a un cambio en la metodología de creación de reservas.

En el 2017, el ROAA se posicionó en 0.3% y el ROAE en 2.0%, y al 2T18 los resultados son de -0.5% y -3.1% respectivamente; estos niveles son inferiores a los que ha tenido en promedio el sistema bancario mexicano. Hacia adelante, estimamos que los indicadores de desempeño financiero del Banco continuarán presionados, pudiendo mejorar conforme la operación genere los ingresos suficientes para soportar la carga operativa, y con posibilidades de mejorar con mayor celeridad si se reducen los bienes de baja productividad, buscando principalmente la disminución de bienes adjudicados dentro del balance.

Ingresos

Ingresos:	2T18	2017	2016	2015	2014	2013
Margen financiero	136 50%	234 54%	184 45%	136 42%	137 49%	120 46%
Comisiones, neto	97 36%	177 41%	197 48%	157 49%	123 44%	121 46%
Otros ingresos, neto	40 15%	24 6%	26 6%	29 9%	21 7%	22 8%
Total (Ps\$ millones)	273	435	407	322	281	263

BIM generó Ps\$435 millones de ingresos durante el año 2017, significando un crecimiento del 6.9% respecto al año anterior, e impulsados principalmente por el aumento en el margen financiero. La composición de estos ha permanecido relativamente estable en los últimos cinco ejercicios. Además del margen financiero que significó el 54% del total de ingresos en el último año (2016: 45%), el Banco también recibe montos por comisiones por la administración de carteras de crédito asignadas por la SHF, actividades fiduciarias, integración y revisión de expedientes, y realización de avalúos comerciales; este rubro representó un 48% el año pasado (2016: 45%). Adicionalmente, la institución obtiene otros ingresos principalmente por las recuperaciones de cartera previamente castigada o venta de bienes adjudicados que en ese mismo año representaron el 6% del total (2016: 6%).

Es importante resaltar la disminución del -10.2% durante el 2017 respecto al año anterior en el monto de ingresos por comisiones, esto debido a una menor colocación de créditos puente; sin embargo, para el presente año se espera que esta tendencia se revierta y continúe con los crecimientos vistos anteriormente. Adicionalmente, para lo que resta del 2018, se espera que el crecimiento estimado en la originación de créditos puente impulse también al incremento del margen financiero y por ende a la generación de ingresos totales del Banco.

Gastos

Los gastos administrativos en el 2017 se ubicaron en Ps\$410 millones, cifra que significa un aumento razonable del 13.6% respecto a lo registrado en el año anterior. Las remuneraciones y prestaciones, así como los honorarios al personal permanecieron como los rubros más importantes de estos, significando ambos el 55.4% del total de gastos.

Por su parte, el índice de eficiencia operativa (gastos administrativos a ingresos netos de la operación) se ha ubicado constantemente por encima del 100%, presentando un elevado 100.5% en el 2017. Con cifras al 2T18, este indicador continúa reflejando deterioro con un porcentaje de 105.1% y estimamos que para el mediano plazo, este indicador continuará permaneciendo en niveles elevados.

Administración de Riesgos

Verum considera que BIM cuenta con una adecuada estructura de administración de riesgos, manteniendo moderadas exposiciones a riesgo mercado y liquidez. El Consejo de Administración es el responsable de aprobar los límites de exposición de riesgo del Banco, quien a su vez delega al Comité de Administración Integral de Riesgos la facultad de aprobar las metodologías y procedimientos para identificar y controlar cada tipo de riesgo, aprobar los límites específicos de exposición, así como de vigilar que las operaciones del Banco se ajusten tanto al marco regulatorio como a las políticas y límites aprobados por el Consejo. El Comité de Administración Integral de Riesgos delega a la Unidad de Administración Integral de Riesgos (UAIR) la responsabilidad de implementar los distintos procedimientos, administración y control de riesgos.

Riesgo Crédito y Calidad de Activos

El riesgo crédito es la principal exposición de la institución y proviene de su portafolio de préstamos, ya que sus exposiciones de riesgo en el portafolio de inversiones son bajas. En el Manual de Crédito se estipulan las políticas de fijación de tasas y montos, así como de vigilancia y cobranza de su portafolio crediticio. Los créditos puente se otorgan a plazos no mayores a 36 meses, con la posibilidad de extenderlo hasta 12 meses más (dos prórrogas de seis meses cada uno), financiando hasta el 65% del valor del proyecto, con disposiciones parciales conforme el avance de obra. El Banco ya no origina créditos individuales; no

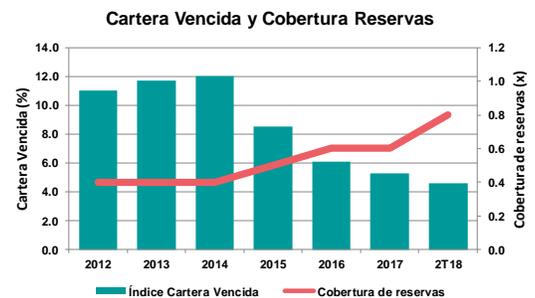
obstante, estos se otorgaban a plazos entre 20 y 30 años. Verum considera que la posición de negocio de BIM es débil, esto a consecuencia de la alta concentración de sus ingresos en el sector inmobiliario, el cual es sensible a ciclos económicos.

Dada la actual estrategia de originación del Banco, el saldo de la cartera de créditos puente ha ido aumentando en los últimos periodos (tmac 2010-2017: 23.7%). Por su parte, el crédito individual se mantuvo en cantidades cercanas a Ps\$1,200 millones del 2010 al 2014, y actualmente ya no rebasa los Ps\$800 millones dado que actualmente no se originan este tipo de créditos. La concentración por cliente del portafolio crediticio de BIM ha venido disminuyendo; sin embargo, continúa registrado una moderada concentración entre sus clientes más importantes. Al cierre de marzo del 2018, los créditos otorgados a los principales 10 clientes se situaron en Ps\$637 millones, representando el 13% del total de la cartera.

La concentración por Entidad Federativa de la cartera de BIM es también moderada, con la mayor cantidad de cartera en la Ciudad de México que actualmente representa el 18.9% de la cartera total, le sigue el Estado de México con el 6.8%, después San Luis Potosí con el 6.5%, Jalisco con el 6.0% y Guanajuato con el 5.2%; estas 5 entidades suman el 43.4% de importancia en la cartera total. El restante de las Entidades Federativas representan el 5% o menos cada una.

Cartera Vencida

En opinión de Verum, el nivel de cartera vencida ha tenido una evolución favorable en los últimos tres años, ubicándose en 4.5% al cierre del 2T18 (2014: 12.0%); sin embargo, ésta aún se considera elevada.



Dicha tendencia se explica

principalmente por una política más conservadora y selectiva en la originación de los créditos y de la estrategia de la administración de enfocarse a financiamiento para desarrolladores de vivienda y dejando en segundo término los financiamientos individuales, los cuales han demostrado ser de mayor riesgo en fechas recientes.

Los esfuerzos de BIM se mantienen enfocados en el saneamiento de la cartera en lo general, aunque con mayor énfasis en la originada por crédito individual, sector que refleja la mayor proporción de la cartera vencida (64.0%) los cuales se registraron como tal principalmente durante los periodos 2011 y 2012. Cerca del 30% del total de la cartera vencida se explica por los principales 10 vencidos que suman una cantidad de ~Ps\$70 millones, que a su vez representan el 1.4% de la cartera total y 7.5% del capital contable.

Respecto a los bienes adjudicados, el Banco tarda en promedio 9 meses en desplazar un bien una vez que se lo adjudica. El monto de este rubro en el balance

últimamente no ha bajado de manera considerable debido a que constantemente se reciben bienes como medio de pago en créditos que se encuentran emprobleados. El Banco se encuentra enfocando esfuerzos para desplazar estos bienes, para ello se están tomando distintas medidas.

Al hablar de la antigüedad de saldos, es necesario mencionar que las mayores concentraciones de créditos vencidos se encuentran en aquellos originados hace más de 2 años, que obedecen en su mayoría a los créditos individuales antes mencionados registrados en los años 2011 y 2012.

	Antigüedad de Saldos									
	Dic 2017		Dic 2016		Dic 2015		Dic 2014		Dic 2013	
0 días	4,620	94.7%	4,590	93.9%	3,748	91.5%	3,546	88.0%	3,869	88.3%
1 a 180 días	33	0.7%	23	0.5%	39	1.0%	127	3.2%	139	3.2%
181 a 365 días	14	0.3%	18	0.4%	56	1.4%	73	1.8%	95	2.2%
1 a 2 años	22	0.5%	55	1.1%	64	1.6%	63	1.6%	80	1.8%
Más de 2 años	191	3.9%	204	4.2%	190	4.6%	219	5.4%	200	4.6%
Total (Ps\$ millones)	4,880		4,890		4,097		4,028		4,383	

Estimaciones Preventivas

Al cierre de junio de 2018, el indicador de cobertura por reservas a cartera vencida se situó en niveles similares en los últimos cuatro ejercicios, con un indicador de 0.8x. Los créditos puente vencidos se encuentran reservados en su totalidad, situación que no sucede con los créditos individuales debido a la consideración de las garantías hipotecarias y seguros de crédito a la vivienda otorgadas por la SHF.

En el año 2017, se publicó en el Diario Oficial de la Federación un cambio en el cálculo de reservas de carteras crediticias de consumo no revolvante e hipotecaria, debiéndose aplicar por Bancos para junio de ese año. Debido a que BIM mantiene una alta cantidad vendida de cartera hipotecaria, el efecto financiero de Ps\$25 millones por este cambio se reconocieron en el estado de resultados del 2T18.

Riesgo Mercado

El riesgo mercado ha tomado relevancia para el Banco, debido al crecimiento considerable de captación de inversionistas. No obstante, gran parte de estos se encuentran a un plazo razonable mayor a 180 días y además el promedio de los depositantes muestran una elevada permanencia (renovación ~90%). Asimismo, una alta proporción de sus créditos se encuentran compaginados con sus esquemas de fondeo celebrados con la SHF, por lo que no se observan descalces considerables en las brechas de vencimiento de activos y pasivo. El Banco no mantiene posiciones en moneda extranjera, por lo cual el riesgo de tipo de cambio es prácticamente inexistente.

Riesgo Operativo y Legal

BIM posee manuales y procedimientos claramente documentados mismos que complementan a diversas plataformas tecnológicas. El monitoreo y control del riesgo operacional se rige por la “Política de Administración de Riesgo Operativo” que incluye el riesgo legal y tecnológico.

La política del riesgo legal se hace bajo controles en los cuales: *i)* previo a cualquier acto jurídico se analiza su validez legal ante regulaciones locales y extranjeras y *ii)* se informa a los directivos y empleados las disposiciones legales aplicables a la operación.

La administración y control del riesgo tecnológico se basa en las políticas, sistemas, controles e información creada por la "Dirección de Sistemas". Estas medidas de control permiten evaluar la vulnerabilidad en el hardware, software, sistemas, seguridad, recuperación de información y redes del Banco; asimismo, ayudan a evaluar y cuantificar las circunstancias que en materia de riesgo tecnológico pudieran ocurrir. Verum considera que la tecnología y sistemas de información del Banco son correctos y tienen la suficiente capacidad para soportar los crecimientos planeados por BIM.

Estructura de Fondeo

En opinión de Verum, las actuales fuentes de fondeo con las que cuenta BIM son suficientes para soportar el volumen esperado de sus operaciones. Se cuenta con dos tipos de líneas otorgadas por la SHF para financiar los créditos puente: *i)* para créditos tradicionales y *ii)* para créditos sindicados; sumando ambas Ps\$5,526 millones, utilizadas en un ~60%. Adicionalmente, se cuenta con dos líneas revolventes para liquidez de tesorería que juntas suman Ps\$150 millones.

Es importante mencionar que se observa una favorable evolución en la mezcla de fondeo principalmente gracias al aumento en la captación tradicional. Anteriormente, BIM dependía totalmente del fondeo de la SHF para otorgar créditos y actualmente ya financia cerca del 40% de la cartera. La dependencia hacia este fondeador es aún considerada elevada por Verum.

En línea con su actual estrategia de diversificación de fondeo, BIM se encuentra buscando alternativas adicionales para fondear el crecimiento de su cartera. En agosto del 2017 se realizó en el mercado bursátil una emisión de corto plazo por Ps\$70 millones y en febrero del 2018 se realizó una segunda emisión de corto plazo por otros Ps\$70 millones; la tasa de colocación de estas emisiones fue elevado, y no se tiene bien establecido si se volverían a realizar este tipo de emisiones.

Liquidez

Verum considera que la posición líquida del Banco es adecuada, ya que el efectivo en caja y equivalentes de efectivo al 2T18 (Ps\$668 millones) representan el 10.6% de los activos totales. El Banco cuenta con un mecanismo de estabilización de liquidez bien definido, teniendo como objetivo mantener permanentemente liquidez de Ps\$480 millones.

Respecto a la captación tradicional, el monto promedio es de ~Ps\$4 millones, y con un promedio ponderado de contratación de 300 días y remanente de 164 días, por lo que permanece el riesgo de refinanciamiento. Los factores que mitigan parcialmente

este riesgo son: *i)* la alta permanencia de sus depositantes debido a su perfil de ahorro (edad entre 45 – 60 años) y *ii)* relativa flexibilidad de sustitución de este pasivo con la banca de desarrollo.

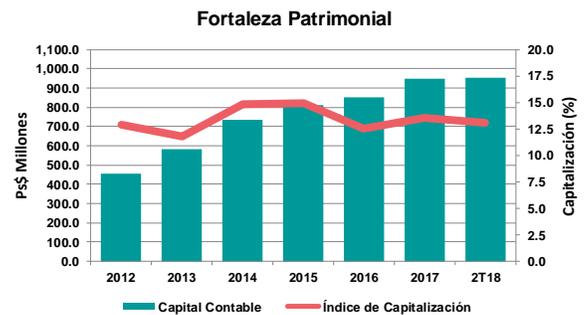
Adicionalmente, es importante mencionar que el Banco mantiene una moderada concentración en sus principales depositantes, los principales 10 significan el ~10% del total de la captación.

Capital

Verum considera que BIM continúa con una adecuada fortaleza patrimonial, que es consistente con los niveles de las calificaciones.

La estructura de capital del Banco se ha visto favorecida por las constantes aportaciones realizadas por sus accionistas,

las cuales han ascendido a Ps\$215 millones en los últimos tres años (UDM: Ps\$125 millones). De esta forma, el Índice de Capitalización (ICAP) al 2T18 se ubicó en 13.10% y el plan de la administración es que permanezca en niveles entre 12.51% y 13.0% para el mediano plazo. Para lo que resta del 2018, no se prevén más aportaciones por parte de los socios.



Al cierre de junio de 2018 se cuenta con un inventario de 397 bienes inmuebles adjudicados provenientes de cartera individual y 27 conjuntos de cartera comercial. De esta forma, actualmente la suma de los activos de baja productividad (cartera vencida no reservada + otras cuentas por cobrar + bienes adjudicados + inmuebles, mobiliario o equipo + otros activos) totaliza Ps\$538 millones, lo que representa un elevado 56.5% del capital contable, aunque con una tendencia considerable a la baja (2017: 70.3%, 2016: 68.9%).

Calidad de la Información Financiera

Los estados financieros para los años del 2012 al 2017 fueron auditados sin salvedades por KPMG Cárdenas Dosal, S.C., despacho que realizó auditorías con base en las Normas Internacionales de Auditoría de conformidad con los criterios contables contenidos en las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores. Los estados financieros trimestrales utilizados en este reporte no han sido auditados y la información operativa fue proporcionada por BIM u obtenida de fuentes que Verum considera confiables como son reportes sectoriales de la CNBV, la Bolsa Mexicana de Valores, entre otras.

Estados Financieros y Razones

Banco Inmobiliario Mexicano, S.A., Institución de Banca Múltiple
Millones de pesos

	Jun-18	%	Dec-17	%	Dec-16	%	Dec-15	%	Dec-14	%
Balance General										
Activo	6,293	100.0	5,974	100.0	5,788	100.0	5,044	100.0	4,762	100.0
Disponibilidades	418	6.6	249	4.2	324	5.6	537	10.6	312	6.6
Inversiones en valores	80	1.3	80	1.3	30	0.5	-	-	2	0.0
Deudores por reporto	170	2.7	210	3.5	130	2.2	-	-	-	-
Cartera de crédito vigente	4,943	78.5	4,620	77.3	4,590	79.3	3,748	74.3	3,546	74.5
Cartera de crédito vencida	239	3.8	260	4.4	300	5.2	349	6.9	482	10.1
Cartera de crédito bruta	5,182	82.3	4,880	81.7	4,890	84.5	4,097	81.2	4,028	84.6
Estimación preventiva para riesgos crediticios	193	3.1	161	2.7	182	3.1	166	3.3	200	4.2
Cartera de crédito neta	4,989	79.3	4,719	79.0	4,708	81.3	3,931	77.9	3,828	80.4
Otras cuentas por cobrar, neto	114	1.8	185	3.1	112	1.9	104	2.1	143	3.0
Bienes adjudicados, neto	250	4.0	231	3.9	231	4.0	247	4.9	300	6.3
Inmuebles, mobiliario o equipo, neto	22	0.3	22	0.4	24	0.4	22	0.4	19	0.4
Inversiones permanentes	3	0.0	3	0.1	2	0.0	2	0.0	1	0.0
Impuestos y PTU diferidos, neto	141	2.2	145	2.4	126	2.2	113	2.2	84	1.8
Otros activos	106	1.7	130	2.2	101	1.7	88	1.7	73	1.5
Pasivo	5,340	84.9	5,025	84.1	4,937	85.3	4,232	83.9	4,026	84.5
Captación tradicional	3,290	52.3	2,799	46.9	1,967	34.0	932	18.5	229	4.8
Préstamos interbancarios y de otros organismos	1,870	29.7	2,025	33.9	2,845	49.2	3,211	63.7	3,656	76.8
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	152	2.4	160	2.7	97	1.7	83	1.6	141	3.0
Créditos diferidos	28	0.4	41	0.7	28	0.5	6	0.1	-	-
Capital Contable	953	15.1	949	15.9	851	14.7	812	16.1	736	15.5
Capital contribuido	1,010	16.0	975	16.3	895	15.5	867	17.2	795	16.7
Capital ganado	(57)	(0.9)	(26)	(0.4)	(44)	(0.8)	(55)	(1.1)	(59)	(1.2)
Reservas de capital	10	0.2	7	0.1	6	0.1	6	0.1	6	0.1
Resultado de ejercicios anteriores	(51)	(0.8)	(51)	(0.9)	(61)	(1.1)	(65)	(1.3)	(68)	(1.4)
Resultado neto	(15)	(0.2)	18	0.3	11	0.2	4	0.1	3	0.1
Suma del pasivo y capital contable	6,293	100.0	5,974	100.0	5,788	100.0	5,044	100.0	4,762	100.0
Estado de Resultados										
Ingresos por intereses	354	100.0	628	100.0	465	100.0	387	100.0	437	100.0
Gastos por intereses	218	61.6	394	62.7	281	60.4	251	64.8	300	68.6
Margen financiero	136	38.4	234	37.3	184	39.6	136	35.2	137	31.4
(-) Estimación preventiva para riesgos crediticios	58	16.4	41	6.5	48	10.3	13	3.4	8	1.8
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	78	22.0	193	30.7	136	29.2	123	31.8	129	29.5
Comisiones y tarifas cobradas	105	29.7	190	30.3	213	45.8	176	45.5	152	34.8
Comisiones y tarifas pagadas	(8)	(2.3)	(13)	(2.1)	(16)	(3.4)	(19)	(4.9)	(29)	(6.6)
Otros ingresos (egresos) de la operación	40	11.3	38	6.1	26	5.6	29	7.5	21	4.8
Ingresos netos de la operación	215	60.7	408	65.0	359	77.2	309	79.8	273	62.5
Gastos de administración y promoción	226	63.8	410	65.3	361	77.6	334	86.3	288	65.9
Resultado de la operación	(11)	(3.1)	(2)	(0.3)	(2)	(0.4)	(25)	(6.4)	(15)	(3.4)
Otros ingresos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado antes de impuestos a la utilidad	(11)	(3.1)	(1)	(0.2)	(2)	(0.4)	(25)	(6.4)	(15)	(3.4)
Impuestos a la utilidad causados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	4	1.1	(19)	(3.0)	(13)	(2.8)	(29)	(7.5)	(18)	(4.1)
Resultado neto	(15)	(4.2)	18	2.9	11	2.4	4	1.1	3	0.7

Banco Inmobiliario Mexicano, S.A., Institución de Banca Múltiple

	Jun-18	Dec-17	Dec-16	Dec-15	Dec-14
Análisis de Razones					
Desempeño Financiero (%)					
Ingresos por intereses / Créditos promedio	14.1	13.0	10.4	9.9	10.2
Gastos por intereses / Captación tradicional	8.8	8.3	6.4	6.4	7.2
Margen financiero neto / Activo total	4.5	4.0	3.4	2.8	2.8
Margen financiero ajustado por riesgos / Activo total	2.6	3.3	2.5	2.6	2.6
Reservas creadas / Utilidades antes de impuestos y reservas	123.4	102.5	104.3	(109.2)	(114.3)
Índice de eficiencia	105.1	100.5	100.6	108.1	105.5
Índice de eficiencia ajustado	78.2	86.3	82.2	92.8	85.0
Utilidad operativa antes de provisiones / Activos promedio	1.5	0.7	0.9	(0.2)	(0.1)
Utilidad operativa / Activos promedio	(0.4)	(0.0)	(0.0)	(0.5)	(0.3)
ROAA	(0.5)	0.3	0.2	0.1	0.1
ROAE	(3.1)	2.0	1.3	0.5	0.5
Impuestos netos / Utilidad antes de impuestos	(36.4)	1,900.0	650.0	116.5	120.0
Calidad de activos (%)					
Reservas creadas / Créditos promedio	2.3	0.8	1.1	0.3	0.2
Cartera vencida / Cartera total	4.6	5.3	6.1	8.5	12.0
Estimaciones preventivas / Créditos vencidos (x)	0.8	0.6	0.6	0.5	0.4
Estimaciones preventivas / Cartera total	3.7	3.3	3.7	4.1	5.0
Cartera vencida neta / Capital contable	(4.8)	(10.4)	(13.9)	(22.5)	(38.3)
Castigos de cartera / Créditos totales promedio	-	0.7	-	-	-
Activos de baja productividad / Activos totales	10.8	13.6	12.3	15.0	18.9
Fondeo y Liquidez (%)					
Cartera neta / Captación tradicional	151.6	168.6	239.3	421.8	1,671.6
Cartera total / Captación tradicional	157.5	174.3	248.6	439.6	1,759.0
Inversiones de fácil realización / Captación tradicional	-	-	-	-	-
Fondeo mayorista / Pasivo total	95.2	94.2	95.4	96.4	96.2
Capitalización y apalancamiento (%)					
Capital contable / Activo total	15.1	15.9	14.7	16.1	15.5
Capital contable / Cartera total	18.4	19.4	17.4	19.8	18.3
Índice de capitalización total (ICAP)	13.1	13.5	12.6	15.0	14.9
Generación interna de capital	(3.2)	2.1	1.4	0.6	0.5
Dividendos pagados / Capital	-	-	-	-	-
Activos baja productividad / Capital	56.5	70.3	68.9	79.3	111.0

La última revisión a las calificaciones de Banco Inmobiliario Mexicano se realizó el 1 de agosto de 2018. La información financiera utilizada para el análisis y determinación de esta calificación comprende hasta el 30 de junio de 2018.

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.verum.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, a la 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.verum.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.