

BIM LP
HR BBB+
Perspectiva
Estable

BIM CP
HR3

2022
HR BBB-
Perspectiva Estable

2023
HR BBB
Perspectiva Positiva

2024
HR BBB+
Perspectiva Estable



Angel García

angel.garcia@hrratings.com

Analista Responsable

Director Ejecutivo Sr. de Instituciones
Financieras / ABS



Jorge Jiménez

jorge.jimenez@hrratings.com

Analista



Roberto Soto

roberto.soto@hrratings.com

Director Ejecutivo Sr. de Instituciones
Financieras / ABS

HR Ratings revisó al alza la calificación de HR BBB a HR BBB+, modificando la Perspectiva de Positiva a Estable, y ratificó la calificación de HR3 para BIM

El alza de la calificación para BIM¹ se basa en su adecuada evolución financiera y en el fortalecimiento de la posición de solvencia, la calidad de activos y la generación de ingresos, la cual se mantiene en línea con lo esperado por HR Ratings, lo que concreta la Perspectiva Positiva otorgada en la revisión anterior. En este sentido, se observa que el índice de capitalización básico y neto cerraron en 13.3% y 15.9% al primer trimestre del 2024 (1T24) (vs. 12.5% y 15.6% al 1T23; 13.6% y 17.1% en un escenario base). Asimismo, la calidad de activos presentó una mejora al cerrar con un índice de morosidad y morosidad ajustado de 3.8% ambos indicadores (vs. 5.2% y 5.3% al 1T23; 5.8% y 6.0% en un escenario base). El Banco muestra una generación de ingresos positiva, impulsada por el crecimiento de sus operaciones de crédito, lo que incrementó sus márgenes financieros. En línea con lo anterior, el ROA Promedio cerró en 1.4% posicionándose en niveles moderados al 1T24 (vs. 1.7% al 1T23 y 1.4% en un escenario base). Finalmente, el Banco muestra una calificación *Promedio* en los factores Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo (ESG), al presentar una modificación de etiqueta en Transparencia e Historial de Cumplimiento de *Limitado* a *Promedio*.

¹ Banco Inmobiliario Mexicano, S.A., Institución de Banca Múltiple (BIM y/o Banco Inmobiliario y/o el Banco).



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Supuestos y Resultados: BIM (Millones de Pesos)	Trimestral		Anual			Escenario Base			Escenario Estrés		
	1T23	1T24	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	2024P*	2025P	2026P
Cartera Total	8,614	10,345	7,260	8,419	9,876	11,385	12,508	13,486	10,671	11,151	12,791
Gastos de Administración 12m	593	719	483	555	696	751	775	807	564	602	824
Resultado Neto 12m	166	156	100	147	168	166	178	188	-191	-132	29
Índice de Morosidad	5.2%	3.8%	4.4%	5.1%	3.9%	4.0%	4.1%	4.4%	9.2%	11.8%	6.7%
Índice de Morosidad Ajustado	5.3%	3.8%	4.4%	5.3%	3.9%	4.1%	4.3%	4.5%	9.4%	12.1%	7.1%
MIN Ajustado	4.8%	4.9%	2.9%	4.5%	4.9%	4.5%	4.2%	4.0%	0.4%	1.5%	4.9%
Índice de Eficiencia	75.3%	79.2%	71.5%	72.9%	77.8%	77.0%	75.0%	73.9%	70.6%	82.8%	115.2%
ROA Promedio	1.7%	1.4%	1.2%	1.6%	1.5%	1.3%	1.3%	1.2%	-1.5%	-1.1%	0.2%
Índice de Capitalización Básico	12.5%	13.3%	12.3%	12.0%	13.5%	12.9%	13.0%	13.2%	11.1%	9.6%	8.6%
Índice de Capitalización Neto	15.6%	15.9%	14.0%	15.1%	16.3%	15.6%	15.7%	16.0%	13.3%	11.6%	10.3%
Razón de Apalancamiento Ajustada	6.6	6.6	6.4	6.5	6.6	6.8	6.7	6.6	7.4	8.4	9.5
Razón de Cartera de Crédito Vigente a Deuda Neta	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.0	1.0	1.0
Spread de Tasas	4.0%	3.9%	3.6%	4.1%	4.0%	4.0%	3.8%	3.6%	3.0%	2.5%	2.6%
CCL	304.1%	350.9%	247.7%	236.4%	270.8%	253.9%	225.8%	247.6%	358.5%	207.0%	108.5%
NSFR	111.0%	116.4%	114.3%	111.2%	115.3%	119.4%	119.2%	118.9%	119.8%	121.7%	118.4%

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por KPMG Cárdenas Dosal proporcionada por el Banco.

*Proyecciones realizadas a partir del 2T23 bajo un escenario base y de estrés.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Incremento de la posición de solvencia, reflejada en un índice de capitalización neto de 15.9% al 1T23 (vs. 15.6% al 1T23 y 17.1% en un escenario base).** La posición de solvencia se ha fortalecido a través de una constante generación de utilidades, así como una aportación de capital realizada en el 2023 de P\$130m por parte de los accionistas.
- **Mejora en la calidad de cartera, observada en una disminución del índice de morosidad y morosidad ajustado en niveles de 3.8% y 3.8% respectivamente al 1T24 (vs. 5.2% y 5.3% al 1T23 y 5.8% y 6.0% en un escenario base).** Se observa una disminución respecto al índice de morosidad debido a una mejora en la originación de créditos, así como un adecuado control en la calidad de la cartera.
- **Estabilidad en el MIN Ajustado en un nivel de 4.9% al 1T24 (vs. 4.8% al 1T23 y 4.9% en un escenario base).** El MIN Ajustado presentó una estabilidad respecto al año anterior y las proyecciones realizadas por HR Ratings, derivado principalmente por una constante generación de ingresos.

Expectativas para Periodos Futuros

- **Estabilidad en la calidad de la cartera de BIM, con un índice de morosidad y morosidad ajustado de 4.0% y 4.1% respectivamente al 4T24 (vs. 3.9% y 3.9% al 4T23).** Se espera que el Banco mantenga sus procesos de calidad en la originación de cartera, así como la recuperación del área de cobranza.
- **Posición de solvencia en niveles moderados, en donde se observaría un índice de capitalización básico y capitalización neta de 12.9% y 15.6% respectivamente al 4T24 (vs. 13.5% y 16.3% respectivamente al 4T23).** Se espera que el Banco mantenga una posición de solvencia adecuada, aunado del aumento esperado de la cartera total.
- **Estabilidad en su rentabilidad, que se reflejaría en un ROA Promedio de 1.3% al 4T24 (vs. 1.5% al 4T23).** Se espera que el crecimiento orgánico del Banco permita un crecimiento moderado en utilidad neta para los siguientes años.



Factores Adicionales Considerados

- **Elevada concentración de clientes principales al cerrar en 1.6 veces (x) su capital contable al 1T24.** El Banco continúa con una elevada sensibilidad para mantener sus indicadores de solvencia ante el incumplimiento de sus principales tres clientes. En donde en un escenario de estrés el incumplimiento de sus tres principales clientes llevaría a un índice de capitalización menor al 10.5% incumpliendo con los requerimientos regulatorios.
- **Aumento en la captación tradicional del 35.9% en los últimos 12m.** BIM presentó un aumento significativo en la captación tradicional a un monto de P\$9,295m en marzo de 2024 (vs. P\$6,841m en marzo de 2023).
- **Composición adecuada en las herramientas de fondeo del Banco.** Al cierre de marzo de 2024, el Banco muestra la captación tradicional como la principal herramienta de fondeo, con un saldo total de fondeo de P\$10,953m.
- **Factores ESG en niveles Promedio.** El Banco muestra un nivel promedio respecto a los factores ambientales, sociales y de gobierno corporativo.
- **Modificación de Etiqueta en Factores de Gobierno Corporativo.** HR Ratings modificó la etiqueta de Transparencia e Historial de Cumplimiento de *Limitado* a *Promedio*, derivado de que el Banco ha mostrado una estabilidad respecto a la recomendación de uso asignada por la CNBV² a lo largo de los últimos 12m.

Factores que Podrían Subir la Calificación

- **Mejora sostenida en la rentabilidad, con un ROA Promedio de 1.8%.** Una generación constante de utilidades netas reflejaría una estabilidad del Banco en el sector y sus operaciones, lo que otorgaría un fortalecimiento al capital contable, podría impactar de manera positiva a la calificación.
- **Aumento sostenido del índice de capitalización básico en un nivel superior al 13.7%.** Una constante generación de utilidades reflejaría el fortalecimiento en la posición de solvencia del Banco, lo que podría aumentar la calificación.
- **Mejora en la Razón cartera vigente a deuda neta a un nivel de 1.25x.** El crecimiento sano y orgánico de la cartera de crédito vigente podría impactar la Razón de cartera vigente a deuda neta, lo que podría impactar de manera positiva a la calificación.
- **Control en los gastos administrativos, con una mejora sostenida en el índice de eficiencia menor al 70.0%.** Mantener un mejor control de los gastos administrativos del Banco fortalecería directamente al índice de eficiencia.

Factores que Podrían Bajar la Calificación

- **Disminución del índice de capitalización neto en niveles de 14.5% o inferiores.** Una disminución en los resultados netos en montos negativos impactaría directamente al índice de capitalización; lo anterior podría impactar en una revisión a la baja de la calificación.
- **Deterioro en la calidad de la cartera, mostrado en un índice de morosidad ajustado en un nivel superior al 7.0%.** El aumento en los índices de morosidad podría afectar la situación financiera del Banco, disminuir su capacidad de pago y, por lo tanto, podría impactar en una revisión a la baja de la calificación.

² Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).



Anexos – Glosario

Balance: BIM (Millones de Pesos)	Anual						Trimestral	
	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	1T23	1T24
Escenario Base								
ACTIVO	8,715	10,361	12,416	13,502	14,524	15,854	10,293	13,000
Disponibilidades	658	1,037	1,299	795	682	1,014	723	1,447
Inversiones en valores	209	210	210	211	213	214	210	210
Operaciones con valores y derivadas	105	105	105	105	105	105	105	105
Total Cartera de Crédito Neto	6,944	8,076	9,562	11,074	12,134	13,042	8,242	10,027
Cartera de Crédito Total	7,260	8,419	9,876	11,385	12,508	13,486	8,614	10,345
Cartera de crédito vigente	6,942	7,989	9,486	10,933	11,992	12,897	8,167	9,947
Créditos comerciales	6,573	7,661	9,205	10,664	11,736	12,647	7,850	9,673
Créditos de consumo	0	0	0	0	0	0	0	0
Créditos a la vivienda	369	328	281	269	257	250	317	274
Cartera de crédito vencida	317	430	390	452	516	590	447	398
Créditos vencidos comerciales	258	400	371	438	505	580	417	381
Créditos vencidos de consumo	0	0	0	0	0	0	0	0
Créditos vencidos a la vivienda	59	30	19	14	12	10	30	17
Estim. Preventiva para riesgos crediticios	-316	-343	-314	-311	-374	-444	-372	-267
Paridas Diferidas	0	0	0	0	0	0	0	-51
Otros Activos	798	933	1,240	1,316	1,389	1,479	1,013	1,211
Otras cuentas por cobrar ¹	227	274	374	436	458	474	271	452
Bienes adjudicados	235	264	365	328	344	373	330	248
Inmuebles, mobiliario y equipo	21	83	141	162	165	178	21	141
Inversiones permanentes en acciones	5	7	10	13	14	15	8	11
Impuestos diferidos (a favor)	196	157	170	188	195	203	175	182
Otros activos misc. ²	115	148	180	190	213	237	208	177
Pasivo	7,521	9,061	10,820	11,739	12,583	13,726	8,945	11,366
Captación tradicional	5,514	6,617	8,548	9,456	10,250	11,325	6,841	9,295
Depósitos de exigibilidad inmediata	361	335	363	386	500	525	352	465
Depósitos a plazo	5,153	6,282	8,185	9,070	9,750	10,800	6,489	8,830
Títulos de Crédito Emitidos o Bonos Bancarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Préstamos de Bancos y de Otros Organismos	1,645	1,750	1,551	1,543	1,575	1,625	1,453	1,355
De corto plazo	595	310	493	386	394	406	186	405
De largo plazo	1,051	1,440	1,058	1,157	1,181	1,219	1,267	950
Otras cuentas por pagar	194	308	338	374	389	405	295	352
Obligaciones subordinadas en circulación	150	301	301	303	303	303	302	303
Créditos diferidos y cobros anticipados	18	74	62	49	51	54	49	47
CAPITAL CONTABLE	1,193	1,300	1,596	1,762	1,941	2,129	1,348	1,634
Capital mayoritario	1,193	1,300	1,596	1,762	1,941	2,129	1,348	1,634
Capital contribuido	1,085	1,135	1,265	1,265	1,265	1,265	1,135	1,265
Capital ganado	109	165	331	497	676	864	213	369
Reservas de capital	15	24	39	39	39	39	24	39
Resultado de ejercicios anteriores	-6	-6	124	292	458	637	139	292
Resultado neto mayoritario	100	147	168	166	178	188	50	38
Deuda Neta	6,636	7,729	9,229	10,670	11,622	12,430	7,958	9,648

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por KPMG Cárdenas Dosal proporcionada por el Banco.

*Proyecciones realizadas a partir del 2T24 bajo un escenario base.

¹ Derechos Fiduciarios, Cobranza Fideicomisos, Comisiones por Administración de Cartera y Otras Cuentas por Cobrar.

² Cargos Diferidos, Pagos Anticipados, Intangibles y Otros Activos de Corto y Largo Plazo.

Cuentas de Orden	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	1T23	1T24
Compromisos crediticios	5,463	5,912	8,195	8,056	8,383	8,467	5,879	7,819
Bienes en fideicomiso o mandato	40,526	49,692	66,971	69,229	74,936	76,434	50,328	65,236
Bienes en custodia o administración	3,658	3,484	3,320	3,090	2,850	2,793	3,403	3,283
Garantías recibidas	105	105	105	108	113	114	105	105
Intereses devengados de la cartera de crédito vencida	153	216	295	333	346	350	245	323
Otras cuentas de Registro	59	66	71	75	78	79	66	73
TOTAL	49,964	59,475	78,957	80,891	86,706	88,237	60,026	76,839

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por KPMG Cárdenas Dosal proporcionada por el Banco.

*Proyecciones realizadas a partir del 2T24 bajo un escenario base.



Edo. De Resultados: BIM (Millones de Pesos)

Escenario Base	Anual						Trimestral	
	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	1T23	1T24
Ingresos por intereses	764	1,103	1,605	1,884	1,875	1,948	359	463
Gastos por intereses (menos)	428	657	1,066	1,274	1,245	1,290	235	323
MARGEN FINANCIERO	336	446	539	610	630	658	124	140
Estimaciones Preventivas para riesgos crediticios (menos)	106	52	34	67	85	94	15	10
MARGEN FINANCIERO AJUST. POR RIESGO CRED.	230	394	505	543	545	563	109	130
Comisiones y tarifas cobradas (mas)	338	329	352	366	399	428	81	86
Comisiones y tarifas pagadas (menos)	7	7	8	8	8	7	2	2
Otros Ingresos y Resul. por intermediación (mas)	8	-7	12	9	11	12	-5	-13
INGRESOS (EGRESOS) TOTALES DE LA OPERACIÓN	569	709	861	909	947	997	183	201
Gastos de administración y promoción (menos)	483	555	696	751	775	807	152	175
RESULTADO DE LA OPERACIÓN	86	154	165	158	172	191	31	26
ISR y PTU Causado (menos)	0	11	-14	8	14	11	0	0
ISR y PTU Causado y Diferidos (menos)	-12	-2	14	-14	-19	-8	-19	-11
RESULTADO ANTES DE PART EN SUBS. Y ASOC.	99	145	165	163	177	187	50	37
Part. en el Res. de Sub. y Asociadas (mas)	1	2	3	3	1	1	0	1
RESULTADO NETO	100	147	168	166	178	188	50	38

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por KPMG Cárdenas Dosal proporcionada por el Banco.

*Proyecciones realizadas a partir del 2T24 bajo un escenario base.

Métricas Financieras: BIM	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	1T23	1T24
Índice de Morosidad	4.4%	5.1%	3.9%	4.0%	4.1%	4.4%	5.2%	3.8%
Índice de Morosidad Ajustado	4.4%	5.3%	3.9%	4.1%	4.3%	4.5%	5.3%	3.8%
Min Ajustado	2.9%	4.5%	4.9%	4.5%	4.2%	4.0%	4.8%	4.9%
Índice de Eficiencia	71.5%	72.9%	77.8%	77.0%	75.0%	73.9%	75.3%	79.2%
ROA Promedio	1.2%	1.6%	1.5%	1.3%	1.3%	1.2%	1.7%	1.4%
Índice de Capitalización Básico	12.3%	12.0%	13.5%	12.9%	13.0%	13.2%	12.5%	13.3%
Índice de Capitalización Neto	14.0%	15.1%	16.3%	15.6%	15.7%	16.0%	15.6%	15.9%
Razón de Apalancamiento Ajustada	6.4	6.5	6.6	6.8	6.7	6.6	6.6	6.6
Razón de Cartera de Crédito Vigente a Deuda Neta	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1	1.1
Spread de Tasas	3.6%	4.1%	4.0%	4.0%	3.8%	3.6%	4.0%	3.9%
Tasa Activa	9.7%	12.5%	15.5%	15.5%	14.4%	13.7%	13.5%	15.8%
Tasa Pasiva	6.0%	8.4%	11.5%	11.6%	10.6%	10.1%	9.5%	11.8%
CCL	247.7%	236.4%	270.8%	253.9%	225.8%	247.6%	304.1%	350.9%
NSFR	114.3%	111.2%	115.3%	119.4%	119.2%	118.9%	111.0%	116.4%

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por KPMG Cárdenas Dosal proporcionada por el Banco.

*Proyecciones realizadas a partir del 2T24 bajo un escenario base.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Flujo Libre de Efectivo: BIM (Millones de Pesos)

Escenario Base	Anual					Trimestral		
	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	1T23	1T24
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN								
Resultado Neto del Periodo	100	147	168	166	178	188	50	38
Partidas aplicadas a resultados que no generaron o requirieron efectivo	104	90	80	104	142	152	6	10
Provisiones Preventivas para riesgos crediticios	106	52	34	67	85	94	15	10
Depreciación y Amortización	14	39	43	50	57	59	11	11
Impuestos Diferidos	-12	0	0	-11	0	0	-19	-11
Provisiones para Obligaciones Diversas y Otros	-3	1	0	-2	-1	-1	0	0
Flujo Generado por Resultado Neto	204	237	248	271	320	340	56	48
Inversiones en valores	1	0	0	-1	-2	-1	0	0
Operaciones con valores y derivados neto	30	0	0	0	0	0	0	0
Aumento en la cartera de crédito	-644	-1,174	-1,522	-1,579	-1,145	-1,002	-182	-474
Bienes Adjudicados	9	-29	-101	36	-17	-28	-66	116
Otros activos misc.	-34	-93	-125	-24	-23	-24	-14	-11
Captación	245	1,103	1,931	907	794	1,075	224	746
Préstamos de Bancos	81	103	-199	-9	33	50	-296	-196
Créditos diferidos y cobros anticipados	24	36	101	7	2	2	-9	5
Aumento por partidas relacionadas con la operación	-188	11	-58	-705	-373	64	-368	110
Recursos Generados en la Operación	16	248	190	-434	-53	404	-312	158
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	39	151	96	0	0	0	1	0
Emisión de Obligaciones subordinados	39	151	96	0	0	0	1	0
Aportaciones al capital social en efectivo	0	0	0	0	0	0	0	0
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-20	-20	-24	-70	-60	-72	-3	-10
Adquisición de mobiliario y equipo	-5	-10	-21	-68	-60	-72	-2	-8
Aumento de otros activos y cargos diferidos	-15	-10	-3	-2	0	0	-1	-2
CAMBIO EN EFECTIVO	35	379	262	-504	-113	332	-314	148
Disponibilidad al principio del periodo	623	658	1,037	1,299	795	682	1,037	1,299
Disponibilidades al final del periodo	658	1,037	1,299	795	682	1,014	723	1,447
Flujo Libre de Efectivo	313	271	301	372	441	472	59	63

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por KPMG Cárdenas Dosal proporcionada por el Banco.

*Proyecciones realizadas a partir del 2T24 bajo un escenario base.

Flujo Libre de Efectivo (Millones de Pesos)	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	1T23	1T24
Resultado Neto	100	147	168	166	178	188	50	38
+ Partidas en el Resultado Neto que no Implican Efectivo	104	90	80	104	142	152	6	10
+ Estimaciones Preventivas	106	52	34	67	85	94	15	10
- Castigos	0	14	0	14	22	24	0	0
+ Depreciación	14	39	43	50	57	59	11	11
+ Otras cuentas por cobrar	-34	-93	-125	-24	-23	-24	-14	-11
+ Otras cuentas por pagar	24	36	101	7	2	2	-9	5
Flujo Libre de Efectivo	313	271	301	372	441	472	59	63



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Balance: BIM (Millones de Pesos)

Escenario Estrés	Anual						Trimestral	
	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	1T23	1T24
ACTIVO	8,715	10,361	12,416	12,688	12,134	13,830	10,293	13,000
Disponibilidades	658	1,037	1,299	1,204	419	201	723	1,447
Inversiones en valores	209	210	210	198	182	183	210	210
Operaciones con valores y derivadas	105	105	105	105	105	105	105	105
Total Cartera de Crédito Neto	6,944	8,076	9,562	9,930	10,179	12,010	8,242	10,027
Cartera de Crédito Total	7,260	8,419	9,876	10,671	11,151	12,791	8,614	10,345
Cartera de crédito vigente	6,942	7,989	9,486	9,690	9,839	11,933	8,167	9,947
Créditos comerciales	6,573	7,661	9,205	9,421	9,583	11,683	7,850	9,673
Créditos de consumo	0	0	0	0	0	0	0	0
Créditos a la vivienda	369	328	281	269	257	250	317	274
Cartera de crédito vencida	317	430	390	981	1,312	858	447	398
Créditos vencidos comerciales	258	400	371	967	1,300	848	417	381
Créditos vencidos de consumo	0	0	0	0	0	0	0	0
Créditos vencidos a la vivienda	59	30	19	14	12	10	30	17
Estim. Preventiva para riesgos crediticios	-316	-343	-314	-690	-921	-730	-372	-267
Paridas Diferidas	0	0	0	-51	-51	-51	0	-51
Otros Activos	798	933	1,240	1,251	1,248	1,331	1,013	1,211
Otras cuentas por cobrar ¹	227	274	374	385	368	383	271	452
Bienes adjudicados	235	264	365	328	344	373	330	248
Inmuebles, mobiliario y equipo	21	83	141	162	165	178	21	141
Inversiones permanentes en acciones	5	7	10	11	11	11	8	11
Impuestos diferidos (a favor)	196	157	170	199	207	215	175	182
Otros activos misc. ²	115	148	180	167	154	171	208	177
Pasivo	7,521	9,061	10,820	11,283	10,860	12,527	8,945	11,366
Captación tradicional	5,514	6,617	8,548	9,171	8,725	10,353	6,841	9,295
Depósitos de exigibilidad inmediata	361	335	363	341	375	563	352	465
Depósitos a plazo	5,153	6,282	8,185	8,830	8,350	9,790	6,489	8,830
Títulos de Crédito Emitidos o Bonos Bancarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Préstamos de Bancos y de Otros Organismos	1,645	1,750	1,551	1,453	1,463	1,488	1,453	1,355
De corto plazo	595	310	493	363	366	372	186	405
De largo plazo	1,051	1,440	1,058	1,089	1,097	1,116	1,267	950
Otras cuentas por pagar	194	308	338	292	304	317	295	352
Obligaciones subordinadas en circulación	150	301	301	303	303	303	302	303
Créditos diferidos y cobros anticipados	18	74	62	49	51	54	49	47
CAPITAL CONTABLE	1,193	1,300	1,596	1,405	1,274	1,303	1,348	1,634
Capital mayoritario	1,193	1,300	1,596	1,405	1,274	1,303	1,348	1,634
Capital contribuido	1,085	1,135	1,265	1,265	1,265	1,265	1,135	1,265
Capital ganado	109	165	331	140	9	38	213	369
Reservas de capital	15	24	39	39	39	39	24	39
Resultado de ejercicios anteriores	-6	-6	124	292	101	-30	139	292
Resultado neto mayoritario	100	147	168	-191	-132	29	50	38
Deuda Neta	6,636	7,729	9,229	9,817	10,193	12,076	7,958	9,648

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por KPMG Cárdenas Dosal proporcionada por el Banco.

*Proyecciones realizadas a partir del 2T24 bajo un escenario estrés.

¹ Derechos Fiduciarios, Cobranza Fideicomisos, Comisiones por Administración de Cartera y Otras Cuentas por Cobrar.² Cargos Diferidos, Pagos Anticipados, Intangibles y Otros Activos de Corto y Largo Plazo.

Cuentas de Orden	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	1T23	1T24
Compromisos crediticios	5,463	5,912	8,195	8,056	8,383	8,467	5,879	7,819
Bienes en fideicomiso o mandato	40,526	49,692	66,971	69,229	74,936	76,434	50,328	65,236
Bienes en custodia o administración	3,658	3,484	3,320	3,090	2,850	2,793	3,403	3,283
Garantías recibidas	105	105	105	108	113	114	105	105
Intereses devengados de la cartera de crédito vencida	153	216	295	333	346	350	245	323
Otras cuentas de Registro	59	66	71	75	78	79	66	73
TOTAL	49,964	59,475	78,957	80,891	86,706	88,237	60,026	76,839

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por KPMG Cárdenas Dosal proporcionada por el Banco.

*Proyecciones realizadas a partir del 2T24 bajo un escenario estrés.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Edo. De Resultados: BIM (Millones de Pesos)

Escenario Estrés	Anual						Trimestral	
	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	1T23	1T24
Ingresos por intereses	764	1,103	1,605	1,861	1,813	1,849	359	463
Gastos por intereses (menos)	428	657	1,066	1,360	1,353	1,379	235	323
MARGEN FINANCIERO	336	446	539	501	460	470	124	140
Estimaciones Preventivas para riesgos crediticios (menos)	106	52	34	452	280	-143	15	10
MARGEN FINANCIERO AJUST. POR RIESGO CRED.	230	394	505	49	180	613	109	130
Comisiones y tarifas cobradas (mas)	338	329	352	295	261	238	81	86
Comisiones y tarifas pagadas (menos)	7	7	8	7	5	5	2	2
Otros Ingresos y Resul. por intermediación (mas)	8	-7	12	9	11	12	-5	-13
INGRESOS (EGRESOS) TOTALES DE LA OPERACIÓN	569	709	861	347	447	858	183	201
Gastos de administración y promoción (menos)	483	555	696	564	602	824	152	175
RESULTADO DE LA OPERACIÓN	86	154	165	-217	-155	34	31	26
ISR y PTU Causado (menos)	0	11	-14	-15	-8	2	0	0
ISR y PTU Causado y Diferidos (menos)	-12	-2	14	-11	-15	3	-19	-11
RESULTADO ANTES DE PART EN SUBS. Y ASOC.	99	145	165	-192	-132	29	50	37
Part. en el Res. de Sub. y Asociadas (mas)	1	2	3	1	0	0	0	1
RESULTADO NETO	100	147	168	-191	-132	29	50	38

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por KPMG Cárdenas Dosal proporcionada por el Banco.

*Proyecciones realizadas a partir del 2T24 bajo un escenario estrés.

Métricas Financieras: BIM	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	1T23	1T24
Índice de Morosidad	4.4%	5.1%	3.9%	9.2%	11.8%	6.7%	5.2%	3.8%
Índice de Morosidad Ajustado	4.4%	5.3%	3.9%	9.4%	12.1%	7.1%	5.3%	3.8%
Min Ajustado	2.9%	4.5%	4.9%	0.4%	1.5%	4.9%	4.8%	4.9%
Índice de Eficiencia	71.5%	72.9%	77.8%	70.6%	82.8%	115.2%	75.3%	79.2%
ROA Promedio	1.2%	1.6%	1.5%	-1.5%	-1.1%	0.2%	1.7%	1.4%
Índice de Capitalización Básico	12.3%	12.0%	13.5%	11.1%	9.6%	8.6%	12.5%	13.3%
Índice de Capitalización Neto	14.0%	15.1%	16.3%	13.3%	11.6%	10.3%	15.6%	15.9%
Razón de Apalancamiento Ajustada	6.4	6.5	6.6	7.4	8.4	9.5	6.6	6.6
Razón de Cartera de Crédito Vigente a Deuda Neta	1.1	1.1	1.1	1.0	1.0	1.0	1.1	1.1
Spread de Tasas	3.6%	4.1%	4.0%	3.0%	2.5%	2.6%	4.0%	3.9%
Tasa Activa	9.7%	12.5%	15.5%	15.5%	15.2%	14.9%	13.5%	15.8%
Tasa Pasiva	6.0%	8.4%	11.5%	12.5%	12.7%	12.3%	9.5%	11.8%
CCL	247.7%	236.4%	270.8%	358.5%	207.0%	108.5%	304.1%	350.9%
NSFR	114.3%	111.2%	115.3%	119.8%	121.7%	118.4%	111.0%	116.4%

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por KPMG Cárdenas Dosal proporcionada por el Banco.

*Proyecciones realizadas a partir del 2T24 bajo un escenario estrés.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Flujo Libre de Efectivo: BIM (Millones de Pesos)

Escenario Estrés	Anual						Trimestral	
	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	1T23	1T24
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN								
Resultado Neto del Periodo	100	147	168	-191	-132	29	50	38
Partidas aplicadas a resultados que no generaron o requirieron efectivo	104	90	80	491	337	-83	6	10
Provisiones Preventivas para riesgos crediticios	106	52	34	452	280	-143	15	10
Depreciación y Amortización	14	39	43	50	57	59	11	11
Impuestos Diferidos	-12	0	0	-11	0	0	-19	-11
Provisiones para Obligaciones Diversas y Otros	-3	1	0	0	0	0	0	0
Flujo Generado por Resultado Neto	204	237	248	300	205	-54	56	48
Inversiones en valores	1	0	0	12	15	-1	0	0
Operaciones con valores y derivados neto	30	0	0	0	0	0	0	0
Aumento en la cartera de crédito	-644	-1,174	-1,522	-819	-528	-1,688	-182	-474
Bienes Adjudicados	9	-29	-101	36	-17	-28	-66	116
Otros activos misc.	-34	-93	-125	-1	13	-17	-14	-11
Captación	245	1,103	1,931	622	-446	1,628	224	746
Préstamos de Bancos	81	103	-199	-99	10	25	-296	-196
Créditos diferidos y cobros anticipados	24	36	101	7	2	2	-9	5
Aumento por partidas relacionadas con la operación	-188	11	-58	-325	-930	-92	-368	110
Recursos Generados en la Operación	16	248	190	-25	-725	-147	-312	158
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	39	151	96	0	-0	0	1	0
Emisión de Obligaciones subordinados	39	151	96	0	-0	0	1	0
Aportaciones al capital social en efectivo	0	0	0	0	0	0	0	0
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-20	-20	-24	-70	-60	-72	-3	-10
Adquisición de mobiliario y equipo	-5	-10	-21	-68	-60	-72	-2	-8
Aumento de otros activos y cargos diferidos	-15	-10	-3	-2	0	0	-1	-2
CAMBIO EN EFECTIVO	35	379	262	-95	-785	-218	-314	148
Disponibilidad al principio del periodo	623	658	1,037	1,299	1,204	419	1,037	1,299
Disponibilidades al final del periodo	658	1,037	1,299	1,204	419	201	723	1,447
Flujo Libre de Efectivo	313	271	301	809	557	-153	59	63

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por KPMG Cárdenas Dosal proporcionada por el Banco.

*Proyecciones realizadas a partir del 2T24 bajo un escenario estrés.

Flujo Libre de Efectivo (Millones de Pesos)	2021	2022	2023	2024P*	2025P	2026P	1T23	1T24
Resultado Neto	100	147	168	-191	-132	29	50	38
+ Partidas en el Resultado Neto que no Implican Efectivo	104	90	80	491	337	-83	6	10
+ Estimaciones Preventivas	106	52	34	452	280	-143	15	10
- Castigos	0	14	0	19	48	48	0	0
+ Depreciación	14	39	43	50	57	59	11	11
+ Otras cuentas por cobrar	-34	-93	-125	-1	13	-17	-14	-11
+ Otras cuentas por pagar	24	36	101	7	2	2	-9	5
Flujo Libre de Efectivo	313	271	301	809	557	-153	59	63



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Glosario

Activos Productivos Totales. Disponibilidades + Inversiones en Valores + Operaciones con Valores y Derivados + Cartera de Crédito Neta + Deudores por Reporto.

Activos Sujetos a Riesgo. Activos Sujetos a Riesgo de Mercado + Activos Sujetos a Riesgo de Crédito + Activos Sujetos a Riesgo Operacional.

Brecha Ponderada A/P. Suma ponderada del diferencial entre activos y pasivos para cada periodo / Suma ponderada del monto de pasivos para cada periodo.

Brecha Ponderada a Capital. Suma ponderada del diferencial entre activos y pasivos para cada periodo / Capital contable al cierre del periodo evaluado.

Cartera Vigente a Deuda Neta. Cartera Vigente / (Pasivos con Costo – Inversiones en Valores – Disponibilidades).

Coefficiente de Cobertura de Liquidez. Activos Líquidos Computables / Salidas Efectivo Netas

Deuda Neta. Captación Tradicional + Pasivos Bancarios + Préstamos Bancarios + Otras Cuentas por Pagar – Disponibilidades – Inversiones en Valores.

Flujo Libre de Efectivo. Resultado Neto + Estimaciones Preventivas – Castigos + Depreciación y Amortización + Otras Cuentas por Pagar.

Índice de Capitalización Básico. Capital Contable Básico / Activos Sujetos a Riesgo Totales.

Índice de Capitalización Neto. Capital Contable Neto / Activos Sujetos a Riesgo Totales.

Índice de Eficiencia. Gastos de Administración 12m / Ingresos Totales de la Operación 12m.

Índice de Morosidad. Cartera Vencida / Cartera Total.

Índice de Morosidad Ajustado. (Cartera Vencida + Castigos 12m) / (Cartera Total + Castigos 12m).

MIN Ajustado. (Margen Financiero Ajustado por Riesgos Crediticios 12m / Activos Productivos Prom. 12m).

NSFR. Pasivos y Capital con una Exigibilidad Superior a un Año / Activos Disponibles y Monetizables.

Pasivos con Costo. Préstamos Bancarios.

Razón de Apalancamiento. Pasivo Total Prom. 12m / Capital Contable Prom. 12m.

Razón de Apalancamiento Ajustada. (Pasivo Total Prom. 12m – Acreedores por Reporto 12m) / Capital Contable Prom. 12m.

ROA Promedio. Utilidad Neta Consolidada 12m / Activos Totales Prom. 12m.

Spread de Tasas. Tasa Activa – Tasa Pasiva.

Tasa Activa. Ingresos por Intereses 12m / Activos Productivos Totales Prom. 12m.

Tasa Pasiva. Gastos por Intereses 12m / Pasivos Con Costo Prom. 12m.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

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

Metodologías utilizadas para el análisis*	Metodología de Calificación para Bancos (México), Febrero 2021
Calificación anterior	HR BBB / Perspectiva Positiva / HR3
Fecha de última acción de calificación	23 de junio de 2023
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	1T20 – 1T24
Relación de fuentes de información utilizadas, incluyendo las proporcionadas por terceras personas	Información financiera trimestral interna y anual dictaminada por KPMG proporcionada por el Banco.
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.
Calificaciones otorgadas por otras agencias calificadoras a los presentes valores (en su caso)	n.a.

*Para más información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar www.hrratings.com/methodology/

** 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 (CNBV) y registrada ante la Securities and Exchange Commission de los Estados Unidos de Norteamérica (SEC) como una NRSRO para los activos de finanzas públicas, corporativos e instituciones financieras, según lo descrito en la cláusula (v) de la sección 3(a)(62)(A) de la U.S. Securities Exchange Act of 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA) y por el Financial Conduct Authority (FCA).

La calificación antes señalada fue solicitada por la entidad, emisor o tercero distinto a la entidad o emisor 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 y (iv) las escalas de calificación y sus definiciones.

Las calificaciones y/u opiniones de 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 se emiten en nombre de HR Ratings y no de su personal directivo o técnico y 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.

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. Derivado de lo anterior, HR Ratings no es responsable de cualquier error u omisión en dicha información o, en caso de que esta sea incorrecta o inexacta, por los resultados obtenidos por el uso de la misma. La mayoría de las emisoras de instrumentos de deuda calificadas por HR Ratings de México, o un tercero, 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, al 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 calificadoradora 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, 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 US\$1,000 a US\$1,000,000 (mil a un millón dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (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 US\$5,000 y US\$2,000,000 (cinco mil a dos millones de dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América) (o el equivalente en otra moneda).

Contacto con Medios
comunicaciones@hrratings.com



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS