

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: BIM

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2021

BANCO INMOBILIARIO MEXICANO, S. A. BALANCE GENERAL DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	SUB-CUENTA	SUB-SUBCUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL IMPORTE	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR IMPORTE
100000000000			A C T I V O	8,714,529,701	8,214,686,300
110000000000			DISPONIBILIDADES	657,983,890	623,432,391
115000000000			CUENTAS DE MARGEN (DERIVADOS)	0	0
120000000000			INVERSIONES EN VALORES	209,129,637	209,650,434
	120100000000		Títulos para negociar	0	209,650,434
	120200000000		Títulos disponibles para la venta	209,129,637	0
	120300000000		Títulos conservados a vencimiento	0	0
120800000000			DEUDORES POR REPORTE (SALDO DEUDOR)	105,047,578	135,063,643
120700000000			PRÉSTAMO DE VALORES	0	0
121400000000			DERIVADOS	0	0
	121406000000		Con fines de negociación	0	0
	121407000000		Con fines de cobertura	0	0
121700000000			AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE ACTIVOS FINANCIEROS	0	0
128000000000			TOTAL DE CARTERA DE CRÉDITO NETO	0	0
129000000000			CARTERA DE CRÉDITO NETA	6,943,916,584	6,394,467,313
129500000000			Cartera de crédito	7,259,570,324	6,653,801,251
130000000000			CARTERA DE CRÉDITO VIGENTE	6,942,237,289	6,375,114,023
	130100000000		Créditos comerciales	6,573,051,758	5,939,533,344
		130107010000	Actividad empresarial o comercial	6,539,124,782	5,902,106,132
		130107020000	Entidades financieras	33,926,976	37,427,212
		130107030000	Entidades gubernamentales	0	0
	131100000000		Créditos de consumo	0	827,642
	132100000000		Créditos a la vivienda	369,185,531	434,753,037
		132107010000	Media y residencial	19,625,500	27,365,692
		132107020000	De interés social	349,560,031	407,387,345
		132107030000	Créditos adquiridos al INFONAVIT o el FOVISSSTE	0	0
		132107040000	Remodelación o mejoramiento con garantía otorgada por la Banca de Desarrollo o fideicomisos públicos	0	0
	133100000000		Créditos otorgados en calidad de agente del Gobierno Federal	0	0
135000000000			CARTERA DE CRÉDITO VENCIDA	317,333,035	278,687,228
	135051000000		Créditos comerciales	258,186,336	216,799,746
		135051010000	Actividad empresarial o comercial	258,186,336	216,799,746
		135051020000	Entidades financieras	0	0
		135051030000	Entidades gubernamentales	0	0
	135061000000		Créditos de consumo	0	492,226
	135071000000		Créditos a la vivienda	59,146,699	61,395,256
		135071010000	Media y residencial	12,712,253	11,824,268
		135071020000	De interés social	46,434,446	49,570,988
		135071030000	Créditos adquiridos al INFONAVIT o el FOVISSSTE	0	0
		135071040000	Remodelación o mejoramiento con garantía otorgada por la Banca de Desarrollo o fideicomisos públicos	0	0
139000000000			ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	-315,653,740	-259,333,938
139700000000			Derechos de cobro (neto)	0	0
	139798000000		DERECHOS DE COBRO ADQUIRIDOS	0	0
	139799000000		ESTIMACIÓN POR IRRECUPERABILIDAD O DIFÍCIL COBRO	0	0
179700000000			BENEFICIOS POR RECIBIR EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN	0	0
140000000000			Otras cuentas por cobrar	226,922,981	327,332,955
150000000000			Bienes adjudicados	234,876,646	243,919,799
160000000000			Propiedades, mobiliario y equipo	20,532,389	21,527,593
170000000000			INVERSIONES PERMANENTES	5,344,996	4,330,159
179500000000			ACTIVOS DE LARGA DURACIÓN DISPONIBLES PARA LA VENTA	0	0
180000000000			Impuestos y ptu diferidos (a favor)	196,110,118	180,860,405
190000000000			OTROS ACTIVOS	114,664,882	74,101,608
	190300000000		Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	65,238,491	74,101,608
	191600000000		Otros activos a corto y largo plazo	49,426,391	0
200000000000			P A S I V O	7,521,241,671	7,120,661,561
210000000000			CAPTACIÓN TRADICIONAL	5,513,689,216	5,268,013,902
	210100000000		Depósitos de exigibilidad inmediata	361,358,507	382,371,292
	211100000000		Depósitos a plazo	5,152,330,709	4,885,642,610
		211101000000	Del público en general	5,152,330,709	4,885,642,610
		211102000000	Mercado de dinero	0	0
		211103000000	Fondos especiales	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: BIM

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2021

BANCO INMOBILIARIO MEXICANO, S. A. BALANCE GENERAL DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	SUB-CUENTA	SUB-SUBCUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	CIERRE PERIODO ACTUAL IMPORTE	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR IMPORTE
	212500000000		Títulos de crédito emitidos	0	0
	216100000000		Cuenta global de captación sin movimientos	206,360	79,363
230000000000			PRÉSTAMOS INTERBANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS	1,645,387,474	1,565,353,232
	230100000000		De exigibilidad inmediata	0	0
	230200000000		De corto plazo	594,588,539	450,367,269
	230300000000		De largo plazo	1,050,798,935	1,114,985,963
203000000000			VALORES ASIGNADOS POR LIQUIDAR	0	0
220800000000			ACREEDORES POR REPORTE	0	0
220700000000			PRÉSTAMO DE VALORES	0	0
220900000000			COLATERALES VENDIDOS O DADOS EN GARANTÍA	0	0
	220901000000		Reportos	0	0
	220902000000		Préstamo de valores	0	0
	220903000000		Derivados	0	0
	220990000000		Otros colaterales vendidos	0	0
221400000000			DERIVADOS	0	0
	221406000000		Con fines de negociación	0	0
	221407000000		Con fines de cobertura	0	0
221700000000			AJUSTES DE VALUACIÓN POR COBERTURA DE PASIVOS FINANCIEROS	0	0
221900000000			OBLIGACIONES EN OPERACIONES DE BURSATILIZACIÓN	0	0
225000000000			Recursos de aplicación restringida recibidos del Gobierno Federal	0	0
240000000000			OTRAS CUENTAS POR PAGAR	194,474,166	164,346,962
	240200000000		Impuestos a la utilidad por pagar	0	0
	240800000000		Participación de los trabajadores en las utilidades por pagar	8,924,210	9,718,075
	240300000000		Aportaciones para futuros aumentos de capital pendientes de formalizar por su órgano de gobierno	0	0
	240900000000		Acreedores por liquidación de operaciones	0	0
	241000000000		Acreedores por cuentas de margen	0	0
	241300000000		Acreedores por colaterales recibidos en efectivo	0	0
	240100000000		Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	185,549,956	154,628,887
270000000000			OBLIGACIONES SUBORDINADAS EN CIRCULACIÓN	150,000,001	111,389,900
280000000000			Impuestos y ptu diferidos (a cargo)	0	0
290000000000			CRÉDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	17,690,814	11,557,565
400000000000			CAPITAL CONTABLE	1,193,288,030	1,094,024,739
450000000000			Participación controladora	1,193,288,031	1,094,024,740
410000000000			CAPITAL CONTRIBUIDO	1,084,772,320	1,084,772,320
	410100000000		Capital social	1,084,772,320	1,084,772,320
	410700000000		Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas por su órgano de gobierno	0	0
	410400000000		Prima en venta de acciones	0	0
	411100000000		Obligaciones subordinadas en circulación	0	0
420000000000			CAPITAL GANADO	108,515,710	9,252,419
	420100000000		Reservas de capital	14,626,690	13,180,719
	420300000000		Resultado de ejercicios anteriores	-5,374,271	-18,388,013
	420500000000		Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	-410,900	0
	421500000000		Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	0	0
	421700000000		Efecto acumulado por conversión	0	0
	422300000000		Remediones por beneficios definidos a los empleados	0	0
	420900000000		Resultado por tenencia de activos no monetarios	0	0
	421100000000		Resultado neto	99,674,191	14,459,713
700000000000			CUENTAS DE ORDEN	18,375,313,066	18,375,313,066
710000000000			Avales otorgados	0	0
790000000000			Activos y pasivos contingentes	0	0
730000000000			Compromisos crediticios	5,463,242,207	3,952,869,371
740000000000			Bienes en fideicomiso o mandato	40,525,551,315	33,347,597,768
	740100000000		Fideicomisos	40,525,551,315	33,347,597,768
	740200000000		Mandatos	0	0
770300000000			Agente financiero del Gobierno Federal	0	0
750000000000			Bienes en custodia o en administración	3,657,842,251	4,701,857,719
773100000000			Colaterales recibidos por la entidad	105,047,578	135,063,643
773200000000			Colaterales recibidos y vendidos o entregados en garantía por la entidad	0	0
760000000000			Operaciones de banca de inversión por cuenta de terceros	0	0
771000000000			Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	152,934,813	137,307,799

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **BIM**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2021**

BANCO INMOBILIARIO MEXICANO, S. A.
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE

BALANCE GENERAL DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Final

				CIERRE PERIODO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
CUENTA	SUB-CUENTA	SUB-SUBCUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	IMPORTE	IMPORTE
780000000000			Otras cuentas de registro	58,937,450	49,445,463

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **BIM**

TRIMESTRE: **04**

AÑO: **2021**

**BANCO INMOBILIARIO MEXICANO, S.
A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**

ESTADO DE RESULTADOS DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO

SIN CONSOLIDAR

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(PESOS)

Impresión Final

CUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	TRIMESTRE AÑO ACTUAL	TRIMESTRE AÑO ANTERIOR
		IMPORTE	IMPORTE
510000000000	Ingresos por intereses	764,310,804	794,770,614
610000000000	Gastos por intereses	428,440,782	492,791,520
520000000000	Resultado por posición monetaria neto (margen financiero)	0	0
670100000000	MARGEN FINANCIERO	335,870,022	301,979,094
620000000000	Estimación preventiva para riesgos crediticios	105,907,004	111,876,829
670200000000	MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS	229,963,018	190,102,265
530000000000	Comisiones y tarifas cobradas	338,436,091	257,323,672
630000000000	Comisiones y tarifas pagadas	6,805,814	9,174,084
540000000000	Resultado por intermediación	355,525	-561,500
505000000000	Otros ingresos (egresos) de la operación	7,268,803	6,588,596
590000000000	Subsidios	0	0
640000000000	Gastos de administración y promoción	482,921,169	425,852,224
670400000000	RESULTADO DE LA OPERACIÓN	86,296,454	18,426,725
570000000000	Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas, asociadas y negocios conjuntos	1,014,837	573,452
672500000000	RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	87,311,291	19,000,177
660000000000	Impuestos a la utilidad causados	0	0
560000000000	Impuestos a la utilidad diferidos	12,362,900	-4,540,464
670700000000	RESULTADO ANTES DE OPERACIONES DISCONTINUADAS	99,674,191	14,459,713
580000000000	Operaciones discontinuadas	0	0
671100000000	RESULTADO NETO	99,674,191	14,459,713

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: BIM

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2021

BANCO INMOBILIARIO MEXICANO, S. A. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE INSTITUCIONES DE CRÉDITO INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Final

			AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
CUENTA	SUB-CUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	IMPORTE	IMPORTE
820103500000		Resultado neto	99,674,191	14,459,713
820103600000		Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:	8,485,350	3,362,817
	820103600100	Pérdidas por deterioro o efecto por reversión del deterioro asociados a actividades de inversión	0	0
	820103600200	Depreciaciones de propiedades, mobiliario y equipo	9,750,155	5,769,573
	820103600300	Amortizaciones de activo intangibles	3,787,562	9,385,060
	820103600400	Provisiones	11,212,184	11,676,419
	820103600500	Impuestos a la utilidad causados y diferidos	-15,249,713	-22,894,783
	820103600600	Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas, asociadas y negocios conjuntos	-1,014,838	-573,452
	820103600700	Operaciones discontinuadas	0	0
	820103609000	Otros	0	0
		Actividades de operación		
	820103010000	Cambio en cuentas de margen	0	0
	820103020000	Cambio en inversiones en valores	109,896	-49,241,969
	820103030000	Cambio en deudores por reporto	30,016,066	45,008,425
	820103040000	Cambio en préstamo de valores (activo)	0	0
	820103050000	Cambio en derivados (activo)	0	0
	820103060000	Cambio de cartera de crédito (neto)	-549,449,267	-558,713,797
	820103070000	Cambio en derechos de cobro adquiridos (neto)	0	0
	820103080000	Cambio en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	0	0
	820103090000	Cambio en bienes adjudicados (neto)	9,043,153	-21,242,642
	820103100000	Cambio en otros activos operativos (neto)	66,622,622	-110,978,896
	820103110000	Cambio en captación tradicional	245,675,314	590,819,828
	820103120000	Cambio en préstamos interbancarios y de otros organismos	80,034,243	-51,444,551
	820103130000	Cambio en acreedores por reporto	0	0
	820103140000	Cambio en préstamo de valores (pasivo)	0	0
	820103150000	Cambio en colaterales vendidos o dados en garantía	0	0
	820103160000	Cambio en derivados (pasivo)	0	0
	820103170000	Cambio en obligaciones en operaciones de bursatilización	0	0
	820103180000	Cambio en obligaciones subordinadas con características de pasivo	38,610,101	111,389,900
	820103190000	Cambio en otros pasivos operativos	25,048,269	21,588,654
	820103200000	Cambio en instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de operación)	0	0
	820103230000	Cobros de impuestos a la utilidad (devoluciones)	0	0
	820103240000	Pagos de impuestos a la utilidad	0	0
	820103900000	Otros	0	0
820103000000		Flujos netos de efectivo de actividades de operación	53,869,938	-4,992,518
		Actividades de inversión		
	820104010000	Cobros por disposición de propiedades, mobiliario y equipo	0	0
	820104020000	Pagos por adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	-8,754,952	-3,989,214
	820104030000	Cobros por disposición de subsidiarias, asociadas y acuerdos con control conjunto	0	0
	820104040000	Pagos por adquisición de subsidiarias, asociadas y acuerdos con control conjunto	0	0
	820104050000	Cobros por disposición de otras inversiones permanentes	0	0
	820104060000	Pagos por adquisición de otras inversiones permanentes	0	0
	820104070000	Cobros de dividendos en efectivo	0	0
	820104080000	Pagos por adquisición de activos intangibles	-10,563,489	-6,673,146
	820104090000	Cobros por disposición de activos de larga duración disponibles para la venta	0	0
	820104100000	Cobros por disposición de otros activos de larga duración	0	0
	820104110000	Pagos por adquisición de otros activos de larga duración	0	0
	820104120000	Cobros asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	0	0
	820104130000	Pagos asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	0	0
	820104900000	Otros	0	0
820104000000		Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	-19,318,441	-10,662,360
		Actividades de financiamiento		
	820105010000	Cobros por emisión de acciones	0	0
	820105020000	Pagos por reembolsos de capital social	0	0
	820105030000	Pagos de dividendos en efectivo	0	0
	820105040000	Pagos asociados a la recompra de acciones propias	0	0
	820105050000	Cobros por la emisión de obligaciones subordinadas con características de capital	0	0
	820105060000	Pagos asociados a obligaciones subordinadas con características de capital	0	0
	820105900000	Otros	0	0
820105000000		Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	0	0

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: BIM

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2021

**BANCO INMOBILIARIO MEXICANO, S. A. ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO DE INSTITUCIONES DE
INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE CRÉDITO**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Final

			AÑO ACTUAL	AÑO ANTERIOR
CUENTA	SUB-CUENTA	CUENTA / SUBCUENTA	IMPORTE	IMPORTE
820100000000		Incremento o disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	34,551,497	-15,654,878
820400000000		Efectos por cambios en el valor del efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
820200000000		Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	623,432,393	639,087,269
820000000000		Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	657,983,890	623,432,391

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2021

CLAVE DE COTIZACIÓN: BIM
 BANCO INMOBILIARIO MEXICANO, S. A.
 INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE

ESTADO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE DE INSTITUCIONES DE

CRÉDITO
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

SIN CONSOLIDAR

(PESOS)

Impresión Final

Concepto	Participación controladora	Capital contribuido				Capital Ganado							Capital contable	
		Capital social	Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas por su Órgano de Gobierno	Prima en venta de acciones	Obligaciones subordinadas en circulación	Reservas de capital	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	Efecto Acumulado por conversión	Remediones por beneficios definidos a los empleados	Resultado por tenencia de activos no monetarios		Resultado neto
Saldo al inicio del periodo	0	1,084,772,320	0	0	0	13,180,719	-18,388,014	0	0	0	0	0	14,459,714	1,094,024,739
MOVIMIENTOS INHERENTES A LAS DECISIONES DE LOS PROPIETARIOS														
Suscripción de acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Capitalización de utilidades	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Constitución de reservas	0	0	0	0	0	1,445,971	-1,445,971	0	0	0	0	0	0	0
Traspaso del resultado neto a resultado de ejercicios anteriores	0	0	0	0	0	0	14,459,714	0	0	0	0	-14,459,714	0	0
Pago de dividendos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total por movimientos inherentes a las decisiones de los propietarios	0	0	0	0	0	1,445,971	13,013,743	0	0	0	0	0	-14,459,714	0
MOVIMIENTOS INHERENTES AL RECONOCIMIENTO DE LA UTILIDAD INTEGRAL														
-Resultado neto	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	99,674,191	99,674,191	
-Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	0	0	0	0	0	0	0	-410,900	0	0	0	0	-410,900	
-Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
-Efecto acumulado por conversión	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Remediones por beneficios definidos a los empleados	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
-Resultado por tenencia de activos no monetarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Total de movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral	0	0	0	0	0	0	0	-410,900	0	0	0	99,674,191	99,263,291	
Saldo al final del periodo	0	1,084,772,320	0	0	0	14,626,690	-5,374,271	-410,900	0	0	0	99,674,191	1,193,288,030	

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **BIM**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2021**

**BANCO INMOBILIARIO MEXICANO, S.
A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**

**COMENTARIOS Y ANALISIS DE LA
ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS
DE OPERACIÓN Y SITUACIÓN FINANCIERA DE LA
COMPAÑÍA**

PAGINA 1 / 1

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

CONSULTAR ARCHIVO PDF COMPLEMENTARIO

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **BIM**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2021**

**BANCO INMOBILIARIO MEXICANO,
S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 1 / 16

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,
Institución de Banca Múltiple
(Millones de pesos)

(1) Actividad y entorno regulatorio de operación Banco Inmobiliario Mexicano, S. A., Institución de Banca Múltiple (el "Banco") fue autorizado para operar a partir del 1o. de octubre de 2013, con domicilio en Río Elba No. 20, Piso 3, Colonia Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, C. P. 06500, Ciudad de México, y con fundamento en la Ley de Instituciones de Crédito está autorizado para realizar operaciones de banca múltiple, que comprenden, entre otras, la recepción de depósitos, la aceptación de préstamos, el otorgamiento de créditos, la operación con valores y la celebración de contratos de fideicomiso.

La principal actividad del Banco es otorgar créditos destinados al sector inmobiliario mediante la obtención de financiamientos principalmente de la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (SHF).

(2) Autorización y bases de presentación Autorización

El 26 de marzo de 2021, Rodrigo Padilla Quiroz (Director General), Gabriela Velázquez Luna (Director Corporativo de Finanzas y Administración), José Alejandro Hazas Arroniz (Subdirector Fiscal) y Jesús Moreno Ávalos (Auditor Interno) autorizaron la emisión de los estados financieros adjuntos y sus notas.

De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM) y los estatutos del Banco, sus accionistas y la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") tienen facultades para modificar los estados financieros después de su emisión. Los estados financieros adjuntos de 2020 se someterán a la aprobación de la próxima Asamblea de Accionistas.

Bases de presentación

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros del Banco están preparados con fundamento en la legislación bancaria y de acuerdo con los criterios de contabilidad para las instituciones de crédito en México (los "Criterios de Contabilidad"), establecidos en el Anexo 33 de las Disposiciones de Carácter general aplicables a las instituciones de crédito ("las Disposiciones") y las reglas de operación aplicables, establecidas por la Comisión, quien tiene a su cargo la inspección y vigilancia de las instituciones de crédito y realiza la revisión de su información financiera.

Los Criterios de Contabilidad establecen que la contabilidad de las instituciones de crédito debe ajustarse a la estructura básica de las Normas de Información Financiera mexicanas (NIF) definida por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF) en la NIF A-1 "Estructura de las normas de información financiera", considerando en primera instancia las NIF contenidas en la Serie NIF A "Marco conceptual", así como lo establecido en el criterio de contabilidad A-4 "Aplicación supletoria a los criterios de contabilidad". Asimismo, establecen que las instituciones deben observar los lineamientos contables de las NIF excepto cuando sea necesario, a juicio de la Comisión, aplicar normatividad o criterios de contabilidad específicos sobre el reconocimiento, valuación, presentación y revelación aplicables a rubros específicos de los estados financieros y los aplicables a su elaboración.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: BIM

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2021

**BANCO INMOBILIARIO MEXICANO,
S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 2 / 16

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

Los Criterios de Contabilidad señalan que a falta de criterio contable específico de la Comisión para las instituciones de crédito, y en un contexto más amplio de las NIF, se aplicarán las bases de supletoriedad establecidas en la NIF A-8, y sólo en caso de que las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por su acrónimo en inglés) a que se refiere la NIF A-8, no den solución al reconocimiento contable, se podrá optar por aplicar una norma supletoria que pertenezca a cualquier otro esquema normativo, siempre que cumpla con todos los requisitos señalados en la citada NIF, debiéndose aplicar la supletoriedad en el siguiente orden: los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América (USGAAP) y cualquier norma de contabilidad que forme parte de un conjunto de normas formal y reconocido, siempre y cuando cumpla con los requisitos del criterio A-4 de la Comisión.

b) Moneda funcional y de informe

Los estados financieros antes mencionados se presentan en moneda de informe peso mexicano, que es igual a la moneda de registro y a su moneda funcional. Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros, cuando se hace referencia a pesos o "\$", se trata de millones de pesos mexicanos.

c) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración efectúe estimaciones y suposiciones que afectan los importes registrados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones y suposiciones.

Juicios y supuestos e incertidumbres en las estimaciones

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros y supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivos en el siguiente año, se incluye en las notas a que se hace referencia a continuación:

- Notas 3c y 6 - Medición de valores de mercado de inversiones en valores.
- Notas 3e, 3f, 8 y 9 - Determinación de la estimación preventiva para riesgo crediticio y de irrecuperabilidad de cuentas por cobrar: supuestos e insumos utilizados para su determinación.
- Notas 3p y 15 - Medición de beneficios a los empleados: supuestos actuariales claves.
- Notas 3k y 17 - Reconocimiento de activos por impuestos diferidos: Disponibilidad de utilidades futuras gravables y la materialización de los impuestos diferidos.

d) Reconocimiento de activos y pasivos financieros en su fecha de concertación

Los estados financieros reconocen los activos y pasivos provenientes de inversiones en valores y reportos en la fecha en que la operación es concertada, independientemente de su fecha de liquidación.

e) Presentación del estado de resultados

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 actual y el ejercicio inmediato anterior que se presenta para

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **BIM**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2021**

**BANCO INMOBILIARIO MEXICANO,
S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 3 / 16

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

efectos comparativos, el Banco no generó Otros Resultados Integrales (ORI).

(3) Resumen de las principales políticas contables

Las políticas contables 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, excepto por lo que se indica en la nota 4 que incluye los cambios contables reconocidos durante el ejercicio.

(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 2020 y 2019, la inflación del último trienio a cada fecha indicada calculada con base en la UDI es del 11.31% y 15.03%, respectivamente. Así mismo los porcentajes de inflación anuales por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 fueron del 3.23%, 2.77% y 4.92%, 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 inicialmente a su valor razonable (el cual incluye, en su caso, el descuento o sobreprecio) y que presumiblemente corresponde al precio pagado; los costos de transacción por la adquisición de los títulos se reconocen en resultados en esa misma fecha. Posteriormente se valúan 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".

(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.

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".

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 ó 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 ó más días naturales de vencido el pago de intereses respectivo, o bien 30 ó 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 ó 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 ó 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 (ver criterios en la hoja siguiente).

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.

Pago sostenido-

Se considera que existe pago sostenido cuando el acreditado presenta cumplimiento de pago sin retraso por el monto total exigible de principal e intereses, como mínimo de tres amortizaciones consecutivas del esquema de pagos del crédito, o en caso de créditos con amortizaciones que cubran períodos mayores a 60 días naturales, el pago de una exhibición.

En los créditos con pagos periódicos de principal e intereses cuyas amortizaciones sean menores o iguales a 60 días en los que se modifique la periodicidad del pago a períodos menores derivado de la aplicación de una reestructura, se considera que existe pago sostenido del crédito, cuando el acreditado presenta cumplimiento de pago de amortizaciones equivalentes a tres amortizaciones consecutivas del esquema original del crédito.

Tratándose de créditos con pago único de principal al vencimiento, con independencia de si el pago de intereses es periódico o al vencimiento, se considera que existe pago sostenido del crédito cuando, ocurra alguno de los supuestos siguientes:

- a) El acreditado haya cubierto al menos el 20% del monto original del crédito al momento de la reestructura o renovación, o bien,
- b) Se hubiere cubierto el importe de los intereses devengados conforme al esquema de pagos por reestructuración o renovación correspondientes a un plazo de 90 días.

El pago anticipado de las amortizaciones de créditos reestructurados o renovados (amortizaciones de créditos reestructurados o renovados que se paguen sin haber transcurrido los días naturales equivalentes a tres amortizaciones consecutivas del esquema de pagos del crédito, o amortizaciones de créditos reestructurados o renovados que se paguen en una sola exhibición sin haber transcurrido las amortizaciones que cubran períodos mayores a 60 días naturales), distintos de aquellos con pago único de principal al vencimiento, con independencia de que los intereses se paguen periódicamente o al vencimiento, no se considera pago sostenido.

En cualquier caso, para que el Banco demuestre que existe pago sostenido, además de asegurarse de que el acreditado cumpla con los lineamientos de pago sostenido indicados en los párrafos anteriores, deberá tener a disposición de la Comisión evidencia que justifique que el acreditado cuenta con capacidad de pago en el momento que se lleve a cabo la reestructura o renovación para responder a las nuevas condiciones del crédito. La evidencia mínima que deberá obtener es lo que se señala a continuación:

- i. probabilidad de incumplimiento intrínseca del acreditado,
-

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **BIM**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2021**

**BANCO INMOBILIARIO MEXICANO,
S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 6 / 16

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

-
- ii. las garantías otorgadas al crédito reestructurado o renovado,
 - iii. la prelación de pago frente a otros acreedores y,
 - iv. la liquidez del acreditado ante la nueva estructura financiera del financiamiento.

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:

- i) cubierto la totalidad de los intereses devengados, y
 - ii) 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:

- i) liquidado la totalidad de los intereses devengados;
- ii) cubierto la totalidad del monto original del crédito que a la fecha de la renovación o reestructuración debió haber sido cubierto, y
- iii) 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:

- i) Garantías: únicamente cuando impliquen la ampliación o sustitución de garantías por otras de mejor calidad.
- ii) Tasa de interés: cuando se mejore la tasa de interés pactada.
- iii) Moneda: siempre y cuando se aplique la tasa correspondiente a la nueva moneda.
- iv) 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.

Comisiones-

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: BIM

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2021

**BANCO INMOBILIARIO MEXICANO,
S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 7 / 16

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

Las comisiones cobradas por el otorgamiento del crédito se registran como un crédito diferido, el cual se amortiza contra los resultados del ejercicio como un ingreso por intereses, bajo el método de línea recta durante la vida del crédito, excepto las que se originen por créditos revolventes que deberán ser amortizadas por un período de 12 meses.

Tratándose de las comisiones cobradas por reestructuraciones o renovaciones de créditos, estas deberán adicionarse a las comisiones que se hubieran originado conforme al párrafo anterior reconociéndose como un crédito diferido, el cual se amortiza contra los resultados del ejercicio como un ingreso por intereses, bajo el método de línea recta durante el nuevo plazo del crédito.

No entrarán en esta categoría las comisiones que se reconozcan con posterioridad al otorgamiento del crédito, aquellas que se generen como parte del mantenimiento de dichos créditos, ni las que se cobren con motivo de créditos que no hayan sido colocados.

Las comisiones cobradas que se originen por el otorgamiento de una línea de crédito que no haya sido dispuesta, en ese momento se reconocen como un crédito diferido, el cual se amortiza contra los resultados del ejercicio como un ingreso por intereses bajo el método de línea recta por un período de 12 meses. En el caso de que la línea de crédito se cancele antes de que concluya el período de 12 meses, el saldo pendiente por amortizar deberá reconocerse directamente en los resultados del ejercicio en el rubro de comisiones y tarifas cobradas, en la fecha en que ocurra la cancelación de la línea.

Las comisiones y tarifas distintas a las cobradas por el otorgamiento del crédito se reconocen contra los resultados de ejercicio en el rubro de comisiones y tarifas cobradas, en la fecha en que se devenguen. En el caso de que una parte o la totalidad de la contraprestación recibida por el cobro de la comisión o tarifa correspondiente se reciba anticipadamente al devengamiento del ingreso relativo, dicho anticipo deberá reconocerse como un pasivo.

Costos y gastos asociados-

Los costos y gastos asociados con el otorgamiento del crédito se reconocen como un cargo diferido, el cual se amortiza contra los resultados del ejercicio como un gasto por intereses, durante el mismo período contable en el que se reconozcan los ingresos por comisiones cobradas por el otorgamiento de crédito.

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.

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.

Criterios contables especiales, derivados de la contingencia sanitaria por COVID-19-

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: BIM

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2021

**BANCO INMOBILIARIO MEXICANO,
S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 8 / 16

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

Derivado de la contingencia sanitaria ocasionada por COVID-19 y el impacto negativo en la economía, mediante los oficios P285/2020 de fecha 27 de marzo de 2020, P293/2020 de fecha 15 de abril de 2020 y P325/2020 de fecha 23 de junio de 2020, la Comisión emitió de forma temporal criterios contables especiales para las instituciones de crédito respecto de la cartera crediticia de consumo, vivienda y comercial, para los clientes que hayan sido afectados y que estuvieran clasificados como vigentes al 28 de febrero de 2020 y 31 de marzo de 2020 (con excepción de aquellos otorgados a personas relacionadas según lo previsto en los artículos 73, 73 Bis y 73 Bis 1 de la Ley de Instituciones de Crédito ("LIC"), o los que se ubiquen al amparo del "Programa Permanente de Apoyo a las Zonas Afectadas por Desastres Naturales" del FIRA, o bien para aquellos créditos que ya sean parte de algún otro programa de beneficios). El Banco aplicó dichos criterios contables especiales mediante el establecimiento de las políticas contables descritas a continuación:

No se consideraron como créditos reestructurados ni como cartera vencida conforme al criterio contable B-6 los créditos que al 28 de febrero de 2020 y 31 de marzo de 2020 estaban clasificados contablemente como vigentes y que se reestructuraron o renovaron posteriormente, por los que sus trámites se concluyeron dentro de los 120 días naturales siguientes a la citada fecha, y en los que su nuevo plazo de vencimiento no fue mayor a 6 meses a partir de la fecha en que hubiera vencido de los créditos siguientes:

1. Créditos con pago único de principal al vencimiento y pagos periódicos de intereses,
2. Créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento,
3. Créditos con pagos periódicos de principal e intereses consistentes en:
 - i. No habiendo transcurrido al menos el 80% del plazo original del crédito, cuando el acreditado hubiere cubierto:
 - a) la totalidad de los intereses devengados, y
 - b) el principal del monto original del crédito, que a la fecha de la renovación o reestructuración debió haber sido cubierto.
 - ii. Durante el transcurso del 20% final del plazo original del crédito, 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 renovación o reestructuración debió haber sido cubierto, y
 - c) cubierto el 60% del monto original del crédito.
4. Los créditos que desde su inicio se estipuló su carácter de revolventes.

Adicionalmente, no se consideraron como créditos reestructurados los créditos que al 28 de febrero de 2020 estaban clasificados contablemente como vigentes en los cuales se realizaron modificaciones a las condiciones originales del crédito dentro de los 120 días naturales a la citada fecha, en las que se ajustaron los perfiles de riesgo del acreditado, y no implicaron un diferimiento total o parcial de principal y/o intereses y que sean distintas a las establecidas en el Criterio B-6, cuando las modificaciones aplicaron por un período de hasta 6 meses.

En los eventos en que las reestructuras o renovaciones incluyeron quitas, condonaciones, bonificaciones, o descuentos sobre el saldo del crédito que repercutieron en menores pagos para los acreditados, como mecanismo para fortalecer la liquidez de estos últimos, el Banco difirió la constitución de estimaciones preventivas para riesgos crediticios, relacionadas con el otorgamiento de dichos beneficios.

Cuando el importe de las quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos, otorgados por el Banco como parte de los apoyos a sus clientes antes descritos, excedió el saldo de la estimación asociada al crédito, el Banco constituyó estimaciones hasta por el

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **BIM**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2021**

**BANCO INMOBILIARIO MEXICANO,
S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 9/ 16

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

monto de la diferencia, en la fecha del otorgamiento del beneficio.

Para la aplicación de los criterios contables especiales anteriormente descritos, el Banco se apegó a lo siguiente:

- No realizó modificaciones contractuales que consideraran de manera explícita o implícita la capitalización de intereses, ni el cobro de ningún tipo de comisión derivada de la reestructuración.
- No restringió, disminuyó o canceló las líneas de crédito previamente autorizadas o pactadas.
- No solicitó garantías adicionales o su sustitución para el caso de reestructuraciones.

En apego a los Criterios Contables Especiales descritos con anterioridad, los efectos por los programas de apoyo por tipo de cartera que el Banco consideró se revelan en la nota 4.

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:

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 emitidas por la Comisión.

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 2020 y 2019, son como se muestran a continuación:

Porcentaje de

Grado de riesgo reserva preventiva

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%

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

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **BIM**

TRIMESTRE: **04** AÑO: **2021**

**BANCO INMOBILIARIO MEXICANO,
S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 10 / 16

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

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 2020 y 2019 son como se mencionan a continuación:

Rangos de porcentaje de

Grado de riesgo estimación preventiva

A-1 0 - 0.5%

A-2 0.501 - 0.75%

B-1 0.751 - 1.0%

B-2 1.001 - 1.5%

B-3 1.501 - 2.0%

C-1 2.001 - 5.0%

C-2 5.001 - 10.0%

D 10.001 - 40.0%

E 40.001 - 100.0%

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 2020 y 2019, son como se menciona a continuación:

Grado de riesgo Rangos de porcentaje de estimación preventiva

A-10 - 2.0%

A-22.01 - 3.0%

B-13.01 - 4.0%

B-24.01 - 5.0%

B-35.01 - 6.0%

C-16.01 - 8.0%

C-28.01 - 15.0%

D15.01 - 35.0%

E35.01 - 100.0%

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

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: BIM

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2021

**BANCO INMOBILIARIO MEXICANO,
S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 11 / 16

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

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 o recibidos mediante dación en pago se registran a su 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 que garantizan la recuperación de una parte o la totalidad de la reserva constituida para ese bien, se registran en resultados dentro del rubro "Otros ingresos (egresos) de la operación". En la fecha, de enajenación del bien se da de baja el activo y se reconoce en resultados el diferencial entre el valor en libros del bien y el precio de venta y el importe reconocido previamente en resultados por los anticipos recibidos.

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 siguiente:

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: BIM

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2021

**BANCO INMOBILIARIO MEXICANO,
S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 12 / 16

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

Meses transcurridos a partir de la Porcentaje de reserva
adjudicación o dación en pago bienes inmuebles

Hasta 120%
Más de 12 y hasta 2410%
Más de 24 y hasta 3015%
Más de 30 y hasta 3625%
Más de 36 y hasta 4230%
Más de 42 y hasta 4835%
Más de 48 y hasta 5440%
Más de 54 y hasta 6050%
Más de 60100%

(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 las vidas útiles estimadas de los activos correspondientes. Las vidas útiles totales y las tasas anuales de depreciación de los principales grupos 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.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019, la depreciación cargada a resultados ascendió a \$6 en ambos años, misma que se presenta dentro del rubro de "Gastos de administración y promoción".

(i) Inversiones permanentes en acciones-

Las inversiones permanentes en acciones se integran por la participación 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-

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

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: BIM

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2021

**BANCO INMOBILIARIO MEXICANO,
S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 13/ 16

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

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

(m) Obligaciones subordinadas en circulación -

El emisor de un instrumento financiero debe clasificar el instrumento o los componentes que lo integran, en el momento de su reconocimiento inicial como un pasivo financiero o un instrumento de capital, de acuerdo con su sustancia económica y no solo con su forma jurídica. En un instrumento de capital el tenedor está expuesto a los riesgos y beneficios patrimoniales de la entidad, en cambio en un instrumento de deuda que representa un pasivo financiero existe una obligación virtualmente ineludible de la entidad de transferir efectivo, bienes o servicios al tenedor para el pago de la deuda. En caso de que un instrumento financiero especifique un monto de pago y una fecha determinada para el mismo se clasifica como un instrumento financiero de pasivo y no de capital.

Los gastos de emisión de un instrumento financiero que califique como pasivo deben deducirse del monto del pasivo. Los intereses, ganancias o pérdidas de un pasivo financiero se reconocen en resultados conforme se devengan.

(n) Provisiones -

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: BIM

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2021

**BANCO INMOBILIARIO MEXICANO,
S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 14 / 16

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

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.

(o) 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".

(p) Beneficios a los empleados-

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.

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.

(q) Reconocimiento de ingresos-

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: BIM

TRIMESTRE: 04 AÑO: 2021

**BANCO INMOBILIARIO MEXICANO,
S. A. INSTITUCIÓN DE BANCA
MÚLTIPLE**

**NOTAS COMPLEMENTARIAS A LA INFORMACIÓN
FINANCIERA**

PAGINA 15/ 16

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

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 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.

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 éstos 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".

(r) 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 (\$2,640 y \$2,560 miles de pesos al 31 de diciembre de 2020 y 2019, respectivamente) por ahorrador por institución bancaria.

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

(s) 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 proporcionan información sobre alguna de las operaciones que se detallan a continuación:

- a) Compromisos crediticios. Se registran las líneas de crédito otorgadas no utilizadas.
 - b) 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.
 - c) 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.
 - d) 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.

e) Colaterales recibidos por la entidad. Se registran los colaterales recibidos por las operaciones de reporto.

f) Otras cuentas de registro. Se registran principalmente los cheques en tránsito y cartera hipotecaria castigada.

(t) 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.

BOLSA MEXICANA DE VALORES, S.A.B. DE C.V.

CLAVE DE COTIZACIÓN: **BIM**

TRIMESTRE: **04**

AÑO: **2021**

**BANCO INMOBILIARIO MEXICANO, S.
A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE**

INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS

PAGINA 1 / 1

SIN CONSOLIDAR

Impresión Final

AL MOMENTO, LA EMISORA NO CUENTA CON INSTRUMENTOS FINANCIEROS DERIVADOS
