

**Calificación**

BIM LP HR BBB-  
BIM CP HR3  
Perspectiva Estable

Evolución de la Calificación Crediticia



**Contactos**

**Angel García**  
Director de Instituciones Financieras / ABS  
Analista Responsable  
angel.garcia@hrratings.com

**Jorge Jiménez**  
Analista  
jorge.jimenez@hrratings.com

**Akira Hirata**  
Director Asociado de Instituciones Financieras / ABS  
akira.hirata@hrratings.com

**HR Ratings ratificó la calificación de HR BBB-, modificando la Perspectiva de Negativa a Estable, y de HR3 para BIM**

La ratificación de la calificación para BIM<sup>1</sup> se basa en la adecuada evolución financiera mostrada por el Banco en cuanto a su posición de solvencia, calidad de activos y generación de ingresos. En línea con lo anterior, el índice de capitalización básico y neto cerraron en 12.2% y 15.4% al tercer trimestre del 2022 (3T22) (vs. 12.2% y 14.0% al 3T21 y 11.7% y 13.4% en el escenario base), superior a lo estimado por HR Ratings, debido a la emisión de obligaciones subordinadas por P\$300 millones (m), así como por la generación de resultados netos. La calidad de los activos se mantiene en niveles moderados al cerrar el índice de morosidad ajustado en 5.9%, no obstante, se observa una mejora en los buckets de morosidad al cerrar en 90.2% en cero días de atraso, que son niveles cercanos a los observados en el 2019, antes de la pandemia. El Banco presenta una generación de ingresos positiva, impulsada por el crecimiento en sus operaciones de crédito y un incremento en sus márgenes financieros, sin embargo, la generación de otros ingresos no crediticios ha continuado constante. Con ello, el ROA Promedio cerró en 1.6% posicionándose en niveles buenos al 3T22 (vs. 0.3% en el escenario base). La calificación contempla los adecuados indicadores de solvencia, los cuales se podrían fortalecer por una inyección de capital esperada de P\$130m durante el segundo trimestre del 2023, lo que les permitiría absorber la generación de estimaciones preventivas estimadas, así como la moderada calidad en su cartera. Finalmente, el Banco muestra una calificación Promedio en los factores Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo (ESG). Los principales supuestos y resultados son:

Supuestos y Resultados: BIM (Millones de Pesos)	Trimestral		Anual			Escenario Base			Escenario Estrés		
	3T21	3T22	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	2022P*	2023P	2024P
Cartera Total	7,081	7,980	6,042	6,654	7,260	8,211	8,963	9,690	8,104	8,473	8,935
Gastos de Administración 12m	445	549	472	425	483	547	620	668	558	591	625
Resultado Neto 12m	80	139	19	14	100	76	101	103	16	-333	-1
Índice de Morosidad	4.7%	5.7%	3.5%	4.2%	4.4%	5.9%	6.0%	6.1%	6.0%	9.1%	9.6%
Índice de Morosidad Ajustado	4.7%	5.8%	4.5%	5.0%	4.4%	6.3%	6.6%	6.8%	6.5%	10.6%	10.6%
MIN Ajustado	2.7%	4.0%	3.5%	2.6%	2.9%	3.2%	3.6%	3.6%	2.7%	-1.2%	2.6%
Índice de Eficiencia	71.8%	72.4%	83.5%	76.5%	71.5%	72.4%	71.5%	71.4%	82.2%	89.3%	85.4%
ROA Promedio	1.0%	1.6%	0.3%	0.2%	1.2%	0.8%	1.0%	1.0%	0.2%	-3.5%	0.2%
Índice de Capitalización Básico	12.2%	12.2%	13.3%	11.9%	12.3%	11.5%	12.5%	12.4%	11.1%	7.6%	7.2%
Índice de Capitalización Neto	14.0%	15.4%	13.3%	13.2%	14.0%	14.0%	15.5%	15.4%	13.5%	9.4%	9.0%
Razón de Apalancamiento Ajustada	6.4	6.4	5.8	6.2	6.4	6.5	6.5	6.1	6.6	8.7	10.8
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	3.4%	4.1%	3.7%	3.4%	3.6%	4.0%	3.9%	3.7%	3.2%	2.7%	3.2%
CCL	221.5%	265.9%	288.2%	180.3%	247.7%	265.9%	238.9%	319.9%	265.9%	186.8%	283.2%
NSFR	119.0%	107.9%	119.8%	118.4%	114.3%	113.0%	113.3%	113.3%	118.1%	117.1%	117.7%

Fuente: HR Ratings con información financiera trimestral y anual dictaminada por KPMG Cárdenas Dosal proporcionada por el Banco.  
\*Proyecciones realizadas a partir del 4T22 bajo un escenario base y de estrés.

**Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones**

- **Mejora en la posición de solvencia, reflejada en un índice de capitalización neto de 15.4% al 3T22 (vs. 14.0% al 3T21 y 13.4% en el escenario base).** La posición de solvencia se fortaleció en los últimos 12 meses (m), tanto por la colocación de obligaciones subordinadas por P\$150m en los últimos 12m, con lo que el acumulado asciende a P\$300m, como por la generación de utilidades netas.
- **Aumento del índice de morosidad ajustado a 5.9% al 3T22, ubicándose en niveles moderados (vs 5.9% en el escenario base).** El aumento de la morosidad se observa principalmente por el atraso en los créditos sindicados, lo que conlleva a un aumento en la cartera vencida a un monto de P\$452m en septiembre de 2022 (vs. P\$330 al 3T21 y P\$409m en el escenario base). Por lo anterior, BIM se encuentra realizando los procesos operativos para atender la calidad de su cartera.

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

- El ROA Promedio se incrementó a 1.6% al 3T22, apoyado por mayores ingresos provenientes de su mejora en el *spread* de tasas, así como por una **contante generación de ingresos no crediticios (vs. 0.3% en el escenario base)**. La mejora en el *spread* de tasas permitió tener un aumento en sus ingresos por intereses, además de la reducción de estimaciones permitió generar mayor utilidad.

## Expectativas para Periodos Futuros

- **Posición de solvencia en niveles moderados, el cual se observaría en un índice de capitalización de 14.0% al 4T22 (vs. 14.0% al 4T21)**. Se espera que el Banco mantendrá una estabilidad en su indicador de solvencia a través de la generación de utilidades netas, sus obligaciones subordinadas y sin repartir dividendos.
- **Estabilidad en su rentabilidad, que se reflejaría en un ROA Promedio de 0.8% al 4T22 (vs. 1.2% al 4T21)**. Se espera que la utilidad neta se muestre en P\$76m al cierre de 2022 (vs. P\$100m al cierre de 2021) y se mantenga con estabilidad para los siguientes años.
- **La morosidad de la cartera de BIM mantendría niveles por encima de los observados de manera histórica**. El Banco mantendría un alza en sus indicadores de morosidad y de morosidad ajustado se ubiquen en 5.9% y 6.4% al 4T22 (vs. 4.4% y 5.0% al 4T21).

## Factores Adicionales Considerados

- **Factores ESG en niveles Promedio**. El Banco muestra un nivel promedio respecto a los factores ambientales, sociales y de gobierno corporativo.
- **Colocación de obligaciones subordinadas por P\$300m**. En septiembre de 2022 resta un plazo remanente de aproximadamente 8 años para las obligaciones subordinadas, las cuales fortalecieron el índice de capitalización de 14.0% al 3T21 a 15.4% al 3T22. Asimismo, se espera la inyección de capital por P\$130m durante el segundo trimestre del 2023.
- **Se mantienen moderada concentración de los clientes principales al concentrar el 1.4x su capital contable**. La concentración representa un riesgo ante la posición financiera del Banco ante el incumplimiento de alguno de sus clientes.

## Factores que Podrían Subir la Calificación

- **Constancia del índice de capitalización por encima de 15.0%**. Esta situación, aunado de una posible aportación de capital, reflejaría fortalecimiento en la posición de solvencia del Banco, lo que podría aumentar la calificación.
- **Sostenida generación de utilidades netas**. Mantener un ROA Promedio con estabilidad en niveles superiores a 1.0% contribuiría al fortalecimiento sostenido del capital, lo que podría incrementar la calificación.

## Factores que Podrían Bajar la Calificación

- **Presión en la posición de solvencia**. La disminución del capital contable debido a pérdidas netas, que disminuyan el índice de capitalización a niveles de 12.0%, podría afectar la calificación.
- **Índice de morosidad ajustado en niveles por arriba de 8.0%**. Lo anterior podría afectar la situación financiera del Banco, por lo que podría disminuir su capacidad de pago, así como su calificación.



Credit  
Rating  
Agency

**BIM**

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

**HR BBB-  
HR3**

Instituciones Financieras  
9 de diciembre de 2022

A NRSRO Rating\*

**Anexo - Escenario Base**

Balance: BIM (Millones de Pesos)	Anual						Trimestral	
	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	3T21	3T22
<b>Escenario Base</b>								
<b>ACTIVO</b>	7,517	8,214	8,715	9,743	10,437	11,046	8,548	9,574
Disponibilidades	639	623	658	709	658	597	605	652
Inversiones en valores	160	210	209	210	212	214	210	210
<b>Operaciones con valores y derivadas</b>	180	135	105	106	110	115	135	105
<b>Total Cartera de Crédito Neto</b>	5,836	6,394	6,944	7,800	8,476	9,125	6,796	7,652
<b>Cartera de Crédito Total</b>	6,042	6,654	7,260	8,211	8,963	9,690	7,081	7,980
<b>Cartera de crédito vigente</b>	5,828	6,375	6,942	7,727	8,427	9,095	6,750	7,528
Créditos comerciales	5,341	5,940	6,573	7,393	8,117	8,811	6,366	7,188
Créditos de consumo	3	1	0	0	0	0	0	0
Créditos a la vivienda	484	435	369	334	310	284	385	340
<b>Cartera de crédito vencida</b>	214	279	317	485	535	595	330	452
Créditos vencidos comerciales	129	217	258	451	508	573	272	417
Créditos vencidos de consumo	1	0	0	0	0	0	0	0
Créditos vencidos a la vivienda	84	61	59	34	27	22	58	35
Estim. Preventiva para riesgos crediticios	-206	-259	-316	-412	-487	-566	-285	-328
<b>Otros Activos</b>	702	852	798	918	981	995	802	955
Otras cuentas por cobrar <sup>1</sup>	215	327	227	312	348	374	307	261
Bienes adjudicados	223	244	235	263	287	266	194	274
Inmuebles, mobiliario y equipo	23	22	21	83	68	57	21	88
Inversiones permanentes en acciones	4	4	5	8	12	16	4	7
Impuestos diferidos (a favor)	158	180	196	162	168	175	200	160
Otros activos misc. <sup>2</sup>	79	74	115	90	99	107	76	165
<b>Pasivo</b>	6,437	7,120	7,521	8,504	8,968	9,473	7,387	8,305
<b>Captación tradicional</b>	4,677	5,268	5,514	6,177	6,633	7,063	5,445	6,082
Depósitos de exigibilidad inmediata	376	382	361	273	293	353	397	268
Depósitos a plazo	4,251	4,886	5,153	5,904	6,340	6,710	5,048	5,814
Títulos de Crédito Emitidos o Bonos Bancarios	50	0	0	0	0	0	0	0
<b>Préstamos de Bancos y de Otros Organismos</b>	1,617	1,565	1,645	1,658	1,650	1,710	1,594	1,557
De corto plazo	296	450	595	613	660	684	396	486
De largo plazo	1,321	1,115	1,051	1,044	990	1,026	1,198	1,071
Otras cuentas por pagar	129	164	194	306	318	331	180	303
Obligaciones subordinadas en circulación	0	111	150	302	302	302	150	302
Créditos diferidos y cobros anticipados	14	12	18	62	64	67	18	61
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	1,080	1,094	1,193	1,239	1,469	1,573	1,161	1,269
<b>Capital mayoritario</b>	1,080	1,094	1,193	1,239	1,469	1,573	1,161	1,269
<b>Capital contribuido</b>	1,085	1,085	1,085	1,085	1,215	1,215	1,085	1,085
<b>Capital ganado</b>	-5	9	109	154	254	358	76	184
Reservas de capital	11	13	15	24	28	28	14	24
Resultado de ejercicios anteriores	-35	-18	-6	54	126	227	-5	54
Resultado neto mayoritario	19	14	100	76	101	103	67	106
<b>Deuda Neta</b>	5,624	6,276	6,636	7,524	8,034	8,596	6,555	7,382

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

\*Proyecciones realizadas a partir del 4T22 bajo un escenario base.

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

<sup>2</sup> Cargos Diferidos, Pagos Anticipados, Intangibles y Otros Activos de Corto y Largo Plazo.

Cuentas de Orden	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	3T21	3T22
Compromisos crediticios	3,732	3,953	5,463	6,140	6,389	6,649	4,738	6,079
Bienes en fideicomiso o mandato	26,538	33,348	40,526	48,688	52,701	57,045	35,930	47,733
Bienes en custodia o administración	5,285	4,702	3,658	3,473	3,203	2,955	3,924	3,544
Garantías recibidas	180	135	105	106	110	115	135	105
Intereses devengados de la cartera de crédito vencida	122	137	153	194	202	210	142	192
Otras cuentas de Registro	34	49	59	73	76	79	57	72
<b>TOTAL</b>	35,891	42,324	49,964	58,673	62,681	67,052	44,926	57,725

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

\*Proyecciones realizadas a partir del 4T22 bajo un escenario base.



Credit  
Rating  
Agency

**BIM**

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

**HR BBB-  
HR3**

Instituciones Financieras  
9 de diciembre de 2022

A NRSRO Rating\*

Edo. De Resultados: BIM (Millones de Pesos)	Anual						Acumulado	
	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	3T21	3T22
<b>Escenario Base</b>								
Ingresos por intereses	831	795	764	1,030	1,234	1,290	555	767
Gastos por intereses (menos)	531	493	428	603	753	780	316	446
<b>MARGEN FINANCIERO</b>	<b>300</b>	<b>302</b>	<b>336</b>	<b>427</b>	<b>481</b>	<b>510</b>	<b>239</b>	<b>321</b>
Estimaciones Preventivas para riesgos crediticios (menos)	74	112	106	143	134	143	70	40
<b>MARGEN FINANCIERO AJUST. POR RIESGO CRED.</b>	<b>226</b>	<b>190</b>	<b>230</b>	<b>284</b>	<b>347</b>	<b>367</b>	<b>169</b>	<b>281</b>
Comisiones y tarifas cobradas (mas)	271	257	338	328	385	422	238	237
Comisiones y tarifas pagadas (menos)	12	9	7	7	6	6	5	5
Otros Ingresos y Resul. por intermediación (mas)	6	6	8	7	8	8	-12	-10
Resultado por valuación a valor razonable	0	-1	0	0	0	0	0	0
Otros Ingresos (egresos) de la Operación	6	7	7	7	8	8	-12	-10
<b>INGRESOS (EGRESOS) TOTALES DE LA OPERACIÓN</b>	<b>491</b>	<b>444</b>	<b>569</b>	<b>613</b>	<b>734</b>	<b>791</b>	<b>390</b>	<b>503</b>
Gastos de administración y promoción (menos)	472	425	483	547	620	668	338	404
<b>RESULTADO DE LA OPERACIÓN</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>86</b>	<b>66</b>	<b>114</b>	<b>123</b>	<b>52</b>	<b>99</b>
ISR y PTU Causado (menos)	0	0	0	0	0	0	0	0
ISR y PTU Causado y Diferidos (menos)	0	5	-12	-7	17	25	-15	-5
<b>RESULTADO ANTES de PART En SUBS. Y ASOC.</b>	<b>19</b>	<b>14</b>	<b>99</b>	<b>72</b>	<b>97</b>	<b>99</b>	<b>67</b>	<b>104</b>
Part. en el Res. de Sub. y Asociadas (mas)	0	1	1	3	4	4	0	2
<b>RESULTADO NETO</b>	<b>19</b>	<b>14</b>	<b>100</b>	<b>76</b>	<b>101</b>	<b>103</b>	<b>67</b>	<b>106</b>

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

\*Proyecciones realizadas a partir del 4T22 bajo un escenario base.

Métricas Financieras: BIM	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	3T21	3T22
Índice de Morosidad	3.5%	4.2%	4.4%	5.9%	6.0%	6.1%	4.7%	5.7%
Índice de Morosidad Ajustado	4.5%	5.0%	4.4%	6.3%	6.6%	6.8%	4.7%	5.8%
Min Ajustado	3.5%	2.6%	2.9%	3.2%	3.6%	3.6%	2.7%	4.0%
Índice de Eficiencia	83.5%	76.5%	71.5%	72.4%	71.5%	71.4%	71.8%	72.4%
ROA Promedio	0.3%	0.2%	1.2%	0.8%	1.0%	1.0%	1.0%	1.6%
Índice de Capitalización Básico	13.3%	11.9%	12.3%	11.5%	12.5%	12.4%	12.2%	12.2%
Índice de Capitalización Neto	13.3%	13.2%	14.0%	14.0%	15.5%	15.4%	14.0%	15.4%
Razón de Apalancamiento Ajustada	5.8	6.2	6.4	6.5	6.5	6.1	6.4	6.4
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	3.7%	3.4%	3.6%	4.0%	3.9%	3.7%	3.4%	4.1%
Tasa Activa	12.9%	10.8%	9.7%	11.8%	12.8%	12.6%	9.5%	11.5%
Tasa Pasiva	9.2%	7.4%	6.0%	7.8%	9.0%	8.8%	6.1%	7.4%
CCL	288.2%	180.3%	247.7%	265.9%	238.9%	319.9%	221.5%	265.9%
NSFR	119.8%	118.4%	114.3%	113.0%	113.3%	113.3%	119.0%	107.9%

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

\*Proyecciones realizadas a partir del 4T22 bajo un escenario base.



Credit  
Rating  
Agency

**BIM**

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

**HR BBB-  
HR3**

Instituciones Financieras  
9 de diciembre de 2022

A NRSRO Rating\*

Flujo Libre de Efectivo: BIM (Millones de Pesos)		Anual						Acumulado	
Escenario Base		2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	3T21	3T22
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>									
Resultado Neto del Periodo		19	14	99	76	101	103	67	106
Partidas aplicadas a resultados que no generaron o requirieron efectivo		81	104	104	175	170	176	61	62
Provisiones Preventivas para riesgos crediticios		74	112	106	143	134	143	70	40
Depreciación y Amortización		18	15	14	39	40	37	10	28
Impuestos Diferidos		0	5	-12	-5	0	0	-19	-5
Provisiones para Obligaciones Diversas y Otros		-11	-28	-3	-0	-4	-4	-0	1
<b>Flujo Generado por Resultado Neto</b>		<b>100</b>	<b>118</b>	<b>203</b>	<b>250</b>	<b>271</b>	<b>279</b>	<b>128</b>	<b>168</b>
Inversiones en valores		-52	-50	1	-0	-2	-2	0	0
Operaciones con valores y derivados neto		110	45	30	-1	-4	-4	0	0
Aumento en la cartera de crédito		-870	-772	-643	-1,030	-810	-793	-470	-779
Bienes Adjudicados		37	-21	9	-27	-24	21	50	-38
Otros activos misc.		7	2	-34	-39	-8	-8	19	-114
Captación		980	591	245	664	456	430	177	569
Préstamos de Bancos		-344	-52	81	11	-8	60	28	-90
Créditos diferidos y cobros anticipados		-32	23	24	37	3	3	20	36
<b>Aumento por partidas relacionadas con la operación</b>		<b>-164</b>	<b>-234</b>	<b>-187</b>	<b>-331</b>	<b>-427</b>	<b>-314</b>	<b>-176</b>	<b>-312</b>
<b>Recursos Generados en la Operación</b>		<b>-64</b>	<b>-116</b>	<b>16</b>	<b>-81</b>	<b>-156</b>	<b>-35</b>	<b>-48</b>	<b>-144</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		<b>75</b>	<b>111</b>	<b>39</b>	<b>152</b>	<b>130</b>	<b>0</b>	<b>39</b>	<b>152</b>
Emisión de Obligaciones subordinados		0	111	39	152	0	0	39	152
Aportaciones al capital social en efectivo		75	0	0	0	130	0	0	0
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>-14</b>	<b>-11</b>	<b>-20</b>	<b>-20</b>	<b>-25</b>	<b>-26</b>	<b>-10</b>	<b>-14</b>
Adquisición de mobiliario y equipo		-7	-5	-5	-12	-25	-26	-6	-6
Aumento de otros activos y cargos diferidos		-7	-6	-15	-8	0	0	-4	-8
<b>CAMBIO EN EFECTIVO</b>		<b>-3</b>	<b>-16</b>	<b>35</b>	<b>51</b>	<b>-51</b>	<b>-61</b>	<b>-19</b>	<b>-6</b>
Disponibilidad al principio del periodo		642	639	623	658	709	658	623	658
<b>Disponibilidades al final del periodo</b>		<b>639</b>	<b>623</b>	<b>658</b>	<b>709</b>	<b>658</b>	<b>597</b>	<b>605</b>	<b>652</b>
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>		<b>104</b>	<b>217</b>	<b>313</b>	<b>396</b>	<b>381</b>	<b>389</b>	<b>247</b>	<b>158</b>

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

\*Proyecciones realizadas a partir del 4T22 bajo un escenario base.

Flujo Libre de Efectivo (Millones de Pesos)		2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	3T21	3T22
Resultado Neto		19	14	99	76	101	103	67	106
+ Partidas en el Resultado Neto que no Implican Efectivo		81	104	104	175	170	176	61	62
+ Estimaciones Preventivas		74	112	106	143	134	143	70	40
- Castigos		-63	-54	0	-33	-58	-65	0	0
+ Depreciación		18	15	14	39	40	37	10	28
+ Otras cuentas por cobrar		7	2	-34	-39	-8	-8	19	-114
+ Otras cuentas por pagar		-32	23	24	37	3	3	20	36
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>		<b>104</b>	<b>217</b>	<b>313</b>	<b>396</b>	<b>381</b>	<b>389</b>	<b>247</b>	<b>158</b>



Credit  
Rating  
Agency

**BIM**

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

**HR BBB-  
HR3**

Instituciones Financieras  
9 de diciembre de 2022

A NRSRO Rating\*

**Anexo - Escenario de Estrés**

Balance: BIM (Millones de Pesos)	Anual						Trimestral	
	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	3T21	3T22
<b>Escenario Estrés</b>								
<b>ACTIVO</b>	7,517	8,214	8,715	9,586	9,684	10,158	8,548	9,574
Disponibilidades	639	623	658	436	469	505	605	652
Inversiones en valores	160	210	209	210	212	214	210	210
<b>Operaciones con valores y derivadas</b>	180	135	105	106	110	115	135	105
<b>Total Cartera de Crédito Neto</b>	5,836	6,394	6,944	7,734	7,819	8,207	6,796	7,652
<b>Cartera de Crédito Total</b>	6,042	6,654	7,260	8,104	8,473	8,935	7,081	7,980
<b>Cartera de crédito vigente</b>	5,828	6,375	6,942	7,621	7,700	8,078	6,750	7,528
Créditos comerciales	5,341	5,940	6,573	7,287	7,397	7,802	6,366	7,188
Créditos de consumo	3	1	0	0	0	0	0	0
Créditos a la vivienda	484	435	369	334	303	276	385	340
<b>Cartera de crédito vencida</b>	214	279	317	482	773	857	330	452
Créditos vencidos comerciales	129	217	258	448	739	829	272	417
Créditos vencidos de consumo	1	0	0	0	0	0	0	0
Créditos vencidos a la vivienda	84	61	59	34	34	28	58	35
Estim. Preventiva para riesgos crediticios	-206	-259	-316	-370	-654	-728	-285	-328
<b>Otros Activos</b>	702	852	798	1,100	1,073	1,118	802	955
Otras cuentas por cobrar <sup>1</sup>	215	327	227	387	391	410	307	261
Bienes adjudicados	223	244	235	259	271	251	194	274
Inmuebles, mobiliario y equipo	23	22	21	83	68	57	21	88
Inversiones permanentes en acciones	4	4	5	8	12	16	4	7
Impuestos diferidos (a favor)	158	180	196	168	204	248	200	160
Otros activos misc. <sup>2</sup>	79	74	115	194	127	134	76	165
<b>Pasivo</b>	6,437	7,120	7,521	8,407	8,838	9,313	7,387	8,305
<b>Captación tradicional</b>	4,677	5,268	5,514	6,177	6,633	7,063	5,445	6,082
Depósitos de exigibilidad inmediata	376	382	361	273	293	353	397	268
Depósitos a plazo	4,251	4,886	5,153	5,904	6,340	6,710	5,048	5,814
Títulos de Crédito Emitidos o Bonos Bancarios	50	0	0	0	0	0	0	0
<b>Préstamos de Bancos y de Otros Organismos</b>	1,617	1,565	1,645	1,658	1,650	1,710	1,594	1,557
De corto plazo	296	450	595	613	660	684	396	486
De largo plazo	1,321	1,115	1,051	1,044	990	1,026	1,198	1,071
Otras cuentas por pagar	129	164	194	209	189	172	180	303
Obligaciones subordinadas en circulación	0	111	150	302	302	302	150	302
Créditos diferidos y cobros anticipados	14	12	18	62	64	67	18	61
<b>CAPITAL CONTABLE</b>	1,080	1,094	1,193	1,179	846	845	1,161	1,269
<b>Capital mayoritario</b>	1,080	1,094	1,193	1,179	846	845	1,161	1,269
<b>Capital contribuido</b>	1,085	1,085	1,085	1,085	1,085	1,085	1,085	1,085
<b>Capital ganado</b>	-5	9	109	94	-239	-240	76	184
Reservas de capital	11	13	15	24	25	25	14	24
Resultado de ejercicios anteriores	-35	-18	-6	54	69	-264	-5	54
Resultado neto mayoritario	19	14	100	16	-333	-1	67	106
<b>Deuda Neta</b>	5,624	6,276	6,636	7,699	8,093	8,528	6,555	7,382

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

\*Proyecciones realizadas a partir del 4T22 bajo un escenario estrés.

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

<sup>2</sup> Cargos Diferidos, Pagos Anticipados, Intangibles y Otros Activos de Corto y Largo Plazo.

Cuentas de Orden	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	3T21	3T22
Compromisos crediticios	3,732	3,953	5,463	6,140	6,389	6,649	4,738	6,079
Bienes en fideicomiso o mandato	26,538	33,348	40,526	48,688	52,701	57,045	35,930	47,733
Bienes en custodia o administración	5,285	4,702	3,658	3,473	3,203	2,955	3,924	3,544
Garantías recibidas	180	135	105	106	110	115	135	105
Intereses devengados de la cartera de crédito vencida	122	137	153	194	202	210	142	192
Otras cuentas de Registro	34	49	59	73	76	79	57	72
<b>TOTAL</b>	35,891	42,324	49,964	58,673	62,681	67,052	44,926	57,725

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

\*Proyecciones realizadas a partir del 4T22 bajo un escenario base.



Credit  
Rating  
Agency

**BIM**

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

**HR BBB-  
HR3**

Instituciones Financieras  
9 de diciembre de 2022

A NRSRO Rating\*

Edo. De Resultados: BIM (Millones de Pesos)	Anual						Acumulado	
	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	3T21	3T22
<b>Escenario Estrés</b>								
Ingresos por intereses	831	795	764	1,002	1,157	1,137	555	767
Gastos por intereses (menos)	531	493	428	648	836	776	316	446
<b>MARGEN FINANCIERO</b>	<b>300</b>	<b>302</b>	<b>336</b>	<b>353</b>	<b>321</b>	<b>361</b>	<b>239</b>	<b>321</b>
Estimaciones Preventivas para riesgos crediticios (menos)	74	112	106	118	427	112	70	40
<b>MARGEN FINANCIERO AJUST. POR RIESGO CRED.</b>	<b>226</b>	<b>190</b>	<b>230</b>	<b>236</b>	<b>-106</b>	<b>249</b>	<b>169</b>	<b>281</b>
Comisiones y tarifas cobradas (mas)	271	257	338	325	341	372	238	237
Comisiones y tarifas pagadas (menos)	12	9	7	7	8	9	5	5
Otros Ingresos y Resul. por intermediación (mas)	6	6	8	7	8	8	-12	-10
<b>INGRESOS (EGRESOS) TOTALES DE LA OPERACIÓN</b>	<b>491</b>	<b>444</b>	<b>569</b>	<b>561</b>	<b>235</b>	<b>619</b>	<b>390</b>	<b>503</b>
Gastos de administración y promoción (menos)	472	425	483	558	591	625	338	404
<b>RESULTADO DE LA OPERACIÓN</b>	<b>19</b>	<b>19</b>	<b>86</b>	<b>3</b>	<b>-356</b>	<b>-5</b>	<b>52</b>	<b>99</b>
ISR y PTU Causado y Diferidos (menos)	0	5	-12	-10	-19	-0	-15	-5
<b>RESULTADO ANTES de PART En SUBS. Y ASOC.</b>	<b>19</b>	<b>14</b>	<b>99</b>	<b>13</b>	<b>-337</b>	<b>-5</b>	<b>67</b>	<b>104</b>
Part. en el Res. de Sub. y Asociadas (mas)	0	1	1	3	4	4	0	2
<b>RESULTADO NETO</b>	<b>19</b>	<b>14</b>	<b>100</b>	<b>16</b>	<b>-333</b>	<b>-1</b>	<b>67</b>	<b>106</b>

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

\*Proyecciones realizadas a partir del 4T22 bajo un escenario estrés.

Métricas Financieras: BIM	2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	3T21	3T22
Índice de Morosidad	3.5%	4.2%	4.4%	6.0%	9.1%	9.6%	4.7%	5.7%
Índice de Morosidad Ajustado	4.5%	5.0%	4.4%	6.5%	10.6%	10.0%	4.7%	5.8%
Min Ajustado	3.5%	2.6%	2.9%	2.7%	-1.2%	2.6%	2.7%	4.0%
Índice de Eficiencia	83.5%	76.5%	71.5%	82.2%	89.3%	85.4%	71.8%	72.4%
ROA Promedio	0.3%	0.2%	1.2%	0.2%	-3.5%	0.0%	1.0%	1.6%
Índice de Capitalización Básico	13.3%	11.9%	12.3%	11.1%	7.6%	7.2%	12.2%	12.2%
Índice de Capitalización Neto	13.3%	13.2%	14.0%	13.5%	9.4%	9.0%	14.0%	15.4%
Razón de Apalancamiento Ajustada	5.8	6.2	6.4	6.6	8.7	10.8	6.4	6.4
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	3.7%	3.4%	3.6%	3.2%	2.7%	3.2%	3.4%	4.1%
Tasa Activa	12.9%	10.8%	9.7%	11.6%	12.7%	11.9%	9.5%	11.5%
Tasa Pasiva	9.2%	7.4%	6.0%	8.4%	9.9%	8.8%	6.1%	7.4%
CCL	288.2%	180.3%	247.7%	265.9%	186.8%	283.2%	221.5%	265.9%
NSFR	119.8%	118.4%	114.3%	118.1%	117.1%	117.7%	119.0%	115.8%

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

\*Proyecciones realizadas a partir del 4T22 bajo un escenario estrés.



Credit  
Rating  
Agency

**BIM**

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

**HR BBB-  
HR3**

Instituciones Financieras  
9 de diciembre de 2022

A NRSRO Rating\*

Flujo Libre de Efectivo: BIM (Millones de Pesos)		Anual					Acumulado		
Escenario Estrés		2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	3T21	3T22
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>									
Resultado Neto del Periodo		19	14	99	16	-333	-1	67	106
Partidas aplicadas a resultados que no generaron o requirieron efectivo		81	104	104	149	463	145	61	62
Provisiones Preventivas para riesgos crediticios		74	112	106	118	427	112	70	40
Depreciación y Amortización		18	15	14	39	40	37	10	28
Impuestos Diferidos		0	5	-12	-5	0	0	-19	-5
Provisiones para Obligaciones Diversas y Otros		-11	-28	-3	-0	-4	-4	-0	1
<b>Flujo Generado por Resultado Neto</b>		<b>100</b>	<b>118</b>	<b>203</b>	<b>165</b>	<b>130</b>	<b>144</b>	<b>128</b>	<b>168</b>
Inversiones en valores		-52	-50	1	-0	-2	-2	0	0
Operaciones con valores y derivados neto		110	45	30	-1	-4	-4	0	0
Aumento en la cartera de crédito		-870	-772	-643	-939	-512	-501	-470	-779
Bienes Adjudicados		37	-21	9	-23	-12	20	50	-38
Otros activos misc.		7	2	-34	-143	67	-7	19	-114
Captación		980	591	245	664	456	430	177	569
Préstamos de Bancos		-344	-52	81	11	-8	60	28	-90
Créditos diferidos y cobros anticipados		-32	23	24	37	3	3	20	36
<b>Aumento por partidas relacionadas con la operación</b>		<b>-164</b>	<b>-234</b>	<b>-187</b>	<b>-519</b>	<b>-73</b>	<b>-82</b>	<b>-176</b>	<b>-312</b>
<b>Recursos Generados en la Operación</b>		<b>-64</b>	<b>-116</b>	<b>16</b>	<b>-354</b>	<b>58</b>	<b>62</b>	<b>-48</b>	<b>-144</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		<b>75</b>	<b>111</b>	<b>39</b>	<b>152</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>39</b>	<b>152</b>
Emisión de Obligaciones subordinados		0	111	39	152	0	0	39	152
Aportaciones al capital social en efectivo		75	0	0	0	0	0	0	0
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<b>-14</b>	<b>-11</b>	<b>-20</b>	<b>-20</b>	<b>-25</b>	<b>-26</b>	<b>-10</b>	<b>-14</b>
Adquisición de mobiliario y equipo		-7	-5	-5	-12	-25	-26	-6	-6
Aumento de otros activos y cargos diferidos		-7	-6	-15	-8	0	0	-4	-8
<b>CAMBIO EN EFECTIVO</b>		<b>-3</b>	<b>-16</b>	<b>35</b>	<b>-222</b>	<b>33</b>	<b>36</b>	<b>-19</b>	<b>-6</b>
Disponibilidad al principio del periodo		642	639	623	658	436	469	623	658
<b>Disponibilidades al final del periodo</b>		<b>639</b>	<b>623</b>	<b>658</b>	<b>436</b>	<b>469</b>	<b>505</b>	<b>605</b>	<b>652</b>
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>		<b>104</b>	<b>217</b>	<b>313</b>	<b>165</b>	<b>525</b>	<b>250</b>	<b>247</b>	<b>158</b>

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

\*Proyecciones realizadas a partir del 4T22 bajo un escenario estrés.

Flujo Libre de Efectivo (Millones de Pesos)		2019	2020	2021	2022P*	2023P	2024P	3T21	3T22
Resultado Neto		19	14	99	16	-333	-1	67	106
+ Partidas en el Resultado Neto que no Implican Efectivo		81	104	104	149	463	145	61	62
+ Estimaciones Preventivas		74	112	106	118	427	112	70	40
- Castigos		-63	-54	0	-50	-143	-39	0	0
+ Depreciación		18	15	14	39	40	37	10	28
+ Otras cuentas por cobrar		7	2	-34	-143	67	-7	19	-114
+ Otras cuentas por pagar		-32	23	24	37	3	3	20	36
<b>Flujo Libre de Efectivo</b>		<b>104</b>	<b>217</b>	<b>313</b>	<b>165</b>	<b>525</b>	<b>250</b>	<b>247</b>	<b>158</b>



## Glosario de Bancos

**Activos Productivos.** Disponibilidades + Inversiones en Valores + Total de Cartera de Crédito Neta – Estimaciones Preventivas

**Activos Sujetos a Riesgo.** Inversiones en Valores + Total de Cartera de Crédito Neta.

**Cartera Total.** Cartera de Crédito Vigente + Cartera de Crédito Vencida.

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

**Deuda Neta.** Préstamos Bancarios – Disponibilidades – Inversiones en Valores

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

**Índice de Capitalización.** Capital Contable / Activos sujetos a Riesgo Totales.

**Índice de Cobertura.** Estimaciones Preventivas para Riesgo Crediticos / Cartera Vencida.

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

**Índice de Eficiencia Operativa.** Gastos de Administración 12m / Activos Totales Prom. 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).

**Pasivos con Costo.** Préstamos Bancarios + Captación Tradicional + Emisiones Bursátiles + Obligaciones Subordinadas.

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

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

**ROE Promedio.** Utilidad Neta 12m / Capital Contable 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.



**Credit  
Rating  
Agency**

**BIM**

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

**HR BBB-  
HR3**

Instituciones Financieras  
9 de diciembre de 2022

A NRSRO Rating\*

## HR Ratings Contactos Dirección

### Presidencia del Consejo de Administración y Dirección General

#### Presidente del Consejo de Administración

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

#### Director General

Pedro Latapí +52 55 8647 3845  
pedro.latapi@hrratings.com

#### Vicepresidente del Consejo de Administración

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

### Análisis

#### Dirección General de Análisis / Análisis Económico

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

#### FP Estructuradas / Infraestructura

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

Roberto Soto +52 55 1500 3148  
roberto.soto@hrratings.com

#### Instituciones Financieras / ABS

Angel García +52 55 1253 6549  
angel.garcia@hrratings.com

Akira Hirata +52 55 8647 3837  
akira.hirata@hrratings.com

#### FP Quirografarias / Deuda Soberana / Análisis Económico

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

Álvaro Rodríguez +52 55 1500 3147  
alvaro.rodriguez@hrratings.com

#### Deuda Corporativa / ABS

Luis Miranda +52 52 1500 3146  
luis.miranda@hrratings.com

Heinz Cederborg +52 55 8647 3834  
heinz.cederborg@hrratings.com

#### Sustainable Impact / ESG

Luisa Adame +52 55 1253 6545  
luisa.adame@hrratings.com

### Regulación

#### Dirección General de Riesgos

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

#### Dirección General de Cumplimiento

Alejandra Medina +52 55 1500 0761  
alejandra.medina@hrratings.com

### Negocios

#### Dirección de Desarrollo de Negocios

Verónica Cordero +52 55 1500 0765  
veronica.cordero@hrratings.com

Carmen Oyoque +52 55 5105 6746  
carmen.oyoque@hrratings.com

### Operaciones

#### Dirección de Operaciones

Daniela Dosal +52 55 1253 6541  
daniela.dosal@hrratings.com



Credit  
Rating  
Agency

**BIM**

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

**HR BBB-  
HR3**

Instituciones Financieras  
9 de diciembre de 2022

A NRSRO Rating\*

México: Guillermo González Camarena No. 1200, Piso 10, Colonia Centro de Ciudad Santa Fe, Del. Álvaro Obregón, C.P. 01210, Ciudad de México. Tel 52 (55) 1500 3130.  
Estados Unidos: One World Trade Center, Suite 8500, New York, New York, ZIP Code 10007, Tel +1 (212) 220 5735.

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), Febrero 2021**

Para mayor información con respecto a esta(s) metodología(s), favor de consultar <https://www.hrratings.com/es/methodology>

**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	Contraparte: HR BBB- / Perspectiva Negativa / HR3
Fecha de última acción de calificación	10 de diciembre de 2021
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	1T19 – 3T22
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

*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), registrada ante la Securities and Exchange Commission (SEC) como una Nationally Recognized Statistical Rating Organization (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 de 1934 y certificada como una Credit Rating Agency (CRA) por la European Securities and Markets Authority (ESMA).*

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](http://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, (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 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 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, 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, 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 calificador 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 US\$1,000 a US\$1,000,000 (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 US\$5,000 y US\$2,000,000 (o el equivalente en otra moneda).