

BIM LP
HR BBB+
Perspectiva
Estable

BIM CP
HR3

2023
HR BBB
Perspectiva Positiva

2024
HR BBB+
Perspectiva Estable

2025
HR BBB+
Perspectiva Estable



Angel García

angel.garcia@hrratings.com

Director Ejecutivo Sr. de Instituciones
Financieras / ABS
Analista Responsable



Jorge Jiménez

jorge.jimenez@hrratings.com

Analista Sr.



Oscar Herrera, CFA

oscar.herrera@hrratings.com

Subdirector de Instituciones Financieras
/ ABS



Roberto Soto

roberto.soto@hrratings.com

Director Ejecutivo Sr. de Instituciones
Financieras / ABS

HR Ratings ratificó las calificaciones de HR BBB+ con Perspectiva Estable y de HR3 para BIM

La ratificación de las calificaciones para BIM¹ se basa en su adecuada estabilidad financiera y en la estabilidad de su posición de solvencia, la calidad de activos y la generación de ingresos. Asimismo, se ajustaron las etiquetas de Enfoque Social de Negocios de *Limitado* a *Promedio* y la de Riesgo Regulatorio y Macroeconómico de *Limitado* a *Promedio*. La calificación contempla un *notch* cualitativo negativo, derivado de la elevada concentración de sus clientes principales, los cuales, al cierre del primer trimestre de 2025 (1T25), presentan una concentración de 1.7 veces (x) su capital. Respecto a la situación financiera del Banco, se observa que el índice de capitalización básico y neto cerraron en 12.6% y 16.3% al 1T25 (vs. 13.3% y 15.9% al 1T24; 12.7% y 15.3% en un escenario base). Asimismo, la calidad de activos presentó una mejora al cerrar con un índice de morosidad y morosidad ajustado de 2.9% en ambos indicadores (vs. 3.8% al 1T24; 4.0% y 4.1% en un escenario base). El Banco muestra una generación de ingresos positiva, impulsada por el crecimiento de sus operaciones de crédito, lo que permitió una estabilidad en sus márgenes financieros. Con ello, el Banco permitió una mejor eficiencia en sus gastos administrativos y llevó a un índice de eficiencia de 73.6% al 1T25 (vs. 79.2% al 1T24 y 76.6% en un escenario base). En línea con lo anterior, el ROA Promedio cerró en 1.3%, posicionándose en niveles moderados al 1T25 (vs. 1.4% al 1T24 y 1.1% en un escenario base). Finalmente, el Banco muestra una calificación *Promedio* en los factores Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo (ESG), al presentar dos modificaciones de etiqueta 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		
	1T24	1T25	2022	2023	2024	2025P*	2026P	2027P	2025P*	2026P	2027P
Cartera Total	10,345	12,717	8,419	9,876	12,342	14,691	17,120	19,722	12,946	13,746	16,137
Gastos de Administración 12m	719	787	555	696	769	851	914	989	847	837	789
Resultado Neto 12m	156	190	147	168	191	180	224	263	-287	-157	99
Índice de Morosidad	3.8%	2.9%	5.1%	3.9%	3.0%	2.9%	3.0%	3.2%	8.3%	7.7%	3.0%
Índice de Morosidad Ajustado	3.8%	2.9%	5.3%	3.9%	3.0%	3.0%	3.1%	3.3%	8.5%	8.0%	3.2%
MIN Ajustado	4.9%	4.1%	4.5%	4.9%	4.3%	3.5%	3.4%	3.5%	1.5%	2.2%	3.2%
Índice de Eficiencia	79.2%	73.6%	72.9%	77.8%	74.5%	76.6%	73.9%	70.5%	109.5%	104.3%	89.2%
ROA Promedio	1.4%	1.3%	1.6%	1.5%	1.4%	1.1%	1.2%	1.2%	-1.9%	-1.1%	0.6%
Índice de Capitalización Básico	13.3%	12.6%	12.0%	13.5%	12.7%	12.2%	11.8%	11.6%	10.2%	8.6%	7.9%
Índice de Capitalización Neto	15.9%	16.3%	15.1%	16.3%	16.5%	15.6%	15.0%	14.7%	13.1%	11.1%	10.2%
Razón de Apalancamiento Ajustada	6.6	7.5	6.5	6.6	7.3	8.0	8.2	8.4	8.0	9.6	11.2
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	1.1
Spread de Tasas	3.9%	3.4%	4.1%	4.0%	3.5%	2.9%	2.9%	3.1%	2.1%	2.3%	2.3%
CCL	226.5%	315.2%	236.4%	221.6%	225.9%	332.9%	239.3%	231.9%	209.7%	129.4%	177.8%
NSFR	116.4%	117.8%	111.2%	115.3%	118.3%	117.3%	118.4%	119.2%	124.4%	123.2%	117.9%

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

*Proyecciones realizadas a partir del 2T25 bajo un escenario base y de estrés.

Desempeño Histórico / Comparativo vs. Proyecciones

- **Incremento en el índice de capitalización neto a un nivel de 16.3% al 1T25 (vs. 15.9% al 1T24 y 15.3% en el escenario base).** La posición de solvencia se ha fortalecido a través del crecimiento observado de las emisiones subordinadas, las cuales pasaron de P\$303m a P\$505m al cierre de marzo de 2025. Asimismo, el índice de capitalización neto toma en consideración las obligaciones subordinadas que computan dentro del rubro de capital contable complementario. Adicionalmente, el Banco presentó la capitalización de utilidades por P\$125m y P\$151m de acuerdo con las actas de asamblea del 27 de mayo y 14 de octubre de 2024 respectivamente.
- **Mejora en la calidad de cartera, observada en una disminución del índice de morosidad y morosidad ajustado en niveles de 2.9% y 2.9% respectivamente al 1T25 (vs. 3.8% y 3.8% al 1T24 y 4.0% y 4.1% en el 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.
- **Mejora en el índice de eficiencia al pasar de 79.2% al 1T24 a 73.6% al 1T25 (vs. 76.6% en el escenario base).** El Banco presentó un ligero aumento en los gastos administrativos 12m. No obstante, fue contrarrestado por una mayor generación de ingresos, lo que derivó en una mejora en la eficiencia.
- **Estabilidad en el MIN Ajustado en un nivel de 4.1% al 1T25 (vs. 4.9% al 1T24 y 4.3% en el 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

- **Posición de solvencia en niveles moderados, en donde se observaría un índice de capitalización básico y capitalización neta de 12.2% y 15.6% respectivamente al 4T25 (vs. 12.7% y 16.5% respectivamente al 4T24).** Se espera que el Banco mantenga una posición de solvencia adecuada, aunado al aumento esperado de la cartera total.
- **Estabilidad en la calidad de la cartera de BIM, con un índice de morosidad y morosidad ajustado de 2.9% y 3.0% respectivamente al 4T25 (vs. 3.0% y 3.0% al 4T24).** Se espera que el Banco mantenga sus procesos de calidad en la originación de cartera para los próximos periodos, así como la continua recuperación de su área de cobranza.
- **Estabilidad en su rentabilidad, que se reflejaría en un ROA Promedio de 1.1% al 4T25 (vs. 1.4% al 4T24).** Se espera que el Banco presente una utilidad en niveles moderados. En línea con la baja de tasas esperada, lo cual presentaría una disminución en el *spread* de tasas, lo que impactaría directamente a la utilidad del Banco.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Factores Adicionales Considerados

- **Elevada concentración de clientes principales al cerrar en 1.7 veces (x) su capital contable al 1T25 (vs. 1.6x al 1T24).** El Banco continúa con una elevada sensibilidad en 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 26.3% en los últimos 12 meses (12m).** BIM presentó un aumento significativo, con lo que ascendió a un monto de P\$11,739m en marzo de 2025 (vs. P\$9,295m en marzo de 2024).
- **Composición adecuada en las herramientas de fondeo del Banco.** Al cierre de marzo de 2025, las herramientas de fondeo del Banco se integran por un monto de P\$1,593m de préstamos bancarios, P\$11,739m de captación tradicional y por P\$505m de obligaciones subordinadas, con lo que suman un saldo total de P\$13,387m en marzo de 2025 (vs. P\$10,953m en marzo de 2024).
- **Modificación de Etiqueta en Factores Sociales.** HR Ratings modificó la etiqueta de Enfoque Social del Negocio de *Limitado* a *Promedio*, al considerar la evolución de la estrategia de BIM dentro de su política ambiental y la línea de negocio del banco.
- **Modificación de Etiqueta en Factores de Gobierno Corporativo.** HR Ratings modificó la etiqueta de Riesgo Regulatorio y Macroeconómico de *Limitado* a *Promedio*, derivado de que el Banco ha mostrado una mejor evaluación de la calidad de la información, asignada por la CNBV² a lo largo de los últimos 12m y ha logrado una disminución en las sanciones impuestas.

Factores que Podrían Subir 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 sostenida en la rentabilidad, con un ROA Promedio de 1.6%.** 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, y podría impactar de manera positiva a 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.

² Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV).



- **Deterioro en la calidad de la cartera, mostrado en un índice de morosidad ajustado en un nivel superior al 6.5%.** 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.
- **Presiones en los niveles de rentabilidad que impacten en un ROA promedio por debajo de 0.6%.** La presión en los niveles de operación del Banco y mayor incumplimiento por parte de los acreditados, que a su vez impacte en un incremento en gastos destinados a gestión de cobranza y disminuya la rentabilidad, podría impactar negativamente la calificación.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Anexos – Glosario

Balance: BIM (Millones de Pesos)

Escenario Base	Anual						Trimestral	
	2022	2023	2024	2025P*	2026P	2027P	1T24	1T25
ACTIVO	10,361	12,416	15,530	17,952	20,417	22,968	13,000	16,066
Disponibilidades	1,037	1,299	1,718	1,844	1,880	1,841	1,447	1,984
Inversiones en valores	210	210	210	210	210	210	210	210
Operaciones con valores y derivadas	105	105	450	400	400	400	105	400
Total Cartera de Crédito Neto	8,076	9,562	12,065	14,368	16,741	19,260	10,027	12,429
Cartera de Crédito Total	8,419	9,876	12,342	14,691	17,120	19,722	10,345	12,717
Cartera de crédito vigente	7,989	9,486	11,972	14,260	16,602	19,088	9,947	12,350
Créditos comerciales	7,661	9,205	11,733	14,042	16,402	18,898	9,673	12,121
Créditos de consumo	0	0	0	0	0	0	0	0
Créditos a la vivienda	328	281	239	219	200	190	274	229
Cartera de crédito vencida	430	390	370	431	518	633	398	367
Créditos vencidos comerciales	400	371	370	425	513	629	381	361
Créditos vencidos de consumo	0	0	0	0	0	0	0	0
Créditos vencidos a la vivienda	30	19	0	6	5	5	17	6
Estim. Preventiva para riesgos crediticios	-343	-314	-217	-263	-318	-400	-267	-227
Paridas Diferidas	0	0	-60	-61	-61	-61	-51	-61
Otros Activos	933	1,240	1,087	1,130	1,186	1,258	1,211	1,043
Otras cuentas por cobrar ¹	274	374	413	428	445	460	452	382
Bienes adjudicados	264	365	182	204	214	232	248	200
Inmuebles, mobiliario y equipo	83	141	150	164	166	179	141	144
Inversiones permanentes en acciones	7	10	14	17	18	19	11	15
Impuestos diferidos (a favor)	157	170	161	167	174	181	182	162
Otros activos misc. ²	148	180	167	150	168	187	177	140
Pasivo	9,061	10,820	13,743	15,985	18,225	20,515	11,366	14,242
Captación tradicional	6,617	8,548	11,381	13,420	15,633	17,893	9,295	11,739
Depósitos de exigibilidad inmediata	335	363	584	600	613	673	465	509
Depósitos a plazo	6,282	8,185	10,797	12,820	15,020	17,220	8,830	11,230
Títulos de Crédito Emitidos o Bonos Bancarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Préstamos de Bancos y de Otros Organismos	1,750	1,551	1,440	1,613	1,625	1,638	1,355	1,593
De corto plazo	310	493	256	403	406	409	405	243
De largo plazo	1,440	1,058	1,184	1,210	1,219	1,228	950	1,350
Otras cuentas por pagar	308	338	358	365	379	395	352	343
Obligaciones subordinadas en circulación	301	301	503	505	505	505	303	505
Créditos diferidos y cobros anticipados	74	62	11	31	32	34	47	11
CAPITAL CONTABLE	1,300	1,596	1,787	1,967	2,191	2,454	1,634	1,824
Capital mayoritario	1,300	1,596	1,787	1,967	2,191	2,454	1,634	1,824
Capital contribuido	1,135	1,265	1,541	1,541	1,541	1,541	1,265	1,541
Capital ganado	165	331	246	426	650	913	369	283
Reservas de capital	24	39	55	74	74	74	39	74
Resultado de ejercicios anteriores	-6	124	0	172	352	576	292	172
Resultado neto mayoritario	147	168	191	180	224	263	38	37
Deuda Neta	7,729	9,229	11,754	13,849	16,052	18,379	9,648	11,986

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

*Proyecciones realizadas a partir del 2T25 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	2022	2023	2024	2025P*	2026P	2027P	1T24	1T25
Compromisos crediticios	5,912	8,195	8,508	8,776	9,132	9,503	7,819	8,518
Bienes en fideicomiso o mandato	49,692	66,971	70,934	79,975	86,567	93,703	65,236	75,362
Bienes en custodia o administración	3,484	3,320	3,017	2,822	2,603	2,401	3,283	2,998
Garantías recibidas	105	105	450	412	429	446	105	400
Intereses devengados de la cartera de crédito vencida	216	295	343	383	399	415	323	372
Otras cuentas de Registro	66	71	100	93	96	100	73	90
TOTAL	59,475	78,957	83,352	92,461	99,227	106,569	76,839	87,740

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

*Proyecciones realizadas a partir del 2T25 bajo un escenario base.



Edo. De Resultados: BIM (Millones de Pesos)

Escenario Base	Anual						Trimestral	
	2022	2023	2024	2025P*	2026P	2027P	1T24	1T25
Ingresos por intereses	1,103	1,605	1,992	2,204	2,379	2,627	463	526
Gastos por intereses (menos)	657	1,066	1,394	1,583	1,686	1,801	323	370
MARGEN FINANCIERO	446	539	598	621	693	826	140	156
Estimaciones Preventivas para riesgos crediticios (menos)	52	34	43	67	75	106	10	19
MARGEN FINANCIERO AJUST. POR RIESGO CRED.	394	505	555	554	619	720	130	137
Comisiones y tarifas cobradas (mas)	329	352	401	448	539	580	86	89
Comisiones y tarifas pagadas (menos)	7	8	6	5	8	10	2	1
Otros Ingresos y Resul. por intermediación (mas)	-7	12	39	47	13	6	-13	4
INGRESOS (EGRESOS) TOTALES DE LA OPERACIÓN	709	861	989	1,043	1,162	1,296	201	229
Gastos de administración y promoción (menos)	555	696	769	851	914	989	175	193
RESULTADO DE LA OPERACIÓN	154	165	220	193	248	308	26	36
ISR y PTU Causado (menos)	11	-14	0	0	0	0	0	0
ISR y PTU Causado y Diferidos (menos)	-2	14	33	16	25	46	-11	0
RESULTADO ANTES DE PART EN SUBS. Y ASOC.	145	165	187	177	223	262	37	36
Part. en el Res. de Sub. y Asociadas (mas)	2	3	4	3	1	1	1	1
RESULTADO NETO	147	168	191	180	224	263	38	37

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

*Proyecciones realizadas a partir del 2T25 bajo un escenario base.

Métricas Financieras: BIM	2022	2023	2024	2025P*	2026P	2027P	1T24	1T25
Índice de Morosidad	5.1%	3.9%	3.0%	2.9%	3.0%	3.2%	3.8%	2.9%
Índice de Morosidad Ajustado	5.3%	3.9%	3.0%	3.0%	3.1%	3.3%	3.8%	2.9%
Min Ajustado	4.5%	4.9%	4.3%	3.5%	3.4%	3.5%	4.9%	4.1%
Índice de Eficiencia	72.9%	77.8%	74.5%	76.6%	73.9%	70.5%	79.2%	73.6%
ROA Promedio	1.6%	1.5%	1.4%	1.1%	1.2%	1.2%	1.4%	1.3%
Índice de Capitalización Básico	12.0%	13.5%	12.7%	12.2%	11.8%	11.6%	13.3%	12.6%
Índice de Capitalización Neto	15.1%	16.3%	16.5%	15.6%	15.0%	14.7%	15.9%	16.3%
Razón de Apalancamiento Ajustada	6.5	6.6	7.3	8.0	8.2	8.4	6.6	7.5
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
Spread de Tasas	4.1%	4.0%	3.5%	2.9%	2.9%	3.1%	3.9%	3.4%
Tasa Activa	12.5%	15.5%	15.3%	13.8%	13.0%	12.6%	15.8%	15.0%
Tasa Pasiva	8.4%	11.5%	11.8%	10.9%	10.2%	9.5%	11.8%	11.5%
CCL	236.4%	221.6%	225.9%	332.9%	239.3%	231.9%	226.5%	315.2%
NSFR	111.2%	115.3%	118.3%	117.3%	118.4%	119.2%	116.4%	117.8%

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

*Proyecciones realizadas a partir del 2T25 bajo un escenario base.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Flujo Libre de Efectivo: BIM (Millones de Pesos)

Escenario Base	Anual						Trimestral	
	2022	2023	2024	2025P*	2026P	2027P	1T24	1T25
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN								
Resultado Neto del Periodo	147	168	191	180	224	263	38	37
Partidas aplicadas a resultados que no generaron o requirieron efectiv	90	80	60	119	131	165	10	33
Provisiones Preventivas para riesgos crediticios	52	34	43	67	75	106	10	19
Depreciación y Amortización	39	43	21	52	58	60	11	12
Impuestos Diferidos	0	0	0	3	0	0	-11	3
Provisiones para Obligaciones Diversas y Otros	1	0	0	-2	-1	-1	0	0
Flujo Generado por Resultado Neto	237	248	251	298	356	428	48	70
Inversiones en valores	0	0	0	0	0	0	0	0
Operaciones con valores y derivados neto	0	0	0	0	0	0	0	0
Aumento en la cartera de crédito	-1,174	-1,522	-2,503	-2,370	-2,448	-2,625	-474	-383
Bienes Adjudicados	-29	-101	182	-22	-10	-18	116	-18
Otros activos misc.	-93	-125	0	15	-18	-19	-11	25
Captación	1,103	1,931	2,833	2,039	2,213	2,260	746	358
Préstamos de Bancos	103	-199	-111	172	12	13	-196	152
Créditos diferidos y cobros anticipados	36	101	-34	20	1	1	5	0
Aumento por partidas relacionadas con la operación	11	-58	-7	-98	-261	-395	110	210
Recursos Generados en la Operación	248	190	244	200	95	33	158	280
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO								
Emisión de Obligaciones subordinados	151	96	202	0	0	0	0	0
Otros**	0	0	0	-12	0	0	0	-12
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN								
Adquisición de mobiliario y equipo	-10	-21	-18	-62	-60	-72	-8	-2
Aumento de otros activos y cargos diferidos	-10	-3	-9	0	0	0	-2	0
CAMBIO EN EFECTIVO								
Disponibilidad al principio del periodo	658	1,037	1,299	1,718	1,844	1,880	1,299	1,718
Disponibilidades al final del periodo	1,037	1,299	1,718	1,844	1,880	1,841	1,447	1,984
Flujo Libre de Efectivo	271	301	281	452	471	576	63	126

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

*Proyecciones realizadas a partir del 2T25 bajo un escenario base.

**Pagos de pasivo por arrendamiento + pagos por intereses por pasivo por arrendamiento + Cobros por la emisión de instrumentos financieros que califican como pasivo

Flujo Libre de Efectivo (Millones de Pesos)								
	2022	2023	2024	2025P*	2026P	2027P	1T24	1T25
Resultado Neto	147	168	191	180	224	263	38	37
+ Partidas en el Resultado Neto que no Implican Efectivo	90	80	60	119	131	165	10	33
+ Estimaciones Preventivas	52	34	43	67	75	106	10	19
- Castigos	14	0	0	12	20	23	0	0
+ Depreciación	39	43	21	52	58	60	11	12
+ Otras cuentas por cobrar	-93	-125	0	15	-18	-19	-11	25
+ Otras cuentas por pagar	36	101	-34	20	1	1	5	0
Flujo Libre de Efectivo	271	301	281	452	471	576	63	126



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Balance: BIM (Millones de Pesos)

Escenario Estrés	Anual						Trimestral	
	2022	2023	2024	2025P*	2026P	2027P	1T24	1T25
ACTIVO	10,361	12,416	15,530	14,361	15,120	18,308	13,000	16,066
Disponibilidades	1,037	1,299	1,718	226	290	982	1,447	1,984
Inversiones en valores	210	210	210	209	209	208	210	210
Operaciones con valores y derivadas	105	105	450	388	373	404	105	400
Total Cartera de Crédito Neto	8,076	9,562	12,065	12,447	13,152	15,593	10,027	12,429
Cartera de Crédito Total	8,419	9,876	12,342	12,946	13,746	16,137	10,345	12,717
Cartera de crédito vigente	7,989	9,486	11,972	11,870	12,692	15,654	9,947	12,350
Créditos comerciales	7,661	9,205	11,733	11,662	12,504	15,475	9,673	12,121
Créditos de consumo	0	0	0	0	0	0	0	0
Créditos a la vivienda	328	281	239	207	188	178	274	229
Cartera de crédito vencida	430	390	370	1,076	1,054	483	398	367
Créditos vencidos comerciales	400	371	370	1,061	1,041	473	381	361
Créditos vencidos de consumo	0	0	0	0	0	0	0	0
Créditos vencidos a la vivienda	30	19	0	16	13	10	17	6
Estim. Preventiva para riesgos crediticios	-343	-314	-217	-438	-533	-483	-267	-227
Paridas Diferidas	0	0	-60	-61	-61	-61	-51	-61
Otros Activos	933	1,240	1,087	1,091	1,097	1,122	1,211	1,043
Otras cuentas por cobrar ¹	274	374	413	389	380	393	452	382
Bienes adjudicados	264	365	182	210	221	212	248	200
Inmuebles, mobiliario y equipo	83	141	150	164	166	179	141	144
Inversiones permanentes en acciones	7	10	14	15	15	16	11	15
Impuestos diferidos (a favor)	157	170	161	177	184	177	182	162
Otros activos misc. ²	148	180	167	136	130	145	177	140
Pasivo	9,061	10,820	13,743	12,861	13,778	16,867	11,366	14,242
Captación tradicional	6,617	8,548	11,381	10,712	11,685	14,445	9,295	11,739
Depósitos de exigibilidad inmediata	335	363	584	532	505	565	465	509
Depósitos a plazo	6,282	8,185	10,797	10,180	11,180	13,880	8,830	11,230
Títulos de Crédito Emitidos o Bonos Bancarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Préstamos de Bancos y de Otros Organismos	1,750	1,551	1,440	1,197	1,125	1,438	1,355	1,593
De corto plazo	310	493	256	299	281	359	405	243
De largo plazo	1,440	1,058	1,184	898	844	1,078	950	1,350
Otras cuentas por pagar	308	338	358	365	379	395	352	343
Obligaciones subordinadas en circulación	301	301	503	505	505	505	303	505
Créditos diferidos y cobros anticipados	74	62	11	31	32	34	47	11
CAPITAL CONTABLE	1,300	1,596	1,787	1,500	1,343	1,441	1,634	1,824
Capital mayoritario	1,300	1,596	1,787	1,500	1,343	1,441	1,634	1,824
Capital contribuido	1,135	1,265	1,541	1,541	1,541	1,541	1,265	1,541
Capital ganado	165	331	246	-41	-198	-100	369	283
Reservas de capital	24	39	55	74	74	74	39	74
Resultado de ejercicios anteriores	-6	124	0	172	-115	-272	292	172
Resultado neto mayoritario	147	168	191	-287	-157	99	38	37
Deuda Neta	7,729	9,229	11,754	12,344	13,196	15,593	9,648	11,986

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

*Proyecciones realizadas a partir del 2T25 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	2022	2023	2024	2025P*	2026P	2027P	1T24	1T25
Compromisos crediticios	5,912	8,195	8,508	8,776	9,132	9,503	7,819	8,518
Bienes en fideicomiso o mandato	49,692	66,971	70,934	79,975	86,567	93,703	65,236	75,362
Bienes en custodia o administración	3,484	3,320	3,017	2,822	2,603	2,401	3,283	2,998
Garantías recibidas	105	105	450	412	429	446	105	400
Intereses devengados de la cartera de crédito vencida	216	295	343	383	399	415	323	372
Otras cuentas de Registro	66	71	100	93	96	100	73	90
TOTAL	59,475	78,957	83,352	92,461	99,227	106,569	76,839	87,740

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

*Proyecciones realizadas a partir del 2T25 bajo un escenario estrés.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Edo. De Resultados: BIM (Millones de Pesos)

Escenario Estrés	Anual						Trimestral	
	2022	2023	2024	2025P*	2026P	2027P	1T24	1T25
Ingresos por intereses	1,103	1,605	1,992	1,948	1,807	2,040	463	526
Gastos por intereses (menos)	657	1,066	1,394	1,486	1,352	1,542	323	370
MARGEN FINANCIERO	446	539	598	462	455	498	140	156
Estimaciones Preventivas para riesgos crediticios (menos)	52	34	43	250	141	-13	10	19
MARGEN FINANCIERO AJUST. POR RIESGO CRED.	394	505	555	212	314	511	130	137
Comisiones y tarifas cobradas (mas)	329	352	401	295	330	366	86	89
Comisiones y tarifas pagadas (menos)	7	8	6	4	3	3	2	1
Otros Ingresos y Resul. por intermediación (mas)	-7	12	39	20	22	23	-13	4
INGRESOS (EGRESOS) TOTALES DE LA OPERACIÓN	709	861	989	523	662	897	201	229
Gastos de administración y promoción (menos)	555	696	769	847	837	789	175	193
RESULTADO DE LA OPERACIÓN	154	165	220	-324	-175	109	26	36
ISR y PTU Causado (menos)	11	-14	0	0	0	0	0	0
ISR y PTU Causado y Diferidos (menos)	-2	14	33	-36	-17	11	-11	0
RESULTADO ANTES DE PART EN SUBS. Y ASOC.	145	165	187	-288	-157	98	37	36
Part. en el Res. de Sub. y Asociadas (mas)	2	3	4	1	0	1	1	1
RESULTADO NETO	147	168	191	-287	-157	99	38	37

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

*Proyecciones realizadas a partir del 2T25 bajo un escenario estrés.

Métricas Financieras: BIM	2022	2023	2024	2025P*	2026P	2027P	1T24	1T25
Índice de Morosidad	5.1%	3.9%	3.0%	8.3%	7.7%	3.0%	3.8%	2.9%
Índice de Morosidad Ajustado	5.3%	3.9%	3.0%	8.5%	8.0%	3.2%	3.8%	2.9%
Min Ajustado	4.5%	4.9%	4.3%	1.5%	2.2%	3.2%	4.9%	4.1%
Índice de Eficiencia	72.9%	77.8%	74.5%	109.5%	104.3%	89.2%	79.2%	73.6%
ROA Promedio	1.6%	1.5%	1.4%	-1.9%	-1.1%	0.6%	1.4%	1.3%
Índice de Capitalización Básico	12.0%	13.5%	12.7%	10.2%	8.6%	7.9%	13.3%	12.6%
Índice de Capitalización Neto	15.1%	16.3%	16.5%	13.1%	11.1%	10.2%	15.9%	16.3%
Razón de Apalancamiento Ajustada	6.5	6.6	7.3	8.0	9.6	11.2	6.6	7.5
Razón de Cartera de Crédito Vigente a Deuda Neta	1.1	1.1	1.1	1.0	1.0	1.1	1.1	1.1
Spread de Tasas	4.1%	4.0%	3.5%	2.1%	2.3%	2.3%	3.9%	3.4%
Tasa Activa	12.5%	15.5%	15.3%	13.4%	12.9%	12.8%	15.8%	15.0%
Tasa Pasiva	8.4%	11.5%	11.8%	11.2%	10.6%	10.5%	11.8%	11.5%
CCL	236.4%	221.6%	225.9%	209.7%	129.4%	177.8%	226.5%	315.2%
NSFR	111.2%	115.3%	118.3%	124.4%	123.2%	117.9%	116.4%	117.8%

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

*Proyecciones realizadas a partir del 2T25 bajo un escenario estrés.



@HRRATINGS



HR RATINGS



WWW.HRRATINGS.COM



HR RATINGS

Flujo Libre de Efectivo: BIM (Millones de Pesos)

Escenario Estrés	Anual						Trimestral	
	2022	2023	2024	2025P*	2026P	2027P	1T24	1T25
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN								
Resultado Neto del Periodo	147	168	191	-287	-157	99	38	37
Partidas aplicadas a resultados que no generaron o requirieron efectiv	90	80	60	304	198	46	10	33
Provisiones Preventivas para riesgos crediticios	52	34	43	250	141	-13	10	19
Depreciación y Amortización	39	43	21	52	58	60	11	12
Impuestos Diferidos	0	0	0	3	0	0	-11	3
Provisiones para Obligaciones Diversas y Otros	1	0	0	0	0	-1	0	0
Flujo Generado por Resultado Neto	237	248	251	17	41	144	48	70
Inversiones en valores	0	0	0	1	1	1	0	0
Operaciones con valores y derivados neto	0	0	0	12	15	-31	0	0
Aumento en la cartera de crédito	-1,174	-1,522	-2,503	-632	-846	-2,428	-474	-383
Bienes Adjudicados	-29	-101	182	-28	-11	9	116	-18
Otros activos misc.	-93	-125	202	29	5	-15	-11	25
Captación	1,103	1,931	2,833	-669	973	2,760	746	358
Préstamos de Bancos	103	-199	-111	-244	-72	313	-196	152
Créditos diferidos y cobros anticipados	36	101	-34	20	1	1	5	0
Aumento por partidas relacionadas con la operación	11	-58	195	-1,436	84	619	110	210
Recursos Generados en la Operación	248	190	446	-1,418	125	764	158	280
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO								
Emisión de Obligaciones subordinados	151	96	0	-12	0	0	0	-12
Otros**	0	0	0	-12	0	0	0	-12
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN								
Adquisición de mobiliario y equipo	-10	-21	-18	-62	-60	-72	-8	-2
Aumento de otros activos y cargos diferidos	-10	-3	-9	0	0	0	-2	0
CAMBIO EN EFECTIVO								
Disponibilidad al principio del periodo	658	1,037	1,299	1,718	226	290	1,299	1,718
Disponibilidades al final del periodo	1,037	1,299	1,718	226	290	982	1,447	1,984
Flujo Libre de Efectivo	271	301	483	369	246	177	63	126

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

*Proyecciones realizadas a partir del 2T25 bajo un escenario estrés.

**Pagos de pasivo por arrendamiento + pagos por intereses por pasivo por arrendamiento + Cobros por la emisión de instrumentos financieros que califican como pasivo

Flujo Libre de Efectivo (Millones de Pesos)	2022	2023	2024	2025P*	2026P	2027P	1T24	1T25
Resultado Neto	147	168	191	-287	-157	99	38	37
+ Partidas en el Resultado Neto que no Implican Efectivo	90	80	60	304	198	46	10	33
+ Estimaciones Preventivas	52	34	43	250	141	-13	10	19
- Castigos	14	0	0	20	46	36	0	0
+ Depreciación	39	43	21	52	58	60	11	12
+ Otras cuentas por cobrar	-93	-125	202	29	5	-15	-11	25
+ Otras cuentas por pagar	36	101	-34	20	1	1	5	0
Flujo Libre de Efectivo	271	301	483	369	246	177	63	126



@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 Sujtos a Riesgo. Activos Sujtos a Riesgo de Mercado + Activos Sujtos a Riesgo de Crédito + Activos Sujtos 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).

Coeficiente 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 Sujtos a Riesgo Totales.

Índice de Capitalización Neto. Capital Contable Neto / Activos Sujtos 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+ con Perspectiva Estable / HR3
Fecha de última acción de calificación	27 de junio de 2024
Periodo que abarca la información financiera utilizada por HR Ratings para el otorgamiento de la presente calificación	1T20 – 1T25
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 de 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 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, 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