

Verum ratifica las calificaciones de BIM; revisa perspectiva a 'Positiva'

Monterrey, Nuevo León (Junio 28, 2017): Verum ratifica las calificaciones corporativas de 'BBB-/M' y '3/M' para el largo y corto plazo respectivamente, a Banco Inmobiliario Mexicano, S.A., Institución de Banca Múltiple (BIM). Asimismo, revisa la perspectiva de la calificación de largo plazo a 'Positiva' desde 'Estable'.

Las calificaciones toman en cuenta la trayectoria y experiencia de su administración y accionistas en el sector de vivienda e inmobiliario, sus adecuados indicadores de capitalización y posición líquida. Éstas también incorporan la aún limitada rentabilidad del banco, el nivel que refleja su indicador de cartera vencida, además de una elevada proporción de activos improductivos dentro del balance, aunque con una mejoría en fechas recientes; además de la todavía dependencia en su estructura de fondeo. Los retos que enfrenta el banco para lograr una mejora sostenida de su eficiencia operativa es un factor también considerado en las calificaciones.

La perspectiva 'Positiva' de la calificación de largo plazo obedece a la evolución favorable observada en los indicadores de rentabilidad y eficiencia operativa del banco, así como por una mejora gradual presentada en su calidad de activos (cartera vencida y bienes adjudicados). El continuar presentando estos avances de manera sostenida y que el índice de capitalización no se vea impactado negativamente, podría conducir en un alza de la calificación. Por el contrario, la calificación pudiera modificarse a la baja ante mayores presiones sobre la calidad de activos dentro del balance y/o por un debilitamiento pronunciado en su fortaleza patrimonial o de rentabilidad.

Verum considera que BIM continúa con una adecuada fortaleza patrimonial. La estructura de capital del banco se ha visto favorecida por las constantes aportaciones realizadas por sus accionistas, las cuales han ascendido a Ps\$250 millones en los últimos tres años (UDM: Ps\$10 millones). De esta forma, el Índice de Capitalización (ICAP) al 1T17 se ubicó en 12.85% y el plan de la administración es que permanezca en niveles cercanos al 13%. Para lo que resta del 2017, se pretenden realizar inyecciones adicionales que totalicen Ps\$115 millones y hacia adelante no se tienen contempladas aportaciones adicionales, por lo que para los próximos periodos el banco mantendrá su ICAP objetivo con su propia generación interna de capital.

En opinión de Verum, los montos de fondeo con los que cuenta el BIM son suficientes para sostener el volumen de sus operaciones esperadas. Se observa una favorable evolución en la mezcla de fondeo principalmente gracias al aumento en la captación tradicional; no obstante, aún existe una alta dependencia de la banca de desarrollo. A marzo del 2017, 55.5% del fondeo provenía de la Sociedad Hipotecaria Federal - SHF (2016: 59.0%, 2015: 77.5%), mientras que 44.4% de la captación de depósitos (2016: 40.9%, 2015: 22.5%), y el restante 0.1% de otro banco de desarrollo. En línea con su actual estrategia de diversificación de fondeo, BIM se encuentra buscando alternativas adicionales para fondear el crecimiento de su cartera, con la intención de que para el año 2021, el fondeo por parte de la SHF sea inferior al 15% del total.

Asimismo, Verum considera que la posición líquida del banco es adecuada, el efectivo en caja y las inversiones al 1T17 (Ps\$482 millones) representan el 8.4% de los activos totales. No obstante, respecto a la captación tradicional, el monto promedio es de Ps\$540 mil pesos, y con un promedio ponderado remanente de 135.96 días (49.8% del total colocado a plazos mayores a 180 días), por lo que permanece el riesgo de refinanciamiento. Los factores que mitigan parcialmente este riesgo son la alta permanencia de sus depositantes (renovación ~80%) y la 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 depositantes, los principales 10 significan el 25.8% del total.

El riesgo crédito es la principal exposición del banco y proviene de su portafolio de préstamos. El portafolio crediticio al 1T17 es de Ps\$4,775 millones, registrando un aumento del 8.2% en los últimos 12 meses. Éste se encuentra compuesto en un 82% por créditos para desarrolladores de vivienda medianos y pequeños (puente), y el restante 18% se integra por créditos individuales (adquisición de bienes hipotecarios) dirigidos a personas de ingresos medios a bajos. La perspectiva 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 originando este tipo de créditos de manera relevante.

En opinión de Verum, el nivel de cartera vencida ha tenido una evolución favorable en los últimos tres años, ubicándose al cierre del 1T17 en 5.5% (2016: 6.1%, 2015: 8.5%); sin embargo, aún se considera elevada. Dicha tendencia se explica por una política más conservadora en la originación y de la estrategia de enfocarse al financiamiento para desarrolladores de vivienda, y dejando en segundo término los individuales, los cuales han demostrado ser de mayor riesgo. Los esfuerzos de BIM continúan 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 (70%). Cerca del 28.5% del total de la cartera vencida se explica por los principales 10 vencidos que suman Ps\$76 millones, que representan el 1.6% de la cartera total y 8.5% del capital.

Al cierre del 2016 los gastos administrativos se ubicaron en Ps\$361 millones, cifra que significa un aumento razonable del 8% respecto a lo registrado en el año anterior. De esta forma, el índice de eficiencia operativa (gastos administrativos a ingresos netos de la operación) se ubicó en un elevado 100.6%, mostrando una ligera mejora respecto al 2015 (108.1%). Con cifras al 1T17, este indicador refleja cierta mejora con un porcentaje de 95.7% y estimamos que para el mediano plazo, este indicador continuará mejorando paulatinamente en la medida que el tamaño de las operaciones del banco aumente y muestre asimismo una relativa estabilidad en los gastos. Por otro lado, 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\$583 millones, lo que representa un elevado 65.9% del capital contable, aunque con una tendencia considerable a la baja (2016: 68.9%, 2015: 79.3%).

Los indicadores de rentabilidad de BIM se mantienen presionados principalmente por la elevada carga operativa y la baja productividad de sus activos dentro del balance. A diciembre del 2016 el indicador de Rentabilidad sobre Activos Promedio (ROAA) se posicionó en 0.2% y Rendimiento sobre Capital Promedio (ROAE) en 1.3%, y al 1T17 los resultados son de 0.6% y 4.1% respectivamente; estos niveles permanecen inferiores a los que ha tenido en promedio el sistema bancario mexicano. Hacia adelante, estimamos que los indicadores de desempeño financiero del banco continuarán en niveles moderados; no obstante, estos seguirán mejorando conforme la operación genere ingresos para soportar la carga operativa, y pudiendo mejorar con mayor celeridad en la medida que se reduzca la proporción de bienes de baja productividad.

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). Inició operaciones en 2001 bajo el nombre 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 exitosamente este proceso en octubre de 2013.

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

- Metodología de Bancos y Otras Instituciones Financieras (Febrero 2017).

Información de Contacto:

Jonathan Félix Gaxiola
Analista
M jonathan.felix@verum.mx

Daniel Martínez Flores
Director General Adjunto de Análisis
M daniel.martinez@verum.mx

Ignacio Sandoval Jáuregui
Director Asociado
M ignacio.sandoval@verum.mx

Oficina DF

Amores #707 PH.1. Col. del Valle
Del. Benito Juárez, México, D.F.
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 1 de junio de 2016. La información financiera utilizada para el análisis y determinación de esta calificación comprende hasta el 31 de marzo de 2017.

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.