

Calificación

BIM LP	HR BBB
BIM CP	HR3
Perspectiva	Positiva

Evolución de la Calificación Crediticia



Contactos

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

Jorge Jiménez
Analista
jorge.jimenez@hrratings.com

Roberto Soto
Director Ejecutivo Sr. de Instituciones
Financieras / ABS
roberto.soto@hrratings.com

HR Ratings revisó al alza la calificación de HR BBB- a HR BBB, modificando la Perspectiva de Estable a Positiva 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. En este sentido, se observa que el índice de capitalización básico y neto cerraron en 12.5% y 15.6% al primer trimestre del 2023 (1T23) (vs. 12.0% y 14.5% al 1T22 y 11.2% y 13.8% en el escenario base), superior a lo estimado por HR Ratings, asimismo, la Asamblea General de Accionistas del Banco efectuó un aumento de capital social de P\$130 millones (m) a inicios del 2T23, dando un mayor soporte a BIM. Con ello, se estima que el índice de capitalización básico y neto cerrará en 13.5% y 17.0% al 4T23. Asimismo, la calidad de activos se mantiene en niveles moderados al cerrar con un índice de morosidad ajustado de 5.3%. 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 1.7% posicionándose en niveles de fortaleza al 1T23 (vs. 1.3% al 1T22 y 1.3% en el escenario base). 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		
	1T22	1T23	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P	2023P*	2024P	2025P
Cartera Total	7,589	8,614	6,654	7,260	8,419	9,180	10,014	10,963	8,070	8,677	9,597
Gastos de Administración 12m	489	593	425	483	555	639	713	760	596	593	762
Resultado Neto 12m	110	166	14	100	147	160	153	149	-117	-168	8
Índice de Morosidad	5.6%	5.2%	4.2%	4.4%	5.1%	5.6%	6.1%	6.5%	9.0%	10.7%	9.4%
Índice de Morosidad Ajustado	5.6%	5.3%	5.0%	4.4%	5.3%	5.8%	6.3%	6.7%	9.2%	11.1%	9.8%
MIN Ajustado	3.0%	4.8%	2.6%	2.9%	4.5%	4.7%	4.9%	4.4%	1.8%	1.4%	4.3%
Índice de Eficiencia	68.7%	75.3%	76.5%	71.5%	72.9%	73.2%	74.1%	76.8%	78.4%	86.5%	96.7%
ROA Promedio	1.3%	1.7%	0.2%	1.2%	1.6%	1.5%	1.3%	1.2%	-1.2%	-1.7%	0.1%
Índice de Capitalización Básico	12.0%	12.5%	11.9%	12.3%	12.0%	13.5%	13.6%	13.5%	12.6%	10.3%	9.9%
Índice de Capitalización Neto	14.5%	15.6%	13.2%	14.0%	15.1%	17.0%	17.1%	17.0%	15.9%	12.9%	12.5%
Razón de Apalancamiento Ajustada	6.4	6.6	6.2	6.4	6.5	6.4	6.0	6.0	6.5	7.0	8.3
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	3.9%	4.0%	3.4%	3.6%	4.1%	4.2%	4.3%	3.9%	3.6%	3.0%	3.6%
CCL	203.9%	304.1%	180.3%	247.7%	236.4%	241.7%	208.5%	198.1%	144.9%	121.2%	126.2%
NSFR	110.7%	111.0%	118.4%	114.3%	111.2%	118.8%	120.7%	122.0%	120.7%	121.6%	119.8%

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 15.6% al 1T23 (vs. 14.5% al 1T22 y 13.8% en el escenario base).** La posición de solvencia se ha fortalecido por la colocación de obligaciones subordinadas, con monto de P\$75m en los últimos 12m, así como por la generación de utilidades netas.
- **Disminución en el índice de morosidad ajustado a 5.3% al 1T23 (vs. 5.6% al 1T22 y en el escenario base).** Se observa una disminución respecto al índice de morosidad debido a un adecuado control en la calidad de la cartera. No obstante, la cartera vencida aumentó a un monto de P\$447m en marzo de 2023 (vs. P\$428m a marzo de 2022 y P\$493m en el escenario base).
- **Aumento del MIN Ajustado a 4.8% al 1T23 (vs. 3.0% al 1T22 y en el escenario base).** El MIN Ajustado presentó un aumento respecto al año anterior y las proyecciones realizadas por HR Ratings, derivado principalmente por un menor monto de estimación preventivas, así como una constante generación de ingresos, lo que generó un mayor margen financiero periodo a periodo.

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

- **El ROA Promedio se incrementó a 1.7% al 1T23, apoyado por mayores ingresos por intereses y una constante generación de ingresos no crediticios (vs. 1.3% al 1T22 y 0.8% en el escenario base).** El crecimiento orgánico de BIM permitió tener un aumento en sus ingresos por intereses; además, la reducción de estimaciones debido a la calidad de la cartera de crédito permitió generar mayor utilidad.

Expectativas para Periodos Futuros

- **Posición de solvencia en niveles de fortaleza, en donde se observaría un índice de capitalización básico y capitalización neta de 13.6% y 17.1% respectivamente al 4T23 (vs. 12.0% y 15.1% respectivamente al 4T22).** Se espera que el Banco mantenga una estabilidad en su indicador de solvencia a través de la aportación de capital social y la generación de utilidades netas.
- **Aumento en la morosidad de la cartera de BIM esperando un índice de morosidad y morosidad ajustado de 5.4% y 5.6% respectivamente al 4T23 (vs. 5.1% y 5.3% al 4T22).** Se espera que el banco mantenga un alza en sus indicadores controlada, derivada del crecimiento de su cartera.
- **Estabilidad en su rentabilidad, que se reflejaría en un ROA Promedio de 1.6% al 4T23 (vs. 1.6% al 4T22).** Se espera que el crecimiento orgánico del Banco permita un crecimiento moderado en utilidad neta para los siguientes años.

Factores Adicionales Considerados

- **Factores ESG en niveles Promedio.** El Banco muestra un nivel promedio respecto a los factores ambientales, sociales y de gobierno corporativo.
- **Se mantiene elevada concentración de clientes principales al cerrar en 1.6x su capital contable.** El Banco continúa mostrando elevada sensibilidad para mantener sus indicadores de solvencia ante el incumplimiento de sus principales tres clientes.
- **Adecuada flexibilidad en las herramientas de fondeo del Banco.** Al cierre de marzo de 2023, el Banco muestra la captación tradicional como la principal herramienta de fondeo, con un saldo de P\$6,841m.
- **Estabilidad en los buckets de morosidad.** La calidad de la cartera del Banco ha mostrado una adecuada evolución, reflejada en la mejora de sus buckets de morosidad, con el 91.1% en el cajón de cero días de atraso y el 5.2% en vencida.

Factores que Podrían Subir la Calificación

- **Sostenida generación de utilidades netas.** Mantener un ROA Promedio con estabilidad en niveles superiores a 1.5% contribuiría al fortalecimiento sostenido del capital contable.
- **Mejora sostenida en el índice de eficiencia menor a 55.0%.** Mantener un mejor control de los gastos administrativos del Banco fortalecería directamente al índice de eficiencia.

Factores que Podrían Bajar la Calificación

- **Índice de morosidad ajustado en niveles superiores a 9.0%.** El aumento en los índices de morosidad podría afectar la situación financiera del Banco, disminuir su capacidad de pago y, por lo tanto, su calificación.
- **Menor índice de capitalización neto 14.0%.** El Banco presentaría una menor capacidad para absorber pérdidas.

Anexo – Escenario Base

Balance: BIM (Millones de Pesos)		Anual					Trimestral	
Escenario Base	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P	1T22	1T23
ACTIVO	8,214	8,715	10,361	11,306	12,213	13,254	9,083	10,293
Disponibilidades	623	658	1,037	1,090	1,132	1,184	675	723
Inversiones en valores	210	209	210	211	213	214	209	210
Operaciones con valores y derivadas	135	105	105	108	109	110	105	105
Total Cartera de Crédito Neto	6,394	6,944	8,076	8,772	9,565	10,475	7,230	8,242
Cartera de Crédito Total	6,654	7,260	8,419	9,180	10,014	10,963	7,589	8,614
Cartera de crédito vigente	6,375	6,942	7,989	8,667	9,406	10,252	7,161	8,167
Créditos comerciales	5,940	6,573	7,661	8,369	9,134	9,998	6,803	7,850
Créditos de consumo	1	0	0	0	0	0	0	0
Créditos a la vivienda	435	369	328	298	272	253	358	317
Cartera de crédito vencida	279	317	430	512	608	712	428	447
Créditos vencidos comerciales	217	258	400	487	587	695	375	417
Créditos vencidos de consumo	0	0	0	0	0	0	0	0
Créditos vencidos a la vivienda	61	59	30	25	20	17	53	30
Estim. Preventiva para riesgos crediticios	-259	-316	-343	-408	-448	-488	-359	-372
Otros Activos	852	798	933	1,124	1,194	1,272	864	1,013
Otras cuentas por cobrar ¹	327	227	274	290	302	313	242	271
Bienes adjudicados	244	235	264	335	355	385	225	330
Inmuebles, mobiliario y equipo	22	21	83	87	89	90	88	21
Inversiones permanentes en acciones	4	5	7	9	10	11	6	8
Impuestos diferidos (a favor)	180	196	157	180	188	195	169	175
Otros activos misc. ²	74	115	148	223	250	278	134	208
Pasivo	7,120	7,521	9,061	9,718	10,472	11,365	7,868	8,945
Captación tradicional	5,268	5,514	6,617	7,343	8,321	9,305	5,741	6,841
Depósitos de exigibilidad inmediata	382	361	335	324	318	308	336	352
Depósitos a plazo	4,886	5,153	6,282	7,019	8,003	8,997	5,405	6,489
Títulos de Crédito Emitidos o Bonos Bancarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Préstamos de Bancos y de Otros Organismos	1,565	1,645	1,750	1,691	1,453	1,345	1,600	1,453
De corto plazo	450	595	310	254	203	188	608	186
De largo plazo	1,115	1,051	1,440	1,437	1,249	1,157	992	1,267
Otras cuentas por pagar	164	194	308	314	326	340	246	295
Obligaciones subordinadas en circulación	111	150	301	302	302	302	224	302
Créditos diferidos y cobros anticipados	12	18	74	63	66	69	57	49
CAPITAL CONTABLE	1,094	1,193	1,300	1,588	1,741	1,889	1,215	1,348
Capital mayoritario	1,094	1,193	1,300	1,588	1,741	1,889	1,215	1,348
Capital contribuido	1,085	1,085	1,135	1,265	1,265	1,265	1,085	1,135
Capital ganado	9	109	165	323	476	624	130	213
Reservas de capital	13	15	24	24	24	24	14	24
Resultado de ejercicios anteriores	-18	-6	-6	139	299	452	85	139
Resultado neto mayoritario	14	100	147	160	153	149	31	50
Deuda Neta	6,276	6,636	7,729	8,348	9,057	9,894	6,927	7,958

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.

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	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P	1T22	1T23
Compromisos crediticios	3,953	5,463	5,912	6,057	6,303	6,559	5,517	5,879
Bienes en fideicomiso o mandato	33,348	40,526	49,692	53,408	57,811	62,577	43,692	50,328
Bienes en custodia o administración	4,702	3,658	3,484	3,203	2,954	2,725	3,622	3,403
Garantías recibidas	135	105	105	108	113	117	105	105
Intereses devengados de la cartera de crédito vencida	137	153	216	252	263	273	165	245
Otras cuentas de Registro	49	59	66	68	71	74	59	66
TOTAL	42,324	49,964	59,475	63,097	67,514	72,325	53,160	60,026

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.



Credit
Rating
Agency

BIM

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

HR BBB

HR3

Instituciones Financieras
23 de junio de 2023

A NRSRO Rating*

Edo. De Resultados: BIM (Millones de Pesos)							Acumulado	
Escenario Base	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P	1T22	1T23
Ingresos por intereses	795	764	1,103	1,442	1,514	1,494	229	359
Gastos por intereses (menos)	493	428	657	901	916	905	124	235
MARGEN FINANCIERO	302	336	446	541	598	588	105	124
Estimaciones Preventivas para riesgos crediticios (menos)	112	106	52	67	68	70	41	15
MARGEN FINANCIERO AJUST. POR RIESGO CRED.	190	230	394	474	530	518	64	109
Comisiones y tarifas cobradas (mas)	257	338	329	334	364	398	73	81
Comisiones y tarifas pagadas (menos)	9	7	7	7	6	6	2	2
Otros Ingresos y Resul. por intermediación (mas)	6	8	-7	5	7	8	-4	-5
INGRESOS (EGRESOS) TOTALES DE LA OPERACIÓN	444	569	709	806	895	919	131	183
Gastos de administración y promoción (menos)	425	483	555	639	713	760	114	152
RESULTADO DE LA OPERACIÓN	19	86	154	167	182	159	17	31
ISR y PTU Causado (menos)	0	0	0	0	0	0	0	0
ISR y PTU Causado y Diferidos (menos)	5	-12	9	8	30	11	-14	-19
RESULTADO ANTES de PART En SUBS. Y ASOC.	14	99	145	159	152	148	31	50
Part. en el Res. de Sub. y Asociadas (mas)	1	1	2	1	1	1	0	0
RESULTADO NETO	14	100	147	160	153	149	31	50

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.

Métricas Financieras: BIM	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P	1T22	1T23
Índice de Morosidad	4.2%	4.4%	5.1%	5.6%	6.1%	6.5%	5.6%	5.2%
Índice de Morosidad Ajustado	5.0%	4.4%	5.3%	5.8%	6.3%	6.7%	5.6%	5.3%
Min Ajustado	2.6%	2.9%	4.5%	4.7%	4.9%	4.4%	3.0%	4.8%
Índice de Eficiencia	76.5%	71.5%	72.9%	73.2%	74.1%	76.8%	68.7%	75.3%
ROA Promedio	0.2%	1.2%	1.6%	1.5%	1.3%	1.2%	1.3%	1.7%
Índice de Capitalización Básico	11.9%	12.3%	12.0%	13.5%	13.6%	13.5%	12.0%	12.5%
Índice de Capitalización Neto	13.2%	14.0%	15.1%	17.0%	17.1%	17.0%	14.5%	15.6%
Razón de Apalancamiento Ajustada	6.2	6.4	6.5	6.4	6.0	6.0	6.4	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	3.4%	3.6%	4.1%	4.2%	4.3%	3.9%	3.9%	4.0%
Tasa Activa	10.8%	9.7%	12.5%	14.2%	13.9%	12.5%	10.1%	13.5%
Tasa Pasiva	7.4%	6.0%	8.4%	10.1%	9.5%	8.6%	6.2%	9.5%
CCL	180.3%	247.7%	236.4%	241.7%	208.5%	198.1%	203.9%	304.1%
NSFR	118.4%	114.3%	111.2%	118.8%	120.7%	122.0%	110.7%	111.0%

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.



**Credit
Rating
Agency**

BIM

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

HR BBB

HR3

**Instituciones Financieras
23 de junio de 2023**

A NRSRO Rating*

Flujo Libre de Efectivo: BIM (Millones de Pesos)		Anual					Acumulado	
Escenario Base	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P	1T22	1T23
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN								
Resultado Neto del Periodo	14	99	147	160	153	149	31	50
Partidas aplicadas a resultados que no generaron o requirieron efectivo	104	104	90	74	101	105	38	6
Provisiones Preventivas para riesgos crediticios	112	106	52	67	68	70	41	15
Depreciación y Amortización	15	14	39	27	34	36	15	11
Impuestos Diferidos	5	-12	0	-19	0	0	-14	-19
Provisiones para Obligaciones Diversas y Otros	-28	-3	1	-1	-1	-1	-8	0
Flujo Generado por Resultado Neto	118	203	237	234	254	254	69	56
Inversiones en valores	-50	1	0	-1	-2	-1	0	0
Operaciones con valores y derivados neto	45	30	0	-3	-0	-1	0	0
Aumento en la cartera de crédito	-772	-643	-1,174	-764	-861	-980	-336	-182
Bienes Adjudicados	-21	9	-29	-71	-21	-29	10	-66
Otros activos misc.	2	-34	-93	-29	-27	-28	-52	-14
Captación	591	245	1,103	726	977	984	227	224
Préstamos de Bancos	-52	81	103	-58	-238	-108	-50	-296
Créditos diferidos y cobros anticipados	23	24	36	5	3	3	22	-9
Aumento por partidas relacionadas con la operación	-234	-187	11	-226	-176	-165	-123	-368
Recursos Generados en la Operación	-116	16	248	8	77	89	-54	-312
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO								
Emisión de Obligaciones subordinados	111	39	151	1	0	0	74	1
Aportaciones al capital social en efectivo	0	0	0	130	0	0	0	0
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN								
Adquisición de mobiliario y equipo	-5	-5	-10	-85	-36	-37	-1	-2
Aumento de otros activos y cargos diferidos	-6	-15	-10	-1	0	0	-2	-1
CAMBIO EN EFECTIVO								
Disponibilidad al principio del periodo	639	623	658	1,037	1,090	1,132	658	1,037
Disponibilidades al final del periodo	623	658	1,037	1,090	1,132	1,184	675	723
Flujo Libre de Efectivo	217	313	257	288	303	304	95	59

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.

Flujo Libre de Efectivo (Millones de Pesos)	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P	1T22	1T23
Resultado Neto	14	99	147	160	153	149	31	50
+ Partidas en el Resultado Neto que no Implican Efectivo	104	104	90	74	101	105	38	6
+ Estimaciones Preventivas	112	106	52	67	68	70	41	15
- Castigos	-54	0	-14	-17	-27	-30	0	0
+ Depreciación	15	14	39	27	34	36	15	11
+ Otras cuentas por cobrar	2	-34	-93	-29	-27	-28	-52	-14
+ Otras cuentas por pagar	23	24	36	5	3	3	22	-9
Flujo Libre de Efectivo	217	313	257	288	303	304	95	59

Anexo – Escenario Estrés

Balance: BIM (Millones de Pesos)		Anual					Trimestral	
Escenario Estrés	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P	1T22	1T23
ACTIVO	8,214	8,715	10,361	9,499	10,082	11,160	9,083	10,293
Disponibilidades	623	658	1,037	594	648	749	675	723
Inversiones en valores	210	209	210	209	208	210	209	210
Operaciones con valores y derivadas	135	105	105	105	105	106	105	105
Total Cartera de Crédito Neto	6,394	6,944	8,076	7,452	7,840	8,785	7,230	8,242
Cartera de Crédito Total	6,654	7,260	8,419	8,070	8,677	9,597	7,589	8,614
Cartera de crédito vigente	6,375	6,942	7,989	7,344	7,748	8,695	7,161	8,167
Créditos comerciales	5,940	6,573	7,661	7,046	7,476	8,442	6,803	7,850
Créditos de consumo	1	0	0	0	0	0	0	0
Créditos a la vivienda	435	369	328	298	272	253	358	317
Cartera de crédito vencida	279	317	430	726	929	902	428	447
Créditos vencidos comerciales	217	258	400	701	908	885	375	417
Créditos vencidos de consumo	0	0	0	0	0	0	0	0
Créditos vencidos a la vivienda	61	59	30	25	20	17	53	30
Estim. Preventiva para riesgos crediticios	-259	-316	-343	-618	-837	-813	-359	-372
Otros Activos	852	798	933	1,140	1,281	1,310	864	1,013
Otras cuentas por cobrar ¹	327	227	274	397	548	507	242	271
Bienes adjudicados	244	235	264	280	269	305	225	330
Inmuebles, mobiliario y equipo	22	21	83	83	82	85	88	21
Inversiones permanentes en acciones	4	5	7	8	8	9	6	8
Impuestos diferidos (a favor)	180	196	157	170	177	184	169	175
Otros activos misc. ²	74	115	148	202	198	220	134	208
Pasivo	7,120	7,521	9,061	8,188	8,937	10,007	7,868	8,945
Captación tradicional	5,268	5,514	6,617	5,762	6,437	7,351	5,741	6,841
Depósitos de exigibilidad inmediata	382	361	335	324	400	563	336	352
Depósitos a plazo	4,886	5,153	6,282	5,437	6,037	6,788	5,405	6,489
Títulos de Crédito Emitidos o Bonos Bancarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Préstamos de Bancos y de Otros Organismos	1,565	1,645	1,750	1,881	1,973	2,053	1,600	1,453
De corto plazo	450	595	310	376	395	287	608	186
De largo plazo	1,115	1,051	1,440	1,505	1,578	1,765	992	1,267
Otras cuentas por pagar	164	194	308	181	160	235	246	295
Obligaciones subordinadas en circulación	111	150	301	302	302	302	224	302
Créditos diferidos y cobros anticipados	12	18	74	58	60	62	57	49
CAPITAL CONTABLE	1,094	1,193	1,300	1,311	1,145	1,153	1,215	1,348
Capital mayoritario	1,094	1,193	1,300	1,311	1,145	1,153	1,215	1,348
Capital contribuido	1,085	1,085	1,135	1,265	1,265	1,265	1,085	1,135
Capital ganado	9	109	165	46	-120	-112	130	213
Reservas de capital	13	15	24	24	24	24	14	24
Resultado de ejercicios anteriores	-18	-6	-6	139	22	-144	85	139
Resultado neto mayoritario	14	100	147	-117	-166	8	31	50
Deuda Neta	6,276	6,636	7,729	7,322	8,016	8,981	6,927	7,958

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 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	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P	1T22	1T23
Compromisos crediticios	3,953	5,463	5,912	6,057	6,303	6,559	5,517	5,879
Bienes en fideicomiso o mandato	33,348	40,526	49,692	53,408	57,811	62,577	43,692	50,328
Bienes en custodia o administración	4,702	3,658	3,484	3,203	2,954	2,725	3,622	3,403
Garantías recibidas	135	105	105	108	113	117	105	105
Intereses devengados de la cartera de crédito vencida	137	153	216	252	263	273	165	245
Otras cuentas de Registro	49	59	66	68	71	74	59	66
TOTAL	42,324	49,964	59,475	63,097	67,514	72,325	53,160	60,026

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.



Credit
Rating
Agency

BIM

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

HR BBB
HR3

Instituciones Financieras
23 de junio de 2023

A NRSRO Rating*

Edo. De Resultados: BIM (Millones de Pesos)							Acumulado	
Escenario Estrés	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P	1T22	1T23
Ingresos por intereses	795	764	1,103	1,319	1,271	1,397	229	359
Gastos por intereses (menos)	493	428	657	869	887	937	124	235
MARGEN FINANCIERO	302	336	446	450	384	460	105	124
Estimaciones Preventivas para riesgos crediticios (menos)	112	106	52	281	255	16	41	15
MARGEN FINANCIERO AJUST. POR RIESGO CRED.	190	230	394	169	129	443	64	109
Comisiones y tarifas cobradas (mas)	257	338	329	312	303	329	73	81
Comisiones y tarifas pagadas (menos)	9	7	7	7	8	9	2	2
Otros Ingresos y Resul. por intermediación (mas)	6	8	-7	5	7	8	-4	-5
INGRESOS (EGRESOS) TOTALES DE LA OPERACIÓN	444	569	709	479	431	771	131	183
Gastos de administración y promoción (menos)	425	483	555	596	593	762	114	152
RESULTADO DE LA OPERACIÓN	19	86	154	-117	-163	9	17	31
ISR y PTU Causado (menos)	0	0	0	0	0	0	0	0
ISR y PTU Causado y Diferidos (menos)	5	-12	9	0	3	3	-14	-19
RESULTADO ANTES de PART En SUBS. Y ASOC.	14	99	145	-117	-166	7	31	50
Part. en el Res. de Sub. y Asociadas (mas)	1	1	2	0	0	1	0	0
RESULTADO NETO	14	100	147	-117	-166	8	31	50

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 estrés.

Métricas Financieras: BIM	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P	1T22	1T23
Índice de Morosidad	4.2%	4.4%	5.1%	9.0%	10.7%	9.4%	5.6%	5.2%
Índice de Morosidad Ajustado	5.0%	4.4%	5.3%	9.2%	11.1%	9.8%	5.6%	5.3%
Min Ajustado	2.6%	2.9%	4.5%	1.8%	1.4%	4.3%	3.0%	4.8%
Índice de Eficiencia	76.5%	71.5%	72.9%	78.4%	86.5%	96.7%	68.7%	75.3%
ROA Promedio	0.2%	1.2%	1.6%	-1.2%	-1.7%	0.1%	1.3%	1.7%
Índice de Capitalización Básico	11.9%	12.3%	12.0%	12.6%	10.3%	9.9%	12.0%	12.5%
Índice de Capitalización Neto	13.2%	14.0%	15.1%	15.9%	12.9%	12.5%	14.5%	15.6%
Razón de Apalancamiento Ajustada	6.2	6.4	6.5	6.5	7.0	8.3	6.4	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	3.4%	3.6%	4.1%	3.6%	3.0%	3.6%	3.9%	4.0%
Tasa Activa	10.8%	9.7%	12.5%	14.0%	13.6%	13.7%	10.1%	13.5%
Tasa Pasiva	7.4%	6.0%	8.4%	10.4%	10.6%	10.1%	6.2%	9.5%
CCL	180.3%	247.7%	236.4%	144.9%	121.2%	126.2%	203.9%	304.1%
NSFR	118.4%	114.3%	111.2%	120.7%	121.6%	119.8%	110.7%	111.0%

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 estrés.



Credit
Rating
Agency

BIM

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

HR BBB

HR3

Instituciones Financieras
23 de junio de 2023

A NRSRO Rating*

Flujo Libre de Efectivo: BIM (Millones de Pesos)			Anual				Acumulado	
Escenario Estrés	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P	1T22	1T23
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN								
Resultado Neto del Periodo	14	99	147	-117	-166	8	31	50
Partidas aplicadas a resultados que no generaron o requirieron efectivo	104	104	90	288	288	49	38	6
Provisiones Preventivas para riesgos crediticios	112	106	52	281	255	16	41	15
Depreciación y Amortización	15	14	39	27	33	34	15	11
Impuestos Diferidos	5	-12	0	-19	0	0	-14	-19
Provisiones para Obligaciones Diversas y Otros	-28	-3	1	0	0	-1	-8	0
Flujo Generado por Resultado Neto	118	203	237	171	122	57	69	56
Inversiones en valores	-50	1	0	1	1	-2	0	0
Operaciones con valores y derivados neto	45	30	0	0	0	-1	0	0
Aumento en la cartera de crédito	-772	-643	-1,174	343	-644	-961	-336	-182
Bienes Adjudicados	-21	9	-29	-16	11	-36	10	-66
Otros activos misc.	2	-34	-93	-8	4	-22	-52	-14
Captación	591	245	1,103	-856	676	914	227	224
Préstamos de Bancos	-52	81	103	132	92	80	-50	-296
Créditos diferidos y cobros anticipados	23	24	36	-0	2	2	22	-9
Aumento por partidas relacionadas con la operación	-234	-187	11	-664	-37	81	-123	-368
Recursos Generados en la Operación	-116	16	248	-493	85	138	-54	-312
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO								
Emisión de Obligaciones subordinados	111	39	151	1	0	0	74	1
Aportaciones al capital social en efectivo	0	0	0	130	0	0	0	0
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN								
Adquisición de mobiliario y equipo	-5	-5	-10	-80	-32	-37	-1	-2
Aumento de otros activos y cargos diferidos	-6	-15	-10	-1	0	0	-2	-1
CAMBIO EN EFECTIVO								
Disponibilidad al principio del periodo	639	623	658	1,037	594	648	658	1,037
Disponibilidades al final del periodo	623	658	1,037	594	648	749	675	723
Flujo Libre de Efectivo	217	313	257	452	379	46	95	59

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 estrés.

Flujo Libre de Efectivo (Millones de Pesos)	2020	2021	2022	2023P*	2024P	2025P	1T22	1T23
Resultado Neto	14	99	147	-117	-166	8	31	50
+ Partidas en el Resultado Neto que no Implican Efectivo	104	104	90	288	288	49	38	6
+ Estimaciones Preventivas	112	106	52	281	255	16	41	15
- Castigos	-54	0	-14	-19	-37	-41	0	0
+ Depreciación	15	14	39	27	33	34	15	11
+ Otras cuentas por cobrar	2	-34	-93	-8	4	-22	-52	-14
+ Otras cuentas por pagar	23	24	36	-0	2	2	22	-9
Flujo Libre de Efectivo	217	313	257	452	379	46	95	59

Glosario

Activos Productivos. Disponibilidades + Inversiones en Valores + Deudores en Reporto + Operaciones Derivadas + Total de Cartera de Crédito Neta – Estimaciones Preventivas

Activos Sujetos a Riesgo. Activos Sujetos a Riesgo de Crédito + Activos Sujetos a Riesgo de Mercado + 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 Total. Cartera de Crédito Vigente + Cartera de Crédito Vencida.

Cartera Vigente a Deuda Neta. Cartera Vigente / Deuda Neta al Último Trimestre del Año

Coefficiente de Cobertura de Liquidez. Activos Disponibles y Monetizables / Pasivos de Exigibilidad Inmediata en el Corto Plazo.

Coefficiente de Financiación Estable Neta (NSFR). Pasivos y Capital con una Exigibilidad Superior a un año / Activos Disponibles y Monetizables.

Deuda Neta. Captación Tradicional + Préstamos de Otros Bancos y Organismos + Pasivo Neto generado por Operaciones en Valores y Derivadas – Inversiones en Valores – Disponibilidades.

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

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

Índice de Capitalización Neto. (Capital Básico + Capital Complementario) / Activos Sujetos a Riesgo Totales.

Índice de Cobertura. Estimaciones Preventivas para Riesgo Crediticios / Cartera Vencida.

Índice de Eficiencia. Gastos de Administración 12m / (Ingresos Totales de la Operación 12m + Estimaciones 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 + Colaterales dados en garantía + Operaciones con Valores y Derivados

Razón de Apalancamiento. Pasivo Total (sin Operaciones Derivadas) Prom. 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.



Credit
Rating
Agency

BIM

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

HR BBB
HR3

Instituciones Financieras
23 de junio de 2023

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

Anibal 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

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

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

FP Estructuradas / Infraestructura

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

FP Quirografarias / Deuda Soberana

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

Instituciones Financieras / ABS

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

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

Corporativos / ABS

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 Cumplimiento

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

José González +52 55 8647 3810
jose.gonzalez@hrratings.com

Negocios

Dirección de Desarrollo de Negocios

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

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

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

Operaciones

Dirección de Operaciones

Odette Rivas +52 55 1500 0769
odette.rivas@hrratings.com



**Credit
Rating
Agency**

BIM

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

**HR BBB
HR3**

**Instituciones Financieras
23 de junio de 2023**

*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) 15 00 31 30
Estados Unidos: 2990 Ponce de Leon Boulevard, Suite 401, Coral Gables, FL 33134. Tel. +1 (786) 464 0500

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/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	HR BBB- / Perspectiva Estable / HR3
Fecha de última acción de calificación	9 de diciembre de 2022
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación.	1T19 – 1T23
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 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 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 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).