



Información Financiera

31 de diciembre de 2021

Contenido

1. Estados Financieros	4
a) Antecedentes	8
b) Consejo de Administración	8
c) Clasificación conforme a CNBV	8
d) Cobertura Geográfica	9
3. Colocación de Principales Productos	11
a) Crédito Puente	11
b) Integración de Expedientes de FOVISSSTE	11
c) Captación Tradicional público en general	11
d) Comisiones Fiduciarias y Activos en Administración	12
4. Bases de Presentación	12
a) Resultado Integral	12
b) Principales políticas contables	12
i. <i>Resumen de las principales políticas contables-</i>	12
ii. Nuevos Pronunciamientos Contables	18
5. Análisis comparativo ejercicios anteriores	19
a) Indicadores	21
b) Resultados del Ejercicio	21
i. <i>Margen Financiero Ajustado</i>	21
ii. <i>Otros Ingresos de la Operación, neto</i>	21
iii. <i>Gastos de Administración y promoción</i>	21
iv. <i>Resultado Neto</i>	22
c) Situación Financiera y Liquidez	22
d) Cartera de Crédito	22
i. <i>Cartera de Crédito Vencida</i>	22
ii. <i>Desglose de Intereses y Comisiones</i>	23
iii. <i>Créditos Eliminados</i>	23
iv. <i>Recuperación de Créditos Castigados</i>	23
v. <i>Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios</i>	23
vi. <i>Movimientos a la Estimación Preventiva</i>	23
e) Bienes Adjudicados	24
f) Activo Fijo y Depreciación	25
g) Otros Activos	25
h) Pasivos	25
i) Tasas promedio por producto	26
6. Administración Integral de Riesgos	29
i. <i>Riesgos de mercado que afectan los resultados por intermediación financiera</i>	30
ii. <i>Riesgo de emisor y contraparte</i>	31
iii. <i>Riesgos de crédito que afectan el costo crediticio y el margen financiero</i>	31
iv. <i>Evaluación y seguimiento del riesgo crediticio:</i>	31
Criterios Contables Especiales en apoyo a contingencia Covid-19	58
7. Control Interno	60

Notas y Comentarios de la Administración sobre los resultados de las operaciones de la Situación Financiera consolidada al 31 de diciembre de 2021.

De conformidad con lo establecido en las Disposiciones de carácter general aplicable a las Instituciones de Crédito emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, se difunde información complementaria a los estados financieros.

Cuarto Trimestre 2021

31 de diciembre de 2021

LIC.RODRIGO PADILLA QUIROZ
Director General

L.C. GABRIELA VELÁZQUEZ LUNA
Directora Corporativa de Finanzas y Administración

L.C. JESÚS MORENO ÁVALOS
Director de Auditoría

L.C. JOSÉ ALEJANDRO HAZAS ARRÓNIZ
Director Adjunto de Contabilidad

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras funciones, preparamos la información relativa a Banco Inmobiliario Mexicano, S.A. Institución de Banca Múltiple, contenida en el presente informe trimestral, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

1. Estados Financieros

Balance General al 31 de Diciembre del 2021 (No Auditados)

(Cifras en millones de pesos)

ACTIVO		PASIVO Y CAPITAL	
Disponibilidades	\$ 658	Captación Tradicional	
Cuentas de Margen	-	Depósitos de exigibilidad inmediata	\$ 361
Inversiones en Valores		Depósitos a plazos	
Títulos para negociar	\$ -	Del público en general	5,152
Títulos disponibles para la venta	209	Mercado de dinero	-
Títulos conservados al vencimiento	-	Fondos especiales	-
	<u>209</u>	Títulos de Crédito emitidos	<u>5,152</u>
Deudores por reporto (saldo deudor)	105		\$ 5,513
Préstamo de Valores		Prestamos Bancarios y de otros organismos	
Derivados		De exigibilidad Inmediata	\$ -
Con fines de negociación	\$ -	De corto plazo	595
Con fines de cobertura	-	De Largo plazo	<u>1,051</u>
	<u>-</u>		1,646
Ajustes de valuación por cobertura de Activos Financieros	-	Acreeedores por reporto	-
Cartera de Crédito Vigente		Prestamo de Valores	-
Créditos comerciales		Colaterales vendidos o dados en Garantía	
Actividad empresarial o comercial	\$ 6,539	Reportos (Saldo Acreedor)	\$ -
Entidades financieras	34	Préstamo de valores	-
Entidades gubernamentales	-	Derivados	-
	<u>\$ 6,572</u>	Otros colaterales vendidos	<u>-</u>
Créditos al consumo	-	Derivados	
Créditos a la vivienda	370	Con Fines de negociación	\$ -
Créditos Otorgados en calidad de agente del Gobierno Federa	-	Con Fines de Cobertura	-
	<u>-</u>		<u>-</u>
Total de Cartera de Crédito Vigente	\$ 6,943	Ajuste de valuación por Cobertura de Pasivos Financieros	-
Cartera de Crédito Vencida		Obligaciones de Operaciones de Bursatilización	-
Créditos comerciales		Otras cuentas por pagar	
Actividad empresarial o comercial	\$ 258	Impuestos a la utilidad por pagar	\$ -
Entidades financieras	-	Participación de los trabajadores en la utilidad por pagar	9
Entidades gubernamentales	-	Aportaciones para futuros aumentos de capital pendientes de formalizar por su organo de gobierno	-
Créditos al consumo	-	Acreeedores por liquidación de operaciones	-
Créditos a la vivienda	59	Acreeedores por cuentas de margen	-
	<u>\$ 317</u>	Acreeedores por cobros recibidos en efectivo	-
Total de Cartera de Crédito Vencida	\$ 317	Acreeedores diversos y otras cuentas por pagar	<u>186</u>
Total Cartera de Crédito	\$ 7,260		195
(-) menos:		Obligaciones subordinadas en Circulación	150
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(316)	Impuestos y PTU diferidos (neto)	-
Cartera de Crédito (neto)	\$ 6,944	Créditos Diferidos y Cobros anticipados	<u>18</u>
Derechos de cobro adquiridos	\$ -	TOTAL PASIVO	\$ 7,522
(-) menos:			
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	-		
	<u>\$ -</u>		
Derechos de cobro (Neto)	\$ -		
Total de Cartera de Créditos (neto)	6,944		
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	-	CAPITAL CONTABLE	
Otras cuentas por cobrar (neto)	227	Capital Contribuido	
Bienes adjudicados (neto)	235	Capital Social	1,085
Mobiliario y equipo (neto)	21	Aportaciones futuros aumentos de Capital formalizadas por el organo de gobierno	-
Inversiones permanentes en acciones	5	Prima en venta de acciones	-
Activos de larga duración disponibles para la venta	-	Obligaciones Subordinadas en Circulación	<u>-</u>
Impuestos y PTU diferidos (neto)	196		\$ 1,085
Otros Activos		Capital Ganado	
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	\$ 65	Reserva de capital	14
Otros activos a corto y largo plazo	50	Resultado de ejercicios anteriores	(5)
	<u>115</u>	Resultado por valuación de Títulos disponibles para la venta	-
TOTAL DEL ACTIVO	\$ 8,715	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos en efectivo	-
		Efecto Acumulado por conversión	-
		Resultado por tenencia de activos no monetarios	-
		Resultado neto	<u>99</u>
		TOTAL CAPITAL CONTABLE	\$ 1,193
		TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	\$ 8,715
		CUENTAS DE ORDEN	
		Avales otorgados	\$ -
		Activos y pasivos contingentes	-
		Compromisos Crediticios	5,463
		Bienes en Fideicomiso o Mandato	
		Fideicomiso	\$ 40,526
		Mandato	-
			<u>40,526</u>
		Agente Financiero del Gobierno Federal	
		Bienes en custodia o administración	3,658
		Colaterales recibidos por la entidad	105
		Colaterales recibidos y vendidos o entregados en garantía por la entidad	-
		Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	153
		Otras cuentas de registro	59

El saldo histórico Capital Social al 31 de Diciembre del 2021 es de \$1,066 millones de pesos

El Índice de Capitalización (ICAP) 14.05

http://www.bim.mx/storage/EF2021_4T.pdf

"El presente balance general se formuló de conformidad con los criterios de contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de valores, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las operaciones efectuadas por la institución, hasta la fecha arriba mencionada, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables."

El presente balance general fue aprobado por el consejo de administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben.

LIC. RODRIGO PADILLA QUIROZ
Director General

L.C GABRIELA VELAZQUEZ LUNA
Director Corporativo de Finanzas y
Administración

LIC. JESÚS MORENO ÁVALOS
Director de Auditoría

LIC. JOSÉ ALEJANDRO HAZAS ARRONIZ
Director Adjunto de Contabilidad

Estado de Resultados del 1° de enero al 31 de Diciembre de 2021 (No Auditados)

(Cifras en millones de pesos)

Ingresos por intereses		\$ 764
Gastos por intereses		(428)
Resultado por posición monetaria, neto		-
Margen Financiero		\$ 336
Estimación preventiva de riesgos crediticios		(106)
Margen Financiero ajustado por riesgos crediticios		\$ 230
Comisiones y tarifas cobradas	\$ 338	
Comisiones y tarifas pagadas	(7)	
Resultado por intermediación	0	
Otros ingresos (egresos de la operación)	7	
Gastos de administración y promoción	(482)	(144)
Resultado de la operación		\$ 85
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas		1
Resultado antes de impuesto a la utilidad		\$ 86
Impuestos a la utilidad causados	\$ -	
Impuestos a la utilidad diferidos (Neto)	12	12
Resultado antes de Operaciones discontinuas		\$ 99
Operaciones Discontinuadas		-
RESULTADO NETO		\$ 99

"El presente estado de resultados se formuló de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los ingresos y egresos derivado de las operaciones efectuadas por la institución durante el período arriba mencionado, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables."

El presente estado de resultados fue aprobado por el consejo de administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben.

LIC. RODRIGO PADILLA QUIROZ

Director General

LIC. JESÚS MORENO ÁVALOS

Director de Auditoría

L.C GABRIELA VELAZQUEZ LUNA

Director Corporativo de Finanzas y Administración

LIC. JOSÉ ALEJANDRO HAZAS ARRONIZ

Director Adjunto de Contabilidad

Estado de Flujo de Efectivo del 1° de enero al 31 de Diciembre de 2021 (No Auditados)

(Cifras en millones de pesos)

Resultado neto	\$ 99
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:	
Pérdidas por deterioro o efecto por reinversión del deterioro asociados a actividades de inversión.	-
Depreciaciones de inmuebles, mobiliario y equipo	10
Amortizaciones de activos intangibles	4
Provisiones	11
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	(15)
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	(1)
Operaciones discontinuadas	\$ 108
Actividades de operación	
Cambio en cuentas de margen	\$ -
Cambio en inversiones en valores	-
Cambio en deudores por reporte	30
Cambio en préstamo de valores (activo)	-
Cambio en derivados (activo)	-
Cambio en cartera de crédito (neto)	(549)
Cambio en derechos de cobro adquiridos (neto)	-
Cambio en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	-
Cambio en bienes adjudicados (neto)	9
Cambio en otros activos operativos (neto)	67
Cambio en captación tradicional	246
Cambio en préstamos interbancarios y de otros organismos	80
Cambio en acreedores por reporte	-
Cambio en préstamo de valores (pasivo)	-
Cambio en colaterales vendidos o dados en garantía	-
Cambio en derivados (pasivo)	-
Cambio en obligaciones en operaciones de bursatilización	-
Cambio en obligaciones subordinadas con características de pasivo	39
Cambio en otros pasivos operativos	25
Cambio en instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de operación)	-
Cobros de impuestos a la utilidad (devoluciones)	-
Pagos de impuestos a la utilidad	-
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	55
Actividades de inversión	
Cobros por disposición de inmuebles, mobiliario y equipo	\$ -
Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(9)
Cobros por disposición de subsidiarias y asociadas	-
Pagos por adquisición de subsidiarias y asociadas	-
Cobros por disposición de otras inversiones permanentes	-
Pagos por adquisición de otras inversiones permanentes	-
Cobros de dividendos en efectivo	-
Pagos por adquisición de activos intangibles	(11)
Cobros por disposición de activos de larga duración disponibles para la venta	-
Cobros por disposición de otros activos de larga duración	-
Pagos por adquisición de otros activos de larga duración	-
Cobros asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	-
Pagos asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	-
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	35
Actividades de financiamiento	
Cobros por emisión de acciones	\$ -
Pagos por reembolso de capital social	-
Pagos de dividendos en efectivo	-
Pagos asociados a la recompra de acciones propias	-
Cobros por la emisión de obligaciones subordinadas con características de capital	-
Pagos asociados a obligaciones subordinadas con características de capital	-
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	-
Incremento o disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 35
Efectos por cambios en el valor de efectivo y equivalentes de efectivo	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	623
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$ 658

El presente estado de flujos de efectivo, se formuló de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las entradas de efectivo y salidas de efectivo derivadas de las operaciones efectuadas por las institución durante el periodo arriba mencionado, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

El presente estado de flujos de efectivo fue aprobado por el consejo de administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben.

LIC. RODRIGO PADILLA QUIROZ
Director General

L.C GABRIELA VELAZQUEZ LUNA
Director Corporativo de Finanzas y
Administración

LIC. JESÚS MORENO ÁVALOS
Director de Auditoría

LIC. JOSÉ ALEJANDRO HAZAS ARRONIZ
Director Adjunto de Contabilidad

Estado de Variaciones en el Capital Contable del 1º de enero al 31 de Diciembre del 2021 (No Auditados)

(Cifras en millones de pesos)

Concepto	Capital Contribuido				Capital Ganado							Total de Capital Contable
	Capital Social	Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas por el organo de gobierno	Prima en Venta de Acciones	Obligaciones Subordinadas en circulación	Reservas de Capital	Resultados de Ejercicios Anteriores	Resultado por Valuación de títulos dispobibles para la venta	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	Efecto acumulado por conversión	Resultado por tenencia de activos no monetarios	Resultado Neto	
Saldo al 31 de diciembre de 2020	1,085	-	-	-	13	(18)	-	-	-	-	14	1,094
Movimientos inherentes a las decisiones de los propietarios												
Suscripción de Acciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalización de utilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Constitución de Reservas	-	-	-	-	1	(1)	-	-	-	-	-	-
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	14	-	-	-	-	(14)	-
Pago de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	1	13	-	-	-	-	(14)	-
Movimientos inherentes al reconocimiento de la Utilidad Integral												
Utilidad Integral	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	99	99
Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Efecto acumulado por conversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado por tenencia de activos no monetarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	99	99
Saldo al 31 de Diciembre de 2021	1,085	-	-	-	14	(5)	-	-	-	-	99	1,193

El presente estado de variaciones en el capital contable, se formulo de conformidad con los Criterios de Contabilidad, para las Instituciones de Crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los movimientos en las cuentas de capital contable derivados de las operaciones efectuadas por la institución durante el período arriba mencionado, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables. El presente estado de variaciones en el capital contable fue aprobado por el consejo de administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben"

El presente estado de resultados fue aprobado por el consejo de administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben.

LIC. RODRIGO PADILLA QUIROZ
Director General

L.C GABRIELA VELAZQUEZ LUNA
Director Corporativo de Finanzas y Administración

LIC. JESÚS MORENO ÁVALOS
Director de Auditoría

LIC. JOSÉ ALEJANDRO HAZAS ARRONIZ
Director Adjunto de Contabilidad

a) Antecedentes

Banco Inmobiliario Mexicano tiene su origen en Apoyo Integral Inmobiliario, S.A. de C.V., SOFOM E.N.R. e Hipotecaria Casa Mexicana, S.A. de C.V., SOFOM E.N.R., cuando en Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas de ambas entidades celebradas en septiembre 2011, se resuelve la fusión de ambas extinguiéndose la primera como sociedad fusionada y subsistiendo la última como sociedad fusionante, quedando ésta como causa-habiente universal de todos los derechos y obligaciones de la fusionada.

Considerando que el mercado de vivienda era contrario para las SOFOLES-SOFOMES del sector vivienda, se dio inicio en marzo 2012 al trámite ante las autoridades hacendarias, para transformar a Hipotecaria Casa Mexicana en banco múltiple. Como resultado de esos trámites, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en noviembre de 2012 autorizó la transformación de Hipotecaria Casa Mexicana en institución de banca múltiple.

b) Consejo de Administración

NOMBRE	CARGO EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	CONSEJERO SUPLENTE
Jacobo Justino Hirschhorn Rothschild	CONSEJERO	Ari Luis Hirschhorn Cymerman
Leopoldo Hirschhorn Cymerman	CONSEJERO	Ildefonso Córdova Márquez
Benito Grinberg Kreimerman	CONSEJERO	José Pablo García Zuno
Eduardo Guzmán Hernández	CONSEJERO	
Victor David Mena Aguilar	CONSEJERO	Víctor Farid Mena Nader
Víctor Manuel Requejo Hernández	CONSEJERO	Ariadna Requejo García
Salomón Marcuschamer Stavchansky	CONSEJERO	Joe Sam Ackerman Braun
Juan José Sáinz Pérez	CONSEJERO	Juan José Sáinz Mier y Terán
Germán Francisco Moreno Pérez	CONSEJERO INDEPENDIENTE	Miguel Augusto Molina Foncerrada
Alejandro Rivero Andreu Salas	CONSEJERO INDEPENDIENTE	
José Cuauhtémoc Aguirre Ventura	CONSEJERO INDEPENDIENTE	Marcelo Armando Guajardo Vizcaya
María Paloma Silva de Anzorena	CONSEJERO INDEPENDIENTE	
Julián Sánchez García	CONSEJERO INDEPENDIENTE	
Víctor Manuel Requejo Hernández	Presidente	
Leopoldo Hirschhorn Cymerman	Vicepresidente	
Rodrigo Padilla Quiroz	Secretario	
Marlene Escobedo Rojas	Prosecretario	

c) Clasificación conforme a CNBV

Calificaciones

El 10 de diciembre de 2021, la calificadora HR Ratings ratificó las siguientes calificaciones:

- Largo plazo “HR BBB-”
- Corto plazo “HR3”
- CEBURES “HR3”
- Perspectiva “negativa”.

Por su parte, el 02 de diciembre de 2021, la calificadora Verum ratificó las siguientes calificaciones:

- Largo plazo “BBB-/M”
- Corto plazo “3/M”
- Perspectiva “estable”.

Finalmente, en septiembre de 2021 Fitch Ratings ratificó la calificación como Administrador Primario de Activos Financieros de Crédito en ‘AAFC3-(mex)’ con perspectiva estable.

d) Cobertura Geográfica

Actualmente somos 357 personas trabajando en Banco Inmobiliario Mexicano.

Nuestras Oficinas se encuentran cerca de los proyectos y necesidades de inversión y financiamiento.

Contamos con una Red Nacional de 16 oficinas distribuidas en 6 Divisiones Regionales, una sucursal Bancaria en la capital del país y un Centro Financiero en el estado de México.

¡Estamos más cerca de ti!

OFICINAS	COBERTURA
BAJÍO	
León	Aguascalientes
Querétaro S.L.P.	Guanajuato
	Querétaro
	San Luis Potosí
GOLFO/SUR	
Cancún	Quintana Roo
	Campeche
	Tabasco
Mérida	Yucatán
Puebla	Puebla
	Hidalgo
	Oaxaca
	Veracruz
METROPOLITANA	
CDMX	Guerrero
	Morelos
	Ciudad de México
	Chiapas
	Edo de México
NORESTE	
Monterrey	Nuevo León
	Tamaulipas
Torreón	Coahuila
	Durango
NOROESTE	
Culiacán	Sinaloa
Hermosillo	Baja California Sur
Tijuana	Sonora
	Baja California
OCCIDENTE	
Colima	Colima
Guadalajara	Jalisco
	Michoacán
	Nayarit
	Chihuahua

REGIONAL NOROESTE

REGIONAL NORESTE

REGIONAL OCCIDENTE

REGIONAL METROPOLITANA

REGIONAL BAJÍO

REGIONAL GOLFO

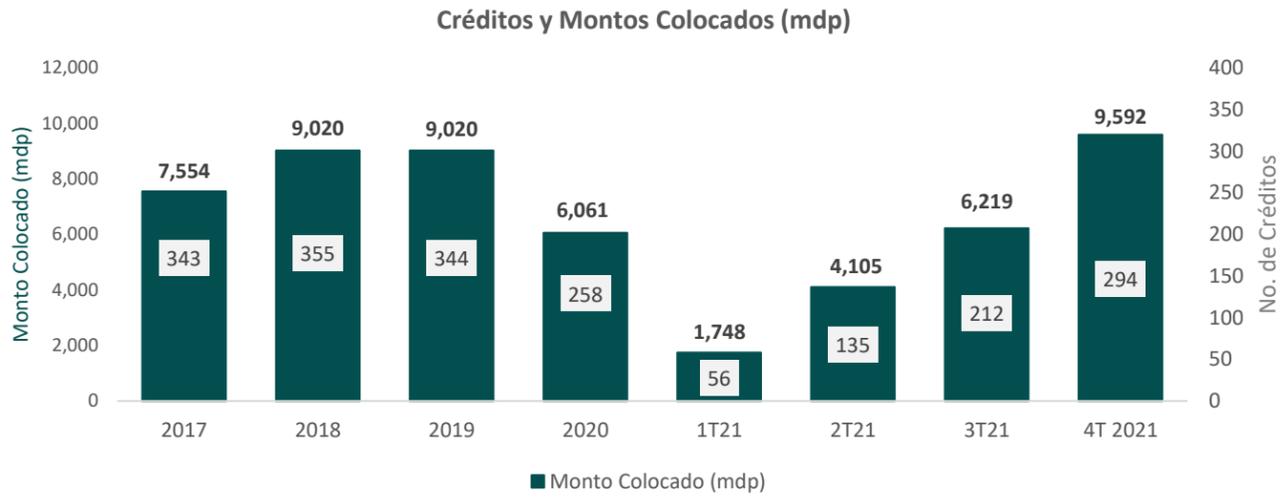
BIM Banco Inmobiliario Mexicano

		
<p>OFICINA CANCÚN</p> <p>Condominio Bonampark 77 Local "F" PB Av. Bonampak Lote 29-01. C.P. 77500 Tel: 998-8927228, 998-8002140, 9996-8983326</p> <p>Edgar Omar Gallardo González e.gallardo@bim.mx</p>	<p>OFICINA HERMOSILLO</p> <p>Av. Paseo Río Sonora Sur 205, Local 108 PB Col. Proyecto Río Sonora Hermosillo, C.P. 83270 Tel: 662-212 0240, 662-800 1913</p> <p>Rosa Argentina Balderrama Mazón r.balderrama@bim.mx</p>	<p>OFICINA SAN LUIS POTOSÍ</p> <p>Amado Nervo 905, Locales: A y B Col. Del Valle, C.P. 78200 Tel: 444-8415512 y 444-8415545</p> <p>Irma Virginia Salinas Cisneros lsalinas@bim.mx</p>
<p>CENTRO FINANCIERO CIUDAD DE MÉXICO</p> <p>Río Elba 20 Piso 3, Col. Cuauhtémoc Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06500 Tel: 55-1102 3770 y 800-4262 264</p> <p>Arnelia Niño Rojas une@bim.mx</p>	<p>CENTRO FINANCIERO LEÓN</p> <p>Av. Paseo del Moral 330 Plaza Moral Local B Jardines del Moral, C.P. 37160 Tel: 477-779 6909</p> <p>Silverio García González s.garciag@bim.mx</p>	<p>CENTRO FINANCIERO SATÉLITE</p> <p>Manuel E. Izaguirre 4, Col Fracc, Cd. Satélite, Naucalpan, Estado de México, C.P. 53100 Tel: 5393 1760, 5393 1779, 5393 1776</p> <p>Ximena Lucía Hernández Chadid x.hernandez@bim.mx</p>
<p>SUCURSAL BANCARIA CIUDAD DE MÉXICO</p> <p>Insurgentes Sur 318, Col. Roma Norte Alcaldía Cuauhtémoc, C.P. 06700 Tel: 55-5202 3801 y 55-5533 9899</p> <p>Adrián González Hernández ad.gonzalez@bim.mx</p>	<p>OFICINA MÉRIDA</p> <p>Calle 15 - 503 x 18 y 22, Torre Magnia, Local 103, PB, Fracc. Altabrisa, C.P. 97130 Tel: 999-920 7911, 999-920 7912, 999-801 2444</p> <p>Josué Pool Albornoz j.pool@bim.mx</p>	<p>CENTRO FINANCIERO TIJUANA</p> <p>Plaza Comercial Urban Center Local 2-A, PB, Col. Marrón, C.P. 22015 Tel: 664-423 1043</p> <p>Julio Córdova Galvez j.cordova@bim.mx</p>
<p>OFICINA COLIMA</p> <p>Aldama 552, PB, Local 2, Edificio Centro Ejecutivo Col. Centro, C.P. 28000 Tel: 312-136 1663 y 312-312 4190</p> <p>Jorge Alejandro García Aguilár ja.garcia@bim.mx</p>	<p>CENTRO FINANCIERO MONTERREY</p> <p>Plaza Las Villas, Calz. Del Valle Ote 350, Locales: 14 y 15, Col. Del Valle, C.P. 66220 Tel: 8181-234226, 8181-230444</p> <p>Celso Charnichart Caretta c.charnichart@bim.mx</p>	<p>OFICINA TORREÓN</p> <p>Calz. Colón 5, Esq. Matamoros, Col. Tomadón Centro, C.P. 27000 Tel: 871-712 8398 y 871-302 0850</p> <p>Fior de María Zamora Martínez f.zamora@bim.mx</p>
<p>OFICINA CULIACÁN</p> <p>Insurgentes 790 Sur Local A5 Col. Centro Sinaloa C.P. 80000 Tel: 667-7176 067, 667-7661 420, 667-2950 752</p> <p>Eva Leticia Morales e.morales@bim.mx</p>	<p>CENTRO FINANCIERO PUEBLA</p> <p>Teziutlán Sur 45, Esq. 3 Poniente Plaza Villantalya, Col. La Paz, C.P. 72160 Tel: 222-226 7611 y 2222-226 7610</p> <p>Francisco Carrasco Rodríguez f.carrasco@bim.mx</p>	
<p>CENTRO FINANCIERO GUADALAJARA</p> <p>Av. Américas, 40-PB Locales: A y B Col. Ladrón de Guevara, C.P. 44600 Tel: 333-616 6619 y 333-616 4755</p> <p>Lívier Rodríguez Nava l.rodriguez@bim.mx</p>	<p>OFICINA QUERÉTARO</p> <p>Bldv. Jardines de la Hacienda 206, Col. Jardines de Hacienda, C.P. 76180 Tel: 442-193 5542 y 442-193 5541</p> <p>Armando Flores Casas a.flores@bim.mx</p>	

3. Colocación de Principales Productos

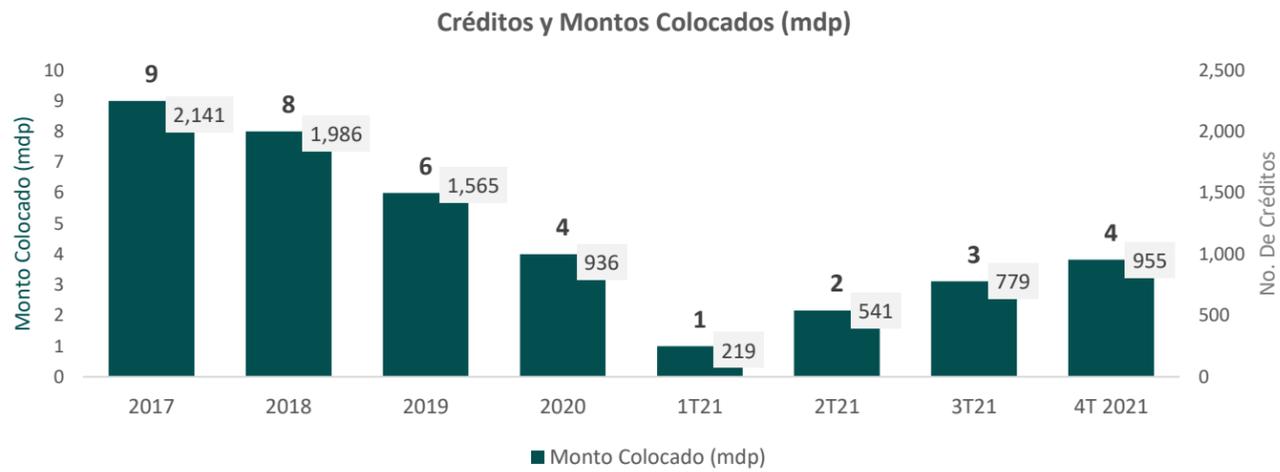
a) Crédito Puente

DATO	2017	2018	2019	2020	1T21	2T21	3T21	4T 2021
Monto Colocado (mdp)	7,554	9,020	9,020	6,061	1,748	4,105	6,219	9,592
No. de Créditos	343	355	344	258	56	135	212	294
No. de Viviendas	13,771	11,468	12,037	9,735	1,589	4,780	8,652	12,159



b) Integración de Expedientes de FOVISSIE

DATO	2017	2018	2019	2020	1T21	2T21	3T21	4T 2021
Monto Colocado (mdp)	9	8	6	4	1	2	3	4
No. de Créditos	2,141	1,986	1,565	936	219	541	779	955



c) Captación Tradicional público en general

DATO	2017	2018	2019	2020	1T21	2T21	3T21	4T 2021
Captación (mdp)	2,799	3,697	4,677	5,268	5,132	5,416	5,445	5,513
No. de Clientes	2,877	4,112	5,360	6,518	6,746	7,085	7,431	7,801



d) Comisiones Fiduciarias y Activos en Administración

DATO	2017	2018	2019	2020	1T21	2T21	3T21	4T 2021
Activos en Administración	9,770	12,907	26,538	33,348	33,639	34,385	35,930	40,526
Comisiones Fiduciarias	44	56	69	85	22	25	25	33



4. Bases de Presentación

a) Resultado Integral

El Banco presenta el resultado integral en un solo estado que incluye solamente los rubros que conforman la utilidad neta y se denomina "Estado de resultados", debido a que durante el ejercicio y el ejercicio inmediato anterior que se presenta para efectos comparativos, el Banco no generó Otros Resultados Integrales (ORI).

b) Principales políticas contables

Las políticas contables que sigue la Institución, están de acuerdo con los criterios contables establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) en las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Crédito (en adelante "las Disposiciones"), los cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y efectuar las revelaciones que se requieran en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

De acuerdo con el criterio contable A-1 del Anexo 33 de las Disposiciones, la contabilidad de las instituciones se ajustará a las normas de información financiera aplicables en México (NIF), definidas por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF), excepto cuando a juicio de la Comisión sea necesario aplicar una normatividad o un criterio contable específico, tomando en consideración que la Sociedad realiza operaciones especializadas.

i. Resumen de las principales políticas contables-

Las políticas contables significativas que se muestran a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros que se presentan, y han sido aplicadas consistentemente por el Banco.

a. Reconocimiento de los efectos de la inflación-

A partir del 1o. de enero de 2008, conforme a la NIF B-10 "Efectos de la inflación" el Banco opera en un entorno económico no inflacionario, por lo que estos efectos se reconocieron hasta el 31 de diciembre de 2007 con base en la Unidad de Inversión (UDI), que es una unidad de medición de la inflación cuyo valor es determinado por el Banco de México. Cuando la inflación rebasa el 26% acumulado en el último trienio, se deberán de reconocer nuevamente en los estados financieros los efectos de la inflación acumulados no reconocidos desde la fecha mencionada.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, la inflación del último trienio a cada fecha indicada calculada con base en la UDI es del 14.16% y 11.31%, respectivamente. Así mismo los porcentajes de inflación anuales por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 fueron del 7.36% 3.23% y 2.77% respectivamente.

b. Disponibilidades-

Este rubro se compone de efectivo, saldos bancarios en moneda nacional, préstamos interbancarios con vencimientos iguales o menores a tres días (operaciones de "Call Money") y depósitos en Banco de México (Banco Central); los cuales incluyen depósitos de regulación monetaria sin plazo y con intereses a la tasa de fondeo

bancario, que el Banco está obligado a mantener con restricción en cuanto a su disponibilidad, conforme a las disposiciones emitidas por el Banco Central, con el propósito de regular la liquidez en el mercado de dinero.

Las disponibilidades se registran a su valor nominal y los rendimientos que generan se reconocen en resultados conforme se devengan.

c. Inversiones en valores-

Comprende valores gubernamentales que se clasifican atendiendo a la intención de la Administración sobre su tenencia, en la categoría que se describe a continuación:

Títulos para negociar-

Son aquellos valores que se tienen para su operación en el mercado. Los títulos se registran inicial y se valúan subsecuentemente a su valor razonable proporcionado por un proveedor de precios independiente. Los efectos de valuación se reconocen en los resultados del ejercicio en el rubro de "Resultado por intermediación". Los intereses devengados se presentan en el rubro de "Ingreso por intereses".

Títulos disponibles para la venta-

Son aquellos títulos de deuda e instrumentos de patrimonio neto, cuya intención no está orientada a obtener ganancias derivadas de las diferencias en precios que resulten de operaciones de compraventa en el corto plazo y, en el caso de títulos de deuda, tampoco se tiene la intención ni la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento, por lo tanto representa una categoría residual, es decir, se adquieren con una intención distinta de los títulos para negociar o conservados al vencimiento respectivamente.

Títulos para vencimiento-

Son aquellos títulos de deuda, cuyos pagos son fijos o determinables y con vencimiento fijo (lo cual significa que un contrato define los montos y fechas de los pagos de la entidad tenedora), respecto de los cuales la entidad tiene tanto la intención como la capacidad de conservar hasta su vencimiento.

d. Operaciones de reporto-

Actuando como reportadora-

En la fecha de contratación de la operación de reporto, se reconoce la salida de disponibilidades o bien una cuenta liquidadora acreedora, registrando una cuenta por cobrar medida inicialmente al precio pactado que se presenta en el rubro de "Deudores por reporto", la cual representa el derecho a recuperar el efectivo entregado. A lo largo de la vigencia del reporto, la cuenta por cobrar, se valúa a su costo amortizado, mediante el reconocimiento del interés por reporto en los resultados del ejercicio conforme se devengue, de acuerdo con el método de interés efectivo, dentro del rubro de "Ingreso por intereses". La cuenta por cobrar, así como los intereses devengados se presentan en el rubro de "Deudores por reporto". Los activos financieros que se hubieren recibido como colateral, se registran en cuentas de orden siguiendo para su valuación los lineamientos del criterio B-9 "Custodia y Administración de Bienes".

e. Cartera de crédito-

Representa el saldo de la disposición total o parcial de las líneas de crédito otorgadas a los acreditados más los intereses devengados no cobrados, menos los intereses cobrados por anticipado.

Las comisiones cobradas por el otorgamiento inicial de créditos se registran como un crédito diferido, el cual se amortiza contra los resultados, en el rubro de "Ingreso por intereses", bajo el método de línea recta, durante la vida del crédito.

Los intereses cobrados por anticipado se reconocen como cobros anticipados, en el rubro de "Créditos diferidos", y se amortizan durante la vida del crédito bajo el método de línea recta, contra los resultados del ejercicio.

Las líneas de crédito no dispuestas se registran en cuentas de orden, en el rubro de "Compromisos crediticios".

i. Créditos e intereses vencidos-

Los saldos insolutos de los créditos e intereses se clasifican como vencidos de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Cuyos acreditados son declarados en concurso mercantil, con excepción de aquellos créditos que:
 - i. continúen recibiendo pago en términos de lo previsto por la fracción VIII del artículo 43 de la Ley de Concursos Mercantiles (LCM);
 - ii. sean otorgados al amparo del artículo 75 en relación con las fracciones II y III del artículo 224 de la LCM.
- b) Créditos comerciales y de consumo con pago único de principal e intereses al vencimiento cuando presentan 30 o más días naturales de vencidos;
- c) Créditos comerciales y de consumo con pago único de principal al vencimiento y con pagos periódicos de intereses cuando presentan 90 o más días naturales de vencido el pago de intereses respectivo, o bien 30

o más días naturales de vencido el principal;

- d) Créditos comerciales con pagos periódicos parciales de principal e intereses, incluyendo los créditos a la vivienda cuando presentan 90 o más días naturales de vencidos;
- e) Créditos para la vivienda, cuando el saldo insoluto de un crédito presenta amortizaciones exigibles no cubiertas en su totalidad por 90 o más días de vencido.

Cuando un crédito es traspasado a cartera vencida, se suspende la acumulación de intereses devengados y se lleva el registro de los mismos en cuentas de orden; asimismo, se suspende la amortización en resultados del ejercicio de los ingresos financieros por devengar. Cuando dichos intereses son cobrados se reconocen directamente en resultados en el rubro de "Ingreso por Intereses". El reconocimiento en resultados de los ingresos por intereses se reanuda cuando la cartera deja de ser vencida.

El traspaso de créditos de cartera vencida a vigente se realiza cuando los acreditados liquidan la totalidad de sus pagos vencidos (principal e intereses, entre otros), excepto los créditos reestructurados o renovados, que se traspasan a cartera vigente cuando estos cumplen oportunamente con el pago sostenido.

El Banco evalúa periódicamente si un crédito vencido debe permanecer en el balance general, o bien, ser castigado, siempre y cuando estén provisionados al 100%. Dicho castigo se realiza cancelando el saldo insoluto del crédito contra la estimación preventiva para riesgos crediticios creada con anterioridad para cada crédito.

ii. Créditos reestructurados-

El Banco cuenta con criterios de elegibilidad para las reestructuras del crédito, que en general consideran que los plazos de dichas reestructuras están basados en la capacidad de pago de los acreditados dependiendo de cada uno de los distintos tipos de crédito.

Los créditos vencidos que se reestructuren o se renueven permanecerán dentro de la cartera vencida, en tanto no exista evidencia de pago sostenido.

Los créditos con pago único de principal al vencimiento y pagos periódicos de intereses, así como los créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento que se reestructuren durante el plazo del crédito o se renueven en cualquier momento serán considerados como cartera vencida, en tanto no exista evidencia de pago sostenido.

Los créditos vigentes, que se reestructuren o se renueven, sin que haya transcurrido al menos el 80% del plazo original del crédito, se considerarán que continúan siendo vigentes, únicamente cuando el acreditado hubiera:

- a) cubierto la totalidad de los intereses devengados, y
- b) cubierto el principal del monto original del crédito, que a la fecha de la renovación o reestructuración debió haber sido cubierto.

Los créditos vigentes que se reestructuren o renueven durante el transcurso del 20% final del plazo original del crédito, se considerarán vigentes únicamente cuando el acreditado hubiere:

- a) liquidado la totalidad de los intereses devengados;
- b) cubierto la totalidad del monto original del crédito que a la fecha de la renovación o reestructuración debió haber sido cubierto; y
- c) cubierto el 60% del monto original del crédito.

En caso de no cumplirse todas las condiciones descritas anteriormente serán considerados como vencidos desde el momento en que se reestructuren o renueven, y hasta en tanto no exista evidencia de pago sostenido.

No se considerarán como reestructuras, aquéllas que a la fecha de la reestructura presenten cumplimiento de pago por el monto total exigible de principal e intereses y únicamente modifiquen una o varias de las siguientes condiciones originales del crédito, que se mencionan a continuación:

- a) Garantías: únicamente cuando impliquen la ampliación o sustitución de garantías por otras de mejor calidad.
- b) Tasa de interés: cuando se mejore la tasa de interés pactada.
- c) Moneda: siempre y cuando se aplique la tasa correspondiente a la nueva moneda.
- d) Fecha de pago: solo en el caso de que el cambio no implique exceder o modificar la periodicidad de los pagos. En ningún caso el cambio en la fecha de pago deberá permitir la omisión de pago en periodo alguno.

iii. Cartera emproblemada-

Créditos comerciales con una considerable probabilidad de que no se podrán recuperar en su totalidad. El banco considera "cartera emproblemada" a aquellos créditos comerciales que se encuentran demandados.

iv. Cartera restringida-

Se considera como tal a aquellos créditos respecto de los que existen circunstancias por las cuales no se puede disponer o hacer uso de ellos. El Banco con la finalidad de dar certeza al cumplimiento puntual, completo y oportuno de las obligaciones derivadas de las líneas de fondeo otorgadas o garantizadas por SHF, constituye diversos fideicomisos de garantía cediendo derechos de crédito a los fideicomisos hasta por el equivalente de los créditos recibidos.

v. Estimación preventiva para riesgos crediticios-

Se mantiene una estimación para riesgos crediticios, la cual, a juicio de la Administración, es suficiente para cubrir cualquier pérdida que pudiera surgir de los préstamos incluidos en su cartera de créditos. La estimación preventiva para riesgos crediticios se establece de acuerdo a lo mencionado a continuación:

vi. Cartera comercial-

Las estimaciones para la cartera crediticia comercial se efectúan conforme a las reglas de calificación emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) con base en las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito (las "Disposiciones") emitidas por la Comisión Bancaria.

La estimación preventiva para la cartera comercial se determina mediante una metodología de pérdida esperada por riesgo de crédito, considerando la probabilidad de incumplimiento, la severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento. Adicionalmente, se clasifica la cartera comercial en distintos grupos.

Los porcentajes de estimación preventiva al 31 de diciembre de 2021 y 2020, son como se muestran a continuación:

<u>Grado de riesgo</u>	<u>Porcentaje de reserva preventiva</u>
A-1	0 – 0.90%
A-2	0.901 – 1.5%
B-1	1.501 – 2.0%
B-2	2.001 – 2.5%
B-3	2.501 – 5.0%
C-1	5.001 – 10.0%
C-2	10.001 – 15.5%
D	15.501 – 45.0%
E	Mayor a 45.0%

vii. Cartera hipotecaria-

La metodología para la cartera hipotecaria es la descrita en el artículo 98 de las Disposiciones. El monto total a constituir de cada crédito evaluado, es el resultado de multiplicar la probabilidad de incumplimiento por la severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento.

Para la determinación de la severidad de la pérdida es utilizado el componente de tasa de recuperación del crédito, la cual se ve afectada si el crédito cuenta con un fideicomiso de garantía o convenio judicial clasificando por regiones a las entidades federativas a las que pertenezcan dichos tribunales.

Los grados de riesgos y porcentajes de estimación para cartera de crédito hipotecario al 31 de diciembre de 2021 y 2020 son como se mencionan a continuación:

<u>Grado de riesgo</u>	<u>Rangos de porcentaje de estimación preventiva</u>
A-1	0.000 – 0.500%
A-2	0.501 – 0.750%
B-1	0.751 – 1.000%
B-2	1.001 – 1.500%
B-3	1.501 – 2.000%
C-1	2.001 – 5.000%
C-2	5.001 – 10.000%
D	10.001 – 40.000%
E	40.001 – 100.000%

viii. Cartera de consumo-

La metodología seguida para la cartera de consumo no revolvente es la descrita en el Artículo 91 de las Disposiciones. El monto total de la reserva a constituir por cada crédito es el resultado de multiplicar la probabilidad de incumplimiento por la severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento.

Los grados de riesgo y porcentajes de estimación para cartera de crédito de consumo no revolvente al 31 de diciembre de 2021 y 2020, son como se menciona a continuación:

<u>Grado de riesgo</u>	<u>Rangos de porcentaje de estimación preventiva</u>
A-1	0.00 – 2.00%
A-2	2.01 – 3.00%
B-1	3.01 – 4.00%
B-2	4.01 – 5.00%
B-3	5.01 – 6.00%
C-1	6.01 – 8.00%
C-2	8.01 – 15.00%
D	15.01 – 35.00%
E	35.01 – 100.00%

ix. Estimación sobre intereses de cartera vencida-

Por los intereses devengados no cobrados correspondientes a créditos considerados como cartera vencida, se constituye una estimación por el equivalente al total de éstos al momento del traspaso del crédito como cartera vencida. Para los créditos vencidos en los que en su reestructuración se acuerde la capitalización de los intereses devengados no cobrados registrados previamente en cuentas de orden, se constituye una estimación por el total de dichos intereses. La estimación se cancela cuando se cuente con evidencia de pago sostenido.

f. Otras cuentas por cobrar-

Las otras cuentas por cobrar representan, entre otras, derechos de cobro, préstamos a funcionarios y empleados, saldos a favor de impuestos y partidas directamente relacionadas con la cartera de créditos, tales como gastos de juicio.

La estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro correspondiente a partidas directamente relacionadas con la cartera de crédito tales como gastos de juicio, se determina aplicando el mismo porcentaje de riesgo asignado para el crédito asociado, conforme a lo establecido en la metodología de calificación de cartera. Los préstamos a funcionarios y empleados y deudores diversos cuyo vencimiento se pacte desde su origen a un plazo mayor a 90 días naturales, son evaluados por la Administración del Banco para determinar su valor de recuperación estimado, y en su caso constituir las reservas correspondientes.

En el caso de cuentas por cobrar a la SHF, Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y promotores, se estiman porcentajes de recuperación de acuerdo a la experiencia y periodo de incumplimiento del pago. Los saldos de las demás partidas deudoras se reservan con cargo a los resultados del ejercicio a los 90 días siguientes a su registro inicial (60 días si los saldos no están identificados) independientemente de su posibilidad de recuperación, con excepción de los saldos a favor de impuestos e impuesto al valor agregado acreditable.

g. Bienes adjudicados o recibidos como dación en pago-

Los bienes adquiridos mediante adjudicación judicial se registran en la fecha en que cause ejecutoria el auto aprobatorio del remate mediante el cual se decretó la adjudicación.

Los bienes recibidos en dación en pago se registran en la fecha en que se firma la escritura de dación, o en la que se haya dado formalidad a la transmisión de la propiedad del bien.

Los bienes adjudicados se registran al costo o valor razonable deducido de los costos y gastos estrictamente indispensables que se eroguen en su adjudicación, el que sea menor. Cuando el valor del activo que dio origen a la adjudicación, neto de estimaciones, sea superior al valor del bien adjudicado, la diferencia se reconoce en los resultados del ejercicio, en el rubro de "Otros egresos de la operación"; en caso contrario, el valor de este último se ajusta al valor neto del activo. El valor del activo que dio origen a la misma y la estimación preventiva que se tenga constituida a esa fecha, se dan de baja del balance general.

Los bienes adjudicados prometidos en venta se reconocen como restringidos a valor en libros, los cobros que se reciben a cuenta del bien se registran como un pasivo; en la fecha de enajenación se reconoce en resultados dentro del rubro "Otros ingresos (egresos) de la operación" la utilidad o pérdida generada.

El Banco constituye reservas por tenencia de bienes adjudicados o recibidos en dación en pago, las cuales reconocen los indicios de deterioro por las potenciales pérdidas de valor por el paso del tiempo en los bienes adjudicados, mismas que se registran contra los resultados del ejercicio en el rubro de "Otros ingresos (egresos) de la operación", las cuales se determinan multiplicando el porcentaje de reserva que corresponda por el valor de los bienes adjudicados, conforme a la tabla que se muestra a continuación:

Meses transcurridos a partir de la adjudicación o dación en pago	Porcentaje de reserva bienes inmuebles
Hasta 12	0%
Más de 12 y hasta 24	10%
Más de 24 y hasta 30	15%
Más de 30 y hasta 36	25%
Más de 36 y hasta 42	30%
Más de 42 y hasta 48	35%
Más de 48 y hasta 54	40%
Más de 54 y hasta 60	50%
Más de 60	100%

h. Mobiliario y equipo-

El mobiliario y equipo se registran a su costo de adquisición; aquellos activos adquiridos hasta el 31 de diciembre de 2007, se actualizaron mediante factores derivados de la UDI a esa fecha que fue cuando se suspendió el reconocimiento de la inflación en la información financiera, por operar a partir de 2008 en un entorno económico no inflacionario conforme a la NIF B – 10 "Efectos de la inflación".

La depreciación y amortización se calculan usando el método de línea recta, con base en la vida útil estimada de los activos correspondientes. Las vidas útiles de cada grupo de activos se muestran a continuación:

	% de depreciación	Vida útil
Equipo de transporte	25%	4 años
Equipo de cómputo	30%	3 años
Mobiliario y equipo	10%	10 años
Gastos de Instalación	10%	10 años

Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se registran en los resultados del ejercicio cuando se incurren.

i. Inversiones permanentes en acciones-

Las inversiones permanentes en acciones se integran por la inversión en Cecoban, S. A. de C. V., en la cual no se tiene el control y se ejerce influencia significativa, por lo que se valúa a través del método de participación, reconociendo los cambios en los resultados del ejercicio.

j. Otros activos, cargos diferidos e intangibles-

Se incluyen principalmente, activos intangibles, cargos diferidos y pagos anticipados. Los activos intangibles con vida útil definida se registran a su costo de adquisición o desarrollo y se amortizan en línea recta, en un periodo de 80 meses. Los costos y gastos relacionados con el otorgamiento inicial de la cartera de créditos neto de los ingresos por comisiones para apertura de crédito se reconocen como un cargo diferido y se amortizan contra los resultados del ejercicio dentro del rubro de "Comisiones y tarifas pagadas" durante el plazo de la vida de los créditos. Los pagos anticipados son activos derivados de pagos efectuados en efectivo o equivalentes con la finalidad de asegurar el abastecimiento de bienes, servicios u otros beneficios que se van a recibir en el desarrollo normal de las operaciones futuras de la entidad.

k. Impuesto sobre la renta (ISR) y Participación de los Trabajadores en la Utilidad (PTU)-

El ISR y la PTU causados en el año, se determinan conforme a las disposiciones fiscales vigentes.

El ISR y la PTU diferidos, se registran de acuerdo con el método de activos y pasivos, que compara los valores contables y fiscales de los mismos. Se reconoce ISR y PTU diferidos (activos y pasivos) por las consecuencias fiscales futuras atribuibles a las diferencias temporales entre los valores reflejados en los estados financieros de los activos y pasivos existentes y sus bases fiscales relativas, y en el caso de ISR, por pérdidas fiscales por amortizar y otros créditos fiscales por recuperar. Los activos y pasivos por ISR y PTU diferidos se calculan utilizando las tasas establecidas en la Ley correspondiente, que se aplicarán a la utilidad gravable en los años en que se estima que se revertirán las diferencias temporales. El efecto de cambios en las tasas fiscales sobre el ISR y PTU diferidos se reconoce en los resultados del período en que se aprueban dichos cambios.

El ISR y PTU causados y diferidos se presentan y clasifican en los resultados del período.

l. Captación tradicional-

Este rubro comprende los depósitos de exigibilidad inmediata, a plazo del público en general, incluyendo fondeo de mercado de dinero y los títulos de crédito emitidos. Los intereses se reconocen en resultados conforme se devengan dentro del rubro de "Gasto por intereses".

m. Provisiones-

El Banco reconoce con base en estimaciones de la Administración, provisiones por aquellas obligaciones presentes en las que la transferencia de activos o la prestación de servicios son virtualmente ineludibles y surgen como consecuencia de eventos pasados.

n. Préstamos interbancarios y de otros organismos-

En este rubro se registran principalmente los préstamos recibidos de instituciones de banca de desarrollo y banca múltiple, cuyos recursos son destinados a contratos de apertura de crédito; dichos préstamos se registran al valor contractual de la obligación y los intereses generados se reconocen en resultados conforme se devengan dentro del rubro de "Gasto por intereses".

o. Beneficios a los empleados-

i. Beneficios directos a corto plazo

Los beneficios a los empleados directos a corto plazo se reconocen en los resultados del período en que se devengan los servicios prestados. Se reconoce un pasivo por el importe que se espera pagar si el Banco tiene una obligación legal o asumida de pagar esta cantidad como resultado de los servicios pasados proporcionados y la obligación se puede estimar de forma razonable.

ii. Beneficios por terminación

Se reconoce un pasivo por beneficios por terminación y un gasto cuando el Banco no tiene alternativa realista diferente que la de afrontar los pagos o no pueda retirar la oferta de esos beneficios, o cuando cumple con las condiciones para reconocer los costos de una reestructuración, lo que ocurra primero. Si no se espera que se liquiden dentro de los 12 meses posteriores al cierre del ejercicio anual, entonces se descuentan.

El cálculo de las obligaciones por los planes de beneficios definidos, se realiza anualmente por actuarios independientes, utilizando el método de crédito unitario proyectado. Cuando el cálculo resulta en un posible activo para el Banco, el activo reconocido se limita al valor presente de los beneficios económicos disponibles en la forma de reembolsos futuros del plan o reducciones en las futuras aportaciones al mismo. Para calcular el valor presente de los beneficios económicos, se debe considerar cualquier requerimiento de financiamiento mínimo.

El costo laboral del servicio actual, el cual representa el costo del período de beneficios al empleado por haber cumplido un año más de vida laboral con base en los planes de beneficios, se reconoce en los gastos de operación.

Las modificaciones a los planes que afectan el costo de servicios pasados, se reconocen en los resultados de forma inmediata en el año en el cual ocurra la modificación, sin posibilidad de diferimiento en años posteriores. Asimismo, los efectos por eventos de liquidación o reducción de obligaciones en el período, que reducen significativamente el costo de los servicios futuros y/o que reducen significativamente la población sujeta a los beneficios, respectivamente, se reconocen en los resultados del período.

Las remediciones (antes ganancias y pérdidas actuariales), resultantes de diferencias entre las hipótesis actuariales proyectadas y reales al final del período, se reconocen en el período en que se incurren directamente en el resultado del ejercicio, de acuerdo con la opción establecida en las mejoras publicadas a la NIF D-3.

p. Reconocimiento de ingresos-

Los intereses generados por los préstamos otorgados, se reconocen en resultados conforme se devengan. Los intereses sobre cartera vencida se reconocen en resultados hasta el momento en que efectivamente se cobran.

Los cobros anticipados por concepto de intereses y comisiones por apertura de crédito se registran dentro del rubro de "Créditos diferidos", y se aplican a los resultados del ejercicio en el rubro de "Ingreso por intereses", conforme se devengan.

Las comisiones ganadas por operaciones fiduciarias se reconocen en resultados conforme se devengan en el rubro de "Comisiones y tarifas cobradas", y en el momento en que el adeudo por estos presente 90 o más días naturales de incumplimiento de pago se suspende la acumulación de dichos ingresos devengados y se lleva el control en cuentas de orden. En caso de que dichos ingresos devengados sean cobrados, se reconocen directamente en los resultados del ejercicio.

Las comisiones derivadas de los servicios de custodia o administración de bienes se reconocen en los resultados conforme se devengan en el rubro de "Comisiones y tarifas cobradas".

Las comisiones cobradas por reestructuraciones o renovaciones de créditos se registran como un crédito diferido, el cual se amortiza contra los resultados del ejercicio en el rubro de "Ingreso por intereses", bajo el método de línea recta durante el nuevo plazo del crédito.

q. Aportaciones al Instituto para la Protección del Ahorro Bancario (IPAB)-

La Ley de Protección al Ahorro Bancario, entre otros preceptos, establece la creación del IPAB, que es un sistema de protección al ahorro bancario a favor de las personas que realicen cualquiera de los depósitos garantizados, y regular los apoyos financieros que se otorguen a las instituciones de banca múltiple para el cumplimiento de este objetivo. De acuerdo a dicha Ley, el IPAB garantiza los depósitos bancarios de los ahorradores hasta 400,000 UDIS. Por ahorrador por institución bancaria.

Las aportaciones obligatorias al IPAB se reconocen en resultados dentro del rubro de "Gastos de administración y promoción"

r. Cuentas de orden-

Dentro de las cuentas de orden se presentan operaciones que, de acuerdo a la definición de activos, pasivos y capital contable, no deben incluirse dentro de dichos conceptos en el balance general, pero que proporcionen información sobre alguna de las operaciones que se detallan a continuación:

- a) Activos y pasivos contingentes.
- b) Compromisos crediticios. Se registran las líneas de crédito otorgadas no utilizadas.
- c) Bienes en fideicomiso o mandato. Se registra el monto total del patrimonio fideicomitado, así como el monto total de los recursos objeto de las operaciones que realicen.
- d) Bienes en custodia o en administración. Se registra el monto de la cartera de créditos que le fue entregada al Banco para su salvaguarda y administración.
- e) Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida. Se presenta el monto de los intereses devengados no cobrados derivados de los créditos que se mantengan en cartera vencida.
- f) Colaterales recibidos por la entidad. Se registran los colaterales recibidos por las operaciones de reporte.
- g) Otras cuentas de registro. Se registran principalmente los cheques en tránsito y cartera hipotecaria castigada.

s. Contingencias-

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

ii. Nuevos Pronunciamientos Contables

La Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV) publicó a través del Diario Oficial de la Federación (DOF) el 27 de diciembre 2017, la modificación a las Disposiciones de Carácter General Aplicable a las Instituciones de Crédito, adicionando Normas de Información Financiera (NIFs) emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C.

Principales modificaciones:

Circular Única Bancaria: Modificaciones principalmente a los modelos de deterioro.

Anexo 33: Cambios en las reglas contables, principalmente enfocado en la implementación de reglas e IFRS 9, IFRS 15 e IFRS 16.

Anexo 34 y 36: Modificaciones a indicadores financieros y reportes regulatorios

Debido a las problemáticas operativas generadas por la pandemia del COVID19, la CNBV extendió el plazo de adopción para enero 2022.

En resumen:

Referencia CNBV	Norma Internacional	Norma Mexicana
	IFRS	NIF Equivalentes
Anexo 33 CUB (Criterio Contable A2)	IFRS 9 "Instrumentos financieros"	C-2 "Inversiones"
		C-3 "Cuentas por cobrar"
		C-9 "Provisiones, contingencias y compromisos"
		C-16 "Deterioro de instrumentos financieros"
		C-19 "Instrumentos financieros por pagar"
		C-20 "Instrumentos financieros por cobrar principal e interés"
	IFRS 13 "Medición del valor razonable"	B-17 "Determinación del valor razonable"
	IFRS 15 "Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes"	D-1 "Ingresos por contratos con clientes"
		D-2 "Costos por contratos con clientes"
	IFRS 16 "Arrendamientos"	D-5 "Arrendamientos"

5. Análisis comparativo ejercicios anteriores

Se presenta el análisis comparativo al 4to Trimestre 2021, auditado 2020, 2019 y 2018.

INFORMACIÓN FINANCIERA

BALANCE GENERAL (Cifras en miles de pesos)

	2021 4TRIM	2020 AUDITADO	2019 AUDITADO	2018 AUDITADO	2017 AUDITADO
ACTIVO					
Disponibilidades	657,984	623,432	639,087	220,017	248,771
Inversiones en valores	209,130	209,650	340,481	820,339	290,294
Deudores por reporto (saldo deudor)	105,048	135,064	-	-	-
Cartera de crédito vigente					
Créditos comerciales	6,572,052	5,939,533	5,341,495	4,573,340	4,006,046
Créditos a la vivienda	370,686	434,753	483,929	536,345	610,407
Créditos de consumo	-	828	2,179	3,567	4,392
	6,942,737	6,375,114	5,827,602	5,113,252	4,620,846
Cartera de crédito vencida					
Créditos comerciales	258,186	216,800	129,013	85,914	88,964
Créditos a la vivienda	59,147	61,395	84,307	148,253	171,440
Créditos de consumo	-	492	535	155	270
	317,333	278,687	213,854	234,322	260,674
Estim. Prev. Riesgo Crediticios	(315,654)	(259,334)	(205,703)	(194,793)	(161,371)
Cartera Neta Total	6,944,417	6,394,467	5,835,754	5,152,782	4,720,148
Otras Cuentas por Cobrar	226,923	327,333	214,503	92,363	184,161
Bienes Adjudicados	234,877	243,920	222,677	260,160	231,328
Activo Fijo Neto	20,532	21,528	23,308	21,666	21,937
Inversiones Permanentes	5,345	4,330	3,757	3,446	2,694
Impuestos Diferidos	196,110	180,860	157,966	147,255	145,046
Otros Activos	114,665	74,102	78,664	90,288	129,909
TOTAL ACTIVO	8,715,030	8,214,686	7,516,196	6,808,314	5,974,288
PASIVO					
Certificados Bursátiles	-	-	50,275	70,540	70,566
Captación Tradicional	5,512,689	5,268,014	4,626,919	3,626,629	2,728,160
Préstamos bancarios y de otros organismos	1,646,387	1,565,353	1,616,798	1,961,455	2,024,868
Otras cuentas por pagar	195,474	164,347	128,323	152,646	160,140
Obligaciones Subordinadas en Circulación	150,000	111,390	-	-	-
Créditos diferidos	17,691	11,558	14,316	11,061	41,234
TOTAL PASIVO	7,522,242	7,120,662	6,436,631	5,822,331	5,024,967
CAPITAL CONTABLE					
Capital Contribuido					
Capital Social Histórico	1,084,772	1,084,772	1,066,007	991,007	956,007
Actualización del capital	-	-	18,765	18,765	18,765
Prima en venta de acciones	-	-	-	-	-
	1,084,772	1,084,772	1,084,772	1,009,772	974,772
Capital Ganado					
Reservas de capital	14,127	13,181	11,323	9,571	7,809
Resultados de ejercicios anteriores	(5,374)	(18,388)	(35,112)	(50,879)	(50,879)
Resultado por valuación de Títulos disponibles para la venta	(411)	-	-	-	-
Resultado neto	99,674	14,460	18,582	17,519	17,619
	108,016	9,252	(5,207)	(23,789)	(25,451)
TOTAL CAPITAL CONTABLE	1,192,788	1,094,025	1,079,565	985,983	949,321
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	8,715,030	8,214,686	7,516,196	6,808,314	5,974,288

INFORMACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE RESULTADOS

(Cifras en miles de pesos)

	2021 4TRIM	2020 AUDITADO	2019 AUDITADO	2018 AUDITADO	2017 AUDITADO
Ingresos por intereses	764,311	794,771	831,044	741,968	628,281
Gastos por intereses	(428,441)	(492,792)	(531,142)	(457,954)	(394,072)
Resultado por posición monetaria	-	-	-	-	-
Margen Financiero	335,870	301,979	299,902	284,014	234,209
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(105,907)	(111,877)	(74,396)	(77,490)	(40,510)
Margen Financiero ajustado por riesgos crediticios	229,963	190,102	225,506	206,524	193,699
Comisiones y tarifas cobradas	338,436	257,324	271,436	216,267	190,209
Comisiones y tarifas pagadas	(6,806)	(9,174)	(11,903)	(15,611)	(13,316)
Resultado por intermediación	356	(561)			
Otros Ingresos de la operación, neto	7,269	6,589	6,365	89,046	36,962
Gastos de administración y promoción	(482,921)	(425,852)	(472,491)	(481,667)	(410,175)
Resultado de operación antes de impuestos a la utilidad	86,296	18,427	18,912	14,559	(2,622)
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	1,015	573	311	752	697
Impuestos a la utilidad diferidos	12,363	(4,540)	(641)	2,209	19,545
Resultado neto	99,674	14,460	18,582	17,519	17,619

a) Indicadores

	4T21	2020 Auditado	4T19	4T18
Índice de Morosidad	4.37%	4.19%	3.54%	4.38%
Cartera Comercial	3.78%	3.52%	2.36%	1.84%
Cartera Hipotecaria	13.81%	12.37%	14.84%	21.66%
Cobertura de Cartera Vencida	99.47%	93.06%	96.19%	83.13%
Eficiencia Operativa	69.12%	94.26%	56.57%	79.92%
ROE (Anualizado)	8.77%	1.33%	1.83%	1.82%
ROA (Anualizado)	1.18%	0.18%	0.27%	0.28%
LIQUIDEZ	16.98%	17.79%	20.32%	26.95%
ICAP	14.05%	13.19%	13.26%	13.26%
APALANCAMIENTO (deuda total a activo total)	86.31%	86.68%	85.64%	85.13%
APALANCAMIENTO (deuda total a capital contable)	6.30	6.51	5.96	5.91
APALANCAMIENTO (deuda largo plazo a total)	13.97%	15.66%	20.66%	29.80%

La información que se presenta a continuación deberá ser leída y analizada conjuntamente con las notas que se incluyen en este documento, por lo que dicha información está sujeta a lo establecido en las mismas.

b) Resultados del Ejercicio

i. Margen Financiero Ajustado

El margen financiero ajustado a riesgos crediticios al cierre del cuarto trimestre 2021 fue 40 mdp mayor al reportado en el mismo período de 2020. Esto se debe principalmente por la disminución en las tasas de referencia TIIE la cual ha disminuido 180 pb desde enero 2020 y a una disminución de reservas preventivas de crédito derivado del comportamiento de los créditos.

ii. Otros Ingresos de la Operación, neto

Al finalizar el cuarto trimestre de 2021, los otros ingresos de la operación, netos, sumaron 7 mdp., .1 mdp. mayor al mismo periodo de 2020. Debido principalmente a Cobranza de Administración de Cartera y Revisión de Desarrollos para créditos Puente.

iii. Gastos de Administración y promoción

Al cuarto trimestre de 2021 se presenta un aumento en 57 mdp respecto al mismo trimestre del periodo anterior, debido principalmente a remuneraciones y prestaciones al personal, así como gastos de promoción y publicidad.

iv. Resultado Neto

Al cuarto trimestre de 2021, el resultado neto refleja una utilidad de 99 mdp. 85 mdp más que el mismo periodo del ejercicio anterior. Principalmente debido al cobro de comisiones en la originación de crédito, así como comisiones por la administración y las comisiones fiduciarias en relación con los impactos de la pandemia del año pasado.

v. Impuestos a la utilidad diferidos.

Al final del cuarto trimestre los impuestos a la utilidad representan un ingreso por 12 mdp, 17 mdp mayor al mismo periodo del año anterior, debido principalmente a incremento de estimaciones preventivas y a la liberación de reservas de Pérdidas Fiscales.

c) Situación Financiera y Liquidez

La liquidez reportada al cuarto trimestre 2021 es de 763 mdp. Así como una inversión en posición propia en bondes por 209 mdp.

A continuación, se muestra la integración de disponibilidades:

Contraparte	Concepto	Moneda	Tasa de Interés	Plazo en Días	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Monto Principal	Interés dev. Por cobrar	Totales
BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS, S.N.C.	Call Money	PESOS	5.45%	3	31/12/2021	03/01/2022	270.00	0.12	270.12
BANCO NACIONAL DEL EJERCITO, FUERZA AEREA Y ARMADA, S.N.C.	Call Money	PESOS	5.35%	3	31/12/2021	03/01/2022	250.00	0.11	250.11
BANXICO	OMA	PESOS	5.50%	3	30/06/2021	03/01/2022	107.00	0.05	107.05
BANXICO	CETES91	PESOS	5.44%	91	28/10/2021	27/01/2022	30.00	0.41	30.41
OTROS BANCOS							0.67		0.67
DISPONIBILIDADES							657.67	0.70	658.37

Nombre del Acreedor	Tipo de producto	Moneda	Tasa de Interés asignada	Valuación por título (Limpio)	Valuación por título	Cantidad de Títulos	Valuación Total (Limpio)	Interés dev. Por cobrar	Totales	Garantía
GOBIERNO FEDERAL	LD221110	PESOS	5.53%	99.9326	100.2571	300,000	29.98	0.00	29.98	BONDES D
GOBIERNO FEDERAL	LD231221	PESOS	5.59%	99.7279	99.8508	1,000,000	99.73	0.02	99.74	BONDES D
GOBIERNO FEDERAL	LD250619	PESOS	5.64%	99.4087	99.7332	300,000	29.82	0.00	29.83	BONDES D
GOBIERNO FEDERAL	LF261001	PESOS	5.64%	99.1354	99.1505	500,000	49.57	0.01	49.58	BONDES F
POSICIÓN PROPIA						2,100,000.00	209.10	0.03	209.13	

Nombre del Acreedor	Tipo de producto	Moneda	Tasa de Interés asignada	Plazo en Días	Fecha de Inicio	Fecha de Vencimiento	Monto Principal	Interés dev. Por cobrar	Totales	Garantía
BANCO NACIONAL DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS, S.N.C.	LD250416	PESOS	5.43%	3	31/12/2021	03/01/2022	74.9999637	0.03	75.03	BONDES D
BANCO AUTOFIN MEXICO, S.A., INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE	LF261001	PESOS	5.50%	32	31/12/2021	01/02/2022	29.9999264	0.01	30.01	BONDES F
REPORTO							105.00	0.05	105.05	

d) Cartera de Crédito

El importe de la cartera de crédito vigente al cuarto trimestre de 2021 fue de 6,943 mdp, que, comparado con el mismo periodo del ejercicio anterior, presenta un incremento de 568 mdp, principalmente a una mayor originación los créditos comerciales.

i. Cartera de Crédito Vencida

La cartera vencida al cuarto trimestre de 2021 subió en 39 mdp. respecto del mismo periodo en el ejercicio anterior.

ii. Desglose de Intereses y Comisiones

El desglose de los intereses por tipo de crédito a diciembre 2021, son los siguientes:

CONCEPTO	INTERESES
INTERESES DE CARTERA DE CREDITO VIGENTE	688.96
CREDITOS COMERCIALES	644.29
ACTIVIDAD EMPRESARIAL O COMERCIAL	638.76
ENTIDADES FINANCIERAS	5.53
CREDITOS DE CONSUMO	0.11
CREDITOS A LA VIVIENDA	44.56
INTERESES DE CARTERA DE CREDITO VENCIDA	8.08
CREDITOS VENCIDOS COMERCIALES	5.51
CREDITOS VENCIDOS A LA VIVIENDA	2.57
	-
INTERESES MORATORIOS	4.75
CARTERA COMERCIAL	2.63
CARTERA A LA VIVIENDA	2.12

iii. Créditos Eliminados

El importe de los créditos que conforme al párrafo 98 del criterio B6 fueron eliminados de los activos por cartera de consumo ascendió a la cantidad de .4 mdp por un total de 75 créditos.

iv. Recuperación de Créditos Castigados

El monto de las recuperaciones de cartera de crédito individual previamente castigada o eliminada asciende a 1.077 mdp

v. Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios

Con base en los requerimientos de creación de reservas de acuerdo a las reglas de la CNBV para la Cartera Individual y Cartera Comercial, el saldo al finalizar el cuarto trimestre de 2021 fue de 316 mdp, 56 mdp más que el mismo periodo del ejercicio anterior.

Así mismo es importante mencionar que BIM no mantiene posiciones en instrumentos financieros derivados.

vi. Movimientos a la Estimación Preventiva

Los movimientos que se realizaron a la estimación preventiva para riesgos crediticios durante el ejercicio por la creación de la misma, castigos, cancelaciones, quitas, condonaciones, recuperaciones y adjudicaciones, entre otros, por cada tipo de crédito y por cada etapa de riesgo de crédito, se detalla a continuación:

EMPRESARIAL	EMPRESARIAL		
	CARTERA VIGENTE	CARTERA VENCIDA	TOTAL
Saldo al cierre de Diciembre 2020	153	82	235
CREACIÓN DE RESERVAS	58	39	97
APLICACIÓN POR ALTA DE ADJUDICADOS	8	21	29
APLICACIÓN POR QUEBRANTO	4	3	7
APLICACIÓN POR CONDONACIONES	2	0	2
LIBERACIÓN DE RESERVAS	0	0	0
Saldo al cierre de Diciembre 2021	197	97	294

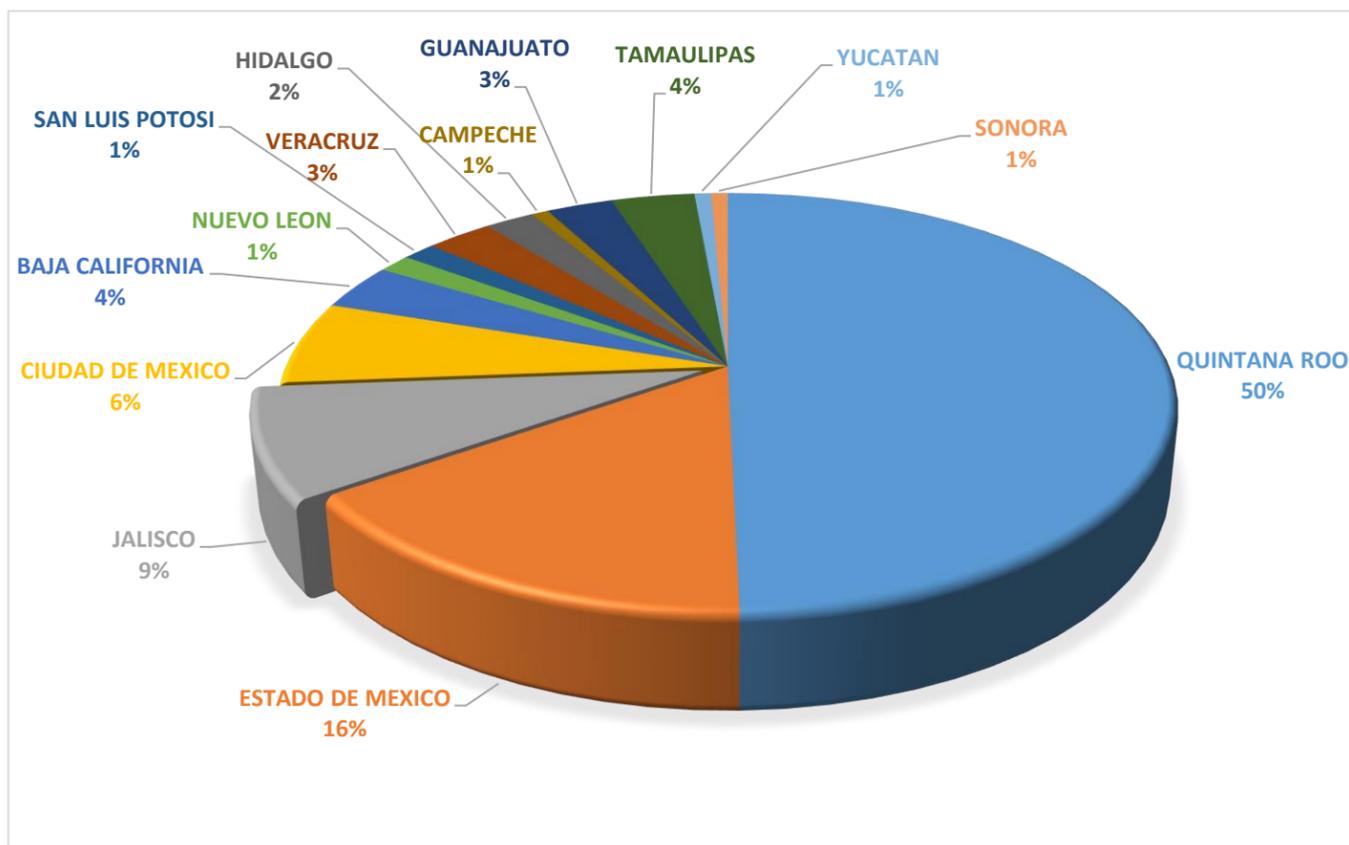
INDIVIDUAL	INDIVIDUAL		
	CARTERA VIGENTE	CARTERA VENCIDA	TOTAL
Saldo al cierre de Diciembre 2020	2	19	21
CREACIÓN DE RESERVAS	5	9	14
APLICACIÓN POR VENTA DERECHOS LITIGIOSOS	6	5	11
LIBERACIÓN DE RESERVAS	0	2	2
Saldo al cierre de Diciembre 2021	1	21	22

CONSUMO	CONSUMO		
	CARTERA VIGENTE	CARTERA VENCIDA	TOTAL
Saldo al cierre de Diciembre 2020	0.2	0.4	0.6
CREACIÓN DE RESERVAS	0.3	0.3	0.7
APLICACIÓN POR QUEBRANTO	0.5	0.7	1.2
LIBERACIÓN DE RESERVAS	0.1	0	0.1
Saldo al cierre de Diciembre 2021	0	0	0
TOTAL ESTIMACION PREVENTIVA	316		

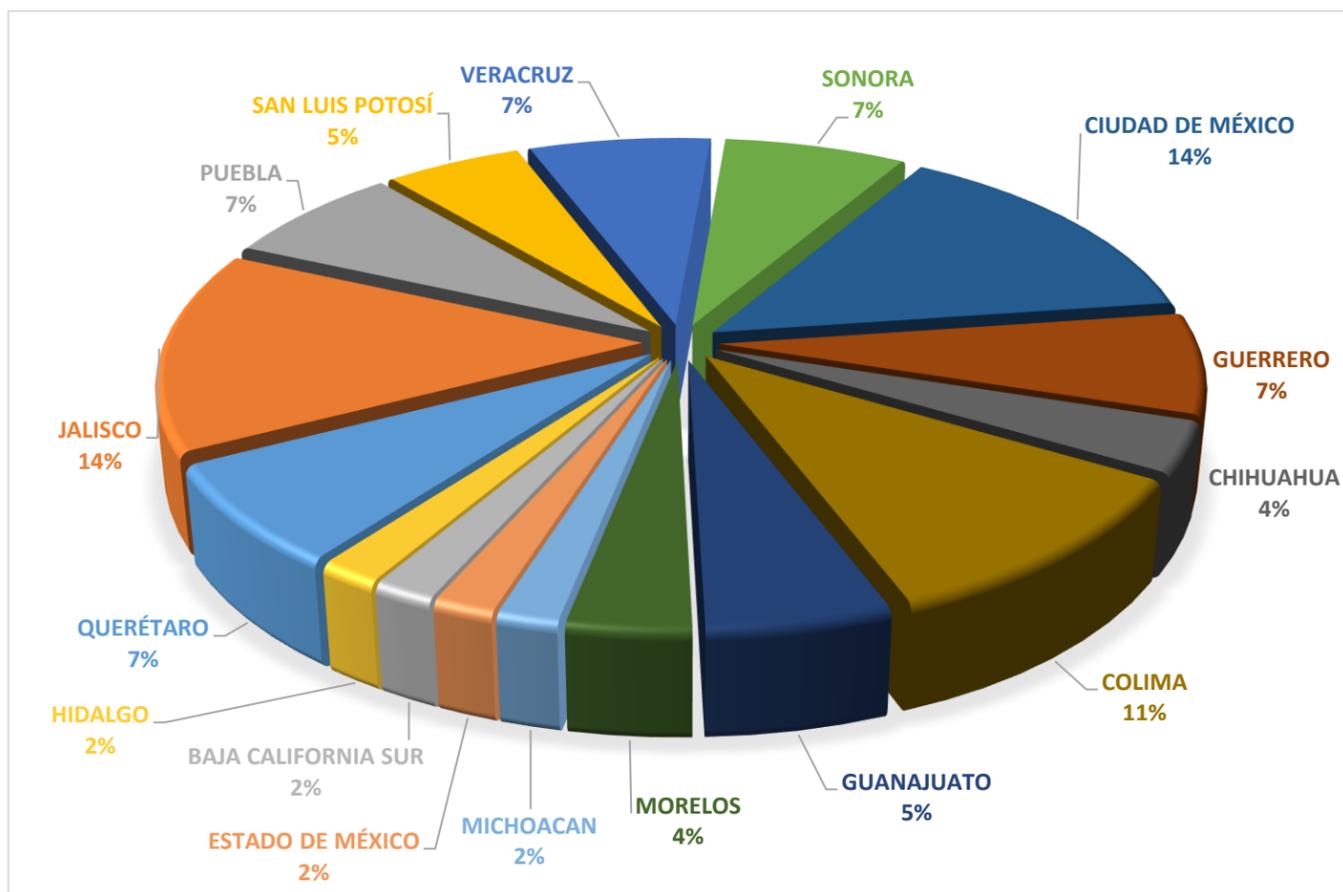
e) Bienes Adjudicados

Al terminar el cuarto trimestre de 2021 la cuenta de bienes adjudicados finalizó con un valor de 235 mdp, netos de reservas, 9 mdp menos que el mismo período de 2020.

DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA ADJUDICADOS HIPOTECARIOS



DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA ADJUDICADOS EMPRESARIALES



Al cierre de este periodo se cuenta con un inventario de 141 bienes inmuebles adjudicados provenientes de cartera individual y 56 conjuntos de cartera comercial.

f) Activo Fijo y Depreciación

El valor del activo fijo neto al cierre del cuarto trimestre 2021 tiene un valor de 21 mdp, 1mdp menos con respecto al mismo periodo del ejercicio anterior.

g) Otros Activos

El valor de otros activos, está representado principalmente por intangibles, otras inversiones, pagos anticipados y comisiones por apertura de líneas de fondeo, mismos que se van amortizando contablemente a lo largo del plazo del crédito.

Al cuarto trimestre de 2021 reporta un saldo de 115 mdp, 41 mdp más que el mismo periodo de 2020, Debido principalmente a una solicitud de préstamo con una garantía de 37.5 millones, la cuál será entregada una vez que se liquide el principal.

h) Pasivos

Los pasivos al 31 de diciembre de 2021 se integran por \$1,571 mdp de líneas de crédito otorgadas por SHF, \$75 mdp por Banco del Bajío, y Captación tradicional con \$5,513 mdp. Así como Obligaciones Subordinadas en Circulación por 150 mdp.

El 8 de octubre de 2020, Banco Inmobiliario Mexicano emitió \$150 mdp en obligaciones subordinadas no convertibles a capital, con vencimiento en 10 años, no amortizables antes del quinto año. Dicha emisión quedó registrada en la S.D. Indeval dentro de la cuenta de emisiones del Banco, ya que se tiene la facultad de colocarlas durante 365 días contados a partir de la fecha de emisión.

Al cierre de diciembre de 2021 Banco Inmobiliario ha colocado los \$150 mdp. de obligaciones Subordinadas. Los intereses generados por obligaciones Subordinadas ascendieron a \$17 mdp, y se encuentran registrados en el rubro de "Gasto por intereses" en el estado de resultados.

Las obligaciones Subordinadas tienen las siguientes características:

Denominación:	Obligaciones subordinadas de capital, no preferentes y no susceptibles de convertirse en acciones de Banco Inmobiliario Mexicano, S.A., Institución de Banca Múltiple
Lugar de emisión:	Ciudad de México
Monto:	Hasta \$150'000,000.00 (ciento cincuenta millones) de pesos
Plazo:	3,640 (tres mil seiscientos cuarenta) días naturales o 130 (ciento treinta) periodos de 28 (veintiocho) días equivalente aproximadamente a 10 (diez) años
Colocación:	Mediante oferta privada.
Amortización anticipada:	En los casos de amortización total anticipada en cualquier fecha de pago de intereses a partir del quinto aniversario de la Fecha de Emisión, y amortización anticipada por cambios fiscales o regulatorios, previa autorización de Banco de México. Los tenedores no deberán tener otros derechos para exigir la liquidación anticipada de pagos futuros.

Garantía:	No existirá garantía específica del emisor, ni respaldo de las personas relacionadas a que se refiere el artículo 73 de la Ley de Instituciones de Crédito, ni del Instituto para la Protección al Ahorro Bancario, ni de otra entidad gubernamental mexicana.
Remisión o Condonación:	Respecto de la deuda y sus accesorios conforme a lo establecido en la Ley de Instituciones de Crédito, en los casos y términos que se indican en la documentación base de la emisión, así como en el Anexo 1-S de las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito, emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, sin que se consideren un evento de incumplimiento.
Diferimiento de principal e intereses:	Conforme a lo previsto en el artículo 122 de la Ley de Instituciones de Crédito, sin que esto constituya un evento de incumplimiento

El 17 de diciembre se llevó a cabo una segunda emisión de 150 mdp en Obligaciones Subordinadas (BIMOS02, para el pago de intereses se utilizará como referencia la tasa TIIE de 278 días más la adición de 700 puntos base con periodicidad de pago de 28 días naturales.

Las cuentas por pagar y los créditos diferidos, están integrados por diversos conceptos como promotores, depósitos por aplicar, provisiones, impuestos y otros, y suman 195 mdp.

i) Tasas promedio por producto

Las tasas promedio en este trimestre para los productos crediticios son:

Tipo de Crédito	20 años	15 años	10 años	5 años	3 años
Hipotecario	11.28%	11.26%	12.84%	12.64%	
Comercial					TIIE + 4.95%

Nota:
Cálculo con años remanentes del crédito, incluye importes CCE, se utilizaron tasas nominales para cartera individual y sobretasas promedio para cartera comercial.

Las tasas al cierre de diciembre de 2021 para los productos de captación fueron:

Producto:	Paga BIM (Pagaré con Rendimiento Liquidable al Vencimiento)								
PERSONAS FÍSICAS					PERSONAS MORALES				
PLAZO (en días)	De: 5 mil A: 99,999.99	De: 100 mil A: 499,999.99	De: 500 mil A: 4,999,999.99	A partir de: 5,000,000.00	PLAZO (en días)	De: 5 mil A: 99,999.99	De: 100 mil A: 499,999.99	De: 500 mil A: 4,999,999.99	A partir de: 5,000,000.00
1 - 6	1.86%	1.91%	1.96%	2.01%	1 - 6	2.30%	2.41%	2.90%	2.95%
7 - 13	1.91%	1.96%	2.01%	2.06%	7 - 13	2.37%	2.55%	3.09%	3.14%
14 - 20	1.92%	1.97%	2.02%	2.07%	14 - 20	2.59%	2.89%	3.57%	3.62%
21 - 27	1.95%	2.00%	2.05%	2.10%	21 - 27	2.63%	3.04%	3.70%	3.75%
28 - 89	4.88%	4.98%	5.08%	5.23%	28 - 89	4.88%	4.98%	5.08%	5.23%
90 - 179	5.25%	5.35%	5.45%	5.60%	90 - 179	5.25%	5.35%	5.45%	5.60%
180 - 359	5.65%	5.75%	5.85%	6.00%	180 - 359	5.65%	5.75%	5.85%	6.00%
360 - 539	6.70%	6.80%	6.90%	7.05%	360 - 539	6.70%	6.80%	6.90%	7.05%
540 en adelante	6.85%	6.95%	7.05%	7.10%	540 en adelante	6.85%	6.95%	7.05%	7.10%

Producto:	Inversión BIM Plus (Certificado de Depósito)				
PERSONAS FÍSICAS Y MORALES					
PLAZO (en días)	De: 5 mil A: 99,999.99	De: 100 mil A: 499,999.99	De: 500 mil A: 4,999,999.99	A partir de: 5,000,000.00	
90	5.20%	5.30%	5.40%	5.55%	
180	5.60%	5.70%	5.80%	5.95%	
360	6.65%	6.75%	6.85%	7.00%	
540	6.80%	6.90%	7.00%	7.05%	

Producto:	BIM CETES Plus (Certificado de Depósito a tasa variable). Será la tasa de CETES 28 DÍAS más los puntos porcentuales que se indica a continuación:
------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

PERSONAS FÍSICAS Y MORALES			
PLAZO (en días)	De: 5 mil A: 99,999.99	De: 100 mil A: 499,999.99	A partir de: 500 mil pesos
180	-0.97%	-0.50%	1.10%
360	-0.89%	-0.38%	2.00%
540	-0.46%	0.21%	2.05%
720	-0.41%	0.29%	2.10%

Producto:	CEDE RI (Certificado de Depósito a tasa fija con pago por adelantado de intereses)
------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------

PERSONAS FÍSICAS Y MORALES			
PLAZO (en días)	De: 5 mil A: 99,999.99	De: 100 mil A: 499,999.99	A partir de: 500 mil pesos
90	5.11 %	5.20%	5.30%
180	5.46 %	5.56%	5.65%
360	6.37 %	6.46%	6.55%
540	6.40 %	6.49%	6.58%

Producto:	FIDEICOMISO BIM
------------------	------------------------

PLAZO (en días)	RANGOS Y TASAS A partir de 5 mil pesos	
	Hasta: Las 2:00 p.m.	De 2:00 p.m. A: 5:00 p.m.
1 - 6	0.98%	0.98%
7 - 13	1.41%	1.41%
14 - 20	1.42%	1.42%
21 - 27	1.45%	1.45%
28 - 89	4.64%	4.64%
90 - 179	5.35%	5.35%
180 - 359	5.75%	5.75%
360 en adelante	6.80%	6.80%

Producto:	PATRIMONIO BIM
------------------	-----------------------

DEPÓSITO EN CUENTAS DE CHEQUES (SALDO PROMEDIO MENSUAL)		TASA BRUTA DE RENDIMIENTO
Desde	\$5,000,000.00	0.98%

Producto:	DIGITAL BIM
------------------	--------------------

DEPÓSITO EN CUENTAS DE CHEQUES (SALDO PROMEDIO MENSUAL)		TASA BRUTA DE RENDIMIENTO
Desde	\$3,000.00	5.05%

Capital Contable

Al cuarto trimestre de 2021 el capital contable reporta 1,193 mdp, 99 mdp más que el cuarto trimestre de 2020.

El ICAP (Índice de Capitalización) al cuarto trimestre de 2021 fue de 14.05%
A continuación, la determinación detallada del ICAP:

CÁLCULO DEL ÍNDICE DE CAPITALIZACIÓN	
(SalDOS al día último en millones de pesos)	
Fecha de la Información: 31/12/2021	
(040150) INMOBILIARIO MEXICANO	

I.REQUERIMIENTOS DE CAPITAL POR RIESGOS DE MERCADO	17.09
OPERACIONES CON TASA NOMINAL EN MONEDA NACIONAL	15.46
OPERACIONES CON SOBRE TASA EN MONEDA NACIONAL	0.46
OPERACIONES CON TASA REAL	1.18
OPERACIONES CON TASA NOMINAL EN MONEDA EXTRANJERA	
OPERACIONES CON TASA REFERIDA AL SALARIO MÍNIMO GENERAL	
OPERACIONES EN UDIS O REFERIDAS AL INPC	0.00
POSICIONES EN DIVISAS	
POSICIONES EN OPERACIONES REFERIDAS AL SALARIO MÍNIMO GENERAL	
POSICIONES EN ORO	
OPERACIONES CON ACCIONES Y SOBRE ACCIONES	
OPERACIONES CON MERCANCÍAS Y SOBRE MERCANCÍAS	
REQUERIMIENTO DE CAPITAL POR IMPACTO GAMMA	
REQUERIMIENTO DE CAPITAL POR IMPACTO VEGA	
II.REQUERIMIENTOS DE CAPITAL POR RIESGO DE CRÉDITO	593.95
APLICANDO METODOLOGÍA ESTÁNDAR	
DE LAS CONTRAPARTES NO RELACIONADAS, POR OPERACIONES CON TÍTULOS DE DEUDA	
DE LAS CONTRAPARTES NO RELACIONADAS, POR OPERACIONES DERIVADAS	
DE LAS CONTRAPARTES RELACIONADAS, POR OPERACIONES DERIVADAS	
DE LOS EMISORES DE TÍTULOS DE DEUDA EN POSICIÓN	
DE LOS ACREDITADOS EN OPERACIONES DE CRÉDITO DE CARTERAS	505.81
DE LOS ACREDITADOS EN OPERACIONES DE CRÉDITO REESTRUCTURADAS PROGRAMA FCC	
DE LOS ACREDITADOS EN OPERACIONES DE CRÉDITO DEL ARTÍCULO 2 BIS 17 (REFORMA)	25.42
POR AVALES Y LÍNEAS DE CRÉDITO OTORGADAS Y BURSATILIZACIONES	
DE LOS EMISORES DE GARANTÍAS REALES Y PERSONALES RECIBIDAS	
INVERSIONES PERMANENTES Y OTROS ACTIVOS	49.37
POR OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS CON RIESGO EMISOR, ACREDITADO Y LÍNEAS DE CRÉDITO (EXCEPTO ART. 2 BIS 17)	13.36
POR OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS CON RIESGO ACREDITADO (ART. 2 BIS 17)	
POR RIESGO DE CRÉDITO DE LA CONTRAPARTE EN INCUMPLIMIENTOS EN MECANISMOS DE LIBRE ENTREGA	
REQUERIMIENTOS ADICIONALES	
AJUSTE POR VALUACIÓN CREDITICIA EN OPERACIONES DERIVADAS	
EXPOSICIÓN AL FONDO DE INCUMPLIMIENTO EN CÁMARAS DE COMPENSACIÓN	
APLICANDO MODELOS BASADOS EN CALIFICACIONES INTERNAS	
DE LOS ACREDITADOS EN OPERACIONES DE CRÉDITO DE CARTERAS	
III.REQUERIMIENTOS DE CAPITAL POR RIESGO OPERACIONAL	
REQUERIMIENTO DE CAPITAL	87.04
REQUERIMIENTO DE CAPITAL SIN CONSIDERAR ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO.	87.04
REQUERIMIENTO DE CAPITAL INDICADOR DEL NEGOCIO.	
IV.REQUERIMIENTOS DE CAPITAL TOTALES	698.08
REQUERIMIENTO POR RIESGOS DE MERCADO	17.09
REQUERIMIENTO POR RIESGO DE CRÉDITO	593.95
REQUERIMIENTO POR RIESGO OPERACIONAL	87.04
REQUERIMIENTO POR FALTANTES DE CAPITAL EN FILIALES	
C Ó M P U T O	
REQUERIMIENTO DE CAPITAL TOTAL	698.08
CAPITAL NETO	1,226.11
CAPITAL BÁSICO	1,076.11
CAPITAL COMPLEMENTARIO	150.00
SOBRANTE O (FALTANTE) DE CAPITAL	528.03
ACTIVOS PONDERADOS EN RIESGO	
ACTIVOS POR RIESGOS DE MERCADO	213.65
ACTIVOS POR RIESGO DE CRÉDITO	7,424.38
ACTIVOS POR RIESGO OPERACIONAL	1,088.01
ACTIVOS POR FALTANTES DE CAPITAL EN FILIALES DEL EXTERIOR	
ACTIVOS POR RIESGO TOTALES	8,726.04
C O E F I C I E N T E S (PORCENTAJES)	
CAPITAL NETO / REQUERIMIENTO DE CAPITAL TOTAL	1.76
CAPITAL NETO / ACTIVOS POR RIESGO DE CRÉDITO	16.51
ICAP = CAPITAL NETO / ACTIVOS POR RIESGO TOTALES	14.05
CAPITAL BÁSICO / REQUERIMIENTO DE CAPITAL TOTAL	1.54
CAPITAL BÁSICO / ACTIVOS EN RIESGO TOTALES	12.33
CAPITAL FUNDAMENTAL / ACTIVOS EN RIESGO TOTALES	12.33
CAPITAL FUNDAMENTAL SIN SUPLEMENTOS DE CAPITAL / ACTIVOS EN RIESGO TOTALES	4.50
CAPITAL FUNDAMENTAL (EN EXCESO AL MÍNIMO Y SUS SUPLEMENTOS) / ACTIVOS EN RIESGO TOTALES	5.33
CAPITAL FUNDAMENTAL QUE CORRESPONDE A LOS SUPLEMENTOS DE CAPITAL	2.50
REQUERIMIENTO DE CAPITAL TOTAL/CAPITAL BÁSICO	0.65
REQUERIMIENTO DE CAPITAL TOTAL/CAPITAL COMPLEMENTARIO	4.65
FALTANTE DE FILIALES / CAPITAL BÁSICO	

FALTANTE DE FILIALES / CAPITAL COMPLEMENTARIO	
CAPITAL BÁSICO NO FUNDAMENTAL / ACTIVOS PONDERADOS SUJETOS A RIESGO TOTALES	
CAPITAL COMPLEMENTARIO / ACTIVOS PONDERADOS SUJETOS A RIESGO TOTALES.	0.02
1_/ Las Inversiones Permanentes consideran acciones de la Bolsa Mexicana de Valores, de inmobiliarias y empresas de servicios. 4_/ Oficio CNBV 27 de noviembre 2009	

6. Administración Integral de Riesgos

La gestión del riesgo se considera por la Institución como un elemento competitivo de carácter estratégico, con el objetivo último de maximizar el valor generado para el accionista. Esta gestión está definida, en sentido conceptual y organizacional, como un tratamiento integral de los diferentes riesgos (riesgo de mercado, liquidez, crédito, operativo, legal, tecnológico y reputacional), asumidos por el Banco en el desarrollo de sus actividades. La administración que el Banco haga del riesgo inherente a sus operaciones es esencial para entender y determinar el comportamiento de su situación financiera.

En cumplimiento a lo establecido por las disposiciones de carácter prudencial en materia de Administración Integral de Riesgos aplicables a las instituciones de crédito emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, el Consejo de Administración acordó la constitución del Comité de Administración Integral de Riesgos, funcionando bajo los lineamientos indicados en las citadas disposiciones. Este Comité sesiona mensualmente y vigila que las operaciones se ajusten a los objetivos, políticas y procedimientos aprobados por el Consejo de Administración para la Administración Integral de Riesgos.

El Comité de Administración Integral de Riesgos a su vez delega en la Unidad de Administración Integral de Riesgos la responsabilidad de implementar los procedimientos para la medición, administración y control de riesgos, conforme a las políticas establecidas; asimismo, le otorga facultades para autorizar excesos a los límites establecidos, debiendo en este caso de informar al propio Consejo de Administración sobre dichas desviaciones.

El proceso de administración integral de riesgos tiene como objetivo el identificar los riesgos, medirlos, hacer seguimiento de su impacto en la operación y controlar sus efectos sobre las utilidades y el valor del capital, mediante la aplicación de las estrategias de mitigación más adecuadas y la integración de la cultura del riesgo en la operación diaria.

La responsabilidad del establecimiento de las políticas de administración de riesgos y del nivel de exposición global de riesgo que el Banco puede asumir compete al Consejo de Administración. El Consejo de Administración aprueba por lo menos una vez al año, las políticas y procedimientos, así como la estructura de límites globales para los distintos tipos de riesgo, que dependiendo de su tipo y el impacto que tienen sobre los estados financieros, son analizados y propuestos por el Comité de Riesgos. El esquema de control incluye límites e indicadores de seguimiento tales como: valor en riesgo, margen en riesgo, pérdidas crediticias esperadas, variación potencial de pérdidas esperadas, así como indicadores de pérdidas potenciales bajo escenarios de tensión. El Consejo de Administración delega en el Comité de Administración Integral de Riesgos, la responsabilidad de vigilar el establecimiento de los procedimientos para la medición, administración, supervisión y control de riesgos, conforme a las disposiciones legales vigentes, las políticas establecidas y dentro del marco de límites globales aprobados.

El Comité Administración Integral de Riesgos es presidido por un miembro independiente del Consejo de Administración y en él participan el Director General, el responsable de Unidad de Administración Integral de Riesgos, algunos Directores Corporativos, el titular de la Contraloría, así como el titular del área de Auditoría Interna. Este Comité se reúne al menos una vez al mes. Su función es monitorear los riesgos a los que está expuesto el Banco y vigilar que la realización de las operaciones se ajuste a los objetivos, políticas y procedimientos para la administración de riesgos aprobados por el Consejo de Administración.

Para soportar las actividades del Comité de Riesgos y el Consejo de Administración, el Banco cuenta con la Unidad de Administración Integral de Riesgos y de la Contraloría, la cual tiene una línea de reporte al Comité de Riesgos. Las actividades que desempeñan estas áreas comprenden los que se muestran a continuación:

Identificar y medir los riesgos financieros, vigilando que la administración de riesgos sea integral, de conformidad con las políticas y procedimientos autorizados por el Consejo de Administración y de conformidad a las disposiciones aplicables.

Proponer a los órganos de gobierno, las metodologías de valuación y medición de riesgos y su aplicación una vez que han sido aprobadas por el Comité Administración Integral de Riesgos, a fin de dar cumplimiento a las funciones de identificar, medir y monitorear los distintos tipos de riesgos y sus límites, considerando tanto los límites globales, específicos y consolidados.

Informar mensualmente al Consejo de Administración, al Comité de Riesgos, a los responsables de las unidades de negocio y al Director General:

- La exposición por tipo de riesgo que afecta los resultados del Banco.

- La observancia y desviaciones que, en su caso, se presenten con respecto a los límites e indicadores de exposición a los distintos tipos de riesgo, autorizados por el Consejo de Administración.
- Los informes de medición de riesgos que se generan como se menciona a continuación:

Mensual

- Estimación de pérdidas esperadas y reservas de los portafolios de crédito.
- Estimación del capital regulatorio de conformidad a las disposiciones aplicables.
- Reporte de observancia de límites y, en su caso, medida correctivas a los respectivos Comités.
- Evaluación de los resultados observados, considerando las exposiciones de riesgo de mercado en los resultados por intermediación, margen y crédito, contra los indicadores de acción correctiva.

Trimestral

- Reportes sobre riesgo operativo, tecnológico y legal, así como el reporte trimestral al Consejo de Administración.
- Reporte de revelación que incluye: suficiencia de capital; riesgos de mercado, liquidez, crédito y operativo; así como la evolución de las posiciones de valores y cartera de crédito.

Anual:

- Presentación de propuesta de límites para aprobación en las instancias correspondientes.
- Para aprobación del Comité de Riesgos la propuesta de objetivos, métodos y procedimientos inscritos en la revisión anual del Manual de Políticas de Riesgos.
- Revisión de los modelos de valuación y supuestos de las metodologías aplicadas a la medición de riesgo. "Backtesting" de las medidas resumen, entre otras, del VaR y las pérdidas esperadas contra las utilidades y pérdidas observadas.
- Reporte sobre las pérdidas potenciales bajo condiciones de tensión, también conocidas como "Stress testing".

i. Riesgos de mercado que afectan los resultados por intermediación financiera

La administración del riesgo de mercado consiste en identificar, medir, monitorear y controlar los riesgos derivados de fluctuaciones de las tasas de interés, tipos de cambio, de los precios de mercado y otros factores de riesgo en los mercados de divisas, dinero, capitales y productos derivados a los que están expuestas las posiciones que pertenecen a la cuenta propia del Banco. La medición y control de los riesgos de mercado se basan en los siguientes parámetros:

- a) Identificación de las posiciones y sus correspondientes factores de riesgo de mercado.
- b) Estimación de la sensibilidad de las posiciones a cada uno de los factores de riesgo que impactan en su valor económico.
- c) Acopio y validación de los factores de riesgo, estimación de volatilidades de los mismos, así como sus correlaciones.
- d) Estimación diaria del Valor en Riesgo considerando los elementos en (a) y (c).
- e) Generación de pruebas de tensión para dimensionar las pérdidas potenciales bajo condiciones extremas.
- f) Validación de la pertinencia y de los supuestos del método de VaR mediante la prueba de contraste de los resultados del VaR (d) contra las utilidades/(pérdidas) observadas, prueba denominada de "Backtesting".

La estimación del VaR como medida resumen de riesgo de mercado se realiza al nivel de confianza del 99%, lo que equivale a considerar 2.33 desviaciones estándar de las variaciones diarias de los factores de riesgo, mediante el método de Delta-Normal o Paramétrico.

Las estimaciones de VaR se realizan para los portafolios de instrumentos que afectan los resultados por intermediación, las posiciones de disponibles para la venta, de acuerdo a las NIF, así como los derivados que se incorporan a las posiciones anteriores.

La medición y control del riesgo de mercado se basa en las siguientes metodologías:

1. Estimación de Valor en Riesgo (VaR) al 99%, con un horizonte temporal de un día.
2. Pruebas de "Backtesting".
3. Pruebas de estrés o tensión.

a. Valor en Riesgo (VaR):

El cómputo del VaR se analiza y se informa de acuerdo con las políticas internas aprobadas por el Consejo de Administración, en apego a los lineamientos y principios establecidos por la CNBV.

b. Pruebas de Backtesting:

Con el propósito de evaluar la capacidad de pronóstico de las pérdidas potenciales a partir de la estimación del VaR diario, se realiza por lo menos una prueba de "Backtesting" al año. Este tipo de pruebas permite llevar

un control de la revisión de los supuestos subyacentes en la estimación del VaR, para su ulterior corrección, en el evento de así ameritarlo.

Actualmente dada la reciente operación del banco se registra un riesgo de mercado muy bajo, operando únicamente líneas de Call Money, por lo que se genera el VaR cuando se tiene una posición en instrumentos que generen riesgo de mercado.

c. Pruebas de sensibilidad:

Las pruebas de sensibilidad consisten en analizar las pérdidas en el valor del portafolio del banco ante movimientos en los factores de riesgo.

Movimientos de + 100 p.b en tasa

Movimientos de + 10 p.b en sobretasa

Movimientos de +100 p.b en tasa + 10 p.b es sobretasa

ii. Riesgo de emisor y contraparte

El riesgo de emisor es la pérdida potencial por la falta de pago de un acreditado o contraparte en las operaciones que efectúan las instituciones con títulos de deuda.

La Tesorería en conjunto con la Dirección Corporativa de Finanzas y Administración, son los responsables, del monitoreo de los límites de exposición crediticia del portafolio de instrumentos financieros de los libros de negociación y disponibles para la venta.

Los límites de exposición de riesgo emisor de los libros de negociación y disponibles para la venta se establecen a valor nominal por emisor, moneda y plazo.

El riesgo de contraparte, o exposición, se determina como la pérdida potencial por la falta de pago de un acreditado o contraparte en las operaciones que efectúa el Banco en operaciones con valores y derivados.

La UAIR reporta trimestralmente al Consejo de Administración y mensualmente al Comité de Riesgos, la observancia de los límites de exposición de riesgo de emisor y contraparte.

iii. Riesgos de crédito que afectan el costo crediticio y el margen financiero

El riesgo de crédito es la pérdida potencial por la falta de pago de un acreditado o contraparte en las operaciones que efectúan las instituciones.

Se cuenta con un proceso de otorgamiento, administración y clasificación de riesgos crediticios basado en los manuales internos correspondientes para administrar el nivel y la composición del riesgo de crédito.

Se tienen implementadas políticas y procedimientos para mantener un portafolio sano, diversificado y con riesgo prudente y controlado, entre las que destacan el establecimiento de indicadores de exposición de riesgo crediticio y sus posibles variaciones, considerando la naturaleza de los portafolios, así como la calidad crediticia de los mismos.

Los límites e indicadores se someten anualmente a la autorización del Consejo de Administración y su evolución es vigilada e informada mensualmente al Comité de Riesgos.

iv. Evaluación y seguimiento del riesgo crediticio:

El área de crédito analiza la situación financiera de cada cliente, realizando cuando menos una vez al año una revisión exhaustiva y un análisis del riesgo de cada préstamo documentado a través de un estudio de crédito.

De esta manera, se determinan los cambios experimentados por los perfiles de riesgo de cada cliente.

La UAIR, independiente de las áreas de negocio, resume los resultados de la calificación de las áreas de negocio para determinar la reserva institucional necesaria, así como el capital requerido para las posiciones crediticias.

Para el control del riesgo de crédito, se distinguen los siguientes portafolios:

- Cartera comercial: Se compone principalmente de créditos para la construcción de viviendas.
- Cartera vivienda: Créditos individuales para la adquisición de vivienda.
- Cartera de consumo: Se compone de créditos que son apoyos de liquidez.

La Institución realiza la calificación de reservas y capital económico para cada cliente para todas las carteras utilizando la metodología establecida por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito "Circular única de bancos" (CUB) emitidas por la CNBV. Conjuntamente con las evaluaciones trimestrales del seguimiento crediticio se determinan las concentraciones de riesgo crediticio, por acreditado o grupo de riesgo, tipo de riesgo y zona geográfica.

La Institución establece como límite máximo de financiamiento lo que establece el artículo 54 de la circular única de bancos (CUB), donde dependiendo del nivel de índice de capitalización (ICAP) se establece un porcentaje del capital básico como límite para la exposición a riesgo crediticio a cargo de una persona o grupo de personas que constituyan riesgo común.

El área de Valuación de Garantías para la cartera comercial tiene un sistema para la valuación de los inmuebles que basándose en cada uno de los contratos del crédito se estima la valoración de la garantía, de ésta depende la ministración futura del crédito y el avance del proyecto.

La Institución podrá reconocer las garantías reales, garantías personales y derivados de crédito en la estimación de la Severidad de la Pérdida (SP) de los créditos, con la finalidad de mitigar el riesgo de crédito y contener la constitución de reservas derivadas de la calificación de cartera, de acuerdo a lo establecido en las Disposiciones. Las garantías reales admisibles podrán ser financieras y no financieras. Asimismo, únicamente se reconocen las garantías reales que cumplan con los requisitos establecidos por la Comisión, en las Disposiciones.

- Garantías reales no financieras admisibles son Inmuebles comerciales o residenciales que cumplan con los requisitos de las disposiciones.
- Garantías personales admisibles es una obligación asumida por un tercero como garantía de la obligación del deudor principal.

El alcance y la naturaleza de los sistemas de información y medición de los riesgos y su reporte

Los sistemas de información con los que cuenta el Banco, son desarrollos internos, los cuales se ejecutan en un entorno "host", para contar con información confiable, comprensible y comparable. Lo anterior bajo la elaboración de bases de datos conciliadas y en la medida de lo posible automatizadas con la única finalidad de garantizar la fiabilidad de los reportes.

Políticas de cobertura y/o mitigación por cada tipo de riesgo.

Riesgo de Crédito

Para mitigar el riesgo de crédito se cuenta con la admisión de diferentes garantías que atenúan la severidad de la pérdida en el cálculo de las reservas, en este tenor para la Cartera Comercial se cuentan con créditos garantizados por la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) como garantías de Paso y Medida. Igualmente, para la Cartera Hipotecaria de Vivienda se cuentan con garantías de primeras pérdidas, todo lo anterior, aunado a las garantías reales no financieras propias de cada operación en caso de aplicar.

Riesgo de Liquidez

La liquidez es de suma importancia para la Institución, por lo cual preocupados por el manejo de liquidez en la Tesorería se cuenta con una política de inversión la cual fija un piso de operación de esta área el cual se vigila de forma diaria, así como la captación del público en general misma que se revisa también de forma diaria y semanal en el Comité de Tesorería con la finalidad de lograr un eficiente flujo de efectivo, además del monitoreo diario del Coeficiente de Cobertura de Liquidez (CCL) y lo relativo al Coeficiente de Fondo Estable Neto (CFEN).

Riesgo Operacional

Como estrategias de vigilancia se modificó la metodología de levantamiento de riesgos inherentes del Banco para lograr un mejor análisis de riesgos prioritarios. Además de contar con un programa de seguros que cubren riesgos cibernéticos, responsabilidad civil para entidades financieras y Seguro de Fidelidad que en conjunto forma una línea extra de defensa para mitigar los factores de riesgo que se pudieran presentar, catalogados como riesgos transferidos.

II. Información de la administración del riesgo de crédito:

a) Información cualitativa:

En Banco Inmobiliario Mexicano nos apegamos a la metodología estándar de calificación de cartera de crédito, misma que se encuentra establecida en las disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito (Circular Única de Bancos), administramos tres tipos de carteras de crédito, por su tamaño e importancia: Cartera Comercial, Cartera Hipotecaria de Vivienda y Cartera de Consumo No Revolvente (cada una de estas carteras está calificada con la metodología estándar). Banco Inmobiliario Mexicano no tiene contemplado en el corto ni mediano plazo implementar un modelo interno de calificación de cartera de crédito.

b) Información cuantitativa:

Las exposiciones brutas de la cartera de crédito de Banco Inmobiliario Mexicano al cierre del cuarto trimestre de 2021 así como las exposiciones medias por tipo de cartera fueron las siguientes:

202112			
Tipo de cartera	Exposición al cierre 202112	% Participación	Exp. Media de los últimos tres meses
Comercial	\$ 6,831.24	94.10%	\$ 6,730.70
Hipotecaria de vivienda	\$ 428.33	5.90%	\$ 432.80
	\$ 7,259.57		\$ 7,163.50

*Montos en millones de pesos

En el siguiente cuadro se muestra un resumen del comportamiento de la cartera crediticia total al cuarto trimestre del 2021:

202112						
Tipo de Cartera	PI*	SP*	Exp	Rsvas	% Rsvas	IMOR
Comercial	11.76%	36.60%	6,831,238	294,102	4.31%	3.78%
Hipotecario	15.89%	31.67%	428,332	21,551	5.03%	13.81%
Consumo	0.00%	0.00%	-	-	0.00%	0.00%
Cartera Total	12.01%	36.21%	7,259,570	315,654	4.35%	4.37%
PI*	Probabilidad de Incumplimiento ponderada por saldo					
SP*	Severidad de la pérdida Ajustada a la Pi					
	Cifras en miles de pesos					

El ICOR por tipo de cartera se comporta de la siguiente forma:

Tipo de Cartera	Saldo	Cartera Vencida	Reservas	ICOR	IMOR	IMORA
Comercial	\$ 6,831.24	\$ 258.19	\$ 294.10	113.91%	3.78%	3.78%
Hipotecario	\$ 428.33	\$ 59.15	\$ 21.55	36.44%	13.81%	13.81%
Consumo	\$ -	\$ -	\$ -	0.00%	0.00%	0.00%
TOTAL	\$ 7,259.57	\$ 317.33	\$ 315.65	99.47%	4.37%	4.37%

*Montos en millones de pesos

Cambios contra 202111						
Tipo de Cartera	Saldo	Cartera Vencida	Reservas	ICOR p.b.	IMOR p.b.	IMORA p.b.
Comercial	170.90	-10.51	9.59	802	- 25	- 25
Hipotecario	-5.12	-1.49	-0.13	69	- 18	- 18
Consumo	0.00	0.00	0.00	0	-	-
TOTAL	165.78	-12.00	9.47	650	- 27	- 27

La distribución geográfica de las exposiciones desglosadas en las entidades federativas y por tipo de cartera al cierre del cuarto trimestre de 2021 fueron las siguientes:

202112				
Entidad federativa	Comercial	Hipotecaria de Vivienda	Total General	% Participación
CIUDAD DE MÉXICO	1,023.01	49.78	1,072.79	14.78%
QUINTANA ROO	516.28	75.10	591.38	8.15%
NUEVO LEÓN	534.61	21.41	556.02	7.66%
SONORA	420.24	6.15	426.39	5.87%
GUANAJUATO	391.27	6.74	398.01	5.48%
QUERÉTARO	353.84	4.66	358.50	4.94%
SAN LUÍS POTOSÍ	314.26	37.86	352.12	4.85%
BAJA CALIFORNIA	279.76	72.13	351.90	4.85%
JALISCO	298.01	45.57	343.58	4.73%
ESTADO DE MÉXICO	291.50	48.25	339.75	4.68%
PUEBLA	327.53	1.99	329.51	4.54%
YUCATÁN	222.49	18.21	240.70	3.32%
SINALOA	224.95	0.14	225.09	3.10%
COLIMA	217.61	1.32	218.93	3.02%
NAYARIT	200.24	2.87	203.11	2.80%
AGUASCALIENTES	173.25	3.25	176.50	2.43%
OAXACA	143.65	0.20	143.85	1.98%
MORELOS	130.81	3.85	134.67	1.86%
MICHOACÁN	117.48	0.00	117.48	1.62%
DURANGO	102.25	3.78	106.03	1.46%
TAMAULIPAS	95.47	0.85	96.32	1.33%
COAHUILA	93.63	2.21	95.84	1.32%
CHIHUAHUA	87.49	3.43	90.92	1.25%
VERACRUZ	51.83	12.99	64.82	0.89%
CHIAPAS	60.20	1.81	62.02	0.85%
BAJA CALIFORNIA SUR	54.25	0.08	54.33	0.75%
HIDALGO	32.95	1.89	34.84	0.48%
GUERRERO	33.28	0.32	33.60	0.46%
TABASCO	27.27	0.00	27.27	0.38%
ZACATECAS	11.82	0.00	11.82	0.16%
CAMPECHE	0.00	1.48	1.48	0.02%
Total general	6,831.24	428.33	7,259.57	100.0%

La distribución geográfica de las exposiciones desglosadas en las entidades federativas, tipo de cartera y estatus de **créditos vigentes** al cierre del cuarto trimestre de 2021 fueron las siguientes:

Entidad federativa	Comercial	Hipotecaria de Vivienda	Total General
CIUDAD DE MÉXICO	954.92	45.36	1,000.27
QUINTANA ROO	515.08	65.04	580.12
NUEVO LEÓN	532.45	19.45	551.89
SONORA	415.98	6.15	422.14
GUANAJUATO	383.56	6.09	389.65
SAN LUÍS POTOSÍ	314.26	36.32	350.58
BAJA CALIFORNIA	277.76	65.87	343.64
JALISCO	295.56	38.07	333.63
QUERÉTARO	324.93	3.38	328.31
PUEBLA	321.58	1.84	323.42
ESTADO DE MÉXICO	237.84	38.04	275.88
YUCATÁN	222.49	13.85	236.34
SINALOA	224.95	0.14	225.09
COLIMA	203.46	1.19	204.65
NAYARIT	189.95	2.60	192.55
AGUASCALIENTES	173.25	3.07	176.32
OAXACA	143.65	0.20	143.85
MORELOS	128.71	3.85	132.57
MICHOACÁN	112.97	0.00	112.97
DURANGO	102.25	3.01	105.25
TAMAULIPAS	95.47	0.85	96.32
COAHUILA	93.63	1.06	94.69
CHIHUAHUA	87.49	2.35	89.84
VERACRUZ	48.08	8.14	56.22
CHIAPAS	36.07	0.00	36.07
HIDALGO	32.95	1.89	34.84
BAJA CALIFORNIA SUR	34.14	0.08	34.21
GUERRERO	30.53	0.00	30.53
TABASCO	27.27	0.00	27.27
ZACATECAS	11.82	0.00	11.82
CAMPECHE	0.00	1.30	1.30
Total general	6,573.05	369.19	6,942.24

La distribución geográfica de las exposiciones desglosadas en las entidades federativas, tipo de cartera y estatus de créditos vencidos al cierre del cuarto trimestre de 2021 fueron las siguientes:

Entidad federativa	Comercial	Hipotecaria de Vivienda	Total General
CIUDAD DE MÉXICO	68.09	4.42	72.51
ESTADO DE MÉXICO	53.66	10.22	63.88
QUERÉTARO	28.90	1.28	30.19
CHIAPAS	24.14	1.81	25.95
BAJA CALIFORNIA SUR	20.11	0.00	20.11
COLIMA	14.15	0.12	14.28
QUINTANA ROO	1.20	10.06	11.26
NAYARIT	10.29	0.27	10.56
JALISCO	2.45	7.50	9.95
VERACRUZ	3.76	4.84	8.60
GUANAJUATO	7.71	0.65	8.36
BAJA CALIFORNIA	2.00	6.26	8.26
PUEBLA	5.95	0.15	6.09
MICHOACÁN	4.50	0.00	4.50
YUCATÁN	0.00	4.36	4.36
SONORA	4.26	0.00	4.26
NUEVO LEÓN	2.17	1.97	4.13
GUERRERO	2.75	0.32	3.07
MORELOS	2.10	0.00	2.10
SAN LUÍS POTOSÍ	0.00	1.54	1.54
COAHUILA	0.00	1.15	1.15
CHIHUAHUA	0.00	1.08	1.08
DURANGO	0.00	0.77	0.77
AGUASCALIENTES	0.00	0.18	0.18
CAMPECHE	0.00	0.18	0.18
Total general	258.19	59.15	317.33

La distribución de las exposiciones por sector económico o por tipo de contraparte al cierre del cuarto trimestre de 2021 fueron las siguientes:

202112		
Contraparte / Sector Económico	Exposición	% Participación
Sector Secundario / Construcción	6,817.14	93.91%
Persona Física	428.33	5.90%
Sector Terciario / Financiera	14.10	0.19%
Total general	7,259.57	

*Montos en millones de pesos

El desglose de la cartera por plazo remanente de vencimiento por principales tipos de posiciones crediticias al cierre del cuarto trimestre del 2021 (Solo créditos vigentes):

Vencimiento Remanente en Meses	VIGENTE	202112		Total
	Comercial	Hipotecaria de vivienda	Consumo No Revolvente	
[0-12]	1,706.78	1.12	0.00	1,707.90
(12-24]	2,359.49	1.41	0.00	2,360.90
(24-36]	1,894.76	5.28	0.00	1,900.04
(36-48]	612.02	2.12	0.00	614.14
(48-60]	0.00	7.67	0.00	7.67
(60-72]	0.00	27.89	0.00	27.89
(72-84]	0.00	38.84	0.00	38.84
(84-96]	0.00	61.22	0.00	61.22
(96-108]	0.00	19.04	0.00	19.04
(108-120]	0.00	18.99	0.00	18.99
(120-132]	0.00	27.66	0.00	27.66
(132-144]	0.00	62.17	0.00	62.17
(144-156]	0.00	56.01	0.00	56.01
(156-168]	0.00	8.93	0.00	8.93
(168-180]	0.00	19.14	0.00	19.14
(180-192]	0.00	1.71	0.00	1.71
(192-204]	0.00	3.97	0.00	3.97
(204-216]	0.00	2.48	0.00	2.48
(216-228]	0.00	3.53	0.00	3.53
(228-240]	0.00	0.00	0.00	0.00
(240-252]	0.00	0.00	0.00	0.00
(252-264]	0.00	0.00	0.00	0.00
(264-276]	0.00	0.00	0.00	0.00
(276-288]	0.00	0.00	0.00	0.00
(288-300]	0.00	0.00	0.00	0.00
	6,573.05	369.19	0.00	6,942.24

*Montos en millones de pesos

Al cierre del cuarto trimestre de 2021 la cartera vencida tiene una duración promedio de 24.58 meses para la cartera comercial, la cartera hipotecaria de vivienda tiene una duración promedio de 13.67 meses.

La distribución de las exposiciones por sector económico o por tipo de contraparte al cierre del cuarto trimestre de 2021 fueron las siguientes de la cartera **emproblemada**:

Cartera	Contrapartes	Monto del Crédito	Saldo de Apertura
Comercial	Sector Secundario / Construcción	255.60	246.28
TOTAL		255.60	246.28

*Monto en millones de pesos

La distribución geográfica de las exposiciones y reservas desglosadas en las entidades federativas de la **cartera emproblemada** al cierre del cuarto trimestre de 2021:

Entidad Federativa	Región	Saldo Apertura	Saldo Cierre	Reserva
BAJA CALIFORNIA	NOROESTE	2.01	2.00	0.70
BAJA CALIFORNIA SUR	NOROESTE	19.26	19.34	6.80
CHIAPAS	ORIENTE	3.34	17.24	6.37
CIUDAD DE MÉXICO	CENTRO	56.11	100.06	41.10
COLIMA	OCCIDENTE	15.93	13.95	5.21
ESTADO DE MÉXICO	CENTRO	67.97	53.66	19.26
GUANAJUATO	OCCIDENTE	7.17	7.71	2.87
JALISCO	OCCIDENTE	4.65	2.45	0.86
MICHOACÁN DE OCAMPO	OCCIDENTE	6.93	4.50	1.68
MORELOS	CENTRO	2.76	1.36	0.50
NAYARIT	OCCIDENTE	10.49	10.29	3.78
NUEVO LEÓN	NORESTE	1.00	2.17	0.79
PUEBLA	ORIENTE	3.51	4.26	1.67
SINALOA	NOROESTE	1.25	0.78	0.35
SONORA	NOROESTE	2.32	4.26	1.54
VERACRUZ	ORIENTE	4.29	3.63	1.32
YUCATÁN	SURESTE	37.30	7.95	2.64
TOTAL		246.28	255.60	97.43

*Monto en millones de pesos

Las reservas para riesgos crediticios clasificadas conforme al artículo 129 de las disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de créditos al cierre del cuarto trimestre de 2021 fueron las siguientes:

202112	IMPORTE CARTERA CREDITICIA	RESERVAS PREVENTIVAS NECESARIAS			
		CARTERA COMERCIAL	CARTERA HIPOTECARIA	CARTERA DE CONSUMO	TOTAL RESERVAS
EXCEPTUADA					
CALIFICADA					
Riesgo A	4,575.11	19.50	0.66	0.00	20.16
Riesgo B	1,412.34	35.70	0.13	0.00	35.84
Riesgo C	566.92	52.23	0.57	0.00	52.80
Riesgo D	682.29	182.43	7.12	0.00	189.54
Riesgo E	22.92	4.24	13.07	0.00	17.31
TOTAL	7,259.57	294.10	21.55	0.00	315.65

Para el cuarto trimestre del 2021 se tuvieron los siguientes movimientos de las Estimaciones Preventivas para Riesgos de Crédito (EPRC's) donde se observan diversos impactos:

Análisis de Cartera Comercial 202109 vs 202112

	Exposición	Reservas	Reservas / Saldo	# Créditos
202109	6,606,807,225	263,995,575	4.00%	618.00
Por Liquidación (cualquier tipo de crédito) o saldo cero en el crédito revolvente*	-317,976,625	-9,859,156	3.10%	73.00
Por Originación (cualquier tipo de crédito)	733,896,623	8,349,008	1.14%	70
Reactivación del crédito revolvente*	0	0	0.00%	0
Por Amortización	-776,625,117	-16,022,812	2.06%	276
Por Ministración	585,135,989	7,161,623	1.22%	231
Por deterioro	n/a	57,848,890		241
Por mejora	n/a	-17,370,862		265
202112	6,831,238,095	294,102,266	4.31%	615
Subtotal	224,430,869	30,106,691	+ 31 PB	-3
Cambio Porcentual	3.40%	11.40%	N/A	-0.49%
Monto de Aplicación por condonaciones y por alta de adjudicados		3,735,907		
Cambio Porcentual		12.82%		

Tabla 1 Trimestral

Para la cartera hipotecaria y de vivienda de 202109 a 202112

	Exposición (Saldo cartera sin accesorios)	Reservas	Reservas / Saldo	# Créditos
202109	442,868,330	20,582,281	4.65%	1869
Por Liquidación	-6,834,085	-164,132	2.40%	30
Por Originación	0	0	0.00%	0
Por deterioro*	1,048,889	1,907,446	181.85%	
Por amortización	-8,750,904	-774,122	8.85%	
Por reestructura	0			1
202112	428,332,229	21,551,474	5.03%	1840
Subtotal	-14,536,101	969,193	+ 38 Puntos Base	-29
Cambio Porcentual	-3.28%	4.71%	N/A	-1.55%
Aplicación de reservas por alta de adjudicados y por venta derechos litigiosos		628,802		
Cambio % con AR		7.76%		

* Por Deterioro se refiere a la capitalización derivada del impago de los clientes impactando en un aumento de Saldo.
De las aplicaciones de reservas el 1% corresponde a alta de adjudicados y el resto a venta de derechos litigiosos

Montos en pesos.

Políticas y procesos para la valuación y gestión de garantías, así como las estrategias y procesos para vigilar la eficacia continua de dichas coberturas y mitigantes.

La institución cuenta con procesos para revisar y valorar las garantías de acuerdo a lo descrito en las Disposiciones, cada cierre se revisan los créditos con probabilidad de incumplimiento (PI) mayores o iguales a 15% durante los últimos 24 meses además de revisar los créditos con Severidad de la Pérdida (SP) al 100% sobre la calidad de la garantía.

El área de Valuación de Garantías para la cartera comercial tiene un sistema para valuación de los inmuebles que basándose en cada uno de los contratos de crédito se estima la valoración de la garantía, de ésta depende la ministración futura del crédito y el avance del proyecto.

La institución podrá reconocer las garantías reales, garantías personales y derivados de crédito en la estimación de la Severidad de la Pérdida (SP) de los créditos, con la finalidad de mitigar el riesgo de crédito y contener la constitución de reservas derivadas de la calificación de cartera, de acuerdo a lo establecido en las Disposiciones. Las garantías reales admisibles podrán ser financieras y no financieras. Asimismo, únicamente se reconocen las garantías reales que cumplan con los requisitos establecidos por la Comisión en las Disposiciones.

- Garantías reales no financieras admisibles son inmuebles comerciales o residenciales que cumplan con los requisitos de las disposiciones
- Garantías personales admisibles es una obligación asumida por un tercero como garantía de la obligación del deudor principal.

Las políticas y procesos para el empleo de compensaciones dentro y fuera de balance, así como indicar el número de veces que la institución hace uso de mecanismos de compensación.

Para la cartera crediticia, el banco no cuenta con una política específica de compensación. Las decisiones de crédito están basadas principalmente en un análisis sobre la capacidad de generación de flujo del acreditado.

VI. Información de la administración del riesgo de mercado y riesgo de tasa de interés:

i. Información cualitativa:

A medida que el fondeo del BIM se reestructura, el riesgo de tasa de interés toma relevancia dado que actualmente se cuenta con el 85% de la cartera comercial fondeada con recursos de la captación, la cual tiene un plazo remanente al cierre de diciembre 2021 de 138 días y tasa ponderada de 5.67%. Segregando los depósitos entre fijos y variables, la parte fija representa poco más del 71% del total de la captación. Por la parte activa, hay 512 días ponderados a su vencimiento de la cartera empresarial fondeada con recursos de la captación, ese conjunto de créditos tienen una tasa ponderada de 11.13% (TIIE28 + sobretasas), en relación a la de cartera hipotecaria de vivienda están fondeados en su gran mayoría (82.73%) por la banca de segundo piso (Sociedad Hipotecaria Nacional – SHF), dicho fondeo está referenciado al mismo índice que el activo lo que hace un efecto “espejo” entre el activo y pasivo en cuestión, en lo relativo a la amortización anticipada de los créditos el proceso de fondeo con la banca de segundo piso se replica. La periodicidad del análisis de brechas de reprecación se hace mensualmente. Banco Inmobiliario Mexicano tiene activos líquidos de alta calidad mantenidos a vencimiento por poco menos de 210 mdp propensos a ser afectados por la variación de las tasas de interés por tratarse de BondesD y BondesF, los cuales revisan tasa cada 28 días.

Actualmente se cuentan con 2,100,000 títulos entre BondesD y BondesF que suman alrededor de 210 mdp para tener un nivel mínimo de Activos Líquidos de Alta Calidad y libre de cargas (HQLA) los cuales serán mantenidos hasta el vencimiento, y que contractualmente vencen en noviembre 2022, en diciembre 2023 en junio de 2025 y en octubre 2016

POSICIÓN PROPIA	TENENCIA	JMERO DE TITULO	ALMER X TITULO (VALOR POSICIÓN	ADQUIRIDA	VENCIMIENTO
LDGOBFED221110	DIRECTO	300,000	100.257095	30,077,128.50	26/04/2019
LDGOBFED231221	DIRECTO	500,000	99.85082	49,925,410.00	04/10/2019
LDGOBFED231221	DIRECTO	500,000	99.85082	49,925,410.00	15/01/2020
LDGOBFED250619	DIRECTO	300,000	99.733153	29,919,945.90	28/05/2020
LFGBOBFED261001	DIRECTO	500,000	99.150514	49,575,257.00	18/11/2021

ii. Información cualitativa Riesgo de Mercado:

El análisis de la posición de mercado del Banco en relacional VaR, se realiza con las siguientes consideraciones.

Nivel de confianza.- 99%
 Modelo.- Simulación Histórica
 Horizonte.- 1 día
 Histórico de 250 Escenarios

POSICIÓN PR	No Títulos	Precio del T	Valor del Instrum	ADQUIRIDA	VENCIMIENTO	Media P&L	VaR	CVaR
LDGOBFED25	300,000	99.420356	29,826,106.80	14/11/2018	22/07/2021	238.23	97,260.42	97,943.17
LDGOBFED21	500,000	100.04687	50,023,435.00	26/04/2019	18/11/2021	72.85	161,599.80	166,026.85
LDGOBFED22	300,000	100.013395	30,004,018.50	04/10/2019	10/11/2022	66.99	97,290.91	97,963.88
LDGOBFED23	1,000,000	99.984821	99,984,821.00	15/01/2020	21/12/2023	180.61	328,410.51	357,413.82
Total			209,838,381.30					

De forma agregada, es decir, del portafolio total.

VaR del Portafolio Total	
Media P&L	333.34
Desviación P&L	111,317.71
Nivel de Confianza	99%
VaR	361,289.42
CVaR	367,663.58

Prueba de Cobertura del Comité de Basilea "Backtesting"

La comprobación mediante el backtesting del conjunto se basará en una medida del VaR calibrada para un nivel de confianza 99%. Los resultados se clasifican en tres zonas, cada una de un color según su importancia. La zona verde corresponde a resultados del backtesting que no muestran problema alguno con la calidad o precisión del modelo del banco. A la zona amarilla pertenecen los resultados que no plantea preocupación en este sentido, pero que no conducen tampoco a una conclusión definitiva. La zona roja corresponde a resultados que casi con toda certeza indican problemas con el modelo de riesgo del banco.

De acuerdo con la prueba BIM se sitúa en zona verde con 0 excepciones con un factor multiplicador de 1.5, es decir, si el VaR es de 407,615.07* 1.5 = 611,422.61

Análisis de Sensibilidad 202112

De acuerdo a lo indicado en el manual de políticas generales el análisis de sensibilidad se realizará con los siguientes parámetros.

Movimientos de + 100 p.b en tasa
 Movimientos de + 10 p.b en sobretasa
 Movimientos de +100 p.b en tasa + 10 p.b es sobretasa

POSICIÓN PROPIA	No Títulos	Precio del Título			Posición				Dif						
		Cierre	100pb tasa	100pb tasa +10pb sobretasa	10pb sobretasa	Cierre	100pb tasa	100pb tasa +10pb sobretasa		10pb sobretasa					
LDGOBFED250619	300,000	99.7332	99.4435	99.1367	99.1050	29,919,945.90	29,833,059.32	29,740,999.61	29,731,492.62	-	86,886.58	-	178,946.29	-	188,453.28
LDGOBFED261001	500,000	99.1505	100.1026	100.1225	100.1242	49,575,257.00	50,051,307.93	50,061,261.07	50,062,080.88	-	476,050.93	-	486,004.07	-	486,823.88
LDGOBFED221110	300,000	100.2571	100.0945	100.0169	100.0118	30,077,128.50	30,028,341.41	30,005,076.05	30,003,547.82	-	48,787.09	-	72,052.45	-	73,580.68
LDGOBFED231221	1,000,000	99.8508	100.0617	99.8742	99.8597	99,850,820.00	100,061,657.21	99,874,235.57	99,859,748.82	-	210,837.21	-	23,415.57	-	8,928.82
Total						209,423,151.40	209,974,365.87	209,681,572.31	209,656,870.14		551,214.47		258,420.91		233,718.74

VII. En relación con el riesgo operacional:

La Administración del riesgo operacional se rige por el Modelo de Control Interno y Riesgo Operacional basado en COSO II, el cual hace énfasis al control interno y se enfoca en la evaluación de los procesos y mejorar sus sistemas.

El riesgo operacional se define como "el riesgo de sufrir pérdidas derivadas de fallas o procesos internos inadecuados, producidas por el comportamiento humano o de sistemas, o debido a sucesos externos. Incluye el riesgo de imagen y franquicia asociados a una práctica indebida de los negocios en que opera la entidad. También incluye el riesgo de incumplimiento de leyes y regulaciones aplicables, acciones administrativas de reguladores o políticas corporativas".

El requerimiento de capital para riesgo operacional se calcula mediante el método del indicador básico de las Disposiciones. Para el cierre del cuarto trimestre del 2021, el valor promedio de la exposición por riesgo operacional se colocó en 0.07% quedando por debajo de nuestro límite de tolerancia que es el 0.33% del capital básico de BIM.

Objetivos de la administración:

La Institución tiene como objetivos para la administración del riesgo operacional a los siguientes: Impulsar la cultura de administración de riesgos al interior del Banco con cápsulas informativas de forma trimestral. Fortalecer los principios de estabilidad y continuidad. Adoptar las buenas prácticas en materia de administración de riesgos.

Lo anterior se pretende fortalecer con el relanzamiento del Modelo del Control Interno y Riesgo de Operacional el cual utiliza las tres líneas de defensa:

- La primera línea de defensa la constituyen las unidades de negocio, que son responsables de la gestión de los riesgos actuales y emergentes y de la ejecución de los procedimientos de control.
- La segunda línea de defensa la constituyen las unidades especializadas en control (Control Interno, Unidad de Administración Integral de Riesgos). Esta línea identifica los riesgos actuales y emergentes, define los controles, supervisa la correcta implantación de los mismos, proporciona formación y asesoría a la primera línea.
- La tercera línea de defensa la constituye la Dirección de Auditoría Interna la cual realizará la revisión de los procesos y su viabilidad de los controles.

Con la primera línea de defensa se persigue la prevención de los riesgos y se efectúa a través de la detección de los principales riesgos en los procesos operativos y en la identificación de las pérdidas por causa de estos, con la colaboración de los responsables de área que son coagentes de las líneas de negocio.

Para la administración de los riesgos operacionales la Entidad cuenta con un flujo donde interactúan las principales áreas que intervienen en la identificación de los riesgos a juicio experto evaluando la frecuencia y el impacto económico así también sobre las incidencias el Banco cuenta con un sistema interno que permite dar seguimiento sistemático a cada una de ellas y poder construir una base de incidencias considerando el impacto económico y recuperaciones.

Riesgo Legal:

La Política de Riesgo Legal establece controles y procedimientos a través de los cuales:

- Previa a la celebración de un acto jurídico, se analiza su validez legal y su adecuada implementación, tanto de actos sujetos a regulación local como extranjera.
- Se informa a los directivos y empleados, las disposiciones legales administrativas aplicables a las operaciones.

Además, se realiza una auditoría del riesgo legal de forma anual por una agencia externa la cual revisa desde los contratos crediticios, contratos con proveedores, temas relacionados con la aplicación de la ley de protección de datos y cumplimiento del gobierno corporativo.

Riesgo Tecnológico:

El riesgo tecnológico se define como la pérdida potencial por daños, interrupción, alteración o fallas derivadas del uso o dependencia en el hardware, software, sistemas, aplicaciones, redes y cualquier otro canal de distribución de información en la prestación de servicios bancarios con los clientes del Banco.

La administración del riesgo tecnológico es responsabilidad de la Dirección de Sistemas la cual cuenta con políticas, sistemas, controles e información que le permite realizar las evaluaciones mencionadas a continuación:

- Evaluar la vulnerabilidad en el hardware, software, sistemas, aplicaciones, seguridad, recuperación de información y redes, por errores de procesamiento u operativos, fallas en procedimientos, capacidades inadecuadas e insuficiencias de los controles instalados, entre otros.
- Evaluar las circunstancias que en materia de riesgo tecnológico pudieran influir en su operación ordinaria, las cuales se sujetarán a vigilancia permanente a fin de verificar el desempeño del proceso de Administración Integral de Riesgos.

Además, de los procesos y políticas para evaluar, controlar y mitigar la vulnerabilidad de los sistemas la Administración con asesoría de la Unidad de Administración Integral de Riesgos contrató un seguro de riesgos cibernéticos con una suma asegurada de 5 M de dólares americanos con la intención de robustecer la mitigación de este riesgo.

Evolución por moras de la cartera hipotecaria de vivienda, con un corte al cierre del cuarto trimestre de 2021.

Número de créditos	Moras	dic/2020	ene/2021	feb/2021	mar/2021	abr/2021	may/2021	jun/2021	jul/2021	ago/2021	sep/2021	oct/2021	nov/2021	dic/2021	t vs t-1	t vs t-3	t vs t-12
Vigente	0	1,639	1,645	1,616	1,600	1,599	1,577	1,567	1,558	1,551	1,533	1,528	1,521	1,530	1%	0%	-7%
	1	107	92	106	100	87	83	78	84	86	95	82	78	69	-12%	-27%	-36%
	2	66	67	63	69	73	80	77	59	50	51	56	54	48	-11%	-6%	-27%
Vencido	0	2	2	1	1	0	0	2	1	0	0	0	0	1	N/A	N/A	-50%
	1	2	2	3	1	2	4	3	1	5	2	2	1	2	100%	0%	0%
	2	8	6	9	15	10	12	13	14	11	14	17	16	12	-25%	-14%	50%
	3	14	16	22	17	33	31	28	31	24	18	14	23	18	-22%	0%	29%
	4	17	17	10	12	5	13	14	16	20	13	14	11	15	36%	15%	-12%
	5	18	13	14	7	13	8	12	9	13	17	10	11	7	-36%	-59%	-61%
6 ó +	131	135	140	147	142	144	133	123	123	123	127	133	136	138	1%	9%	5%
Total Vigente		1,812	1,804	1,785	1,769	1,759	1,740	1,722	1,701	1,687	1,679	1,666	1,653	1,647	0%	-2%	-9%
Total Vencido		192	191	199	200	205	212	205	195	196	191	190	198	193	-3%	1%	1%
Total		2,004	1,995	1,984	1,969	1,964	1,952	1,927	1,896	1,883	1,870	1,856	1,851	1,840	-1%	-2%	-8%

Saldos en Mdp	Moras	dic/2020	ene/2021	feb/2021	mar/2021	abr/2021	may/2021	jun/2021	jul/2021	ago/2021	sep/2021	oct/2021	nov/2021	dic/2021	t vs t-1	t vs t-3	t vs t-12
Vigente	0	380	379	370	366	361	357	354	351	347	342	338	333	335	0%	-2%	-12%
	1	34	30	36	29	30	22	21	24	26	27	25	24	20	-14%	-25%	-40%
	2	21	21	26	26	23	26	22	17	14	15	16	16	14	-13%	-9%	-33%
Vencido	0	3	3	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	1	N/A	N/A	-76%
	1	0	0	1	1	1	1	0	0	2	1	1	1	1	22%	128%	275%
	2	3	2	3	4	3	3	6	6	4	6	5	3	3	-7%	-47%	12%
	3	4	6	5	6	12	13	8	10	8	4	4	8	4	-53%	-13%	6%
	4	5	5	5	4	1	4	5	5	6	4	5	2	6	159%	52%	25%
	5	6	3	4	1	4	2	4	2	4	5	3	4	1	-74%	-79%	-82%
6 ó +	41	43	44	46	45	46	43	38	38	38	39	40	42	43	3%	12%	5%
Saldo		496	492	488	483	480	474	464	453	448	443	437	433	428	-1%	-3%	-14%
Total Vigente		435	431	426	421	414	405	398	392	387	385	379	373	369	-1%	-4%	-15%
Total Vencido		61	62	62	63	66	69	67	61	62	58	58	61	59	-2%	1%	-4%
IMOR		12.37%	12.54%	12.66%	13.00%	13.84%	14.62%	14.35%	13.54%	13.74%	13.16%	13.27%	13.99%	13.81%	-18.14	64.68	143.42
%CVCM		12.54%	11.88%	13.22%	12.99%	12.78%	11.94%	10.88%	10.28%	10.31%	10.97%	10.70%	10.57%	9.25%	-131.71	-171.60	-329.07

Matriz de moras de cartera hipotecaria con distinción CCE al cierre de diciembre 2021

Número de créditos	Moras	jun/2021			jul/2021			ago/2021			sep/2021			oct/2021			nov/2021			dic/2021		
		Sin CCE	Con CCE	Total																		
Vigente	0	1,068	499	1,567	1,053	505	1,558	1,068	483	1,551	1,054	479	1,533	1,048	480	1,528	1,041	480	1,521	1,040	490	1,530
	1	33	44	77	40	44	84	38	49	87	46	49	95	34	48	82	35	43	78	34	35	69
	2	32	46	78	21	37	58	18	32	50	14	37	51	22	34	56	17	37	54	14	34	48
Vencido	0	0	2	2	1	0	1	0	0	0	0	0	1	1	2	0	0	0	1	0	0	1
	1	1	2	3	0	1	1	1	3	4	1	1	2	3	14	17	0	1	1	1	1	2
	2	4	9	13	3	11	14	2	9	11	2	12	14	4	10	14	6	10	16	2	10	12
	3	9	19	28	14	17	31	8	16	24	8	10	18	7	14	10	13	23	6	12	18	18
	4	4	5	14	10	6	16	15	5	20	7	6	13	8	2	10	6	5	11	9	6	15
	5	2	1	4	1	1	2	1	3	4	3	2	5	3	1	3	1	4	0	1	1	1
6 ó +	36	6	43	31	7	38	31	7	38	30	8	39	0	34	8	34	8	42	34	9	43	
Total		1,722	617	2,339	1,701	617	2,318	1,689	617	2,306	1,679	617	2,296	1,666	617	2,283	1,653	617	2,270	1,647	617	2,264
Total Vigente		398	195	593	392	195	587	387	195	582	385	195	580	379	195	579	373	195	578	369	195	574
Total Vencido		67	62	129	63	66	129	66	69	133	61	62	123	58	61	119	61	59	122	59	61	121
IMOR		14.35%	13.54%	13.74%	13.74%	13.74%	13.74%	13.74%	13.74%	13.74%	13.74%	13.74%	13.74%	13.74%	13.74%	13.74%	13.74%	13.74%	13.74%	13.74%	13.74%	13.74%

Evolución por moras de la cartera comercial, con un corte al cierre del cuarto trimestre de 2021.

# Créditos	Moras	dic/2020	ene/2021	feb/2021	mar/2021	abr/2021	may/2021	jun/2021	jul/2021	ago/2021	sep/2021	oct/2021	nov/2021	dic/2021	t vs t-1	t vs t-3	t vs t-12
Vigente	0	639	605	581	583	599	591	606	609	589	536	545	530	532	0%	-1%	-17%
	1	21	34	28	31	24	24	19	23	26	27	15	21	19	-10%	-30%	-10%
	2	13	20	27	20	16	18	15	12	17	20	19	21	23	10%	15%	77%
	3	11	11	11	8	2	5	2	2	6	9	9	7	10	43%	11%	-9%
Vencido	0	5	3	7	6	5	4	2	2	3	3	2	3	2	-33%	-33%	-60%
	1	1	3	0	3	4	1	0	1	0	0	0	0	1	N/A	N/A	0%
	2	0	1	1	0	3	4	2	0	0	0	0	0	1	N/A	N/A	N/A
	3	0	0	2	1	1	2	3	2	0	0	1	2	0	-100%	N/A	N/A
	4	5	2	4	0	0	1	1	3	3	0	1	0	1	N/A	N/A	-80%
	5	1	5	2	4	0	0	1	1	1	3	0	1	0	-100%	-100%	-100%
6 ó +	39	40	42	43	47	43	42	41	41	41	44	44	44	0%	7%	13%	
Total Vigente		684	670	647	642	641	638	642	646	638	592	588	579	584	1%	-1%	-15%
Total Vencido		51	54	58	57	60	55	51	50	48	47	50	49	50	-2%	4%	-4%
Total		735	724	705	699	701	693	693	696	686	639	636	629	633	1%	-1%	-14%

Saldos en mdp	Moras	dic/2020	ene/2021	feb/2021	mar/2021	abr/2021	may/2021	jun/2021	jul/2021	ago/2021	sep/2021	oct/2021	nov/2021	dic/2021	t vs t-1	t vs t-3	t vs t-12
Vigente	0	5,535	5,400	5,333	5,433	5,508	5,783	5,763	5,777	5,730	5,711	5,950	5,882	5,919	1%	4%	7%
	1	161	280	298	349	316	241	281	341	250	226	98	154	251	63%	11%	56%
	2	134	176	160	196	107	87	80	71	306	294	296	320	330	3%	12%	146%
	3	109	112	76	49	16	36	27	26	56	135	97	36	72	102%	-46%	-34%
Vencido	0	11	15	15	15	9	9	2	17	18	18	1	2	19	671%	7%	68%
	1	5	5	0	22	11	1	0	1	11	0	0	0	2	N/A	N/A	-69%
	2	0	4	4	0	22	11	4	0	0	0	0	0	1	N/A	N/A	N/A
	3	0	0	28	4	44	21	9	4	1	0	1	10	0	-100%	N/A	N/A
	4	25	4	71	0	0	44	20	9	20	0	2	0	1	N/A	N/A	-97%
	5	4	25	4	71	0	0	44	20	44	11	0	2	0	-100%	-100%	-100%
6 ó +	172	175	191	191	262	235	232	260	260	181	244	254	236	-7%	-3%	37%	
Total		6,156	6,192	6,182	6,329	6,296	6,468	6,463	6,526	6,617	6,638	6,701	6,660	6,831	3%	3%	11%
Total Vigente		5,940	5,968	5,868	6,026	5,947	6,146	6,152	6,215	6,343	6,366	6,442	6,392	6,573	4%	5%	11%
Total Vencido		217	225	314	303	349	322	311	310	275	272	259	269	258	-4%	-3%	19%
IMOR		3.52%	3.63%	5.08%	4.79%	5.55%	4.98%	4.81%	4.76%	4.15%	4.10%	3.86%	4.03%	3.78%	-25.47	-31.99	25.79
%CVCM		6.81%	9.51%	9.12%	9.85%	7.38%	5.92%	6.31%	7.05%	9.66%	10.29%	7.64%	7.97%	9.94%	197.42	-34.74	312.91

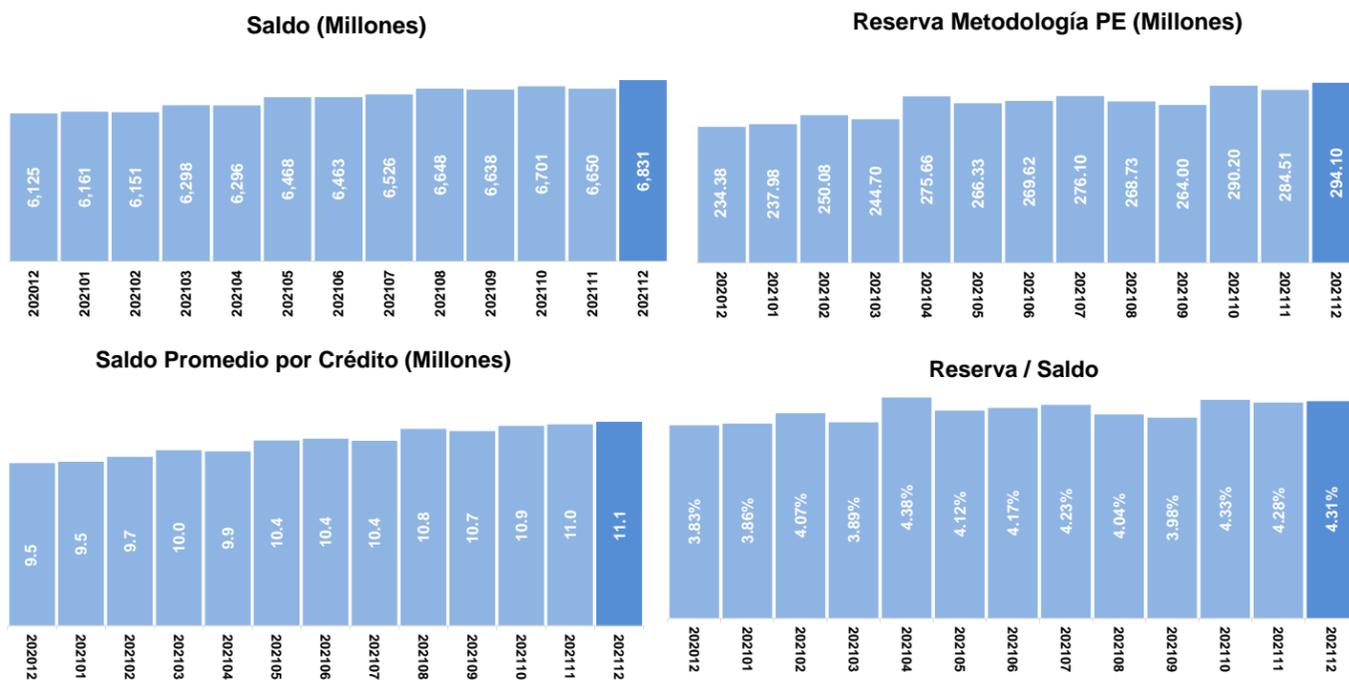
Matriz de moras de cartera comercial con distinción CCE al cierre de diciembre 2021.

# Créditos	Moras	jun/2021			jul/2021			ago/2021			sep/2021			oct/2021			nov/2021			dic/2021		
		Sin CCE	Con CCE	Total																		
Vigente	0	543	63	606	544	65	609	547	42	589	504	32	536	515	30	545	504	26	530	516	16	532
	1	13	6	19	19	4	23	21	5	26	18	9	27	11	4	15	18	3	21	14	5	19
	2	13	2	15	11	1	12	14	3	17	17	3	20	15	4	19	15	6	21	17	6	23
	3	0	2	2	0	2	2	4	2	6	7	2	9	8	1	9	6	1	7	9	1	10
Vencido	0	2	0	2	1	1	2	3	0	3	0	3	2	0	2	3	0	3	2	0	0	2
	1	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
	2	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
	3	3	0	3	2	0	2	0	0	0	0	0	1	0	1	2	0	2	0	0	0	1
	4	1	0	1	3	0	3	0	3	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	1	1
	5	0	1	1	1	0	1	1	0	1	3	0	3	0	0	1	0	1	0	1	0	0
6 ó +	35	7	42	34	7	41	35	6	41	35	6	41	38	6	44	38	6	44	38	6	44	
Total Vigente		642			646		638		592		588		579		584		579		584		584	
Total Vencido		51			50		48		47		48		50		49		50		49		50	
TOTAL		693			696		686		639		636		629		633		629		633		633	

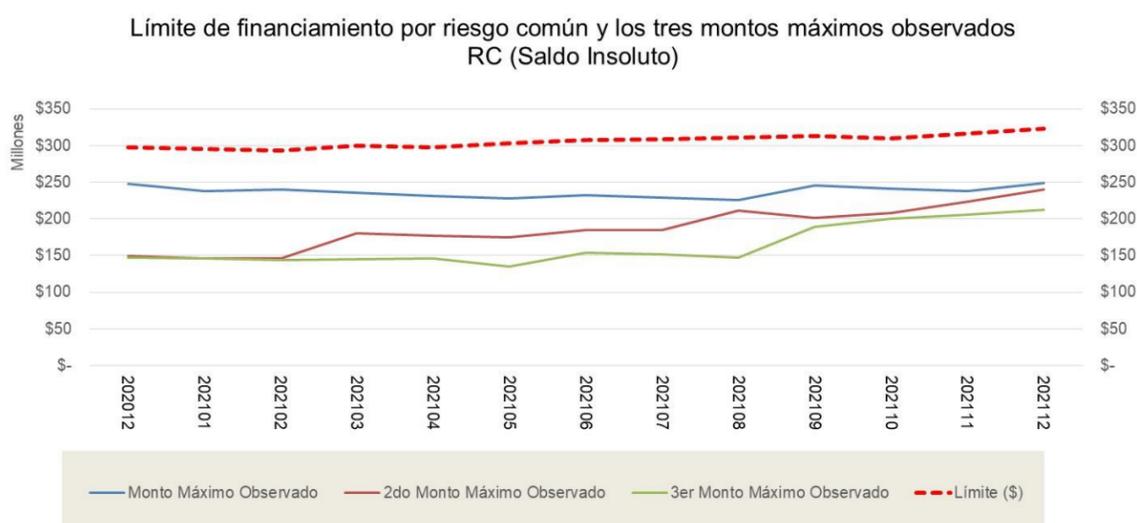
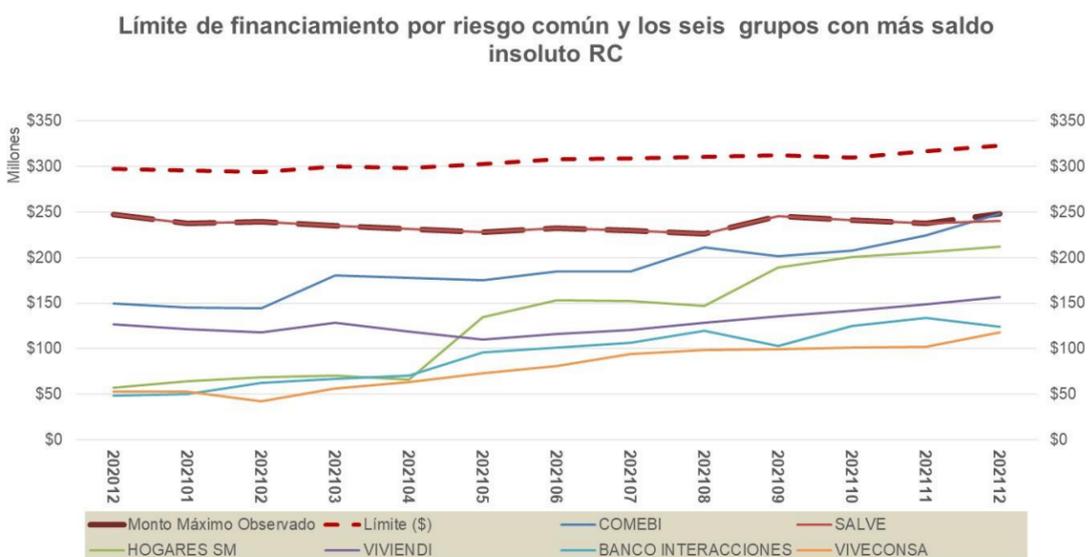
Saldos en mdp	Moras	jun/2021			jul/2021			ago/2021			sep/2021			oct/2021			nov/2021			dic/2021		
		Sin CCE	Con CCE	Total																		
Vigente	0	4,946	817	5,763	5,021	756	5,777	5,288	441	5,730	5,368	342	5,711	5,535	5,502	380	5,882	5,717	202	5,919		
	1	217	64	281	218	123	341	156	95	250	127	99	226	56	43	98	118	36	154	112	139	251
	2	66	15	80	62	9	71	210	96	306	251	43	294	257	40	296	253	67	320	254	76	330
	3	0	27	27	0	26	26	30	26	56	48	87	135	93	4	97	32	4	36	69	4	72
Vencido	0	2	0	2	0	16	17	18	0	18	0	18	1	0	1	2	0	2	19	0	19	
	1	0	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2	
	2	4	0	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	
	3	9	0	9	4	0	4	0	0	0	0	0	1	0	1	10	0	10	0	0	0	
	4	20	0	20	9	0	9	11	0	11	0	0	2	0	2	0	0	0	1	0	1	
	5	0	44	44	20	0	20	1	0	1	11	0	11	0	0	2	0	2	0	2	0	0
6 ó +	132	100	232	130	130	260	150	95	245	149	95	244	159	95	254	159	95	254	141	95	236	
Total		5,395	1,067	6,463	5,465	1,060	6,526	5,864	754	6,617	5,971	6,67	6,366	6,103	597	6,701	6,078	582	6,660	6,315	516	6,831
Total Vigente		6,152			6,215		6,343		5,777		5,711		5,535		5,502		5,882		5,717		5,919	
Total Vencido		311			310		275		272		259		259		258		269		258		258	
IMOR		4.81%			4.76%		4.18%		4.15%		4.10%		3.86%		4.03%		3.78%		3.78%		3.78%	
%CVCM		6.31%			7.05%		9.66%		10.29%		7.64%		7.97%		9.94%							

Análisis de cartera comercial y calificación por anexo.

Calificación	Tipo	Clientes	Créditos	Exposición MMP	% Participación	Reservas	% Reservas	% saldo vencido	% saldo vigente	sobretasa
Anexo 21	Con Atraso	110	182	\$ 1,691.42	24.76%	\$ 250.3	14.80%	15.17%	84.83%	6.04%
	Sin Atraso	140	227	\$ 2,201.31	32.22%	\$ 5.4	0.25%	0.00%	100.00%	5.86%
	Subtotal	250	409	\$ 3,892.73	56.98%	\$ 255.7	6.57%	6.59%	93.41%	5.94%
Anexo 22	Pequeño Corporativo	50	141	\$ 1,754.24	25.68%	\$ 16.7	0.95%	0.10%	99.90%	5.67%
	Corporativos	14	61	\$ 1,150.31	16.84%	\$ 21.3	1.85%	0.00%	100.00%	5.64%
	Grandes Corporativos	1	1	\$ 0.03	0.00%	\$ 0.0	0.99%	0.00%	100.00%	6.00%
	Subtotal	65	203	\$ 2,904.58	42.52%	\$ 38.0	1.31%	0.06%	99.94%	5.66%
Anexo 20	Entidad Financiera	1	3	\$ 33.93	0.50%	\$ 0.4	1.17%	0.00%	100.00%	12.83%
	Subtotal	1	3	\$ 33.93	0.50%	\$ 0.4	1.17%	0.00%	100.00%	0.128309
Total		316	615	\$ 6,831.24	100.00%	\$ 294.1	4.31%	3.78%	96.22%	5.85%

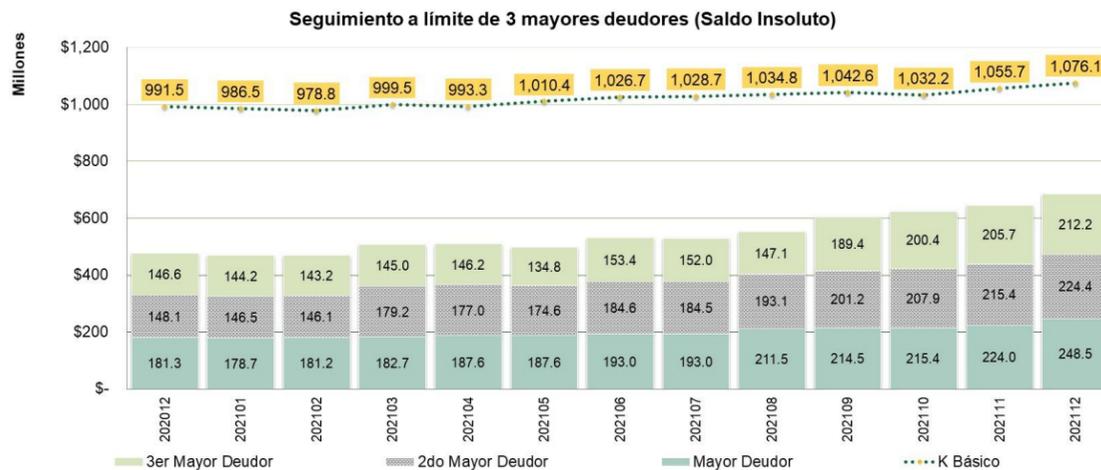


Límite máximo de financiamiento por Riesgo Común (Grupo de Interés Común).



Límite máximo de financiamiento por los tres mayores deudores de BIM

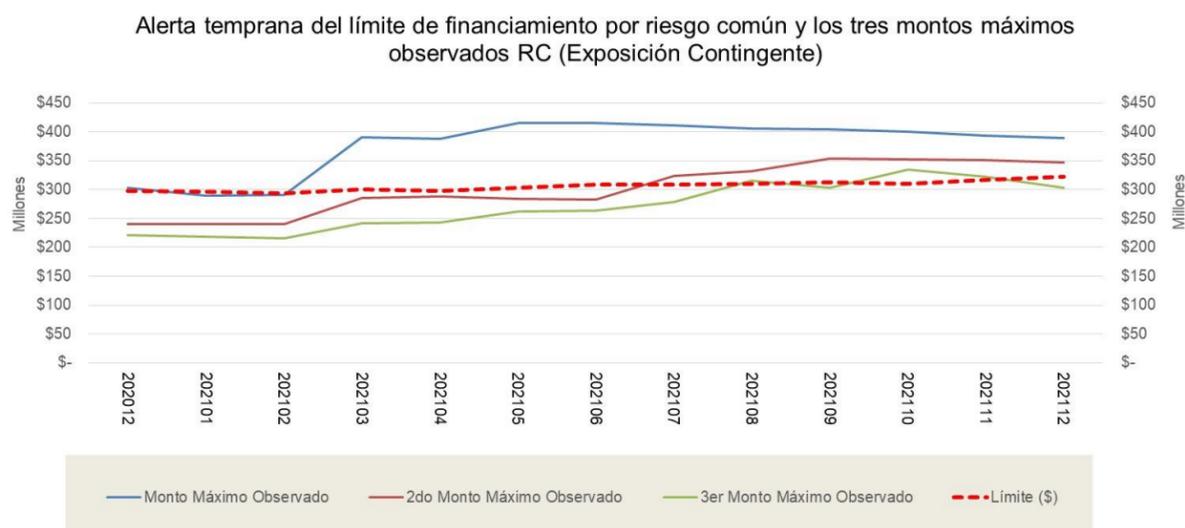
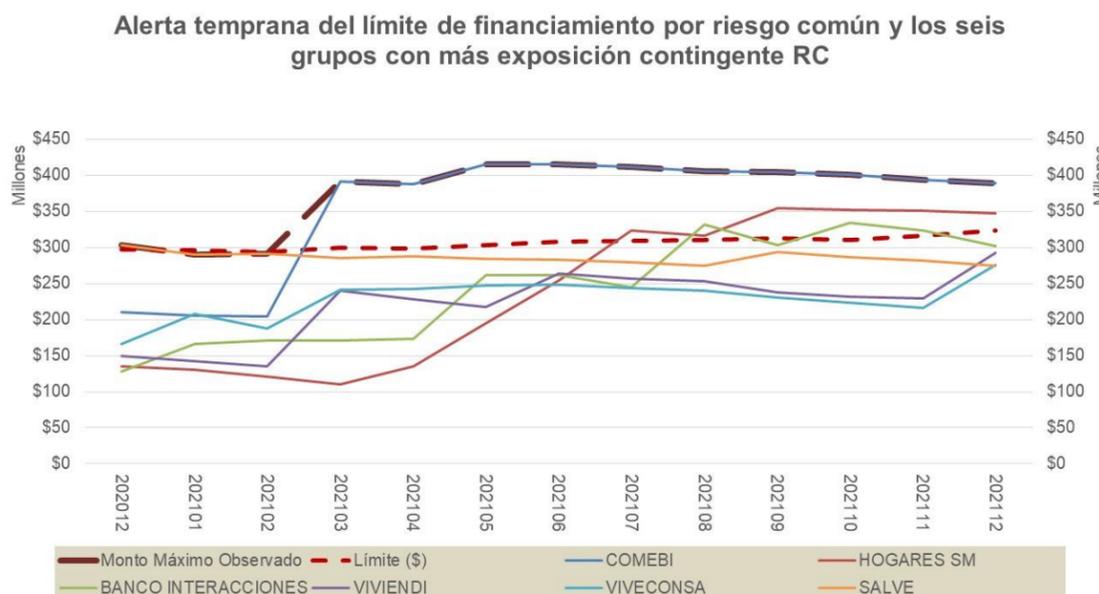
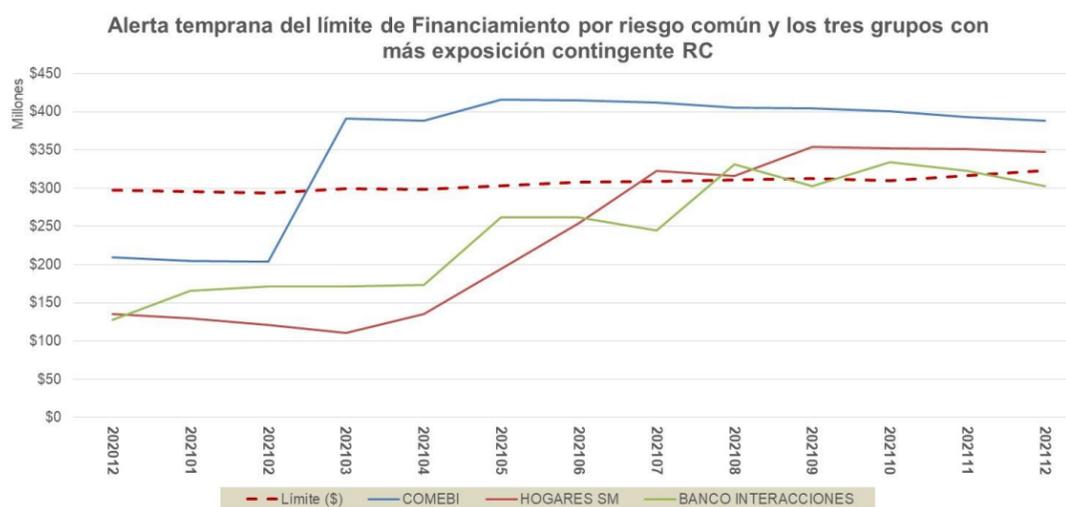
La suma de los financiamientos otorgados a los 3 mayores deudores, no podrá exceder del 100% del capital básico de la Institución. Los financiamientos otorgados exclusivamente a instituciones de banca múltiple, no estarán sujetos a los límites máximos de Financiamiento a que se refiere el presente artículo, pero en todo caso, serán objeto del límite máximo del 100% del capital básico de la Institución acreditante.



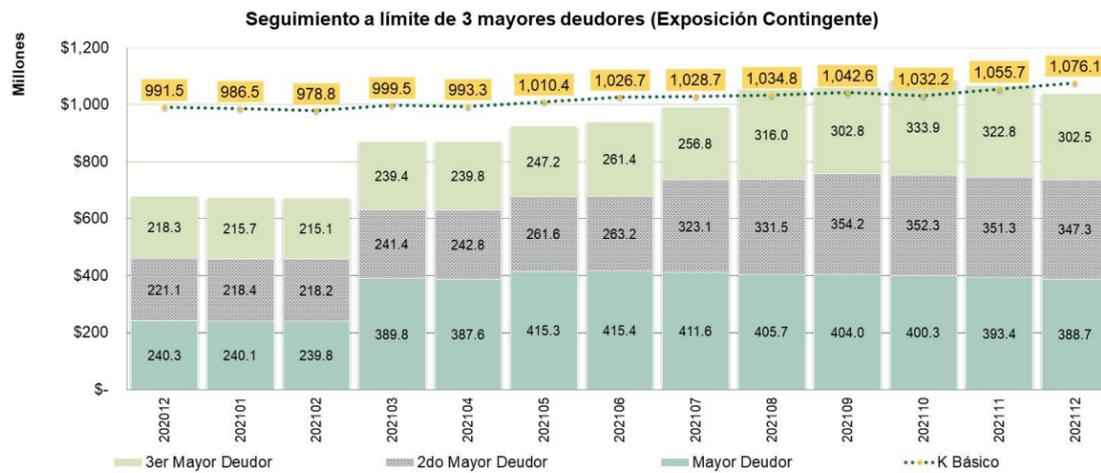
Alerta temprana de límite de financiamiento*

Se ha creado un reporte de alerta temprana que consiste en mitigar el riesgo de que la suma de los financiamientos exceda el límite de financiamiento si se otorga la totalidad del monto por disponer.

*La alerta temprana consiste en la exposición (saldo insoluto) más el crédito por disponer de cada compromiso crediticio.



Alerta temprana Límite máximo de financiamiento por los tres mayores deudores de BIM



Operaciones "Call Money"

Distribución de operaciones "call money cedido" acumuladas en diciembre 2021 y segmentadas por calificación de corto plazo.

Concentración	Monto Operado	Porcentaje Operado
F1+(Mex)	12,030	100.0%
F3(Mex)	0	0.0%
F1(Mex)	0	0.0%
F2(Mex)	0	0.0%
Total	12,030	100.0%

Distribución de operaciones "call money cedido y depósitos en otros bancos" acumulados en diciembre 2021 y segmentadas por entidad financiera.

Call Money						
Institución Financiera	Monto operado	Trans.	Tasa media	Monto promedio	Plazo promedio	Cal. Corto Plazo
Banobras	6,080	23	5.19%	264.35	1.4	F1+(mex)
Banajercito	5,950	23	5.13%	258.70	1.4	F1+(mex)
Total Call Money	12,030	46	5.16%	261.52	1.4	

Operaciones "Reporto"

Distribución de operaciones "reporto" acumuladas en diciembre 2021 y segmentadas por calificación de corto plazo

Concentración	Monto Operado	Porcentaje Operado
F1+(Mex)	1,725	71.4%
F2(Mex)	0	0.0%
F3(Mex)	690	28.6%
F1(Mex)	0	0.0%
Total	2,415	100.0%

Distribución de operaciones "reporto" acumuladas en diciembre 2021 y segmentadas entidad financiera

Institución Financiera	Monto operado	Cuenta	Tasa media	Monto promedio	Plazo promedio	Cal. Corto Plazo
Banobras	1,725	23	5%	75.00	1.4	F1+(Mex)
Banco Autofin México	690	23	5%	30.00	1.4	F3(Mex)
Total General	2,415	46	5%	52.50	1.4	

Coefficiente de Cobertura de Liquidez

Se presente el formato de revelación del Coeficiente de Liquidez correspondiente al cuarto trimestre de 2021, se promediaron los 92 días naturales:

Tabla I.1
Formato de revelación del Coeficiente de Cobertura de Liquidez

(Cifras en millones de pesos)		Importe sin ponderar (promedio)	Importe ponderado (promedio)
ACTIVOS LÍQUIDOS COMPUTABLES			
1	Total de Activos Líquidos Computables	No aplica	489
SALIDAS DE EFECTIVO			
2	Financiamiento minorista no garantizado	855	85
3	Financiamiento estable	0	0
4	Financiamiento menos estable	855	85
5	Financiamiento mayorista no garantizado	931	389
6	Depósitos operacionales	0	0
7	Depósitos no operacionales	931	389
8	Deuda no garantizada	0	0
9	Financiamiento mayorista garantizado	No aplica	
10	Requerimientos adicionales:	4,747	237
11	Salidas relacionadas a instrumentos financieros derivados y otros requerimientos de garantías		
12	Salidas relacionadas a pérdidas del financiamiento de instrumentos de deuda		
13	Líneas de crédito y liquidez	4,747	237
14	Otras obligaciones de financiamiento contractuales		0
15	Otras obligaciones de financiamiento contingentes		
16	TOTAL DE SALIDAS DE EFECTIVO	No aplica	712
ENTRADAS DE EFECTIVO			
17	Entradas de efectivo por operaciones garantizadas	116	0
18	Entradas de efectivo por operaciones no garantizadas	608	542
19	Otras entradas de efectivo	0	0
20	TOTAL DE ENTRADAS DE EFECTIVO	724	542
21	TOTAL DE ACTIVOS LIQUIDOS COMPUTABLES	No aplica	489
22	TOTAL NETO DE SALIDAS DE EFECTIVO	No aplica	195
23	COEFICIENTE DE COBERTURA DE LIQUEZ	No aplica	255.68%

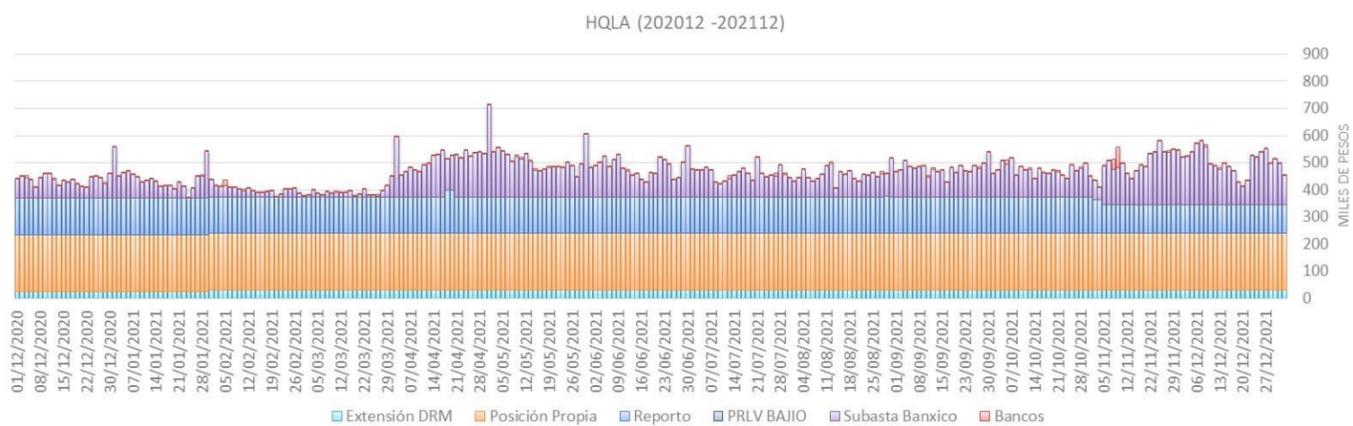
Conceptos ML	202012	202101	202102	202103	202104	202105	202106	202107	202108	202109	202110	202111	202112
Activos Líquidos Computables	564,002	547,968	406,137	595,988	714,916	604,497	561,569	442,338	515,561	537,891	496,555	546,457	451,585
Salidas Netas a 30 días	312,775	266,000	188,165	200,639	248,041	369,282	304,713	184,058	232,601	242,844	280,856	178,782	182,311
Coeficiente de Cobertura de Liquidez	180%	206%	216%	297%	288%	164%	184%	240%	222%	221%	177%	306%	248%

*Cifras en Miles de Pesos

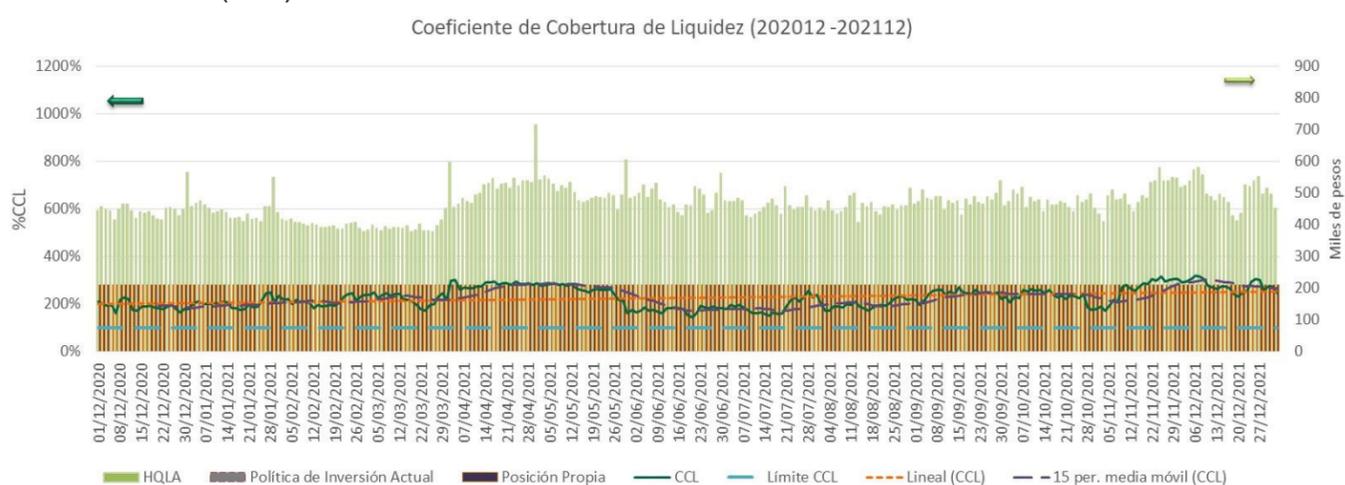
Notas al Coeficiente Cobertura de Liquidez

Los días naturales que tuvo al cuarto trimestre de 2021 fueron 92.

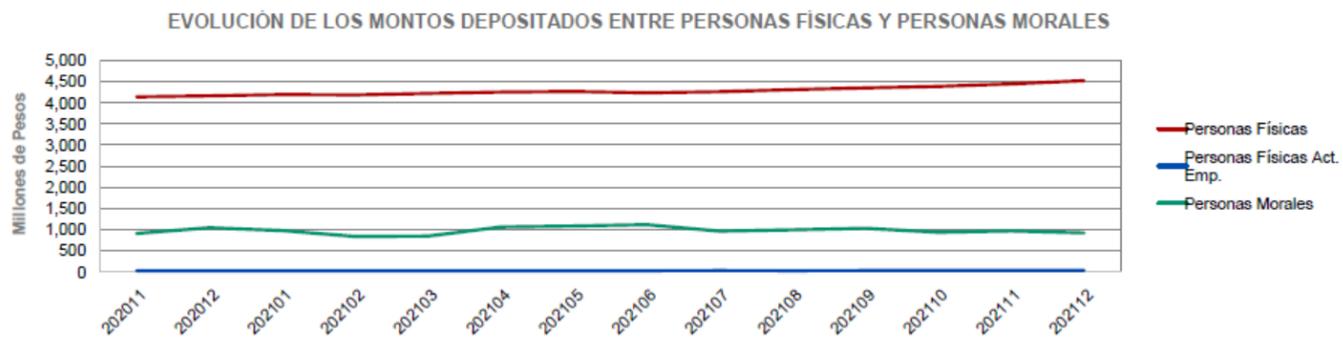
Las principales causas del resultado del Coeficiente de Cobertura de Liquidez (CCL) se basaron en las estrategias de inversión, es decir, en los volúmenes de liquidez en la Tesorería y las opciones para invertir en call money cedido, reporto de valores gubernamentales, además de la posición propia en BondesD o BondesF por 210 mdp y las subastas de BANXICO (OMA) que son contabilizados para los Activos Líquidos de Nivel 1.



Por parte de las salidas de efectivo se tuvo una evolución en la captación en relación al plazo promedio ponderado remanente, pues al cierre del tercer trimestre de 2021 este dato ascendía a 135.67 días y al cierre del cuarto trimestre de 2021 en 138.67 días. En cuanto al volumen de la captación al cierre del tercer trimestre de 2021 eran 5,412.02 mdp y al cierre del cuarto trimestre de 2021 se alcanzó la cantidad de 5,479.61 mdp. Este cambio incide directamente a la desconcentración en las fuentes de financiamiento mayoristas, esto fomenta que Banco Inmobiliario Mexicano (BIM) diluya paulatinamente la dependencia en este rubro frente a la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF).



En materia de captación de recursos del público en general se sigue con la diferenciación de las tasas pasivas que se pagan, se nota un incremento constante en el monto captado de Personas Físicas teniendo una participación del 82% de la captación total. Las Personas Morales disminuyeron su participación a 17% y las Personas Físicas con Actividad Empresarial solo representan 1% de la captación total. A pesar de la diferenciación de tasas no se aprecia un aumento considerable en la captación de Personas Físicas con Actividad Empresarial y Personas Morales.



En cuanto a la concentración de las fuentes de financiamiento sigue la inercia de diversificación, desde las gestiones de fondeo mayorista con Banco del Bajío, Banobras, la captación del público en general, la Sociedad Hipotecaria federal (SHF) con líneas revolventes.

La evolución de la composición de los activos líquidos es posible dividirla en dos rubros, la posición propia que mantenemos al vencimiento y corresponde a 2,100,000 títulos de BondesD, por otro lado, los títulos que diariamente son adquiridos por medio de reporto y están en función de las estrategias de la Tesorería y la disponibilidad de recursos y salidas programadas del negocio crediticio.

Banco Inmobiliario Mexicano no tiene exposición en productos financieros derivados y por ende tampoco a las posibles llamadas de margen.

Banco Inmobiliario Mexicano tiene exposición únicamente en Pesos Mexicanos (MXN) y en Unidades de Inversión (UDIS), estas últimas están únicamente en el activo de la cartera crediticia para el financiamiento en la adquisición de vivienda, además ya no está generándose este tipo de cartera. Al cierre del cuarto trimestre de 2021 la exposición en UDIS es de 75.82 mdp (17.7% del total de la cartera hipotecaria de vivienda). Cabe destacar que este mismo importe se encuentra fondeado en la misma moneda (UDIS) lo cual calza la posición.

En BIM la centralización de la administración de la liquidez es intervenida y revisada semanalmente por el Comité de Tesorería y diariamente por la Dirección Corporativa de Finanzas y Administración (DCFA) junto con la Tesorería, las unidades de negocio estiman las salidas de los créditos comerciales y son presentadas en el Comité de Tesorería de manera semanal, de esa forma se programan los niveles de liquidez de cara a la Tesorería, esta gestión está administrada con una herramienta de bandas con límites inferiores y superiores para la liquidez disponible y programada. Aunado a lo anterior la UAIR de manera semanal emite bandas de holgura de liquidez, considerando la información observada de los componentes del CCL para así emitir una banda de desplazamiento con un objetivo de CCL definido.

Al desglosar las operaciones del balance por plazo de vencimiento y considerando el activo de las carteras crediticias vigentes y el pasivo de la captación de los recursos del público general, y sumado al fondeo mayorista las brechas de liquidez resultan como sigue:

Vencimiento Remanente en Meses	Activo (Vigente)						Pasivo					
	Comercial	Hipotecaria de vivienda	Consumo No Revolvente	Monto por disponer con terceros	Tesorería	Total	Captación Tradicional	Fondeo Mayorista	Deuda Subordinada	Total	GAP	GAP Acumulado
[0-12]	1,706.78	1.12	0.00	2,011.60	732.30	4,451.80	52.27	638.52	0.00	690.79	3,761.01	3,761.01
[12-24]	2,359.49	1.41	0.00	0.00	0.00	2,360.90	54.27	153.80	0.00	208.07	2,152.83	5,913.84
[24-36]	1,894.76	5.28	0.00	0.00	0.00	1,900.04	53.73	409.63	0.00	463.36	1,436.68	7,350.52
[36-48]	612.02	2.12	0.00	0.00	0.00	614.14	53.19	9.35	0.00	62.54	551.60	7,902.12
[48-60]	0.00	7.67	0.00	0.00	0.00	7.67	52.66	11.35	0.00	64.01	-56.34	7,845.78
[60-72]	0.00	27.89	0.00	0.00	0.00	27.89	52.13	34.01	0.00	86.14	-58.26	7,787.52
[72-84]	0.00	38.84	0.00	0.00	0.00	38.84	51.61	42.50	0.00	94.11	-55.27	7,732.25
[84-96]	0.00	61.22	0.00	0.00	0.00	61.22	51.10	52.99	0.00	104.09	-42.87	7,689.38
[96-108]	0.00	19.04	0.00	0.00	0.00	19.04	50.59	22.49	0.00	73.07	-54.03	7,635.35
[108-120]	0.00	18.99	0.00	0.00	0.00	18.99	50.08	23.46	0.00	73.54	-54.54	7,580.81
[120-132]	0.00	27.66	0.00	0.00	0.00	27.66	49.58	43.31	150.00	242.88	-215.22	7,365.58
[132-144]	0.00	62.17	0.00	0.00	0.00	62.17	49.08	52.25	0.00	101.33	-39.16	7,326.42
[144-156]	0.00	56.01	0.00	0.00	0.00	56.01	48.59	32.80	0.00	81.39	-25.38	7,301.04
[156-168]	0.00	8.93	0.00	0.00	0.00	8.93	48.11	7.23	0.00	55.34	-46.41	7,254.64
[168-180]	0.00	19.14	0.00	0.00	0.00	19.14	47.63	12.10	0.00	59.73	-40.59	7,214.05
[180-192]	0.00	1.71	0.00	0.00	0.00	1.71	47.15	1.06	0.00	48.21	-46.50	7,167.55
[192-204]	0.00	3.97	0.00	0.00	0.00	3.97	46.68	1.05	0.00	47.73	-43.76	7,123.79
[204-216]	0.00	2.48	0.00	0.00	0.00	2.48	46.21	1.17	0.00	47.38	-44.90	7,078.88
[216-228]	0.00	3.53	0.00	0.00	0.00	3.53	45.75	0.00	0.00	45.75	-42.22	7,036.67
[228-240]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	45.29	0.00	0.00	45.29	-45.29	6,991.38
[240-252]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	44.84	0.00	0.00	44.84	-44.84	6,946.54
[252-264]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	44.39	0.00	0.00	44.39	-44.39	6,902.15
[264-276]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.95	0.00	0.00	43.95	-43.95	6,858.20
[276-288]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	43.51	0.00	0.00	43.51	-43.51	6,814.69
[288-300]	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4,307.21	0.00	0.00	4,307.21	-4,307.21	2,507.48
	6,573.05	369.19	0.00			9,686.14	5,479.61	1,549.05	150.00	7,178.66	2,507.48	

*se considera una tasa de renovación promedio del 99% que corresponde a la tasa media observada para el cuarto trimestre de 2021, esta se impacta en los pasivos relacionados con la "captación tradicional".

Información cuantitativa

No existen instaurados límites de concentración respecto de los distintos grupos de garantías recibidas pues no se opera de esa manera, es decir no se reciben garantías más que inmobiliarias (garantías reales no financieras). Actualmente se está impulsando la utilización de las garantías líquidas en el negocio crediticio. Con respecto a los límites de financiamiento se propuso un 60% como perfil de riesgo deseado en el ámbito de concentración de fondeo.

Información cualitativa

La manera en la que se gestiona el riesgo de liquidez en Banco Inmobiliario Mexicano está enfocada en las necesidades de la cartera crediticia comercial, es decir, la ministración de los proyectos de edificación residenciales, la medición y renovación de la captación de recursos del público inversionista.

La responsabilidad de la gestión de la liquidez de la institución recae directamente en la Dirección Corporativa de Finanzas y Administración con apoyo de la Unidad de Administración Integral de Riesgos (UAIR) y quien ejecuta es la Tesorería. Los reportes de liquidez se emiten diariamente al inicio de operaciones y al cierre del día, el flujo llega a todas las Direcciones del Banco.

La estrategia para la administración del riesgo de liquidez es un perfil conservador, pues se busca cumplir regulatoriamente con niveles superiores al 100%, no se tiene contemplado incursionar en productos financieros derivados, se busca se establezca aún más la captación de recursos del público en general pues en un futuro se espera sea la principal fuente de fondeo del Banco.

El Consejo de Administración se ha involucrado de manera tal, que toma decisiones en materia del riesgo de liquidez, opina de manera directa en temas de fondeo en el largo plazo, en los escenarios propios para los ejercicios de suficiencia de capital que se llevan a cabo de manera anual, así como en los planes de contingencia, plan de financiamiento de contingencia y plan de financiamiento de última instancia.

La estrategia de financiamiento es centralizada, y toma en cuenta los diversos niveles de las líneas de negocios, es decir, de la captación, del negocio crediticio y de la gestión de líneas de fondeo mayorista.

Resumen Ejecutivo de los planes de contingencia en Banco Inmobiliario Mexicano

Debido a las amenazas constantes en el sistema financiero y para prevenir cualquier situación adversa las autoridades reguladoras solicitan a las instituciones de crédito, elaboren y mantengan actualizado el Plan de Contingencia, para contar con una estrategia en caso de crisis de cualquier tipo sea liquidez, de solvencia o cualquier otro factor que ponga en riesgo la continuidad del Banco.

Para Banco Inmobiliario Mexicano los elementos fundamentales para poder ser operado por el "Comité de Dirección", están contenidos en su plan de Contingencia, mismo que está compuesto por las primeras dos líneas de mando del Banco, las áreas involucradas para poder así reestablecer los niveles de solvencia necesarios para operar de manera sostenible. Lo anterior para que con el consenso del Comité de Administración Integral de Riesgos y el Consejo de Administración se conozcan las formas y los niveles que detonen dicho plan.

El Plan considera la implementación de acciones preventivas, predictivas y reactivas; estableciendo las herramientas fundamentales y las acciones estratégicas y operativas que ayudarán a enfrentar una situación de emergencia y minimizar sus consecuencias negativas.

El Plan de Contingencia determina el procedimiento de la operatividad alternativa al funcionamiento normal del Banco, cuando una de sus funciones usuales se vea afectada por una contingencia relevante provocada por una situación adversa ya sea interna o externa.

El Plan se actualizó en el ejercicio de 2021 con los niveles operativos, transaccionales, focalizados al cuarto trimestre del año inmediato anterior, la única finalidad de esto, fue que no se contaminaran los resultados con los efectos provocados por la emergencia sanitaria. Algunos datos como son infraestructura, estructura organizacional se actualizaron a mayo 2020. Manteniendo los escenarios adversos y sus herramientas de recuperación. Todo lo anterior lineado al apetito de riesgo deseado.

El Banco cuenta con un Plan de Financiamiento de Contingencia (PFC) el cual fue actualizado en el tercer trimestre de 2021 y del cual se escindió el Plan de Financiamiento de Última Instancia (PFUI) ante Banxico con la finalidad de cumplir cabalmente las disposiciones tanto de la CNBV como de Banxico.

De manera adicional, se cuenta con los Planes de Continuidad de Negocio y Recuperación ante Desastres (BCP y DRP por sus siglas en inglés), estos tienen como objetivo la continuidad operativa de la Institución sobre las principales aplicaciones y/o sistemas, manteniendo un esquema de replicación en el Centro de Procesamiento Alterno de Datos. Además, se cuenta con un Centro Alterno de Operación (CAO), diversificando con ello el riesgo geográfico. En BIM, como parte de sus valores, la innovación es esencial en estas actividades, ya que los ejercicios de las pruebas para el año 2021 se robustecieron con escenarios de pandemias y la aplicación en paralelo con las pruebas de DRP y BCP. Los aprendizajes de estas pruebas verifican la capacidad de reacción ante eventos fortuitos, posibles y contingentes, impulsando la reingeniería de las estrategias.

a) Integración de las principales fuentes de apalancamiento

DIC'21



FORMATO ESTANDARIZADO DE REVELACIÓN PARA LA RAZÓN DE APALANCAMIENTO

REFERENCIA	RUBRO	IMPORTE
Exposiciones dentro del Balance		
1	Partidas dentro del balance (excluidos instrumentos financieros derivados y operaciones de reporto y préstamo de valores - SFT por sus siglas en inglés, pero incluidos los colaterales recibidos en garantía y registrados en el balance).	8,715
2	(Importes de los activos deducidos para determinar el capital de nivel 1 de Basilea III)	(117)
3	Exposiciones dentro del balance (Netas) (excluidos instrumentos financieros derivados y SFT, suma de las líneas 1 y 2)	8,598
Exposiciones a Instrumentos Financieros Derivados		
4	Costo actual de reemplazo asociado a todas las operaciones con instrumentos financieros derivados (neto del margen de variación en efectivo admisible).	0
5	Importes de los factores adicionales por exposición potencial futura, asociados a todas las operaciones con instrumentos financieros derivados.	0
6	Incremento por Colaterales aportados en operaciones con instrumentos financieros derivados cuando dichos colaterales sean dados de baja del balance conforme al marco contable operativo.	0
7	(Deducciones a las cuentas por cobrar por margen de variación en efectivo aportados en operaciones con instrumentos financieros derivados).	0
8	(Exposición por operaciones en instrumentos financieros derivados por cuenta de clientes, en las que el socio liquidador no otorga su garantía en caso del incumplimiento de las obligaciones de la Contraparte Central).	0
9	Importe nocional efectivo ajustado de los instrumentos financieros derivados de crédito suscritos.	
10	(Compensaciones realizadas al nocional efectivo ajustado de los instrumentos financieros derivados de crédito suscritos y deducciones de los factores adicionales por los instrumentos financieros derivados de crédito suscritos).	0
11	Exposiciones totales a instrumentos financieros derivados (suma de las líneas 4 a 10)	0
Exposiciones por Operaciones de Financiamiento con Valores		
12	Activos SFT brutos (sin reconocimiento de compensación), después de ajustes por transacciones contables por ventas.	0
13	(Cuentas por pagar y por cobrar de SFT compensadas).	0
14	Exposición Riesgo de Contraparte por SFT.	0
15	Exposiciones por SFT actuando por cuenta de terceros.	0
16	Exposiciones totales por operaciones de financiamiento con valores (suma de las líneas 12 a 15)	0
Exposiciones por Operaciones de Financiamiento con Valores		
17	Exposición fuera de balance (importe nocional bruto).	5,463
18	Ajustes por conversión a equivalentes crediticios).	0
19	Partidas fuera de balance (suma de las líneas 17 y 18)	5,463
Capital y Exposiciones Totales		
20	Capital de Nivel 1	1,076
21	Exposiciones totales (suma de las líneas 3, 11, 16 y 19)	14,061
Coefficiente de Apalancamiento		
22	Coefficiente de apalancamiento de Basilea III	8

TABLA I.2

NOTAS AL FORMATO DE REVELACIÓN ESTANDARIZADO DE REVELACIÓN PARA LA RAZÓN DE APALANCAMIENTO

REFERENCIA	RUBRO	IMPORTE
1	Total de activos de la Institución sin consolidar subsidiarias ni entidades de propósito específico (menos los activos presentados en dicho balance por: 1) operaciones con instrumentos financieros derivados, 2) operaciones de reporto y 3) préstamo de valores.	8,715
2	Monto de las deducciones del capital básico establecidas en los incisos b) a r) de la fracción I, del Artículo 2 Bis 6 de las presentes disposiciones. El monto se debe registrar con signo negativo.	(117)
3	Suma de las líneas 1 y 2	8,598
4	Costo actual de remplazo (RC) de las operaciones con instrumentos financieros derivados, conforme a los establecido en el Anexo 1-L de las presentes disposiciones, menos las liquidaciones parciales en efectivo (margen de variación en efectivo) recibidas, siempre que se cumpla con las condiciones siguientes: a) Tratándose de contrapartes distintas a las cámaras de compensación señaladas en el segundo párrafo del Artículo 2 Bis 12 a, el efectivo recibido deberá de estar disponible para la Institución. b) La valuación a mercado de la operación sea realizada diariamente y el efectivo recibido sea intercambiado con la misma frecuencia. c) El efectivo recibido así como la operación con el instrumento derivado, estén denominados en la misma moneda. d) El monto intercambiado del margen de variación en efectivo sea al menos el importe necesario para cubrir el valor de mercado considerando el umbral y el monto mínimo transferido acordados en el contrato marco correspondiente. e) El contrato marco con la contraparte debe considerar tanto la operación como el margen de variación, y debe estipular explícitamente que la liquidación, en caso de incumplimiento, quiebra, reestructuración o insolvencia, de cualquiera de las partes, se realizará tras compensar las operaciones y considerará los márgenes de variación en efectivo recibidos. En todo caso, el importe máximo de márgenes de variación en efectivo recibidos que se podrá considerar será el que corresponda al valor positivo del costo actual de reemplazo de cada contraparte.	0
5	Factor adicional conforme al Anexo 1-L de las presentes disposiciones, de las ope de crédito en los que se provea protección crediticia, se deberá incluir el valor de conversión a riesgoraciones con instrumentos financieros derivados. Adicionalmente, tratándose de En ningún caso podrán utilizarse las garantías reales financieras que la Institución haya recibido para reducir el importe del Factor adicional reportado en esta línea.	0
6	No aplica. El marco contable no permite la baja de activos entregados como colateral.	0
7	Monto de márgenes de variación en efectivo entregados en operaciones con instrumentos financieros derivados que cumplan con las condiciones señaladas en la línea 4 para restar los márgenes de variación en efectivo recibidos. El monto se debe registrar con signo negativo.	
8	No aplica.	
9	No aplica. La exposición que se considera para efectos del marco de solvencia en operaciones con instrumentos financieros derivados de crédito en los que se provee protección crediticia corresponde al 100 por ciento del importe efectivamente garantizado en las operaciones de que se trate. Esta exposición está considerada en la línea 5.	0
10	No aplica. La exposición que se considera para efectos del marco de solvencia en operaciones con instrumentos financieros derivados de crédito en los que se provee protección crediticia corresponde al 100 por ciento del importe efectivamente garantizado en las operaciones de que se trate. Esta exposición está considerada en la línea 5.	0
11	Suma de las líneas 4 a 10	0

Continuación de la tabla I.2

12	Monto de los activos registrados en el balance general (cuentas por cobrar registradas contablemente) de operaciones de reporto y préstamo de valores. El importe no deberá considerar ninguna compensación conforme a los Criterios Contables.	0
13	Importe positivo que resulte de deducir las cuentas por pagar de las cuentas por cobrar generadas por operaciones de reporto y préstamo de valores, por cuenta propia, con una misma contraparte, y siempre que se cumplan las condiciones siguientes: a) Las operaciones correspondientes tengan la misma fecha de liquidación. b) Se tenga el derecho de liquidar las operaciones en cualquier momento. c) Las operaciones sean liquidadas en el mismo sistema y existan mecanismo o arreglos de liquidación (líneas o garantías) que permitan que la liquidación se realice al final del día en el que se decide liquidar. d) Cualquier problema relacionado con la liquidación de los flujos de los colaterales en forma de títulos, no entorpezca la liquidación de las cuentas por pagar y cobrar en efectivo. El monto se debe registrar con signo negativo.	0
14	Valor de conversión a riesgo crediticio de las operaciones de reporto y préstamo de valores por cuenta propia, conforme al Artículo 2 Bis 22 de las presentes disposiciones cuando no exista un contrato marco de compensación. Y conforme al Artículo 2 Bis 37 cuando exista dicho contrato. Lo anterior sin considerar los ajustes por garantías reales admisibles que se aplican a la garantía en el marco de capitalización.	0
15	Tratándose de operaciones de reporto y préstamo de valores por cuenta de terceros, en las que la Institución otorgue garantía a sus clientes ante el incumplimiento de la contraparte, el importe que se debe registrar es la diferencia positiva entre el valor del título o efectivo que el cliente ha entregado y el valor de la garantía que el prestatario ha proporcionado. Adicionalmente, si la Institución puede disponer de los colaterales entregados por sus clientes, por cuenta propia, el monto equivalente al valor de los títulos y/o efectivo entregados por el cliente a la Institución.	0
16	Suma de las líneas 4 a 10	0
17	Montos de compromisos crediticios reconocidos en cuentas de orden conforme a los Criterios	5,463
18	Montos de las reducciones en el valor de los compromisos crediticios reconocidos en cuentas de orden por aplicar los factores de conversión a riesgo de crédito establecidos en el Título Primero Bis de las presentes disposiciones, considerando que el factor de conversión a riesgo de crédito mínimo es del 10 % (para aquellos casos en los que el factor de conversión es 0 %) y en el caso de las operaciones a las que se hace referencia en el inciso IV del artículo 2 Bis 22 de dichas disposiciones, un factor de conversión a riesgo de crédito de 100%. El monto se debe registrar con signo negativo.	0
19	Suma de las líneas 17 y 18	5,463
20	Capital Básico calculado conforme al artículo 2 Bis 6 de las presentes disposiciones.	1,076
21	Suma de las líneas 3, 11, 16 y 19	14,061
22	Razón de Apalancamiento. Cociente de la línea 20 entre la línea 21.	7.65

b) Comparativo entre el activo total y los activos ajustados.

TABLA II.1
COMPARATIVO DE LOS ACTIVOS TOTALES Y LOS ACTIVOS AJUSTADOS

REFERENCIA	RUBRO	IMPORTE
1	Activos totales	8,715
2	Ajuste por inversiones en el capital de entidades bancarias, financieras, aseguradoras o comerciales que se consolidan a efectos contables, pero quedan fuera del ámbito de consolidación regulatoria.	0
3	Ajuste relativo a activos fiduciarios reconocidos en el balance conforme al marco contable, pero excluidos de la medida de la exposición del coeficiente de apalancamiento.	0
4	Ajuste por instrumentos financieros derivados.	0
5	Ajuste por operaciones de reporto y préstamo de valores 4.	0
6	Ajuste por partidas reconocidas en cuentas de orden.	5,463
7	Otros ajustes.	(117)
8	Exposición del coeficiente de apalancamiento	14,061

TABLA II.2
NOTAS AL COMPARATIVO DE LOS ACTIVOS TOTALES Y LOS ACTIVOS AJUSTADOS

REFERENCIA	RUBRO	IMPORTE
1	Total de activos de la Institución sin consolidar subsidiarias ni entidades de propósito específico.	8,715
2	Monto de las deducciones del capital básico contenidas en los incisos b), d), e), f), g), h), i), j) y l) de la fracción I, del Artículo 2 Bis 6 de las presentes disposiciones. El monto se debe registrar con signo negativo.	
3	3 No aplica. El ámbito de aplicación es sobre la Institución sin consolidar subsidiarias ni entidades de	0
4	Monto equivalente a la diferencia entre la cifra contenida en la fila 11 de la Tabla I.1 y la cifra presentada en operaciones con instrumentos financieros derivados contenidos en el balance de la Institución. El importe se debe registrar con el signo resultante de la diferencia señalada, es decir podrá ser positivo o negativo.	0
5	Monto equivalente a la diferencia entre la cifra contenida en la fila 16 de la Tabla I.1 y la cifra presentada por operaciones de reporto y préstamo de valores contenidos en el balance de la Institución. El importe se debe registrar con el signo resultante de la diferencia señalada, es decir podrá ser positivo o negativo.	0
6	Importe registrado en la fila 19 de la Tabla I.1. El monto se debe registrar con signo positivo. fracción I, del Artículo 2 Bis 6 de las presentes disposiciones.	5,463
7	Monto de las deducciones del capital básico contenidas en los incisos c), k), m), n), p), q) y r) de la fracción I, del Artículo 2 Bis 6 de las presentes disposiciones. El monto se debe registrar con signo negativo.	(117)
8	Suma de las líneas 1 a 7, la cual debe coincidir con la línea 21 de la Tabla I.1	14,061

c) Conciliación entre activo total y la exposición dentro del balance

TABLA III.1

REFERENCIA	RUBRO	IMPORTE
1	Activos totales	8,715
2	Operaciones en instrumentos financieros derivados	0
3	Operaciones en reporto y prestamos de valores	0
4	Activos fiduciarios reconocidos en el balance conforme al marco contable, pero excluidos de la medida de la exposición del coeficiente de apalancamiento	0
5	Exposiciones dentro del Balance	8,715

TABLA III.2
NOTAS A LA CONCILIACIÓN ENTRE ACTIVO TOTAL Y LA EXPOSICIÓN DENTRO DEL BALANCE

REFERENCIA	RUBRO	IMPORTE
1	Total de activos de la Institución sin consolidar subsidiarias ni entidades de propósito específico.	8,715
2	El monto correspondiente a las operaciones en instrumentos financieros derivados presentadas en el activo de los últimos estados financieros. El monto se debe registrar con signo negativo.	0
3	El monto correspondiente a las operaciones de reporto y préstamo de valores presentadas en el activo de los últimos estados financieros. El monto se debe registrar con signo negativo.	0
4	No aplica. El ámbito de aplicación es sobre la Institución sin consolidar subsidiarias ni entidades de propósito específico.	0
5	Suma de las líneas 1 a 4, la cual debe coincidir con la línea 1 de la Tabla I.1	8,715

IV. Principales causas de las variaciones más importantes de los elementos (numerador y denominador) de la Razón de Apalancamiento

TABLA IV.1
RAZÓN DE APALANCAMIENTO

Cifras en millones de pesos

CONCEPTO /MES	M-1	M	VARIACIÓN (%)
Capital Básico 1/	1,056	1,076	20 mdp
Activos Ajustados 2/	13,300	14,061	761 mdp
Razón de Apalancamiento 3 /	7.98	7.65	-0.32

Anexos de lo antes referido.



Anexo 1-O Bis

REVELACIÓN DE INFORMACIÓN RELATIVA A LA RAZÓN DE APALANCAMIENTO
(cifras en mdp)

CONCEPTO	Monto en mdp	
I. Integración de las principales fuentes de apalancamiento		
Activos Totales	8,715	
Activos y Pasivos contingentes (cuentas de orden)	0	
Activos Compromisos Crediticios (cuentas de orden)	5,463	
Capital Básico (ICAP)	1,076	
Deducción de activos por intangibles	-30	
Deducción de activos por pérdidas fiscales	-87	
II. Comparativo entre el Activo Total y los Activos Ajustados		
+ Activos Totales	8,715	
+ Activos y Pasivos contingentes (cuentas de orden)	0	
+ Activos Compromisos Crediticios (cuentas de orden)	5,463	
ACTIVOS TOTALES	14,178	
Menos:		
- Deducción de activos por intangibles	-30	
- Deducción de activos por pérdidas fiscales	-87	-117
ACTIVOS AJUSTADOS		14,061

III. Conciliación entre Activo Total y la Exposición dentro del Balance		
Disponibilidades	658	
Inversión Valores	209	
Deudores en Reporto	105	
Cartera	6,944	
Otras Cuentas por Cobrar	227	
Adjudicados	235	
Inmuebles, Mobiliario y Equipo	21	
Inversiones Permanentes	5	
Impuestos Diferidos	196	
Otros Activos	115	
TOTAL DE ACTIVOS		8,715
+ Otros activos y compromisos crediticios		5,463
- Deducción de activos por intangibles	-30	
- Deducción de activos por pérdidas fiscales	-87	-117
ACTIVOS AJUSTADOS		14,061

IV. Análisis de las variaciones más importantes de los elementos (numerador y denominador) de la Razón de Apalancamiento

El índice de apalancamiento se vio reducido en 0.28 p.p por el incremento de activos en Activos Ajustados.
El capital básico aumentó 20.44 mdp.

	nov-21	dic-21	Variación	
Indice de apalancamiento	7.94	7.65	-0.28	p.p.
Capital Básico	1,056	1,076	20	mdp
Activos Ajustados	13,300	14,061	761	mdp

Anexo 1-0



Tabla I.1

Formato de revelación de la integración de capital sin considerar transitoriedad en la aplicación de los ajustes regulatorios

Referencia	Capital común de nivel 1 (CET1): instrumentos y reservas	Monto
1	Acciones ordinarias que califican para capital común de nivel 1 más su prima correspondiente	1,084.77
2	Resultados de ejercicios anteriores	-5.37
3	Otros elementos de la utilidad integral (y otras reservas)	114.30
4	Capital sujeto a eliminación gradual del capital común de nivel 1 (solo aplicable para compañías que no estén vinculadas a acciones)	No aplica
5	Acciones ordinarias emitidas por subsidiarias en tenencia de terceros (monto permitido en el capital común de nivel 1)	No aplica
6	Capital común de nivel 1 antes de ajustes regulatorios	1,193.70
Capital común de nivel 1: ajustes regulatorios		
7	Ajustes por valuación prudencial	No aplica
8	Crédito mercantil (neto de sus correspondientes impuestos a la utilidad diferidos a cargo)	0
9	Otros intangibles diferentes a los derechos por servicios hipotecarios (neto de sus correspondientes impuestos a la utilidad diferidos a cargo)	29.99
10 (conservador)	Impuestos a la utilidad diferidos a favor que dependen de ganancias futuras excluyendo aquellos que se derivan de diferencias temporales (netos de impuestos a la utilidad diferidos a cargo)	74.04
11	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	0
12	Reservas pendientes de constituir	0
13	Beneficios sobre el remanente en operaciones de bursatilización	0
14	Pérdidas y ganancias ocasionadas por cambios en la calificación crediticia propia sobre los pasivos valuados a valor razonable	No aplica
15	Plan de pensiones por beneficios definidos	0
16 (conservador)	Inversiones en acciones propias	0
17 (conservador)	Inversiones recíprocas en el capital ordinario	0
18 (conservador)	Inversiones en el capital de bancos, instituciones financieras y aseguradoras fuera del alcance de la consolidación regulatoria, netas de las posiciones cortas elegibles, donde la Institución no posea más del 10% del capital social emitido (monto que excede el umbral del 10%)	0
19 (conservador)	Inversiones significativas en acciones ordinarias de bancos, instituciones financieras y aseguradoras fuera del alcance de la consolidación regulatoria, netas de las posiciones cortas elegibles, donde la Institución posea más del 10% del capital social emitido (monto que excede el umbral del 10%)	0
20 (conservador)	Derechos por servicios hipotecarios (monto que excede el umbral del 10%)	0
21	Impuestos a la utilidad diferidos a favor provenientes de diferencias temporales (monto que excede el umbral del 10% , neto de impuestos diferidos a cargo)	13
22	Monto que excede el umbral del 15%	No aplica
23	del cual: Inversiones significativas donde la institución posee mas del 10% en acciones comunes de instituciones financieras	No aplica
24	del cual: Derechos por servicios hipotecarios	No aplica
25	del cual: Impuestos a la utilidad diferidos a favor derivados de diferencias temporales	No aplica
26	Derogado	

A	del cual: Otros elementos de la utilidad integral (y otras reservas)	
B	del cual: Inversiones en deuda subordinada	
C	del cual: Utilidad o incremento el valor de los activos por adquisición de posiciones de bursatilizaciones (Instituciones Originadoras)	
D	del cual: Inversiones en organismos multilaterales	
E	del cual: Inversiones en empresas relacionadas	
F	del cual: Inversiones en capital de riesgo	
G	del cual: Inversiones en fondos de inversión	
H	del cual: Financiamiento para la adquisición de acciones propias	
I	del cual: Operaciones que contravengan las disposiciones	
J	del cual: Cargos diferidos y pagos anticipados	
K	del cual: Posiciones en Esquemas de Primeras Pérdidas	
L	del cual: Participación de los Trabajadores en las Utilidades Diferidas	
M	del cual: Personas Relacionadas Relevantes	
N	del cual: Plan de pensiones por beneficios definidos	
O	Derogado	
27	Ajustes regulatorios que se aplican al capital común de nivel 1 debido a la insuficiencia de capital adicional de nivel 1 y al capital de nivel 2 para cubrir deducciones	
28	Ajustes regulatorios totales al capital común de nivel 1	117
29	Capital común de nivel 1 (CET1)	1,076.52

Capital adicional de nivel 1: instrumentos

30	Instrumentos emitidos directamente que califican como capital adicional de nivel 1, más su prima	0
31	de los cuales: Clasificados como capital bajo los criterios contables aplicables	0
32	de los cuales: Clasificados como pasivo bajo los criterios contables aplicables	No aplica
33	Instrumentos de capital emitidos directamente sujetos a eliminación gradual del capital adicional de nivel 1	150
34	Instrumentos emitidos de capital adicional de nivel 1 e instrumentos de capital común de nivel 1 que no se incluyen en el renglón 5 que fueron emitidos por subsidiarias en tenencia de terceros (monto permitido en el nivel adicional 1)	No aplica
35	del cual: Instrumentos emitidos por subsidiarias sujetos a eliminación gradual	No aplica
36	Capital adicional de nivel 1 antes de ajustes regulatorios	150

Capital adicional de nivel 1: ajustes regulatorios

37 (conservador)	Inversiones en instrumentos propios de capital adicional de nivel 1	No aplica
38 (conservador)	Inversiones en acciones recíprocas en instrumentos de capital adicional de nivel 1	No aplica
39 (conservador)	Inversiones en el capital de bancos, instituciones financieras y aseguradoras fuera del alcance de la consolidación regulatoria, netas de las posiciones cortas elegibles, donde la Institución no posea más del 10% del capital social emitido (monto que excede el umbral del 10%)	No aplica
40 (conservador)	Inversiones significativas en el capital de bancos, instituciones financieras y aseguradoras fuera del alcance de consolidación regulatoria, netas de las posiciones cortas elegibles, donde la Institución posea más del 10% del capital social emitido	No aplica
41	Ajustes regulatorios nacionales	0
42	Ajustes regulatorios aplicados al capital adicional de nivel 1 debido a la insuficiencia del capital de nivel 2 para cubrir deducciones	No aplica
43	Ajustes regulatorios totales al capital adicional de nivel 1	0
44	Capital adicional de nivel 1 (AT1)	150
45	Capital de nivel 1 (T1 = CET1 + AT1)	1,226.52

Capital de nivel 2: instrumentos y reservas

46	Instrumentos emitidos directamente que califican como capital de nivel 2, más su prima	0
47	Instrumentos de capital emitidos directamente sujetos a eliminación gradual del capital de nivel 2	0
48	Instrumentos de capital de nivel 2 e instrumentos de capital común de nivel 1 y capital adicional de nivel 1 que no se hayan incluido en los renglones 5 o 34, los cuales hayan sido emitidos por subsidiarias en tenencia de terceros (monto permitido en el capital complementario de nivel 2)	No aplica
49	de los cuales: Instrumentos emitidos por subsidiarias sujetos a eliminación gradual	No aplica
50 (conservador)	Reservas	0
51	Capital de nivel 2 antes de ajustes regulatorios	0

Capital de nivel 2: ajustes regulatorios

52 (conservador)	Inversiones en instrumentos propios de capital de nivel 2	No aplica
53 (conservador)	Inversiones reciprocas en instrumentos de capital de nivel 2	No aplica
54 (conservador)	Inversiones en el capital de bancos, instituciones financieras y aseguradoras fuera	No aplica
55 (conservador)	Inversiones significativas en el capital de bancos, instituciones financieras y	No aplica
56	Ajustes regulatorios nacionales	0
57	Ajustes regulatorios totales al capital de nivel 2	0
58	Capital de nivel 2 (T2)	0
59	Capital total (TC = T1 + T2)	1,226.52
60	Activos ponderados por riesgo totales	8,726.04

Razones de capital y suplementos

61	Capital Común de Nivel 1 (como porcentaje de los activos ponderados por riesgo totales)	12.34%
62	Capital de Nivel 1 (como porcentaje de los activos ponderados por riesgo totales)	14.06%
63	Capital Total (como porcentaje de los activos ponderados por riesgo totales)	14.06%
64	Suplemento específico institucional (al menos deberá constar de: el requerimiento de capital común de nivel 1 más el colchón de conservación de capital, más el colchón contracíclico, más el colchón D-SIB; expresado como porcentaje de los activos ponderados por riesgo totales)	14.84%
65	del cual: Suplemento de conservación de capital	2.50%
66	del cual: Suplemento contracíclico bancario específico	0.00%
67	del cual: Suplemento de bancos de importancia sistémica local (D-SIB)	0.00%
68	Capital Común de Nivel 1 disponible para cubrir los suplementos (como porcentaje de los activos ponderados por riesgo totales)	7.06%

Mínimos nacionales (en caso de ser diferentes a los de Basilea 3)

69	Razón mínima nacional de CET1 (si difiere del mínimo establecido por Basilea 3)	No aplica
70	Razón mínima nacional de T1 (si difiere del mínimo establecido por Basilea 3)	No aplica
71	Razón mínima nacional de TC (si difiere del mínimo establecido por Basilea 3)	No aplica

Cantidades por debajo de los umbrales para deducción (antes de la ponderación por riesgo)

72	Inversiones no significativas en el capital de otras instituciones financieras	No aplica
73	Inversiones significativas en acciones comunes de instituciones financieras	No aplica
74	Derechos por servicios hipotecarios (netos de impuestos a la utilidad diferidos a cargo)	No aplica
75	Impuestos a la utilidad diferidos a favor derivados de diferencias temporales (netos de impuestos a la utilidad diferidos a cargo)	

Límites aplicables a la inclusión de reservas en el capital de nivel 2

76 (conservador)	Reservas elegibles para su inclusión en el capital de nivel 2 con respecto a las exposiciones sujetas a la metodología estandarizada (previo a la aplicación del límite)	307.92
77 (conservador)	Límite en la inclusión de provisiones en el capital de nivel 2 bajo la metodología estandarizada	42.11
78	Reservas elegibles para su inclusión en el capital de nivel 2 con respecto a las exposiciones sujetas a riesgo de crédito (previo a la aplicación del límite).	0
79	Límite en la inclusión de reservas en el capital de nivel 2 bajo la metodología de calificaciones internas	0

Instrumentos de capital sujetos a eliminación gradual (aplicable únicamente entre el 1 de enero de 2018 y el 1 de enero de 2019)

80	Límite actual de los instrumentos de CET1 sujetos a eliminación gradual	No aplica
81	Monto excluido del CET1 debido al límite (exceso sobre el límite después de amortizaciones y vencimientos)	No aplica
82	Límite actual de los instrumentos AT1 sujetos a eliminación gradual	0
83	Monto excluido del AT1 debido al límite (exceso sobre el límite después de amortizaciones y vencimientos)	0
84	Límite actual de los instrumentos T2 sujetos a eliminación gradual	0
85	Monto excluido del T2 debido al límite (exceso sobre el límite después de amortizaciones y vencimientos)	0

Cifras del balance general

Referencia de los rubros del balance general	Rubros del balance general	Monto presentado en el balance general
Activo		
BG1	Disponibilidades	657.98
BG2	Cuentas de margen	0.00
BG3	Inversiones en valores	209.13
BG4	Deudores por reporto	105.05
BG5	Préstamo de valores	0.00
BG6	Derivados	0.00
BG7	Ajustes de valuación por cobertura de activos financieros	0.00
BG8	Total de cartera de crédito (neto)	6,943.92
BG9	Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	0.00
BG10	Otras cuentas por cobrar (neto)	226.92
BG11	Bienes adjudicados (neto)	234.88
BG12	Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	20.53
BG13	Inversiones permanentes	5.34
BG14	Activos de larga duración disponibles para la venta	0.00
BG15	Impuestos y PTU diferidos (neto)	196.11
BG16	Otros activos	114.66
Pasivo		
BG17	Captación tradicional	5,513.69
BG18	Préstamos interbancarios y de otros organismos	1,645.39
BG19	Acreedores por reporto	0.00
BG20	Préstamo de valores	0.00
BG21	Colaterales vendidos o dados en garantía	0.00
BG22	Derivados	0.00
BG23	Ajustes de valuación por cobertura de pasivos financieros	0.00
BG24	Obligaciones en operaciones de bursatilización	0.00
BG25	Otras cuentas por pagar	194.47
BG26	Obligaciones subordinadas en circulación	150.00
BG27	Impuestos y PTU diferidos (neto)	0.00
BG28	Créditos diferidos y cobros anticipados	17.69
Capital contable		
BG29	Capital contribuido	1,084.77
BG30	Capital ganado	108.52
Cuentas de orden		
BG31	Avales otorgados	0.00
BG32	Activos y pasivos contingentes	0.00
BG33	Compromisos crediticios	5,463.24
BG34	Bienes en fideicomiso o mandato	40,525.55
BG35	Agente financiero del gobierno federal	0.00
BG36	Bienes en custodia o en administración	3,657.84
BG37	Colaterales recibidos por la entidad	105.05
BG38	Colaterales recibidos y vendidos o entregados en garantía por la entidad	0.00
BG39	Operaciones de banca de inversión por cuenta de terceros (neto)	0.00
BG40	Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	152.93
BG41	Otras cuentas de registro	58.94

Tabla II.2
Conceptos regulatorios considerados para el cálculo de los componentes del Capital Neto

Identificador	Conceptos regulatorios considerados para el cálculo de los componentes del Capital Neto	Referencia del formato de revelación de la integración de capital del apartado I del presente anexo	Monto de conformidad con las notas a la tabla Conceptos regulatorios considerados para el cálculo de los componentes del Capital Neto	Referencia(s) del rubro del balance general y monto relacionado con el concepto regulatorio considerado para el cálculo del Capital Neto proveniente de la referencia mencionada.
Activo				
1	Crédito mercantil	8	0.00	
2	Otros Intangibles	9	29.99	
3	Impuesto a la utilidad diferida (a favor) proveniente de pérdidas	10	74.04	
4	Beneficios sobre el remanente en operaciones de	13	0.00	
5	Inversiones del plan de pensiones por beneficios definidos sin	15	0.00	
6	Inversiones en acciones de la propia institución	16	0.00	
7	Inversiones recíprocas en el capital ordinario	17	0.00	
8	Inversiones directas en el capital de entidades financieras	18	0.00	
9	Inversiones indirectas en el capital de entidades financieras	18	0.00	
10	Inversiones directas en el capital de entidades financieras	19	0.00	
11	Inversiones indirectas en el capital de entidades financieras	19	0.00	
12	Impuesto a la utilidad diferida (a favor) proveniente de	21	13.14	
13	Reservas reconocidas como capital complementario	50	0.00	
14	Inversiones en deuda subordinada	26 - B	0.00	
15	Inversiones en organismos multilaterales	26 - D	0.00	
16	Inversiones en empresas relacionadas	26 - E	0.00	
17	Inversiones en capital de riesgo	26 - F	0.00	
18	Inversiones en fondos de inversión	26 - G	0.00	
19	Financiamiento para la adquisición de acciones propias	26 - H	0.00	
20	Cargos diferidos y pagos anticipados	26 - J	0.00	
21	Participación de los trabajadores en las utilidades diferida	26 - L	0.00	
22	Inversiones del plan de pensiones por beneficios definidos	26 - N	0.00	
23	Inversiones en cámaras de compensación	26 - P	0.00	
Pasivo				
24	Impuestos a la utilidad diferida (a cargo) asociados al crédito	8	0.00	
25	Impuestos a la utilidad diferida (a cargo) asociados a otros	9	29.99	
26	Pasivos del plan de pensiones por beneficios definidos sin	15	0.00	
27	Impuestos a la utilidad diferida (a cargo) asociados al plan de	15	0.00	
28	Impuestos a la utilidad diferida (a cargo) asociados a otros	21	13.14	
29	Obligaciones subordinadas monto que cumple con el Anexo 1-R	31	0.00	
30	Obligaciones subordinadas sujetas a transitoriedad que	33	150.00	
31	Obligaciones subordinadas monto que cumple con el Anexo 1-S	46	0.00	
32	Obligaciones subordinadas sujetas a transitoriedad que	47	0.00	
33	Impuestos a la utilidad diferida (a cargo) asociados a cargos	26 - J	0.00	
Capital contable				
34	Capital contribuido que cumple con el Anexo 1-Q	1	1,084.77	
35	Resultado de ejercicios anteriores	2	-5.37	
36	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujo	3	114.30	
37	Otros elementos del capital ganado distintos a los anteriores	3	114.30	
38	Capital contribuido que cumple con el Anexo 1-R	31	0.00	
39	Capital contribuido que cumple con el Anexo 1-S	46	0.00	
40	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujo	3, 11	114.30	
41	Efecto acumulado por conversión	3, 26 - A	114.30	
42	Resultado por tenencia de activos no monetarios	3, 26 - A	114.30	
Cuentas de orden				
43	Posiciones en Esquemas de Primeras Pérdidas	26 - K	0.00	
Conceptos regulatorios no considerados en el balance general				
44	Reservas pendientes de constituir	12	0.00	
45	Utilidad o incremento el valor de los activos por adquisición de	26 - C	0.00	
46	Operaciones que contravengan las disposiciones	26 - I	0.00	
47	Operaciones con Personas Relacionadas Relevantes	26 - M	0.00	
48	Derogado			

Tabla III.1
III. Activos Ponderados Sujetos a Riesgo Totales

Posiciones expuestas a riesgo de mercado por factor de riesgo	Importe de posiciones equivalentes	Requerimiento de capital
Concepto		
Operaciones en moneda nacional con tasa nominal	193.19	15.46
Operaciones con títulos de deuda en moneda nacional con sobretasa y una tasa revisable	5.74	0.46
Operaciones en moneda nacional con tasa real o denominados en UDI's o UMA's	14.69	1.18
Operaciones en moneda nacional con tasa de rendimiento referida al crecimiento del Salario Mínimo General	0.00	0.00
Posiciones en UDI's, UMA's o con rendimiento referido al INPC	0.00	0.00
Posiciones en moneda nacional con tasa de rendimiento referida al crecimiento del salario mínimo general	0.03	0.00
Operaciones en moneda extranjera con tasa nominal	0.00	0.00
Posiciones en divisas o con rendimiento indizado al tipo de cambio	0.00	0.00
Posiciones en acciones o con rendimiento indizado al precio de una acción o grupo de acciones	0.00	0.00
Posiciones en Mercancías	0.00	0.00

Tabla III.2

Activos ponderados sujetos a riesgo de crédito por grupo de riesgo	Activos ponderados por riesgo	Requerimiento de capital
Concepto		
Grupo I-A (ponderados al 0%)	0	0
Grupo I-A (ponderados al 10%)	0	0
Grupo I-A (ponderados al 20%)	0	0
Grupo I-B (ponderados al 2%)	0	0
Grupo I-B (ponderados al 4.0%)	0	0
Grupo III (ponderados al 20%)	0.12	0.01
Grupo III (ponderados al 23%)	0	0
Grupo III (ponderados al 57.5%)	0	0
Grupo III (ponderados al 100%)	0	0
Grupo III (ponderados al 115%)	0	0
Grupo III (ponderados al 120%)	0	0
Grupo III (ponderados al 138%)	0	0
Grupo III (ponderados al 150%)	0	0
Grupo III (ponderados al 172.5%)	0	0
Grupo IV (ponderados al 0%)	0	0
Grupo IV (ponderados al 20%)	0	0
Grupo V (ponderados al 10%)	0	0
Grupo V (ponderados al 20%)	0	0
Grupo V (ponderados al 50%)	0	0
Grupo V (ponderados al 115%)	0	0
Grupo V (ponderados al 150%)	0	0
Grupo VI (ponderados al 20%)	0	0
Grupo VI (ponderados al 50%)	72.41	5.79
Grupo VI (ponderados al 75%)	392.87	31.43
Grupo VI (ponderados al 100%)	93.69	7.5

Grupo VI (ponderados al 120%)	0	0
Grupo VI (ponderados al 150%)	0	0
Grupo VI (ponderados al 172.5%)	0	0
Grupo VII_A (ponderados al 10%)	0	0
Grupo VII_A (ponderados al 11.5%)	0	0
Grupo VII_A (ponderados al 20%)	0	0
Grupo VII_A (ponderados al 23%)	0	0
Grupo VII_A (ponderados al 50%)	0	0
Grupo VII_A (ponderados al 57.5%)	0	0
Grupo VII_A (ponderados al 100%)	0	0
Grupo VII_A (ponderados al 115%)	167.04	13.3632
Grupo VII_A (ponderados al 120%)	0	0
Grupo VII_A (ponderados al 138%)	0	0
Grupo VII_A (ponderados al 150%)	0	0
Grupo VII_A (ponderados al 172.5%)	0	0
Grupo VII_B (ponderados al 0%)	0	0
Grupo VII_B (ponderados al 20%)	0	0
Grupo VII_B (ponderados al 23%)	0	0
Grupo VII_B (ponderados al 50%)	0	0
Grupo VII_B (ponderados al 57.5%)	0	0
Grupo VII_B (ponderados al 100%)	5812.15	464.97
Grupo VII_B (ponderados al 115%)	0	0
Grupo VII_B (ponderados al 120%)	0	0
Grupo VII_B (ponderados al 138%)	0	0
Grupo VII_B (ponderados al 150%)	0	0
Grupo VII_B (ponderados al 172.5%)	0	0
Grupo VIII (ponderados al 115%)	196.57	15.73
Grupo VIII (ponderados al 150%)	43.04	3.45
Grupo IX (ponderados al 100%)	0	0
Grupo IX (ponderados al 115%)	0	0
Grupo X (ponderados al 1250%)	0	0
Bursatilizaciones con Grado de Riesgo 1 (ponderados al 20%)	0	0
Bursatilizaciones con Grado de Riesgo 2 (ponderados al 50%)	0	0
Bursatilizaciones con Grado de Riesgo 3 (ponderados al 100%)	0	0
Bursatilizaciones con Grado de Riesgo 4 (ponderados al 350%)	0	0
Bursatilizaciones con grado de Riesgo 4, o 5 o No calificados (ponderados al 1250%)	0	0
Rebursatilizaciones con Grado de Riesgo 1 (ponderados al 40%)	0	0
Rebursatilizaciones con Grado de Riesgo 2 (ponderados al 100%)	0	0
Rebursatilizaciones con Grado de Riesgo 3 (ponderados al 225%)	0	0
Rebursatilizaciones con Grado de Riesgo 4 (ponderados al 650%)	0	0
Rebursatilizaciones con grado de Riesgo 4, 5 o No Calificados (ponderados al 1250%)	0	0

Tabla III.3

Activos ponderados sujetos a riesgo de operacional

Método empleado	Activos ponderados por riesgo	Requerimiento de capital
Básico/ Cuarto transitorio	528.03	0.00

¹/ La Institución deberá señalar, en su caso, la transitoriedad elegida conforme la RESOLUCIÓN que modifica las Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito publicada en el Diario Oficial de la Federación el 29 de julio de 2016.

Promedio del requerimiento por riesgo de mercado y de crédito de los últimos 36 meses	Promedio de los ingresos netos anuales positivos de los últimos 36 meses
0.00	580.27

Criterios Contables Especiales en apoyo a contingencia Covid-19

Atendiendo la normativa en el numeral 8 del oficio Núm. P293/2020 que el asunto menciona: Se emite alcance al Oficio Núm. P285/2020 que dice:

“Por lo que se refiere a la revelación, en adición a lo ya señalado en el oficio citado en el primer párrafo, las instituciones de crédito deberán revelar trimestralmente en su página de internet el cálculo del Índice de capitalización, considerando el efecto de los presentes criterios contables especiales, así como aquel que hubiera obtenido de no haberlos aplicado. Lo anterior, con independencia de que esta información podrá ser requerida por esta Comisión Nacional Bancaria y de Valores con periodicidad mensual o mayor, en su caso.”

Los criterios contables especiales (CCE) se aplicaron a partir del mes de marzo 2020, lo que implica informar los efectos de la no aplicación en el primer trimestre 2020.

El método consistió en incrementar la mora a los créditos que tuvieron el beneficio de los CCE, de esa manera se recalculó la probabilidad de incumplimiento, determinando así, un monto adicional de estimaciones preventivas para riesgos crediticios (EPRC's), este monto adicional se descontó de la suma real observada¹ del capital básico (KB) al cierre de junio, de manera paralela se ajustaron los Activos Ponderados por Riesgo de Crédito (APRC's) pues en su cálculo estos contemplan la exposición netos de las reservas (EPRC's).

Para el cierre de diciembre 2021 y para la cartera comercial sólo se consideraron 34 créditos y de la cartera hipotecaria de vivienda fueron 617 casos, en relación a los beneficios de los CCE en el diferimiento de intereses.

¹ Los datos observados reales, y reportados a Banxico contienen el efecto de los Criterios Contables Especiales

El resultado agregado de la aplicación de CCE impactó en el ICAP en 73 PB a la baja, pues al cierre de diciembre se computó un ICAP de 14.05%, y el resultado de la simulación arriba descrita dio como resultado 13.32% y que considera la exclusión de los beneficios de los CCE.

Anexos y detalles de cálculo

CÓMPUTO MMP	dic-21	202112 Sin CCE	Diferencia
Requerimiento de Capital Total	698.08	698.08	0.00
REQUERIMIENTO POR RIESGOS DE MERCADO	17.09	17.09	0.00
REQUERIMIENTO POR RIESGO DE CRÉDITO	593.95	593.95	0.00
REQUERIMIENTO POR RIESGO OPERACIONAL	87.04	87.04	0.00
Capital Neto	1,226.11	1,155.73	-70.38
Capital Básico	1,076.11	1,005.73	-70.38
Capital Complementario	150.00	150.00	0.00
Sobrante o (Faltante) de capital respecto al 8% ponderado	528.03	457.65	-70.38

ACTIVOS PONDERADOS POR RIESGO MMP	dic-21	202112 Sin CCE	Diferencia
Activos por Riesgos de Mercado	213.65	213.65	0.00
Activos por Riesgo de Crédito	7,424.38	7,374.42	-49.96
Activos por Riesgo Operacional	1,088.01	1,088.01	0.00
Activos por Faltantes de Capital en Filiales del Exterior	0.00	0.00	0.00
Activos por Riesgo Totales	8,726.04	8,676.09	-49.95

COEFICIENTE %	dic-21	202112 Sin CCE	Diferencia
Capital Neto / Requerimiento de Capital Total	1.76	1.66	-0.10
Capital Neto / Activos por Riesgo de Crédito	16.51	15.67	-0.84
Capital Neto / Activos por Riesgo Totales (ICAP)	14.05	13.32	-0.73
ICAP Presupuestado	13.69	12.76	-0.93
Límite de Tolerancia	11.50	12.00	0.50
Capital Básico / Requerimiento de Capital Total	1.54	1.44	-0.10
Capital Básico / Activos en Riesgo Totales	12.33	11.59	-0.74

	Cartera de crédito vigente			Cartera de crédito vencida		
	Criterios contables especiales	Criterios contables vigentes	Efecto	Criterios contables especiales	Criterios contables vigentes	Efecto
Balance general						
Cartera de crédito:						
Créditos comerciales	\$ 6,573,052	6,572,972	80	258	338	(80)
Créditos a la vivienda	369,186	369,163	23	59	82	(23)
	\$ 6,942,237	6,942,134	103	317	420	(103)

	Cartera de crédito vigente			Cartera de crédito vencida		
	Criterios contables especiales	Criterios contables vigentes	Efecto	Criterios contables especiales	Criterios contables vigentes	Efecto
Balance general						
Estimación preventiva para riesgos crediticios:						
Créditos comerciales	\$ 197	228	(31)	97	127	(29)
Créditos a la vivienda	1	8	(6)	20	24	(4)

\$	198	235	(37)	118	151	(33)
----	-----	-----	------	-----	-----	------

Estado de resultados

Ingresos por intereses:

Créditos comerciales	\$	643	644	(1)		
Créditos a la vivienda		45	45	0		
\$		688	689	(1)	0	0 0

Estimación preventiva para riesgos crediticios:

Créditos comerciales	\$	58	89	(31)	40	78 (29)
Créditos a la vivienda		5	11	(6)	6	14 (4)
\$		63	100	(37)	46	92 (33)

7. Control Interno

El área de Contraloría tiene la función de asistir a la Compañía para alcanzar sus objetivos mediante la revisión de los procesos de negocio, procedimientos, políticas y actividades con la finalidad de resaltar problemas y recomendar soluciones.

El punto primordial es lograr un estricto apego del personal a los lineamientos establecidos por la administración en los Manuales de Políticas y Procedimientos, así como a las leyes y ordenamientos legales que rigen la actividad financiera en la cual participa Banco Inmobiliario Mexicano.

Objetivos principales

- ☒ Determinar si los procedimientos y controles de las áreas auditables son adecuados y efectivos.
- ☒ Verificar la existencia de los activos de la Institución y el mantenimiento de la adecuada salvaguarda para su protección.
- ☒ Asegurar que las políticas y procedimientos, las leyes, reglamentos, disposiciones legales y las sanas prácticas son acatadas.
- ☒ Promover la eficiencia de la Institución.

Responsabilidades del área de Auditoría

- ☒ Vigilar el correcto funcionamiento del Sistema de Control Interno y su consistencia con los objetivos y lineamientos aplicables, en base a riesgos cualitativos y el impacto en los riesgos cuantitativos, para procurar la estabilidad de la Institución y favorecer su funcionamiento conforme a un plan de trabajo con el visto bueno de la Dirección General, autorizado por el Comité de Auditoría y el Consejo de Administración, reuniéndonos por lo menos una vez al mes con el Director General y trimestralmente con el Comité de Auditoría.
- ☒ Preparar informes sobre los resultados de las revisiones terminadas, discutir estos informes con los responsables, y distribuirlos a las áreas involucradas.
- ☒ Realizar seguimientos sobre los hallazgos detectados, planes de acción y fechas compromiso, a efecto de verificar que se han corregido o eliminado las desviaciones, o en su caso las condiciones por las cuales se mantienen o no han sido corregidas.

Seguimiento para asegurar que las observaciones producto de auditorías externas y/o revisiones por parte de las autoridades sean atendidas por la Institución.

Otorgamiento y control

Las áreas de negocio, a través de los ejecutivos, elaboran y estructuran las diferentes propuestas que evalúan aspectos tales como la capacidad legal, solvencia moral, situación financiera y entorno económico. Con base en estos datos se determina una calificación. Las propuestas son enviadas para su análisis y aprobación del comité de crédito facultado, con lo que se asegura la separación entre originadores de negocio y el órgano de resolución.

Existen dos niveles básicos para la aprobación de créditos comerciales, una es del Consejo de Administración y otra por facultades otorgadas al Comité de Crédito y al Comité Interno de Crédito, se reporta mensualmente al Consejo de Administración los importes aprobados por la institución. El nivel de aprobación requerido por línea de crédito se encuentra definido por una matriz de facultades que relaciona el monto del crédito y la calificación de riesgo, la cual se determina en el estudio de crédito.