
Verum ratifica en 'BBB-/M' calificación de Banco Inmobiliario Mexicano; la perspectiva es 'Estable'

Monterrey, Nuevo León (Agosto 1, 2018): 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). Asimismo, revisa la perspectiva de la calificación de largo plazo a 'Estable' desde 'Positiva'.

Las calificaciones corporativas de 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.

La revisión de la perspectiva a "Estable" desde "Positiva" 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 sus 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.

El nivel de cartera vencida ha tenido una evolución favorable en los últimos tres años, ubicándose en 5.2% al cierre del 1T18 (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 no en 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 (64.5%) los cuales se registraron como tal principalmente durante los periodos 2011 y 2012.

La rentabilidad de BIM se mantiene presionada por la elevada carga operativa y la baja productividad de sus activos dentro del balance. El presente año muestra un deterioro respecto al año anterior, además, en el 2T18 se reconocerán Ps\$25 millones de estimaciones para riesgos crediticios debido a un cambio en la metodología en la creación de reservas. En el 2017, el ROAA se posicionó en 0.3% y ROAE en 2.0%, y al 1T18 los resultados son de -0.6% y -3.8% respectivamente. Hacia adelante, estimamos que estos indicadores continuarán presionados, pudiendo mejorar conforme la operación genere los ingresos suficientes para soportar la carga operativa, y con posibilidad de mejorar con mayor celeridad si se reducen los bienes de baja productividad, que actualmente suman Ps\$632.4 millones (65.9% del Capital Contable).

Verum considera que la posición líquida del Banco es adecuada, ya que el efectivo en caja y equivalentes de efectivo al 1T18 (Ps\$482 millones) representan el 8.0% de los activos totales. Respecto a la captación tradicional, el monto promedio es de ~Ps\$4 millones, y con un plazo promedio ponderado remanente de 164 días, por lo que permanece el riesgo de refinanciamiento. Los factores que mitigan parcialmente este riesgo son: 1) la alta permanencia de sus depositantes debido a su perfil de ahorro (edad entre 45 – 60 años) y 2) relativa flexibilidad de sustitución de este pasivo con la banca de desarrollo.

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 un total de Ps\$5,526 millones, utilizadas en un 60.8%. Adicionalmente, 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 ésta ya sólo financia cerca del 40% de la cartera; sin embargo, la dependencia hacia este fondeador es aún considerada elevada.

BIM continúa con una adecuada fortaleza patrimonial, que es consistente con los niveles de calificaciones actuales. 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 1T18 se ubicó en 13.36% 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 1T18 la participación de mercado de BIM es del 0.11% 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 a marzo del 2018 es del 8.8% (1T17: 10.3%), porcentaje que le permitió el quinto lugar del sistema bancario. Por otro lado, la participación de crédito a la vivienda y de fiduciario significan menos del 1% respecto a los demás bancos que participan en dichas actividades.

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 años, lo cual otorga robustez a las funciones del Banco y ayuda a cumplir con las estrategias planteadas por el Consejo de Administración. Al 1T18 la plantilla laboral de BIM se ubicó en 377 colaboradores, la empresa ha venido reduciendo personal y haciendo más eficiente la operación con la automatización de procesos; 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.

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 actualmente significa poca relevancia en la mezcla de ingresos, pero ha tenido crecimientos importantes sobre todo en los últimos dos años. BIM inició 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 SHF.

La siguiente metodología fue utilizada para la determinación de estas calificaciones:

- Metodología de Bancos y Otras Instituciones Financieras (Febrero 2018).

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)

Ignacio Sandoval Jáuregui
Director Asociado
[M ignacio.sandoval@verum.mx](mailto:ignacio.sandoval@verum.mx)

Oficina CDMX
Amores #707 PH.1. Col. del Valle
Del. Benito Juárez, México, CDMX.
C.P. 03100
T (52 55) 62 76 2026

Oficina Monterrey
Av. Lázaro Cárdenas #2321, Mezz. Torre B
Col. Residencial San Agustín
San Pedro Garza García, N.L. C.P. 66260
T (52 81) 1936 6692

Información Regulatoria:

La última revisión a las calificaciones de Banco Inmobiliario Mexicano se realizó el 28 de junio de 2017. La información financiera utilizada para el análisis y determinación de esta calificación comprende hasta el 31 de marzo 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.