BBVA

# Adquisición de Hipotecaria Nacional:

## *Un paso adelante en un mercado en crecimiento*

HIPOTECARIA NACIONAL

Septiembre 2004

# Disclaimer

- El presente documento tiene carácter puramente informativo y no constituye, ni puede interpretarse, como una oferta de venta o de canje o de adquisición, ni una invitación a formular ofertas de compra sobre valores emitidos por ninguna de las sociedades mencionadas. La información contenida en esta comunicación no puede ser considerada como definitiva por aquellas personas que tomen conocimiento de ella, dado que la misma está sujeta a cambios y modificaciones.
- Este documento contiene o puede contener manifestaciones o estimaciones de futuro (en el sentido usual y en el de la Private Securities Litigation Act USA de 1995) sobre intenciones, expectativas o previsiones de BBVA o de su dirección a la fecha del mismo, que se refieren a diversos aspectos como la evolucion del negocio y los resultados de la entidad. Dichas manifestaciones responden a nuestras intenciones, opiniones y expectativas futuras, por lo que determinados riesgos, incertidumbres y otros factores relevantes pueden ocasionar que los resultados o decisiones finales difieran de dichas intenciones, previsiones o estimaciones. Entre estos factores se incluyen, sin carácter limitativo, (1) la situacion de mercado, factores macroeconomicos, directrices regulatorias, politicas o gubernamentales, (2) movimientos en los mercados de valores nacionales e internacionales, tipos de cambio y tipos de interes, (3) presiones competitivas, (4) cambios tecnologicos, (5) alteraciones en la situacion financiera, capacidad crediticia o solvencia de nuestros cliente, deudores o contrapartes. Estos factores podrian condicionar y determinar que lo que ocurra en realidad no se corresponda con los datos e intenciones manifestados, previstos o estimados en este documento y otros pasados o futuros, incluyendo los remitidos a las entidades reguladoras incluyendo la Comision Nacional del Mercado de Valores y la Securities Exchange Commission de los EE.UU de america. BBVA no se obliga a revisar publicamente el contenido de este documento, ni de ningun otro, tanto en el caso de que los acontecimientos no se correspondan de manera completa con lo aquí expuesto, como en el caso de que los mismos conduzcan a cambios en la estrategia e intenciones manifestadas.
- Lo expuesto en esta declaración debe ser tenido en cuenta por todas aquellas personas o entidades que puedan tener que adoptar decisiones o elaborar o difundir opiniones relativas a valores emitidos por BBVA y, en particular, por los analistas que manejen el presente documento. Se advierte que el presente documento puede contener informacion no auditada o resumida, de manera que se invita a sus destinatarios a consultar la documentación e información pública comunicada o registrada por BBVA en entidades de supervisión de mercados de valores, en particular, los folletos informativos y la información periódica registrada ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores de España (CNMV) y el Informe Anual en formato 20F y la información en formato 6k que se registran ante la securities and exchange commission de los Estados Unidos de América.

La distribucion del presente documento en otras jurisdicciones puede estar prohibida por lo que los poseedores del mismo seran los unicos responsables de tener conocimiento de dichas restricciones y cumplirlas. Mediante la aceptacion de este informe Vd. acuerda quedar vinculado por las mencionadas limitaciones.



BBVA

# Indice

- Resumen y condiciones de la transacción
- El negocio hipotecario de México
- Palancas clave para la demanda de viviendas
- Conclusiones



BBVA

# Condiciones de la transacción

| | |
|---|---|
| Esquema de la transacción | ➢Adquisición de Hipotecaria Nacional (HN): "Sofol" mexicana (1) especializada en negocio hipotecario<br>➢100% de la compra pagado en cash |
| Precio | ➢US$ 375 mill. |
| Valoración | ➢6,3x $PER_{04e}$ and 2,2x $P/BV_{06/04}$ |
| Financiación | ➢Adquisición financiada a través de recursos disponibles de BBVA Bancomer |
| Calendario | ➢Cierre de la operación estimado: 1T 2005<br>➢Aprobaciones requeridas: reguladores México y España |

(1) Sociedad financiera de objeto limitado



BBVA

# Hipotecaria Nacional: Sofol líder en cuota de mercado y rentabilidad

## Mayor SOFOL de México: 29% cuota de mercado

- Cartera hipotecaria: US $2.150 m
- Recursos Propios (2T 04): US $ 170 m
- Beneficio Neto 2003: US $48 m. (US $60 m 2004E)
- ROE : 34%. ROA: 2,5%

| SOFOLes Hipotecarias / Diciembre 2003 | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| US$ m | Cdtos. | Cuota m. | Mora | Cobert. | Capital | Bº Neto | ROE |
| **HIPOTECARIA NACIONAL** | **2.092** | **29,3%** | **1,11%** | **54%** | **142** | **48** | **34%** |
| SU CASITA | 1.234 | 17,3% | 2,35% | 50% | 101 | 19 | 19% |
| CREDITO Y CASA | 1.069 | 15,0% | 2,05% | 50% | 69 | 10 | 15% |
| CREDITO INMOBILIARIO | 656 | 9,0% | 3,01% | 40% | 86 | 10 | 12% |
| METROFINANCIERA | 425 | 6,0% | 1,55% | 50% | 30 | 11 | 37% |
| PATRIMONIO | 393 | 5,5% | 2,23% | 41% | 29 | 10 | 35% |



BBVA

# Racional de la Transacción

- Nuevo canal de distribución con exitoso modelo de negocio
- Posicionamiento de BBVA Bancomer como entidad líder en mercado hipotecario
  - ✓ Financiación a particulares
  - ✓ Financiación a promotores
- Reducción del coste de financiación de Hipotecaria Nacional
- Potencial de venta-cruzada con un nuevo segmento de clientes
- Completando la oferta de productos para clientes mexicanos en USA

# Impactos financieros

| Impactos financieros[1] | | 04(e) | 05(e) | 06(e) |
|---|---|---|---|---|
| | Grupo BBVA Beneficio Atribuido [1] (€ m)[2] | n.d. | 49 | 59 |
| | Grupo BBVA BPA[3] | n.d. | 1,6% | 1,7% |

- Operación acretiva en beneficios desde el primer año
- Financiación a través de recursos disponibles de BBVA Bancomer

**(1)** No se considera amortización de fondo de comercio (International Accounting Standards)
**(2)** MXN/EUR 13,695
**(3)** Basado en estimaciones IBES para BBVA



BBVA

# Indice

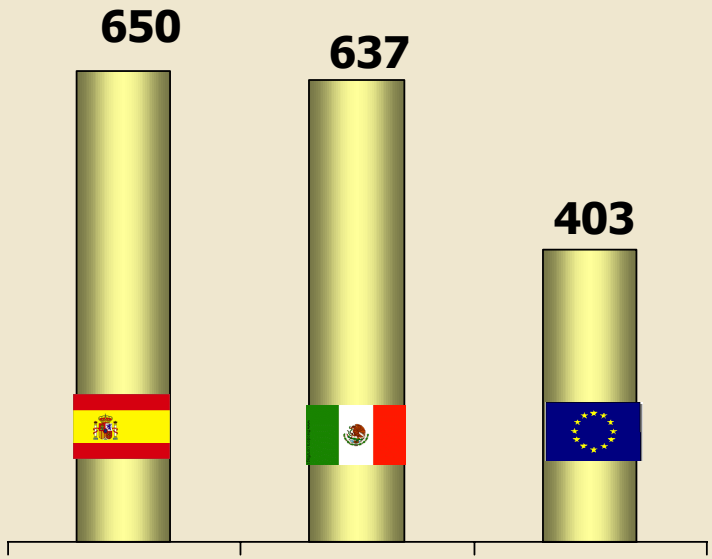
- Resumen y condiciones de la transacción
- **El negocio hipotecario en México**
- Palancas clave para la demanda de viviendas
- Conclusiones



BBVA

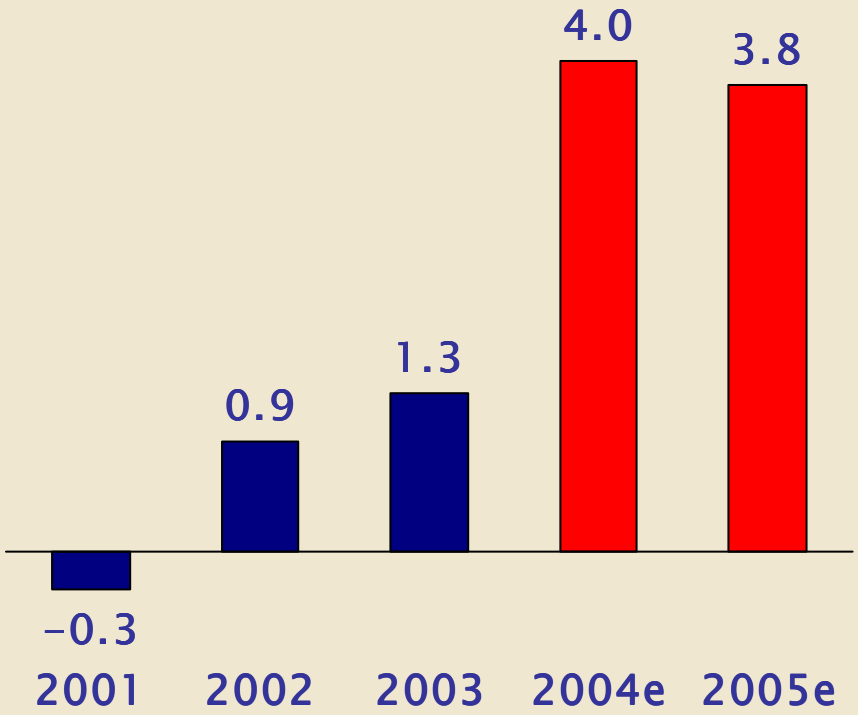
# México: una economía relevante en una nueva fase de crecimiento

## PIB (Millardos USD)




... con población similar (aprox. 100 mn.)

## Crecimiento PIB (1)(%)



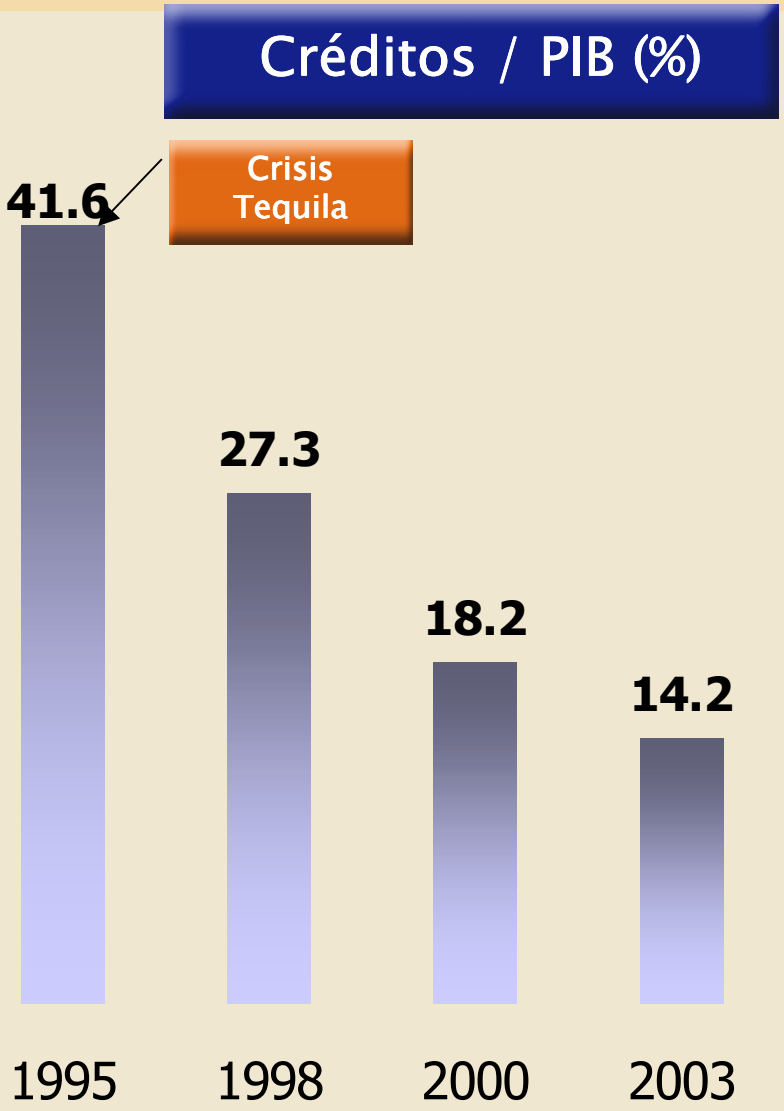

Fuente: Servicio de Estudios BBVA

(1)Emerg. Eur. G10: Grupo de 10 países emergentes en Europa del Este, con 100 M de habitantes: República Checa, Estonia, Letonia, Lituani, Chipre, Hungría, Malta, Polonia, Eslovenia y Eslovaquia.



BBVA

# Baja penetración crediticia, pero con gran potencial de crecimiento




- Actualmente existen 20 mill. de clientes bancarios rentables
- Mercado potencial estimado en 30 mill.
- Integración de la economía "informal"
- Estabilización del entorno macro, favoreciendo la actividad crediticia

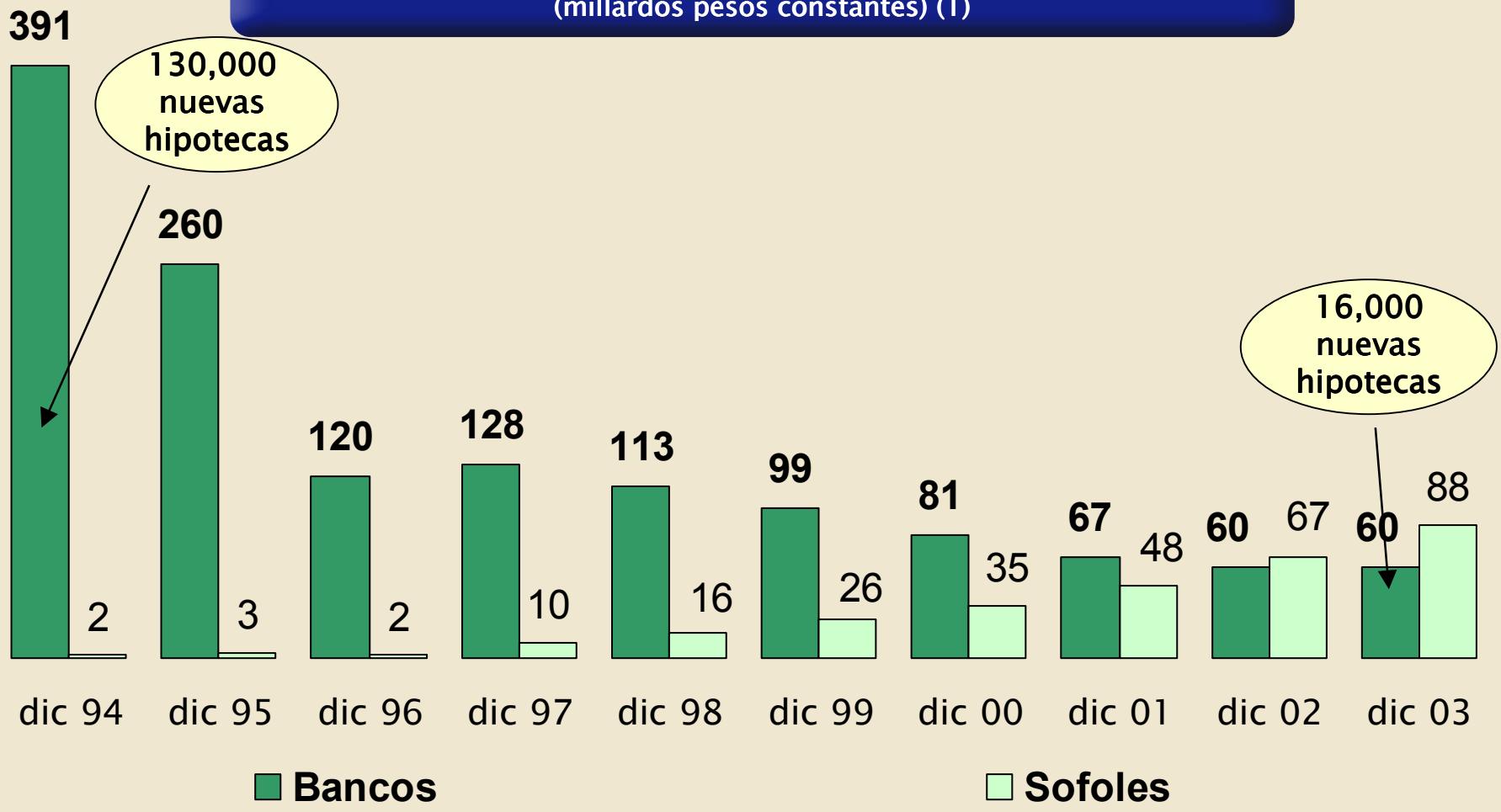


BBVA

# Tras la "crisis del Tequila" los bancos perdieron presencia en el mercado hipotecario

## Créditos hipotecarios formalizados

(millardos pesos constantes) (1)




Fuente: Banco Central de México

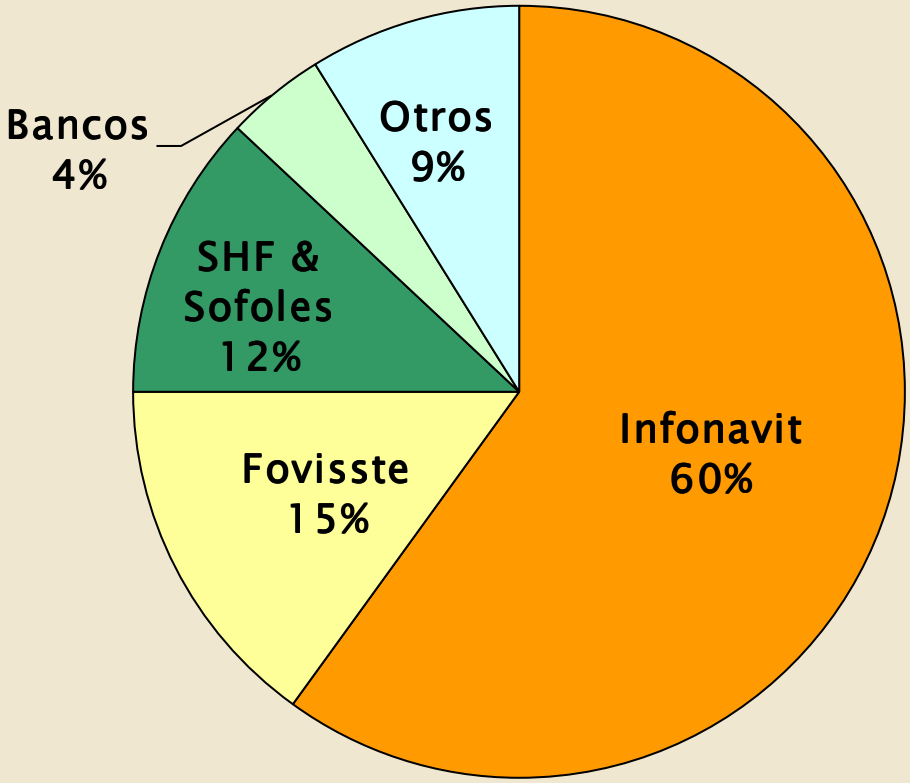
(1) Excluyendo "fideicomisos UDIS e IPAB"



BBVA

# Actualmente, las agencias públicas tienen una presencia relevante en el mercado hipotecario

**Número de hipotecas 2003: cuota de mercado**




- Vivienda social atendida básicamente por las agencias públicas
- Alrededor de 500.000 hipotecas concedidas en 2003 y 575.000 estimadas para 2004 (+15%)
- Mayor cuota de los bancos por volúmen (20%) por mayor tamaño de la hipoteca media



BBVA

# ... dirigiéndose principalmente a los segmentos medio y bajo de clientes

## Estructura de la vivienda por segmentos

| Segmentos de vivienda | Salario mensual (US$) | Prestadores (1) | | Hipotecas 2004E |
|---|---|---|---|---|
| | | Públicos | Privados | |
| Económico | < 564 | FONHAPO | | 213.000 |
| Social | 564 – 1,224 | INFONAVIT & FOVISSTE | SOFOLes | 220.000 |
| Medio | 1.224 – 3.765 | | | 110.000 |
| Alto | > 3.765 | | BANCOS | 32.000 |

(1) **FONHAPO:** fondo que financia viviendas para familias con bajos ingresos (ganancias no superiores a 4 veces el salario mínimo) vía impuestos y Banco Mundial

**INFONAVIT**: Programa de pensiones obligatorio para trabajadores del sector privado, financiado con una tasa del 5% del salario

**FOVISSTE**: Programa de pensiones obligatorio para trabajadores del sector público, financiado con una tasa del 5% del salario

**SOFOLes**: compañías privadas, financiadas principalmente por SHF ("Sociedad Hipotecaria Federal", entidad pública)

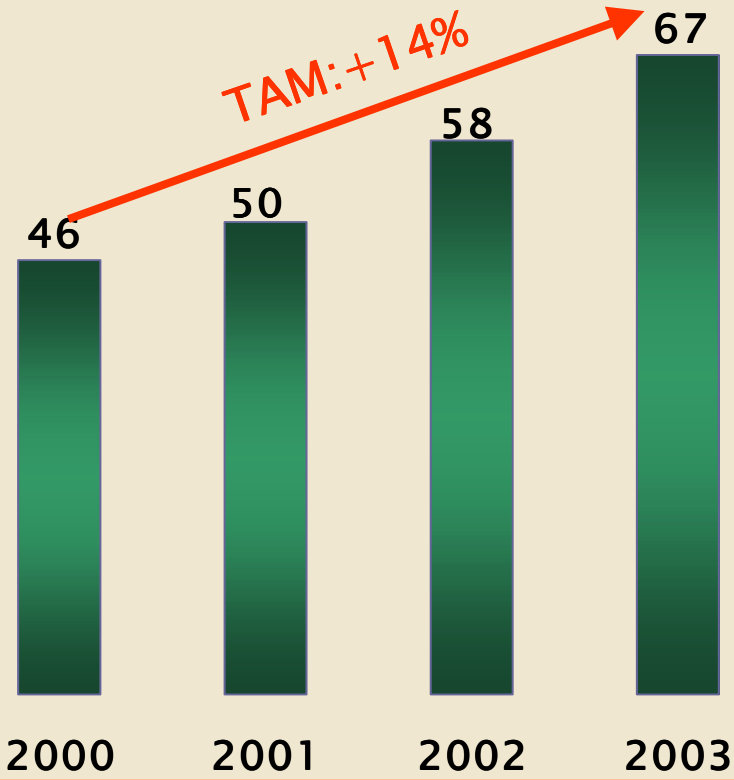
Fuente: Sedesol (Secretaría de Desarrollo Social), INEGI (Instituto Nacional de Estadística)



BBVA

# Las "SOFOLes" se han aprovechado de la baja competencia de los bancos

**Número de hipotecas financiadas por las Sofoles (en miles)**




- Entidades financieras especializadas en créditos hipotecarios
- Menores requerimientos regulatorios que los bancos
- Financiadas principalmente por SHF
- Posicionamiento relevante en los segmentos medio y bajo
- Fuertes lazos con promotores

**Cartera hipotecaria de las SOFOLes: MXN 83.0 Md. (US $7.3 Md.), o 15% de la cuota de mercado de México**



BBVA

# "SOFOLes": líderes en la financiación hipotecaria privada

## Crecimiento significativo y alta rentabilidad del negocio (1) caracterizado por:

- Retirada de los bancos en el negocio hipotecario
- Instituciones creadas después de la crisis de 1994. No afectadas, por lo tanto, por altos niveles de mora, contingencias FOBAPROA, etc.
- Especializadas, sociedades financieras de objeto limitado
- Apoyo del Gobierno (Sociedad Hipotecaria Federal) en financiación y garantías crediticias
- No obstante, las restricciones a la financiación y el renovado interés de los bancos suponen un reto para la sostenibilidad del modelo de negocio que hoy representan



(1) Primeras licencias en 1994

# En este entorno, BBVA Bancomer está creando una sólida franquicia hipotecaria...

**1. Estrategia hipotecaria integral**

- Re-lanzamiento en Abril 2003
- Desarrollo del modelo de negocio
- Oferta de producto segmentada, con ofertas y precios atractivos

**2. Entrada en el mercado público: *"Infonavit"***

- Alianza estratégica e innovadora
- *"Apoyo Infonavit"* y co-financiación Infonavit
- Potencial de venta-cruzada para una nueva base de clientes

**3. Mercado privado: aproximación no-orgánica**

- Adquisición de Sofol *"Hipotecaria Nacional"*
- Líder en el mercado

**... consolidando el posicionamiento del banco en todos los segmentos del mercado**



BBVA

# Indice

- Resumen y condiciones de la transacción
- El negocio hipotecario de México
- **Palancas clave para la demanda de viviendas**
- Conclusiones



BBVA

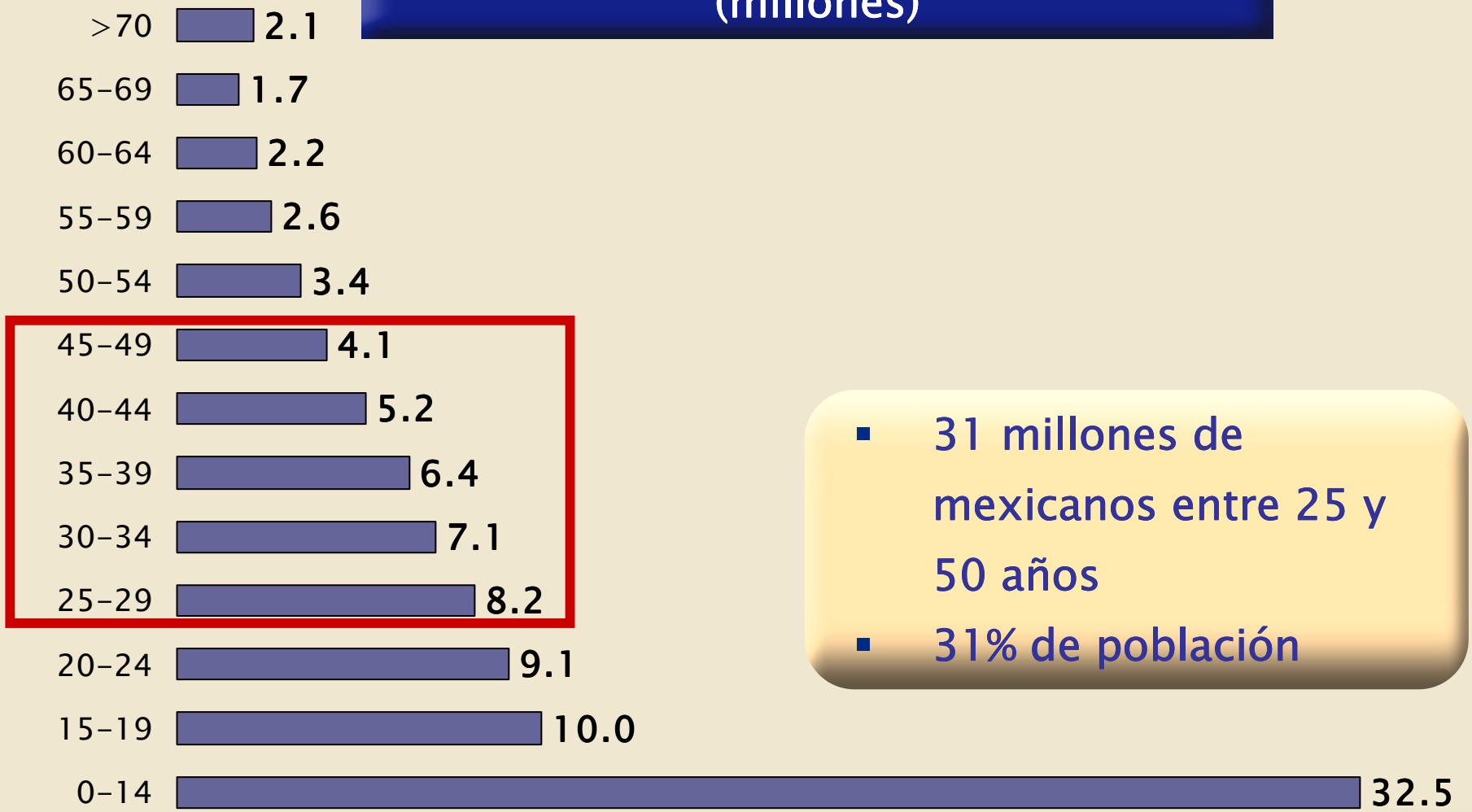
# Palancas clave para la demanda de viviendas

1. Positivo perfil demográfico
2. Demanda insatisfecha (déficit sustancial de viviendas)
3. Aumento de los ingresos medios en las familias mexicanas
4. Mejora del ratio de accesibilidad

**Amplio márgen de crecimiento en el negocio hipotecario mexicano**

# 1 Crecimiento del perfil demográfico en los segmentos claves del mercado de la vivienda ...

## Población por grupos de edades (millones)

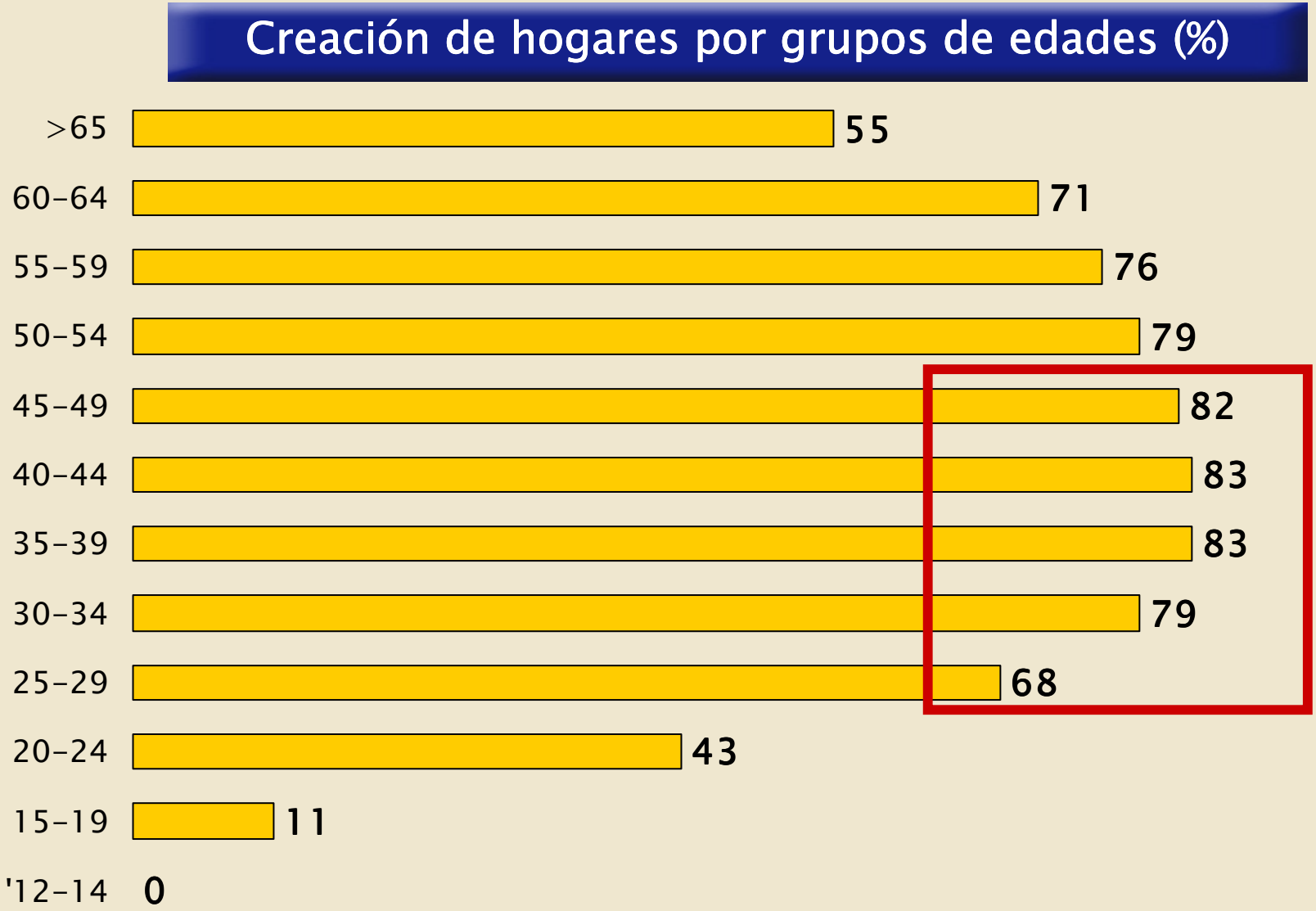



- 31 millones de mexicanos entre 25 y 50 años
- 31% de población



BBVA

# ... alta tasa de formación de familias entre los 25 y 50 años




Fuente: Censo de Población y Vivienda



BBVA

# 2 Elevado nivel de demanda insatisfecha de viviendas

**Demanda y financiación de viviendas 2003 (en miles)**

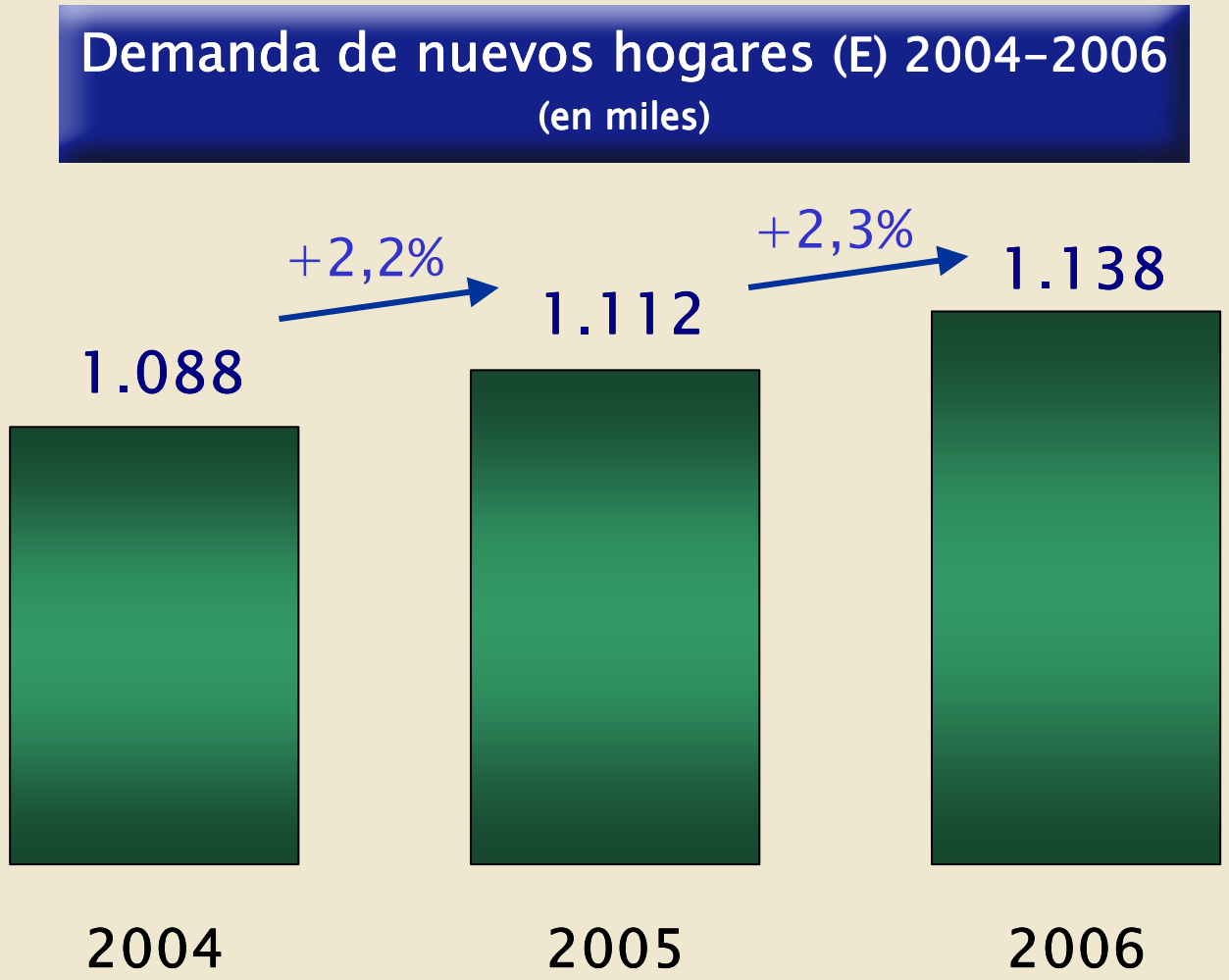
- Déficit de viviendas del 31% en 2003
- Sólo fue financiado el 46% del total de la demanda y el 67% de la construcción

**Déficit de viviendas estimado en 7,5 millones**



BBVA

# ... y dicha tendencia continuará dado el crecimiento esperado de la población



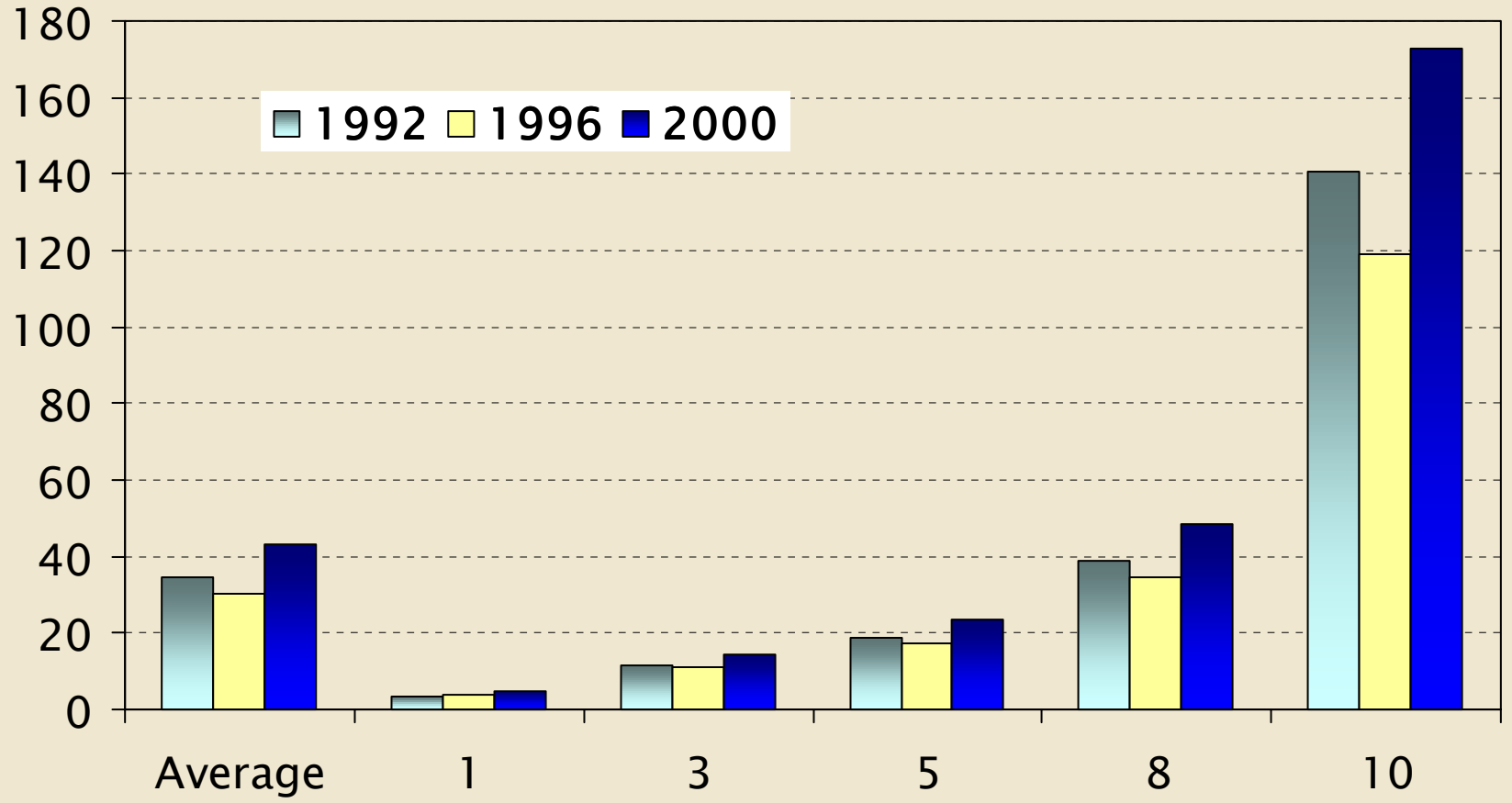



BBVA

3

# Los ingresos medios de las familias mexicanas están creciendo ...

## Ingresos familiares trimestrales por deciles (miles de pesos de 2000)




Los ingresos familiares medios se han incrementado un 25% en el período 1992-2000, con todos los deciles mejorando



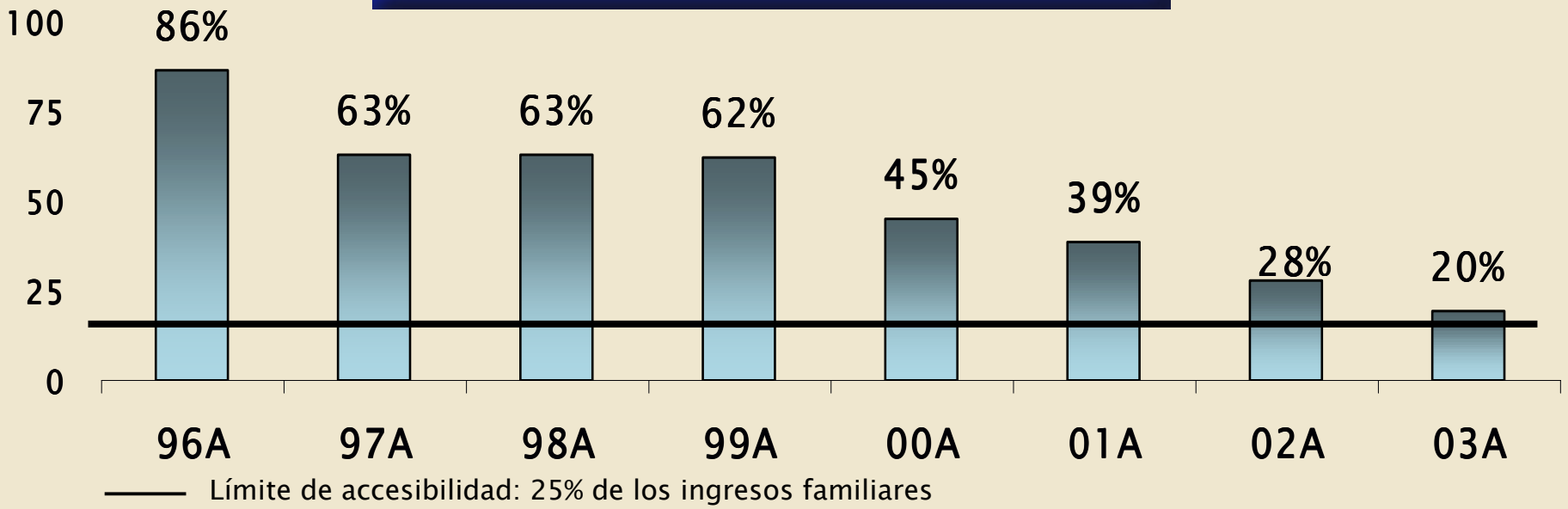
BBVA

4

# ... y los ratios de accesibilidad mejoran

## Ratio de Accesibilidad (1)

**25% definido como límite de accesibilidad**




(1) % de los ingresos familiares destinados al pago de la hipoteca (segmento medio residencial)

**La hipoteca es hoy más accesible: mayores salarios, menores tipos de interés, plazos más largos y deducciones fiscales**

Fuente: Merrill Lynch



BBVA

# Indice

- Resumen y condiciones de la transacción
- El negocio hipotecario de México
- Palancas clave para la demanda de viviendas
- **Conclusiones**



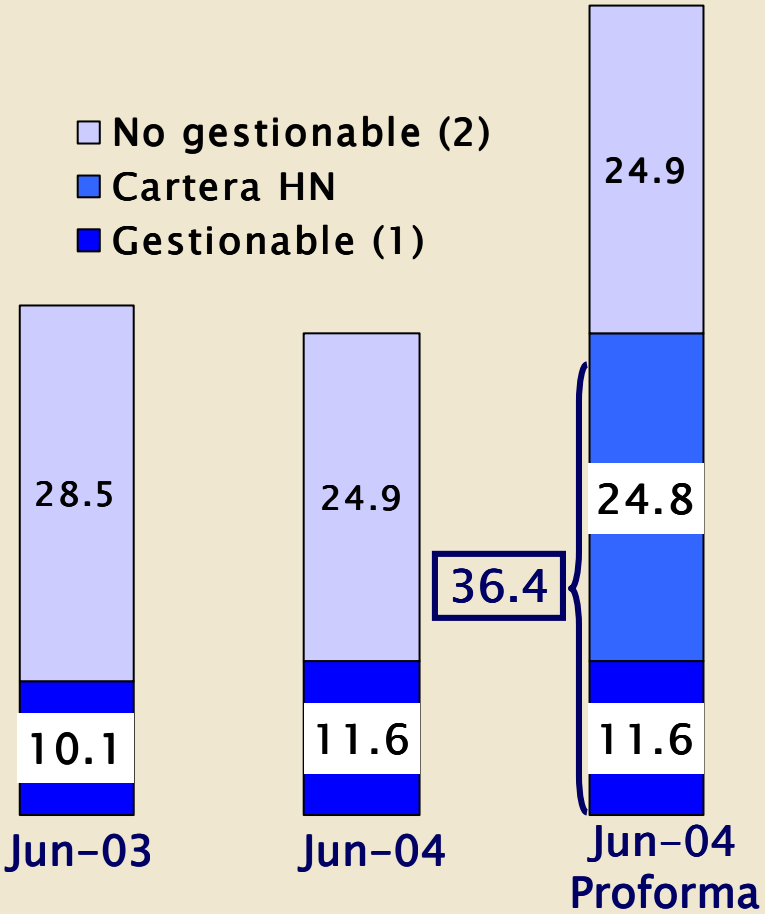
BBVA

# Conclusiones

- BBVA Bancomer se convierte en la entidad líder en el negocio hipotecario privado de México
- Sinergias significativas por menor coste de financiación
- Efecto acretivo en resultados desde el primer año
- Alto potencial de crecimiento del mercado hipotecario: buenas perspectivas económicas, mejora del perfil demográfico y mayor accesibilidad a la vivienda

# La adquisición de Hipotecaria Nacional es un paso decisivo en la expansión del negocio hipotecario de BBVA Bancomer

## Cartera hipotecaria de BBVA Bancomer (Millardos Pesos)




- HN duplica el stock actual de hipotecas de BBVA Bancomer
- La cuota de mercado resultante alcanza el 26% del mercado privado (3)
- Presencia en todos los segmentos hipotecarios claves

(1) Cartera en pesos principalmente hipoteca residencial
(2) Cartera Udis ("Esquema Punto Final")
(3) Bancos +Sofoles



BBVA