

Calificación

BIM RETIRO

Contactos

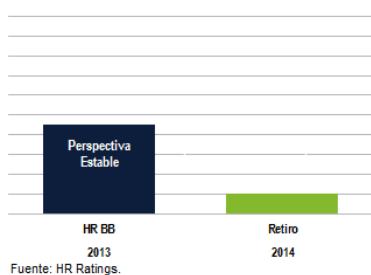
Claudio Bustamante
Analista
claudio.bustamante@hrratings.com

Helene Campech
Asociada
helene.campech@hrratings.com

Fernando Sandoval
Asociado
fernando.sandoval@hrratings.com

Pedro Latapí, CFA
Director Adjunto de Operaciones
pedro.latapi@hrratings.com

Evolución de la Calificación Crediticia



Definición

La calificación de largo plazo que retiró HR Ratings para BIM es de HR BB con Perspectiva Estable. La calificación retirada, en escala local, significa que el emisor ofrece insuficiente seguridad para el pago oportuno de obligaciones de deuda y mantienen un alto riesgo crediticio.

La calificación de corto plazo que retiró HR Ratings para BIM es de HR4. La calificación retirada, en escala local, significa que el emisor o emisión ofrece una insuficiente capacidad para el pago oportuno de obligaciones de deuda de corto plazo y mantienen un muy alto riesgo crediticio. Estos instrumentos son susceptibles a caer en default.

HR Ratings retiró la calificación crediticia de largo plazo de HR BB con Perspectiva Estable y de corto plazo de HR4 para Banco Inmobiliario Mexicano debido a una solicitud expresa por parte del Banco.

El retiro en la calificación de Banco Inmobiliario Mexicano, S.A., Institución de Banca Múltiple (Banco Inmobiliario Mexicano y/o BIM y/o el Banco) se debe a la decisión por parte del Banco de dar por terminado el proceso de calificación. La última revisión de la calificación de BIM realizada por HR Ratings, fue el 30 de diciembre de 2013, en donde se asignó la calificación de largo plazo en HR BB con Perspectiva Estable y de corto plazo en HR4. Es importante comentar que, a partir de la fecha señalada en el presente comunicado, HR Ratings ya no dará seguimiento a la calidad crediticia del Banco.

Perfil del Banco

La historia de Banco Inmobiliario Mexicano data desde 2001, año en que Hipotecaria Casa Mexicana se constituyó como una respuesta de un grupo de inversionistas mexicanos a las políticas gubernamentales de apoyo al sector de vivienda. En el 2005, BIM recibe la participación de nuevos inversionistas encabezados por Advent International Corporation (Mexico), fondo privado de inversión. En cumplimiento a la ley, en 2007 se convirtió en Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad No Regulada.

Con fecha de 10 de diciembre de 2010, Hipotecaria Casa Mexicana suscribió un contrato con Apoyo Integral Inmobiliario S.A. de C.V., conforme al cual, en enero de 2011, Apoyo Integral Inmobiliario S.A. de C.V. adquirió la totalidad de las acciones de Hipotecaria Casa Mexicana; cerrando esta operación el 14 de enero de 2011. El 27 de septiembre de 2011, en Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas de Apoyo Integral Inmobiliario en conjunto con Hipotecaria Casa Mexicana, se resolvió la fusión de ambas sociedades, extinguiéndose la primera mencionada como sociedad fusionada y subsistiendo la última como sociedad fusionante.

El 8 de febrero de 2013, de conformidad con la autorización otorgada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), se aprueba mediante Asamblea Extraordinaria la transformación de Hipotecaria Casa Mexicana, S.A. de C.V. SOFOM E.N.R. a Banco Inmobiliario Mexicano con la modificación de régimen legal jurídico a Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple. El proceso de certificación por parte de la CNBV concluyó recientemente, habiendo iniciado el 15 de julio de 2013. Por lo tanto, el 1 de octubre de 2013 comenzaron operaciones como institución bancaria. Actualmente, el Banco mantiene como objetivo, el de originar cartera al sector de desarrollos inmobiliarios de vivienda y comerciales, así como el de ofrecer productos para la captación de recursos del público inversionista.

HR Ratings Alta Dirección

Dirección General

Presidente y Director General

Alberto I. Ramos +52 55 1500 3130
alberto.ramos@hrratings.com

Director General Adjunto

Aníbal Habeica +52 55 1500 3130
anibal.habeica@hrratings.com

Análisis

Dirección General de Análisis

Felix Boni +52 55 1500 3133
felix.boni@hrratings.com

Dirección General de Operaciones

Fernando Montes de Oca +52 55 1500 3145
fernando.montesdeoca@hrratings.com

Pedro Latapí +52 55 1253 6532
pedro.latapi@hrratings.com

Finanzas Públicas / Infraestructura

Ricardo Gallegos +52 55 1500 3139
ricardo.gallegos@hrratings.com

Roberto Ballinez +52 55 1500 3143
roberto.ballinez@hrratings.com

Instituciones Financieras / ABS

Fernando Sandoval (Asociado) +52 55 1253 6546
fernando.sandoval@hrratings.com

Deuda Corporativa/ ABS

Luis Quintero +52 55 1500 3146
luis.quintero@hrratings.com

José Luis Cano +52 55 1500 0763
joseluis.cano@hrratings.com

Regulación

Dirección General de Riesgo

Rogelio Argüelles +52 181 8187 9309
rogelio.arguelles@hrratings.com

Dirección General de Cumplimiento

Claudia Ramírez +52 55 1500 0761
claudia.ramirez@hrratings.com

Negocios

Dirección de Desarrollo de Negocios

Carlos Frías +52 55 1500 3134
carlos.frias@hrratings.com

Avenida Prolongación Paseo de la Reforma #1015 torre A, piso 3, Col. Santa Fe, CP 01210, México, D.F. Tel 52 (55) 1500 3130

La calificación otorgada por HR Ratings de México, S.A. de C.V. a esa entidad, emisora y/o emisión está sustentada en el análisis practicado en escenarios base y de estrés, de conformidad con la(s) siguiente(s) metodología(s) establecida(s) por la propia institución calificadora:

Metodología de Calificación para Bancos (México), Mayo 2009

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar www.hrratings.com/es/metodologia.aspx

Información complementaria en cumplimiento con la fracción V, inciso A), del Anexo 1 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones calificadoras de valores.

Calificación anterior	HR BB / Perspectiva Estable / HR4
Fecha de última acción de calificación	30 de diciembre de 2013
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	N/A
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	N/A
Calificaciones otorgadas por otras instituciones calificadoras que fueron utilizadas por HR Ratings (en su caso).	N/A
HR Ratings consideró al otorgar la calificación o darle seguimiento, la existencia de mecanismos para alinear los incentivos entre el originador, administrador y garante y los posibles adquirentes de dichos Valores. (en su caso)	N/A

HR Ratings de México, S.A. de C.V. (HR Ratings), es una institución calificadora de valores autorizada por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad o emisor, o en su nombre, y por lo tanto, HR Ratings ha recibido los honorarios correspondientes por la prestación de sus servicios de calificación.

En nuestra página de internet www.hrratings.com se puede consultar la siguiente información: (i) El procedimiento interno para el seguimiento a nuestras calificaciones y la periodicidad de las revisiones; (ii) los criterios de esta institución calificadora para el retiro o suspensión del mantenimiento de una calificación, y (iii) la estructura y proceso de votación de nuestro Comité de Análisis.

Las calificaciones y/u opiniones de HR Ratings de México S.A. de C.V. (HR Ratings) son opiniones con respecto a la calidad crediticia y/o a la capacidad de administración de activos, o relativas al desempeño de las labores encaminadas al cumplimiento del objeto social, por parte de sociedades emisoras y demás entidades o sectores, y se basan exclusivamente en las características de la entidad, emisión y/u operación, con independencia de cualquier actividad de negocio entre HR Ratings y la entidad o emisora.

Las calificaciones y/u opiniones otorgadas o emitidas no constituyen recomendaciones para comprar, vender o mantener algún instrumento, ni para llevar a cabo algún tipo de negocio, inversión u operación, y pueden estar sujetas a actualizaciones en cualquier momento, de conformidad con las metodologías de calificación de HR Ratings, en términos de lo dispuesto en el artículo 7, fracción II y/o III, según corresponda, de las "Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado de valores".

HR Ratings basa sus calificaciones y/u opiniones en información obtenida de fuentes que son consideradas como precisas y confiables, sin embargo, no valida, garantiza, ni certifica la precisión, exactitud o totalidad de cualquier información y no es responsable de cualquier error u omisión o por los resultados obtenidos por el uso de esa información. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings han pagado una cuota de calificación crediticia basada en el monto y tipo de emisión. La bondad del instrumento o solvencia de la emisora y, en su caso, la opinión sobre la capacidad de una entidad 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 la calificación, sin que ello implique responsabilidad alguna a cargo de HR Ratings. HR Ratings emite sus calificaciones y/u opiniones de manera ética y con apego a las sanas prácticas de mercado y a la normativa aplicable que se encuentra contenida en la página de la propia calificadora www.hrratings.com, donde se pueden consultar documentos como el Código de Conducta, las metodologías o criterios de calificación y las calificaciones vigentes.

Las calificaciones y/u opiniones que emite HR Ratings consideran un análisis de la calidad crediticia relativa de una entidad, emisora y/o emisión, por lo que no necesariamente reflejan una probabilidad estadística de incumplimiento de pago, entendiéndose como tal, la imposibilidad o falta de voluntad de una entidad o emisora para cumplir con sus obligaciones contractuales de pago, con lo cual los acreedores y/o tenedores se ven forzados a tomar medidas para recuperar su inversión, incluso, a reestructurar la deuda debido a una situación de estrés enfrentada por el deudor. No obstante lo anterior, para darle mayor validez a nuestras opiniones de calidad crediticia, nuestra metodología considera escenarios de estrés como complemento del análisis elaborado sobre un escenario base.

Los honorarios que HR Ratings recibe por parte de los emisores generalmente varían desde USD1,000 a USD1,000,000 (o el equivalente en otra moneda) por emisión. En algunos casos, HR Ratings calificará todas o algunas de las emisiones de un emisor en particular por una cuota anual. Se estima que las cuotas anuales varíen entre USD5,000 y USD2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).