

6 de julio de 2017

Bancos | Banco Inmobiliario Mexicano

Calificaciones

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

Perspectiva

'Positiva'

Información financiera

Ps\$ millones	1T17	2016
Activos	5,707	5,788
Cartera Crédito	4,775	4,890
Capital Contable	885	851
Pasivo Total	4,822	4,937
Cartera Vencida / Cartera Total (%)	5.5	6.1
Estimaciones / Cartera Vencida (x)	0.6	0.6
Capital contable / Activos (%)	15.5	14.7
ROAA (%)	0.6	0.2
ROAE (%)	4.1	1.3

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 la calificación

Las calificaciones de Banco Inmobiliario Mexicano, S.A., Institución de Banca Múltiple (BIM) 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.

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\$275 millones en los últimos tres años. De esta forma, el Índice de Capitalización (ICAP) al 1T17 se ubicó en 12.85%.

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 de contratación de 210.96 días y remanente de 135.96 días (49.8% del total colocado a plazos mayores a 180 días), por lo que permanece el riesgo de refinanciamiento.

En opinión de Verum, los montos de fondeo con los que cuenta el BIM son suficientes para sostener el volumen de sus operaciones esperadas. Además, 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.

Adicionalmente, el nivel de cartera vencida ha tenido una evolución favorable en los últimos tres años, ubicándose al cierre del 1T17 en 5.5% (2011: 13.6%); sin embargo, aún se considera elevada.

Perspectiva y Factores Clave

La perspectiva 'Positiva' 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.

Metodologías utilizadas

Metodología para calificación de Bancos y Otras Instituciones Financieras (Febrero 2017)

Descripción de la compañía

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.

Su portafolio crediticio al cierre del 1T17 se ubicó en Ps\$4,775 millones, el cual había estado siendo colocado con recursos obtenidos de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), pero a principios de 2014, BIM inició de manera importante el proyecto de captación, registrando al 1T17 un total de Ps\$2,079 millones colocados en Pagarés con Rendimiento Liquidable al Vencimiento (PRLVs) y Certificados de Depósito (CEDEs). Esta captación ha ayudado a acceder a mayores fuentes de financiamiento y además a tener la posibilidad de financiar proyectos que no es posible financiarlos a través de la SHF; por ejemplo, proyectos a desarrolladores inmobiliarios mixtos (centros comerciales y bodegas), u hotelería en general.

Estrategia

La dirección acaba de implementar un plan de negocios que abarca los años del 2017 al 2021. Además de continuar con el crecimiento moderado del crédito puente, este plan se concentra en tres principales actividades:

Aumento y diversificación de fondeo: se atraerán más ahorros de inversionistas patrimoniales, aumentando la plantilla de promotores, diseñando nuevos productos y abriendo nuevas plazas (Satélite, Monterrey y Mérida), así como realizando campañas publicitarias. Adicionalmente, se pretender realizar una emisión de Certificados Bursátiles de corto plazo en el 1S17 por Ps\$200 millones, de un total de Ps\$500 millones en 5 años. Para el 2019 se planean realizar emisiones de largo plazo, así como una bursatilización de créditos puente, y 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: durante el 2017 se contempla la integración de módulos de negocio adicionales para la operación diaria y banca electrónica; asimismo, para el 2018 se planea lanzar una aplicación móvil con funciones de una banca electrónica. Por su parte, también se enfocarán en la formación y retención del talento humano, quintuplicando el presupuesto para capacitación del personal y evaluando el esquema de prestaciones y remuneración del personal.

Incrementar la oferta de productos, atacando otros nichos inmobiliarios: el área fiduciaria tendrá un ritmo de crecimiento para buscar ingresos por Ps\$140 millones para el 2021; adicionalmente, se pretende atender la administración de carteras del Infonavit, Fovissste, entre otros, generando cerca de Ps\$50 millones en ingresos para la misma fecha. Se pretende asimismo que el área de avalúos crezca de tal forma que en el mediano plazo forme parte relevante en la proporción de ingresos por comisiones.

Administración y Gobierno Corporativo

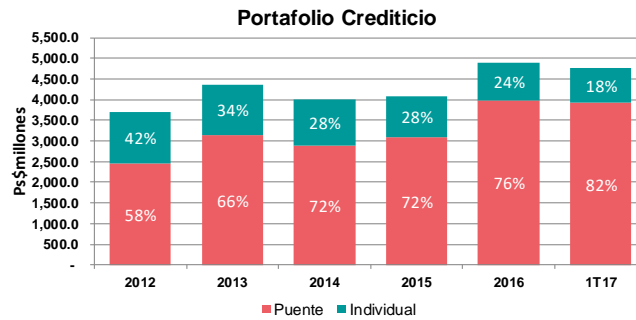
Verum considera que la estructura y prácticas de Gobierno Corporativo de BIM son buenas y que se encuentran alineadas a los requerimientos del marco legal mexicano. La institución posee como órgano rector el Consejo de Administración mismo que sesiona mensualmente; su composición es de 12 miembros, cuatro de los cuales ostentan el carácter de independientes, así como de sus respectivos suplentes. 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) Tesorería, 12) Comunicación y Control, y 13) Crisis; este último creado recientemente que ayudará a realizar planes de contingencia ante situaciones extraordinarias de estrés en la operación del banco.

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 (desde Apoyo Integral Inmobiliario), lo cual en opinión de Verum otorga robustez a las funciones del banco y ayuda a cumplir con la nueva estrategia planteada por el Consejo de Administración para los próximos cinco años. Al 1T17 la plantilla laboral de BIM se ubicó en 330 colaboradores (4T16: 359 empleados), la empresa ha venido reduciendo personal y haciendo más eficiente la operación con la automatización de procesos; para este año se espera que aumente la plantilla laboral principalmente en la parte comercial, fiduciario y de captación que son las áreas en las que más ha crecido el banco en los últimos periodos, finalizando este año con cerca de 375 empleados.

Análisis de Operaciones

Las operaciones de BIM se dividen en siete regionales: Noreste, Noroeste, Occidente, Bajío, CDMX, Oriente y Sureste.

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 19 oficinas distribuidas en el país, cerrando 5 en el último año como parte del plan actual de hacer más eficiente la estructura de costos del banco.

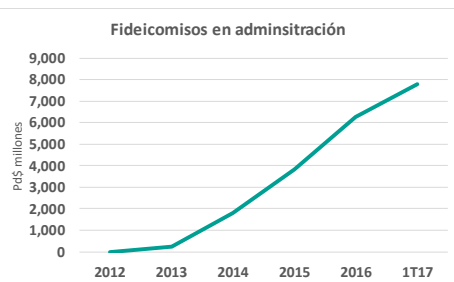


El portafolio crediticio al 1T17 es de Ps\$4,775 millones, registrando un aumento del 8.2% en los últimos 12 meses. Éste se encuentra compuesto en un 82% por créditos para desarrolladores de vivienda medianos y pequeños (puente), y el restante 18%

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 del banco no contempla continuar originando este tipo de créditos de manera relevante.

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). La línea de créditos sindicados mantiene una tendencia de crecimiento; no obstante, el plan de la administración para los siguientes años no incorpora mayores aumentos en este tipo de créditos como precaución en caso de que este tipo de créditos dejen de ser atractivos para el sector.

Adicionalmente, BIM se encuentra implementando su plan de crecer en el área de fideicomisos en administración, gestionando actualmente Ps\$7,787 millones fuera de balance, que significa un crecimiento del 93% en el último año. Este negocio genera ingresos adicionales en el rubro de comisiones.



Análisis de la Utilidad

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. No obstante, actualmente el banco parece haber alcanzado su punto de equilibrio, mostrando durante el 1T17 ganancias en los resultados de la operación. Respecto a la utilidad neta, ésta ha sido positiva en años anteriores gracias a beneficios de tipo fiscal.

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 dentro y fuera del balance generen ingresos para soportar la carga operativa, y pudiendo mejorar con mayor celeridad en la medida que la administración reduzca la proporción de bienes de baja productividad en el balance buscando principalmente el desplazamiento de bienes adjudicados.

Ingresos

Ingresos:	1T17		2016		2015		2014		2013		2012	
Margen financiero	54	56%	184	45%	136	42%	137	49%	120	46%	104	49%
Comisiones, neto	38	40%	197	48%	157	49%	123	44%	121	46%	109	51%
Otros ingresos, neto	4	4%	26	6%	29	9%	21	7%	22	8%	-	0%
Total (Ps\$ millones)	96		407		322		281		263		213	

BIM generó Ps\$407 millones en ingresos durante el año 2016 y su composición se ha mantenido relativamente estable en los últimos cinco ejercicios. Además del ingreso por intereses crediticios que significó el 45% del total en el último año, 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% del total de ingresos el año pasado. 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.

Para el 1T17, la composición se mantiene en niveles similares y estimamos que para los siguientes periodos, la originación de créditos puente permita continuar observando una generación estable de ingresos, adicional a un crecimiento moderado en el rubro de comisiones principalmente por la administración de cartera y fideicomisos fuera de balance. De esta forma, la composición de ingresos seguirá sin presentar variaciones significativas en el corto plazo.

Gastos

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; dicho incremento obedece principalmente al aumento en gastos asociados a remuneraciones y prestaciones al personal. Asimismo, 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. Un desglose más detallado de la composición de los gastos de manera histórica se observa en la siguiente tabla:

Gastos:	2016	2015	2014	2013	2012
Remuneraciones y prestaciones	163 45.2%	140 41.9%	110 38.2%	98 41.0%	80 44.2%
Honorarios	38 10.5%	36 10.8%	38 13.2%	32 13.4%	20 11.0%
Rentas	14 3.9%	12 3.6%	10 3.5%	10 4.2%	8 4.4%
Servicios de tecnología	7 1.9%	- 0.0%	- 0.0%	- 0.0%	- 0.0%
Gastos de promoción y publicidad	4 1.1%	3 0.9%	4 1.4%	2 0.8%	5 2.8%
Impuestos y derechos	1 0.3%	2 0.6%	9 3.1%	6 2.5%	6 3.3%
Gastos no deducibles	5 1.4%	12 3.6%	3 1.0%	1 0.4%	2 1.1%
Depreciaciones	14 3.9%	12 3.6%	10 3.5%	8 3.3%	4 2.2%
Amortizaciones	4 1.1%	4 1.2%	2 0.7%	2 0.8%	3 1.7%
Cuotas	22 6.1%	20 6.0%	23 8.0%	7 2.9%	11 6.1%
Gastos de viaje y viáticos	5 1.4%	5 1.5%	4 1.4%	5 2.1%	- 0.0%
Gastos legales	16 4.4%	14 4.2%	14 4.9%	23 9.6%	- 0.0%
Mantenimiento	6 1.7%	18 5.4%	12 4.2%	9 3.8%	11 6.1%
Seguros	14 3.9%	13 3.9%	12 4.2%	8 3.3%	4 2.2%
Comunicación	6 1.7%	6 1.8%	7 2.4%	7 2.9%	8 4.4%
Mensajería	2 0.6%	1 0.3%	1 0.3%	1 0.4%	- 0.0%
Papelería y útiles	2 0.6%	2 0.6%	2 0.7%	1 0.4%	1 0.6%
Costo neto del período	2 0.6%	2 0.6%	1 0.3%	- 0.0%	1 0.6%
IVA no acreditable	18 5.0%	19 5.7%	17 5.9%	11 4.6%	9 5.0%
Otros gastos de administración	18 5.0%	13 3.9%	9 3.1%	8 3.3%	8 4.4%
Total (Ps\$ millones)	361	334	288	239	181

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; 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.

Riesgo Crédito y Calidad de Activos

El riesgo crédito es la principal exposición del banco y proviene de su portafolio de préstamos, ya que sus exposiciones a riesgo contraparte y del 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. Los préstamos individuales se otorgan a plazos entre 20 y 30 años. Verum considera que la posición de negocio de BIM es débil, esto a consecuencia de la concentración de sus ingresos por sector, el cual a su vez es sensible al ciclo económico.

El área de crédito tiene como responsabilidad evaluar los financiamientos y analizarlos con base en la documentación requerida; se apoya de tres dictámenes que son el jurídico, el técnico y el financiero. Dichos estudios consideran, entre otros, el desarrollo y experiencia del acreditado dentro de la industria inmobiliaria (créditos puente), viabilidad del proyecto, presupuesto, estudio de mercado, estudio de

factibilidad, así como un análisis de los principales indicadores financieros (liquidez, rentabilidad, apalancamiento y flujo de efectivo, principalmente). Es importante detallar que existe un análisis paramétrico, para el caso de los créditos individuales por hasta Ps\$1.8 millones, donde se analiza el poder adquisitivo del prospecto, perfil de riesgo y arraigo laboral, entre otros factores socioeconómicos.

Dada la actual estrategia de originación del banco, el saldo de la cartera de créditos puente ha ido aumentando en los últimos periodos (tmac 2010-2016: 27.5%). Por su parte, el crédito individual se mantuvo en cantidades cercanas a Ps\$1,200 millones en los últimos años, y hoy en día ya no rebasa los Ps\$1,000 millones. La concentración por cliente del portafolio crediticio de BIM ha venido disminuyendo en los últimos periodos; no obstante, continúa registrado una moderada concentración entre sus clientes más importantes. Al cierre de marzo del 2017, los créditos otorgados a los principales 10 clientes se situaron en Ps\$412 millones, representando el 8.6% del total, equivalente a 0.5 veces el capital contable.

Cartera Vencida

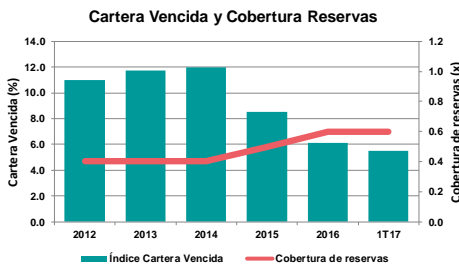
En opinión de Verum, el nivel de cartera vencida ha tenido una evolución favorable en los últimos tres años, ubicándose al cierre del 1T17 en 5.5% (2011: 13.6%); sin embargo, aún se considera elevada.

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 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%) los cuales se registraron como tal principalmente durante los periodos 2011 y 2012. Cerca del 28.5% del total de la cartera vencida se explica por los principales 10 vencidos que suman una cantidad de Ps\$76 millones, que a su vez representan el 1.6% de la cartera total y 8.5% del capital contable.

En opinión de Verum, el desplazamiento de bienes adjudicados mantiene una tendencia positiva, para ello se están tomando distintas medidas: se envían correos electrónicos masivos a Corredores Inmobiliarios, se hacen negociaciones con Fondos de Inversión cuyo objetivo es la compra de bienes y cartera, además, también se terminan obras para lograrlos desplazar de mejor manera.

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.



Millones de Pesos	Antigüedad de Saldos									
	Dic 2016		Dic 2015		Dic 2014		Dic 2013		Dic 2012	
	\$	%	\$	%	\$	%	\$	%	\$	%
0 días	4,590.0	93.9%	3,748.0	91.5%	3,546.0	88.0%	3,869.0	88.3%	3,323.0	89.0%
1 a 180 días	23.0	0.5%	39.0	1.0%	127.0	3.2%	139.0	3.2%	82.0	2.2%
181 a 365 días	18.0	0.4%	56.0	1.4%	73.0	1.8%	95.0	2.2%	107.0	2.9%
1 a 2 años	55.0	1.1%	64.0	1.6%	63.0	1.6%	80.0	1.8%	51.0	1.4%
Más de 2 años	204.0	4.2%	190.0	4.6%	219.0	5.4%	200.0	4.6%	170.0	4.6%
Total	4,890.0		4,097.0		4,028.0		4,383.0		3,733.0	

Cifras en millones de pesos

Estimaciones Preventivas

Al cierre de marzo de 2017, el indicador de cobertura por reservas a cartera vencida se situó en niveles similares al de los últimos cuatro ejercicios, con un indicador de 0.6x (veces). 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 a ese tipo de cartera.

Riesgo Mercado

El riesgo mercado ha tomado relevancia para el banco, debido al crecimiento considerable de captación de inversionistas. No obstante, cerca del 49.8% de estos se encuentran a un plazo razonable mayor a 180 días y además el promedio de los depositantes muestran una elevada permanencia (renovación ~80%). 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.

El control del riesgo de mercado en BIM se basa en: i) la estimación del VaR al 99% de confianza con horizonte temporal de un día, ii) pruebas de “Backtesting” y iii) pruebas de estrés o tensión. Se realiza una prueba de “Backtesting” del VaR al menos una vez al año con el propósito de evaluar su capacidad de pronóstico de pérdidas.

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, los montos de fondeo con los que cuenta el BIM son suficientes para sostener el volumen de sus operaciones esperadas. Además, 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 SHF (2016: 59.0%, 2015: 77.5%), mientras que el restante 44.4% de la captación de depósitos (2016: 40.9%, 2015: 22.5%), y el restante 0.1% de la línea con Nacional Financiera.

En línea con su actual estrategia de diversificación de fondeo, BIM se encuentra buscando alternativas adicionales para fondear el crecimiento de su cartera. Por ejemplo, se pretende realizar una emisión de Certificados Bursátiles en el 1S17 por Ps\$200 millones, de un total de Ps\$500 millones en 5 años; además, durante el mes de junio se autorizó una línea adicional por Ps\$2,500 millones para créditos sindicados. Adicionalmente, para el 2019 se planean realizar emisiones de largo plazo como una bursatilización de créditos puente. La intención es que para el 2021, el fondeo por parte de la SHF sea inferior al 15% del total.

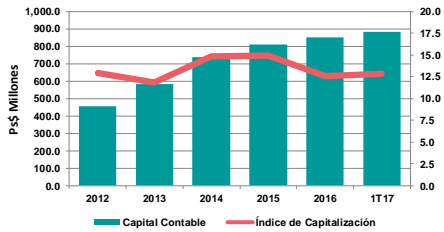
Liquidez

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 de contratación de 210.96 días y 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: 1) la alta permanencia de sus depositantes (~80%) 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.

Adicionalmente, es importante mencionar que el banco mantiene una moderada concentración en sus principales depositantes, los principales 10 significan el 25.8% del total.

Capital

Verum considera que BIM continúa con una adecuada fortaleza patrimonial, en línea con las calificaciones asignadas. La estructura de capital del banco se ha visto

Fortaleza Patrimonial


favorecida por las constantes aportaciones realizadas por sus accionistas, las cuales han ascendido a Ps\$275 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 el mediano plazo. Para lo que resta del 2017, se pretende realizar inyecciones adicionales que totalicen Ps\$115 millones; es importante mencionar, que la administración ya no tiene contempladas más aportaciones por parte de los socios, de tal manera que para los próximos periodos el banco mantendrá su ICAP objetivo con su propia generación interna de capital.

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%).

Calidad de la Información Financiera

Verum estima que cuenta con información suficiente para emitir una calificación. Los estados financieros para los años del 2012 al 2016 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 para los años 2011 y 2010 también fueron auditados sin salvedades por PricewaterhouseCoopers, S.C. bajo las Normas de Auditoría Generalmente aceptadas en México, y corresponden a la institución Hipotecaria Casa Mexicana, S.A. de C.V. SOFOM, ENR. 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

	Mar-17	%	Dec-16	%	Dec-15	%	Dec-14	%	Dec-13	%
Balance General										
Activo	5,707	100.0	5,788	100.0	5,044	100.0	4,762	100.0	5,019	100.0
Disponibilidades	302	5.3	324	5.6	537	10.6	312	6.6	36	0.7
Inversiones en valores	50	0.9	30	0.5	-	-	2	0.0	256	5.1
Deudores por reporto	130	2.3	130	2.2	-	-	-	-	-	-
Cartera de crédito vigente	4,510	79.0	4,590	79.3	3,748	74.3	3,546	74.5	3,869	77.1
Cartera de crédito vencida	265	4.6	300	5.2	349	6.9	482	10.1	514	10.2
Cartera de crédito bruta	4,775	83.7	4,890	84.5	4,097	81.2	4,028	84.6	4,383	87.3
Estimación preventiva para riesgos crediticios	148	2.6	182	3.1	166	3.3	200	4.2	222	4.4
Cartera de crédito neta	4,627	81.1	4,708	81.3	3,931	77.9	3,828	80.4	4,161	82.9
Otras cuentas por cobrar, neto	111	1.9	112	1.9	104	2.1	143	3.0	72	1.4
Bienes adjudicados, neto	223	3.9	231	4.0	247	4.9	300	6.3	325	6.5
Inmuebles, mobiliario o equipo, neto	23	0.4	24	0.4	22	0.4	19	0.4	18	0.4
Inversiones permanentes	2	0.0	2	0.0	2	0.0	1	0.0	2	0.0
Impuestos y PTU diferidos, neto	130	2.3	126	2.2	113	2.2	84	1.8	66	1.3
Otros activos	109	1.9	101	1.7	88	1.7	73	1.5	83	1.7
Pasivo	4,822	84.5	4,937	85.3	4,232	83.9	4,026	84.5	4,436	88.4
Captación tradicional	2,079	36.4	1,967	34.0	932	18.5	229	4.8	9	0.2
Préstamos interbancarios y de otros organismos	2,603	45.6	2,845	49.2	3,211	63.7	3,656	76.8	4,263	84.9
Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	106	1.9	97	1.7	83	1.6	141	3.0	164	3.3
Créditos diferidos	34	0.6	28	0.5	6	0.1	-	-	-	-
Capital Contable	885	15.5	851	14.7	812	16.1	736	15.5	583	11.6
Capital contribuido	919	16.1	895	15.5	867	17.2	795	16.7	645	12.9
Capital ganado	(34)	(0.6)	(44)	(0.8)	(55)	(1.1)	(59)	(1.2)	(62)	(1.2)
Reservas de capital	7	0.1	6	0.1	6	0.1	6	0.1	6	0.1
Resultado de ejercicios anteriores	(50)	(0.9)	(61)	(1.1)	(65)	(1.3)	(68)	(1.4)	(53)	(1.1)
Resultado neto	9	0.2	11	0.2	4	0.1	3	0.1	(15)	(0.3)
Suma del pasivo y capital contable	5,707	100.0	5,788	100.0	5,044	100.0	4,762	100.0	5,019	100.0
Estado de Resultados										
Ingresos por intereses	147	100.0	465	100.0	387	100.0	437	100.0	450	100.0
Gastos por intereses	93	63.3	281	60.4	251	64.8	300	68.6	330	73.3
Margen financiero	54	36.7	184	39.6	136	35.2	137	31.4	120	26.7
(-) Estimación preventiva para riesgos crediticios	3	2.0	48	10.3	13	3.4	8	1.8	75	16.7
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	51	34.7	136	29.2	123	31.8	129	29.5	45	10.0
Comisiones y tarifas cobradas	42	28.6	213	45.8	176	45.5	152	34.8	142	31.6
Comisiones y tarifas pagadas	(4)	(2.7)	(16)	(3.4)	(19)	(4.9)	(29)	(6.6)	(21)	(4.7)
Otros ingresos (egresos) de la operación	4	2.7	26	5.6	29	7.5	21	4.8	22	4.9
Ingresos netos de la operación	93	63.3	359	77.2	309	79.8	273	62.5	188	41.8
Gastos de administración y promoción	89	60.5	361	77.6	334	86.3	288	65.9	239	53.1
Resultado de la operación	5	3.4	(2)	(0.4)	(25)	(6.4)	(15)	(3.4)	(51)	(11.3)
Otros ingresos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado antes de impuestos a la utilidad	5	3.4	(2)	(0.4)	(25)	(6.4)	(15)	(3.4)	(51)	(11.3)
Impuestos a la utilidad causados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	(4)	(2.7)	(13)	(2.8)	(29)	(7.5)	(18)	(4.1)	(36)	(8.0)
Resultado neto	9	6.1	11	2.4	4	1.1	3	0.7	(15)	(3.3)

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

	Mar-17	Dec-16	Dec-15	Dec-14	Dec-13
Análisis de Razones					
Desempeño Financiero (%)					
Ingresos por intereses / Créditos promedio	12.2	10.4	9.9	10.2	11.1
Gastos por intereses / Captación tradicional	7.8	6.4	6.4	7.2	8.2
Margen financiero neto / Activo total	3.8	3.4	2.8	2.8	2.6
Margen financiero ajustado por riesgos / Activo total	3.5	2.5	2.6	2.6	1.0
Reservas creadas / Utilidades antes de impuestos y reservas	37.5	104.3	(109.2)	(114.3)	312.5
Índice de eficiencia	95.7	100.6	108.1	105.5	127.1
Índice de eficiencia ajustado	85.6	82.2	92.8	85.0	78.4
Utilidad operativa antes de provisiones / Activos promedio	0.6	0.9	(0.2)	(0.1)	0.5
Utilidad operativa / Activos promedio	0.3	(0.0)	(0.5)	(0.3)	(1.1)
ROAA	0.6	0.2	0.1	0.1	(0.3)
ROAE	4.1	1.3	0.5	0.5	(2.9)
Impuestos netos / Utilidad antes de impuestos	(80.0)	650.0	116.5	120.0	70.6
Calidad de activos (%)					
Reservas creadas / Créditos promedio	0.2	1.1	0.3	0.2	1.8
Cartera vencida / Cartera total	5.5	6.1	8.5	12.0	11.7
Estimaciones preventivas / Créditos vencidos (x)	0.6	0.6	0.5	0.4	0.4
Estimaciones preventivas / Cartera total	3.1	3.7	4.1	5.0	5.1
Cartera vencida neta / Capital contable	(13.2)	(13.9)	(22.5)	(38.3)	(50.1)
Castigos de cartera / Créditos totales promedio	0.8	0.7	1.2	0.7	0.5
Activos de baja productividad / Activos totales	12.5	12.3	15.0	18.9	17.1
Fondeo y Liquidez (%)					
Cartera neta / Captación tradicional	222.6	239.3	421.8	1,671.6	46,233.3
Cartera total / Captación tradicional	229.7	248.6	439.6	1,759.0	48,700.0
Inversiones de fácil realización / Captación tradicional	-	-	-	-	-
Fondeo mayorista / Pasivo total	94.7	95.4	96.4	96.2	96.2
Capitalización y apalancamiento (%)					
Capital contable / Activo total	15.5	14.7	16.1	15.5	11.6
Capital contable / Cartera total	18.5	17.4	19.8	18.3	13.3
Capital básico / Activos ponderados por riesgo (Tier 1)	-	-	-	-	-
Índice de capitalización total (ICAP)	12.9	12.6	15.0	14.9	12.2
Generación interna de capital	4.2	1.4	0.6	0.5	(3.3)
Dividendos pagados / Capital	-	-	-	-	-
Activos baja productividad / Capital	68.0	70.5	80.4	103.0	134.5

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 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.