



Información Financiera

31 de diciembre de 2025

Contenido

1. Estados Financieros	5
a) Antecedentes	9
b) Consejo de Administración	9
c) Clasificación conforme a CNBV	9
d) Cobertura Geográfica	9
2. Colocación de Principales Productos	10
3. Bases de Presentación	12
a) Resultado Integral	12
b) Principales políticas contables	12
i. <i>Resumen de las principales políticas contables-</i>	12
Modelo de Negocio BIM	13
Análisis y Evaluación	14
Aprobación del Crédito	14
ii. Nuevos Pronunciamientos Contables	22
4. Análisis comparativo ejercicios anteriores	22
a) Indicadores	24
b) Resultados del Ejercicio	25
i. <i>Margen Financiero Ajustado</i>	25
ii. <i>Otros Ingresos de la Operación, neto</i>	25
iii. <i>Gastos de Administración y promoción</i>	25
iv. <i>Resultado Neto</i>	25
c) Cartera de Crédito Etapas 1 Y 2	26
i. <i>Cartera de Crédito Etapa 3</i>	26
ii. <i>Desglose de Intereses y Comisiones</i>	26
iii. <i>Créditos Eliminados y Castigados</i>	26
iv. <i>Recuperación de Créditos Castigados</i>	26
v. <i>Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios</i>	27
vi. <i>Movimientos a la Estimación Preventiva</i>	27
vii. <i>Monto y naturaleza de las garantías recibidas, y los términos y condiciones asociados con el colateral;</i>	27
viii. <i>Monto de las estimaciones correspondientes a las líneas de crédito no dispuestas;</i>	27
d) Bienes Adjudicados	28
e) Activo Fijo y Depreciación	28
f) Activos y Pasivos por Derecho de Uso	28
g) Pagos Anticipados y otros Activos	29
h) Activos Intangibles	29
i) Pasivos	29
j) Tasas promedio por producto	29
5. Administración Integral de Riesgos	31
i. Riesgo de Mercado	33
i. Riesgos de mercado que afectan los resultados por intermediación financiera.	33
ii. <i>Riesgo de emisor y contraparte</i>	34
ii. Riesgo de Crédito	34
i. <i>Riesgos de crédito que afectan el costo crediticio y el margen financiero.</i>	34
ii. Evaluación y seguimiento del riesgo crediticio:	34
iii. Garantías para el riesgo de crédito.	35
iii. Riesgo de Liquidez	35
i. Políticas de cobertura y/o mitigación del riesgo.	35
iv. Riesgo Operacional	36
i. Objetivos para la administración del riesgo	36
ii. Políticas de cobertura y/o mitigación del riesgo.	36
v. Riesgo Tecnológico.	36
vi. Riesgo Legal	37
i. Políticas de cobertura y/o mitigación del riesgo.	37
I. Información de la administración del riesgo de crédito	37
i. Información cualitativa:	37
ii. Información cuantitativa:	38
De la mitigación al riesgo	46

II.	Información de la administración del riesgo de crédito por las operaciones con instrumentos financieros, incluyendo los instrumentos financieros derivados:	47
i.	Información cualitativa:	47
ii.	Información cuantitativa:	47
III.	Información de la administración del riesgo de tasa de interés	48
i.	Información cualitativa:	48
ii.	Información cuantitativa:	48
IV.	Información de la administración del riesgo de mercado.....	48
a)	Prueba de Cobertura del Comité de Basilea "Backtesting"	49
b)	Análisis de Sensibilidad al Riesgo de Mercado.....	49
V.	Información de la administración del Riesgo de Liquidez.....	49
i.	Información cualitativa	49
ii.	Información cuantitativa.....	50
a.	Sobre el Coeficiente Cobertura de Liquidez (CCL).....	50
b.	Sobre el Coeficiente de Financiamiento Estable Neto (CFEN).....	53
VI.	En relación con el riesgo operacional	54
VII.	Sobre el Anexo 1-O BIS 1: Revelación de Información relativa al Cálculo del Requerimiento de Capital por Riesgo Operacional.....	55
VIII.	Sobre el Anexo 1-O BIS: Revelación de Información relativa a la Razón de Apalancamiento	55
	Críterios Contables Especiales en apoyo a contingencia Covid-19	65
6.	Control Interno	67

Notas y Comentarios de la Administración sobre los resultados de las operaciones de la Situación Financiera consolidada al 31 de diciembre de 2025, las notas que se acompañan forman parte de los Estados Financieros.

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 2025

31 de diciembre de 2025

LIC. RODRIGO PADILLA QUIROZ
Director General

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

C.P. GABRIELA LILIANA CASTILLO RODRIGUEZ
Titular de Auditoría

L.C. JOSÉ ALEJANDRO HAZAS ARRÓNIZ
Director 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

Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre de 2025 (Auditado)

(Cifras en millones de pesos)

ACTIVO		PASIVO Y CAPITAL	
Efectivo y equivalentes a efectivo	\$ 1,842	Captación Tradicional	
Cuentas de Margen	-	Depósitos de exigibilidad inmediata	\$ 593
Inversiones en Instrumentos Financieros		Depósitos a plazos	
Instrumentos financieros negociables	\$ -	Del público en general	12,361
Instrumentos financieros para cobrar y vender	210	Mercado de dinero	-
Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (valores) (r)	-	Fondos especiales	12,361
	210	Títulos de Crédito emitidos	-
Deudores por reporte (saldo deudor)	550	Cuenta global de captación sin movimientos	- \$ 12,954
Préstamo de Valores		Prestamos Bancarios y de otros organismos	
Instrumentos Financieros Derivados		De exigibilidad Inmediata	\$ -
Con fines de negociación	\$ -	De corto plazo	17
Con fines de cobertura	-	De Largo plazo	927
Ajustes de valuación por cobertura de Activos Financieros	-		943
Cartera de Crédito con riesgo de crédito Etapa 1		Acreedores por reporte	-
Créditos comerciales		Prestamo de Valores	-
Actividad empresarial o comercial	\$ 12,662	Colaterales vendidos o dados en Garantía	
Entidades financieras	11	Reportos (Saldo Acreedor)	\$ -
Entidades gubernamentales	-	Préstamo de valores	-
Créditos al consumo	-	Derivados	-
Créditos a la vivienda	192	Otros colaterales vendidos	-
Créditos Otorgados en calidad de agente del Gobierno Federal	-	Instrumentos Financieros Derivados	
Total de Cartera con riesgo de crédito Etapa 1	\$ 12,865	Con Fines de negociación	\$ -
Cartera de Crédito con riesgo de crédito Etapa 2		Con Fines de Cobertura	-
Créditos comerciales		Ajuste de valuación por Cobertura de Pasivos Financieros	-
Actividad empresarial o comercial	\$ 38	Obligaciones de Operaciones de Bursatilización	-
Entidades financieras	-	Pasivo por Arrendamiento	93
Entidades gubernamentales	-	Recursos de Aplicación Restringida recibidos del Gobierno Federal (BD)	
Créditos al consumo	-	Otras cuentas por pagar	
Créditos a la vivienda	3	Acreedores por liquidación de operaciones	\$ -
Total de Cartera con riesgo de crédito Etapa 2	\$ 41	Acreedores por cuentas de margen	-
Cartera de Crédito con riesgo de crédito Etapa 3		Acreedores por colaterales recibidos en efectivo	-
Créditos comerciales		Contribuciones por Pagar	48
Actividad empresarial o comercial	\$ 315	Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	133
Entidades financieras	-	Pasivos relacionados con Grupos de Activos mantenidos para la venta	-
Entidades gubernamentales	-	Instrumentos Financieros que califican como pasivo	
Créditos al consumo	-	Obligaciones subordinadas en circulación	498
Créditos a la vivienda	0	Aportaciones para futuros aumentos de capital pendientes de formalizar por su órgano de gobierno	-
Total de Cartera con riesgo de crédito Etapa 3	\$ 315	Otros	-
Cartera de Crédito Valuada a Valor Razonable		Obligaciones asociadas con el retiro de componentes de propiedades, mobiliario y equipo	-
Cartera de Crédito	\$ 13,221	Pasivo por Impuestos a la Utilidad	-
(+/-) Partidas Diferidas	(64)	Pasivo por Beneficios a los Empleados	59
(-) menos:		Créditos Diferidos y Cobros anticipados	10
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(212)	Total Pasivo	\$ 14,738
Cartera de Crédito (Neto)	\$ 12,945		
Derechos de cobro adquiridos (Neto)	\$ -		
Total de Cartera de Créditos (neto)	12,945		
Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	-		
Otras cuentas por cobrar (neto)	443		
Bienes adjudicados (neto)	227		
Activos de larga duración mantenidos para la venta o para distribuir a los propietarios	-		
Pagos Anticipados y otros Activos (Neto)	115		
Propiedades, Mobiliario y equipo (neto)	44		
Activos por Derechos de Uso de Propiedades, Mobiliario y Equipo (Neto)	82		
Inversiones permanentes	18		
Activo por Impuestos a la utilidad diferidos (neto)	160		
Activos Intangibles (Neto)	27		
Activos por Derechos de Uso de Activos Intangibles (Neto)	4		
Crédito Mercantil	-		
TOTAL DEL ACTIVO	\$ 16,667		
		CAPITAL CONTABLE	
		Capital Contribuido	
		Capital Social	1,713
		Aportaciones futuros aumentos de Capital formalizadas por el organo de gobierno	-
		Prima en venta de acciones	-
		Instrumentos Financieros que califican como capital	-
			\$ 1,713
		Capital Ganado	
		Reserva de capital	74
		Resultados Acumulados	0
		Otros Resultados Integrales	-
		Valuación de instrumentos financieros para cobrar o vender	-
		Valuación de instrumentos derivados de cobertura de flujos de efectivo	-
		Ingresos y gastos relacionados con activos mantenidos para su disposición	-
		Remediación de beneficios definidos a los empleados	-
		Efecto acumulado por conversión	-
		Resultado por tenencia de activos no monetarios	-
		Participación en ORI de otras entidades	-
		Resultado neto	142
			216
		TOTAL CAPITAL CONTABLE	\$ 1,929
		TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	\$ 16,667
		CUENTAS DE ORDEN	
		Avales otorgados	\$ -
		Activos y pasivos contingentes	-
		Compromisos Crediticios	8,797
		Bienes en Fideicomiso o Mandato	-
		Fideicomiso	\$ 82,532
		Mandato	-
		Agente Financiero del Gobierno Federal	82,532
		Bienes en custodia o administración	2,768
		Colaterales recibidos por la entidad	550
		Colaterales recibidos y vendidos o entregados en garantía por la entidad	-
		Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	434
		Otras cuentas de registro	89

El saldo histórico Capital Social al 31 de Diciembre del 2025 es de \$1,694 millones de pesos

El Índice de Capitalización (ICAP) 16.06

<https://www.bim.mx/inicio/informacion-corporativa/informacion-corporativa-para-transparencia/>

"El presente estado de situación financiera 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 estado de situación financiera 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

C.P. GABRIELA LILIANA CASTILLO RODRÍGUEZ
Titular de Auditoría Interna

LIC. JOSÉ ALEJANDRO HAZAS ARRONIZ
Director de Contabilidad

<http://www.cnbv.gob.mx>

Estado de Resultados Integral

del 1° de enero al 31 de Diciembre de 2025 (Auditado)

(Cifras en millones de pesos)

Ingresos por intereses		\$ 1,998
Gastos por intereses		(1,414)
Resultado por posición monetaria, neto		-
Margen Financiero		\$ 584
Estimación preventiva de riesgos crediticios		(71)
Margen Financiero ajustado por riesgos crediticios		\$ 513
Comisiones y tarifas cobradas	\$ 450	
Comisiones y tarifas pagadas	(6)	
Resultado por intermediación	-	
Otros ingresos (egresos de la operación)	19	
Gastos de administración y promoción	(813)	(350)
Resultado de la operación		\$ 163
Participación en el resultado neto de otras entidades		4
Resultado antes de impuesto a la utilidad		\$ 167
Impuestos a la utilidad		(25)
Resultado de Operaciones discontinuas		\$ 142
Operaciones Discontinuadas		-
RESULTADO NETO		\$ 142
Otros resultados integrales		-
Valuación de instrumentos financieros para cobrar o vender		-
Valuación de instrumentos financieros derivados de cobertura de flujos de efectivo		-
Ingresos y gastos relacionados con activos mantenidos para su disposición		-
Remediación de beneficios definidos a los empleados		-
Efecto acumulado por conversión		-
Resultado por tenencia de activos no monetarios		-
Participación en ORI de otras entidades		-
RESULTADO INTEGRAL		\$ 142

"El presente estado de resultados integral 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 integral 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 Admsitración

C.P. GABRIELA LILIANA CASTILLO RODRÍGUEZ

Titular de Auditoría Interna

LIC. JOSÉ ALEJANDRO HAZAS ARRONIZ

Director de Contabilidad

Estado de Flujo de Efectivo del 1° de Enero al 31 de Diciembre de 2025 (Auditado)
(Cifras en millones de pesos)

Actividades de operación		
Resultado antes de impuestos a la utilidad	\$	<u>167</u>
Ajustes por partidas asociadas con actividades de inversión		
Depreciación de propiedades, mobiliario y equipo	\$ 38	
Amortizaciones de activos intangibles	9	
Pérdidas o reversión de pérdidas por deterioro de activos de larga duración.	-	
Participación en el resultado neto de otras entidades	(4)	
Otros ajustes por partidas asociadas con actividades de inversión	-	
Operaciones discontinuadas	-	
Activos de larga duración mantenidos para la venta o para distribuir a los propietarios	-	43
Ajustes por partidas asociadas con actividades de financiamiento		
Intereses asociados con préstamos interbancarios y de otros organismos	\$ -	
Intereses asociados con instrumentos financieros que califican como pasivo	-	
Intereses asociados con instrumentos financieros que califican como capital	-	
Otros intereses	11	11
Suma	\$	221
Cambio en partidas de operación		
Cambio en cuentas de margen (instrumentos financieros derivados)	\$ -	
Cambio en inversiones en instrumentos financieros (valores) neto	-	
Cambio en deudores por reporto (neto)	(100)	
Cambio en préstamo de valores (activo)	-	
Cambio en instrumentos financieros derivados (activo)	-	
Cambio en cartera de crédito (neto)	(882)	
Cambio en derechos de cobro adquiridos (neto)	-	
Cambio en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	-	
Cambio en activos virtuales	-	
Cambio en otras cuentas por cobrar (neto)	(53)	
Cambio en bienes adjudicados (neto)	(45)	
Cambio en otros activos operativos (neto)	19	
Cambio en captación tradicional	1,573	
Cambio en préstamos interbancarios y de otros organismos	(497)	
Cambio en acreedores por reporto	-	
Cambio en préstamo de valores (pasivo)	-	
Cambio en colaterales vendidos o dados en garantía	-	
Cambio en instrumentos financieros derivados (pasivo)	-	
Cambio en obligaciones en operaciones de bursatilización	-	
Cambio en obligaciones subordinadas con características de pasivo	-	
Cambio en otros pasivos operativos	19	
Cambio en instrumentos financieros derivados de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de operación)	-	
Cambio en activos / pasivos por beneficios a los empleados	9	
Cambios en otras cuentas por pagar	(70)	
Cambio en otras provisiones	-	
Devoluciones de impuestos a la utilidad	-	
Pagos de impuestos a la utilidad	-	
Flujos netos de efectivo de actividades de operación		(26)
Actividades de inversión		
Pagos por instrumentos financieros a largo plazo	\$ -	
Cobros por instrumentos financieros a largo plazo	-	
Pagos por adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(8)	
Cobros por disposición de propiedades, mobiliario y equipo	-	
Pagos por operaciones discontinuadas	-	
Cobros por operaciones discontinuadas	-	
Pagos por adquisición de subsidiarias	-	
Cobros por disposición de subsidiarias	-	
Pagos por adquisición de asociadas, negocios conjuntos y otras inversiones permanentes	-	
Cobros por adquisición de asociadas, negocios conjuntos y otras inversiones permanentes	-	
Cobros de dividendos en efectivo de inversiones permanentes	-	
Pagos por adquisición de activos intangibles	(6)	
Cobros por disposición de activos intangibles	-	
Cobros asociados con instrumentos financieros derivados de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	-	
Pagos asociados con instrumentos financieros derivados de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	-	
Otros cobros por actividades de inversión	-	
Otros pagos por actividades de inversión	-	
Flujos netos de efectivo de actividades de actividades de i		(14)
Actividades de financiamiento		
Cobros por la obtención de préstamos interbancarios y de otros organismos	\$ -	
Pagos de préstamos interbancarios y de otros organismos	-	
Pagos de pasivo por arrendamiento	(41)	
Cobros por emisión de acciones	-	
Pagos por reembolsos de capital social	-	
Cobros por la emisión de instrumentos financieros que califican como capital	-	
Pagos asociados a instrumentos financieros que califican como capital	-	
Pagos de dividendos en efectivo	-	
Pagos asociados a la recompra de acciones propias	-	
Cobros por la emisión de instrumentos financieros que califican como pasivo	-	
Pagos asociados con instrumentos financieros que califican como pasivo	(5)	
Pagos por intereses por pasivo por arrendamiento	(11)	
Cobros asociados con instrumentos financieros derivados de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de financiamiento)	-	
Pagos asociados con instrumentos financieros derivados de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de financiamiento)	-	
Otros cobros por actividades de financiamiento	-	
Otros pagos por actividades de financiamiento	-	
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento		(57)
Incremento o disminución neta de efectivo y equivalente de efectivo	\$	124
Efectos por cambios en el valor del efectivo y equivalentes de efectivo		-
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período		1,718
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$	1,842

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 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 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

C.P. GABRIELA LILIANA CASTILLO RODRÍGUEZ
Titular de Auditoría Interna

LIC. JOSÉ ALEJANDRO HAZAS ARRONIZ
Director de Contabilidad

Estado de Cambios en el Capital Contable del 1° de enero al 31 de Diciembre de 2025 (Auditado)

(Cifras en millones de pesos)

Concepto	Capital Contribuido				Capital Ganado										Total participación de la controladora	Participación no controladora	Total de Capital Contable	
	Capital social	Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas por su órgano de gobierno	Prima en venta de acciones	Instrumentos financieros que califican como capital	Reservas de Capital	Resultados Acumulados	Valuación de instrumentos financieros para cobrar o vender	Valuación de instrumentos financieros derivados de cobertura de flujos de efectivo	Ingresos y Gastos relacionados con activos mantenidos para su disposición	Remedios por beneficios definidos a los empleados	Efecto acumulado por conversión	Resultado por tenencia de activos no monetarios	Participación en ORI de otras entidades	Resultado Neto				
Saldo al 31 de diciembre de 2024	1,541	-	-	-	55	-	-	-	-	-	-	-	-	-	191	1,787	-	1,787
Ajustes retrospectivos por cambios contables	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajustes retrospectivos por correcciones de errores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2024 ajustado	1,541	-	-	-	55	-	-	-	-	-	-	-	-	-	191	1,787	-	1,787
Movimientos de propietarios																		
Aportaciones de Capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reembolsos de Capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Decreto de Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Capitalización de otros conceptos del capital contable	172	-	-	-	-	(172)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Cambios en la participación controladora que no implican pérdida de control	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Traspaso del resultado neto a resultados de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	191	-	-	-	-	-	-	-	-	(191)	-	-	-
Total	172	-	-	-	-	19	-	-	-	-	-	-	-	-	(191)	-	-	-
Movimientos de Reservas																		
Reservas de Capital	-	-	-	-	19	(19)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado Integral																		
- Resultado neto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	142	142	-	142
- Otros resultados integrales	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valuación de instrumentos financieros para cobrar o vender	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Valuación de instrumentos financieros derivados de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ingresos y gastos relacionados con activos mantenidos por su disposición	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Remedios por beneficios definidos a los empleados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Efecto acumulado por conversión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado por tenencia de activos no monetarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Participación en ORI de otras entidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	142	142	-	142
Saldo al 31 de diciembre de 2025	1,713	-	-	-	74	(0)	-	-	-	-	-	-	-	-	142	1,929	-	1,929

El presente estado de cambios en el capital contable, 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 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 valoraron 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 cambios en el capital contable 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

C.P. GABRIELA LILIANA CASTILLO RODRIGUEZ
Titular de Auditoría Interna

LIC. JOSÉ ALEJANDRO HAZAS ARRONIZ
Director 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

CONSEJO DE ADMNISTRACIÓN BIM	
CONSEJEROS PATRIMONIALES	
PROPIETARIO	SUPLENTE
Jacobo Justino Hirschhorn Rothschild	
Leopoldo Hirschhorn Cymerman	Ildefonso Córdova Márquez
Ari Luis Hirschhorn Cymerman	Anabell Requejo García
Eduardo Guzmán Hernández	Eduardo Guzmán Brachetti
Víctor David Mena Aguilar	Víctor Farid Mena Náder
Víctor Manuel Requejo Hernández	Ariadna Requejo García
Salomón Marcuschamer Stavchansky	Joe Sam Ackerman Braun
Juan José Sainz Pérez	Juan José Sainz Mier y Terán
CONSEJEROS INDEPENDIENTES	
PROPIETARIO	SUPLENTE
León Halkin Bider	
Germán Francisco Moreno Pérez	Miguel Augusto Molina Foncerrada
Alejandro Rivero Andreu Salas	José Pablo García Zuno
José Cuauhtémoc Aguirre Ventura	Marcelo Armando Guajardo Vizcaya
Julián Alberto Sánchez García	
Presidente	Víctor Manuel Requejo Hernández
Vicepresidente	Leopoldo Hirschhorn Cymerman
Secretario	Rodrigo Padilla Quiroz
Prosecretario	Marlene Escobedo Rojas

c) Clasificación conforme a CNBV

Calificaciones

- El 28 de marzo de 2025, Moody’s Local México asignó la calificación de depósitos (Calificación de Contraparte Crediticia para Bancos) en moneda local a largo plazo de A-.mx con perspectiva estable a Banco Inmobiliario Mexicano, S.A., Institución de Banca Múltiple (BIM). Al mismo tiempo, Moody’s Local México asignó la calificación de depósitos (Calificación de Contraparte Crediticia para Bancos) en moneda local a corto plazo de ML A-2.mx.

La Calificación, asignada a BIM reconoce un núcleo sólido de captación tradicional y una sólida evolución en los ingresos por intereses y actividades fiduciarias, así como los resultados positivos que respaldan una creciente rentabilidad.

- El 14 de mayo de 2025, Moody’s Local México asigna la evaluación de calidad de administrador de activos en SQ2.mx a Banco Inmobiliario Mexicano, considerando los siguientes factores:
 - Administración de créditos se evalúa en Arriba del promedio (+)
 - Cobranza se evalúa en Promedio (+)
 - Mitigación de pérdidas se evalúa en Promedio (+)
 - Ejecución se evalúa en Promedio (+)
 - Estabilidad se evalúa en Arriba del promedio (+)
- El 30 de junio de 2025, HR Ratings ratifica las calificaciones de HR BBB+ con Perspectiva Estable y de HR3 para BIM, esta ratificación se basa en su adecuada estabilidad financiera y en la estabilidad de su posición de solvencia, la calidad de activos y la generación de ingresos. Asimismo, se ajustaron las etiquetas de Enfoque Social de Negocios de Limitado a Promedio y la de Riesgo Regulatorio y Macroeconómico de Limitado a Promedio. La calificación contempla un *notch* cualitativo negativo, derivado de la elevada concentración de sus clientes principales.

d) Cobertura Geográfica

Actualmente somos 455 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 15 oficinas distribuidas en 6 Divisiones Regionales, una sucursal Bancaria en la capital del país y un Centro Financiero en el estado de México.

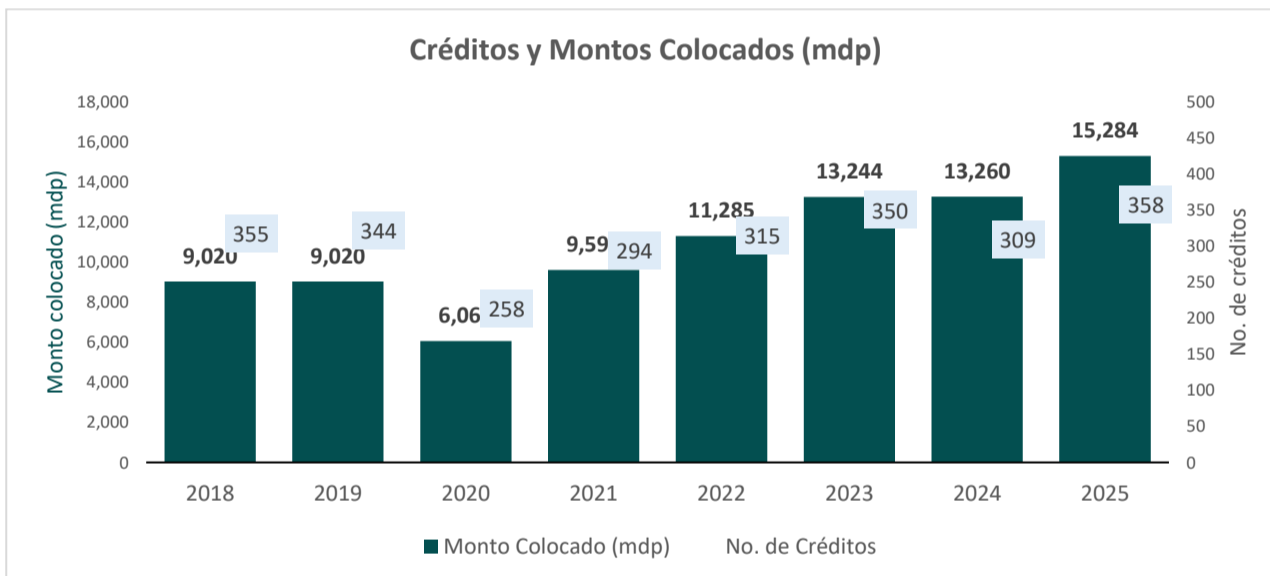
Para 2025 la **Apertura de la Sucursal Bancaria** en Terraza Lomas Verdes con operación ininterrumpida los 365 días del año.



2. Colocación de Principales Productos

Crédito Punte

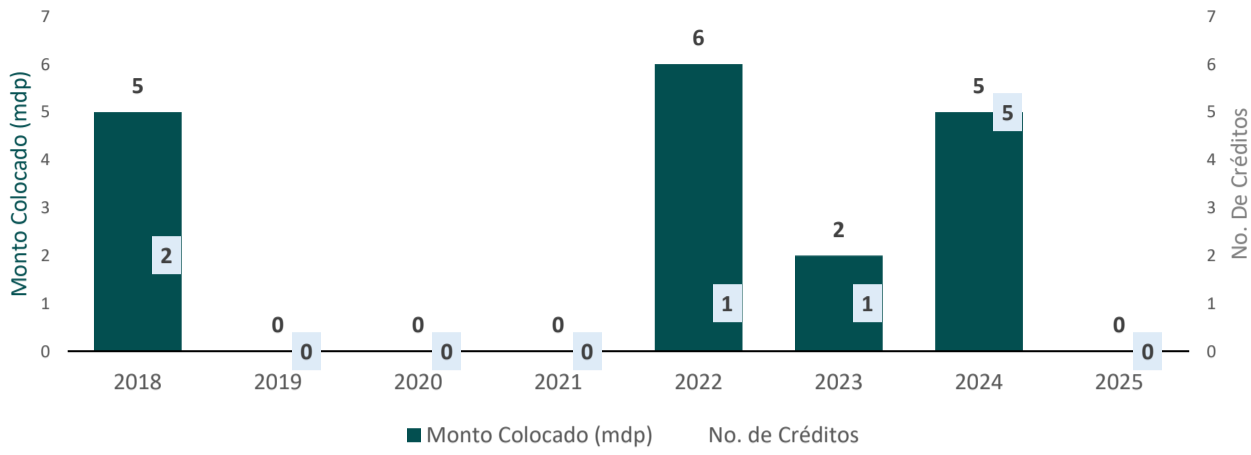
DATO	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Monto Colocado (mdp)	9,020	9,020	6,061	9,592	11,285	13,244	13,260	15,284
No. de Créditos	355	344	258	294	315	350	309	358
No. de Viviendas	11,468	12,037	9,735	12,159	11,825	13,254	12,787	13,313



Crédito Individual

DATO	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Monto Colocado (mdp)	5	0	0	0	6	2	5	0
No. de Créditos	2	0	0	0	1	1	5	0

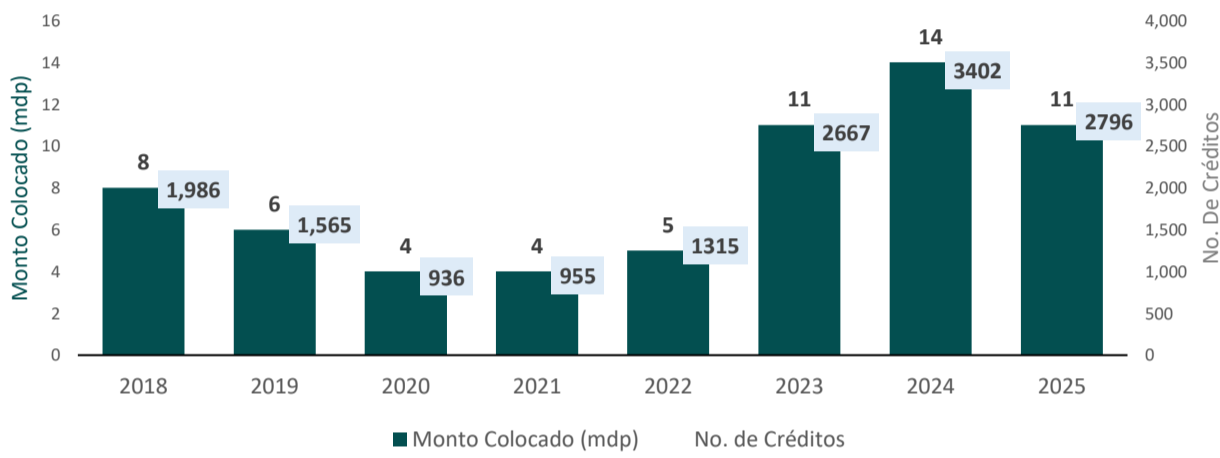
Créditos y Montos Colocados (mdp)



Integración de Expedientes de FOVISSTE

DATO	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Monto Colocado (mdp)	8	6	4	4	5	11	14	11
No. de Créditos	1,986	1,565	936	955	1315	2667	3402	2796

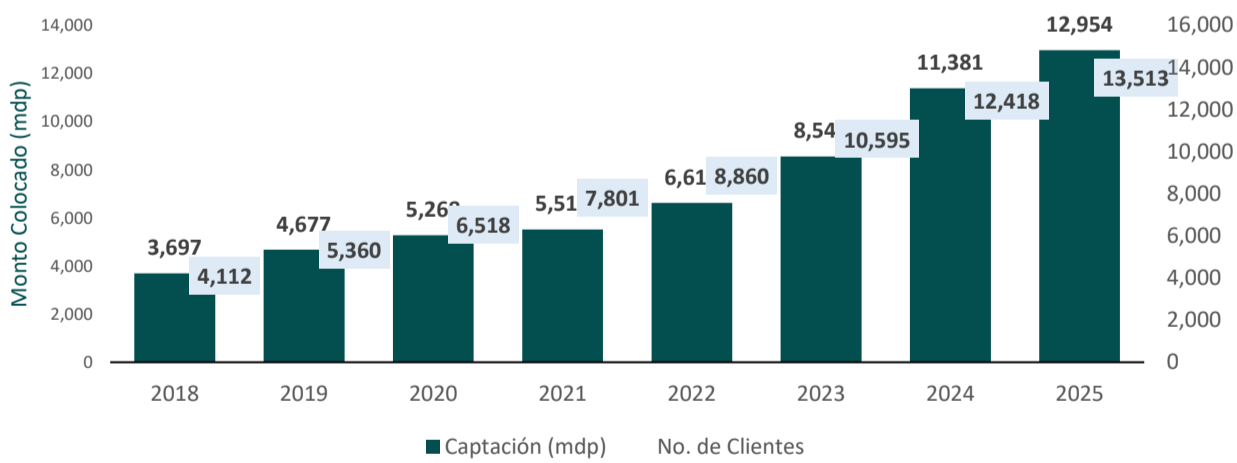
Créditos y Montos Colocados (mdp)



Captación Tradicional público en general

DATO	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Captación (mdp)	3,697	4,677	5,268	5,514	6,617	8,548	11,381	12,954
No. de Clientes	4,112	5,360	6,518	7,801	8,860	10,595	12,418	13,513

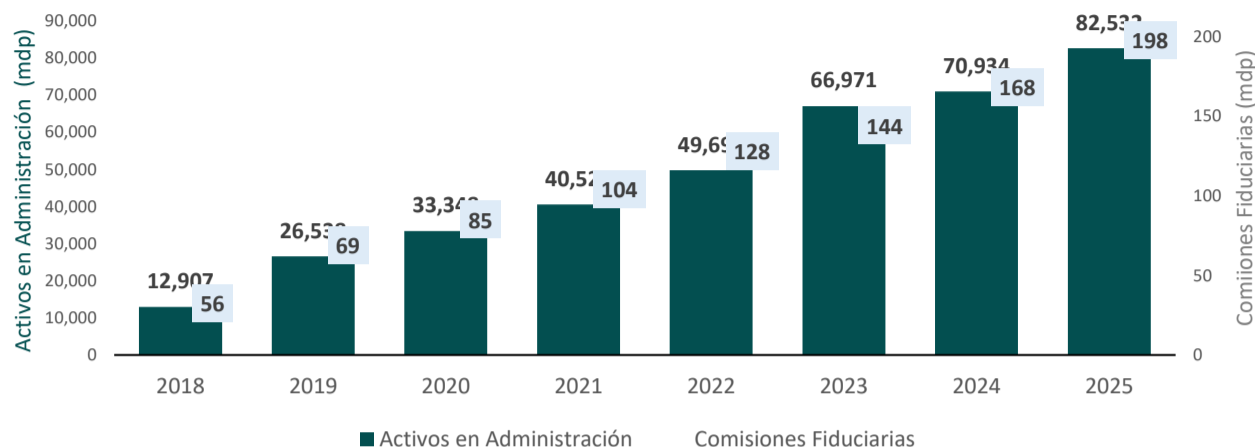
Captación (mdp) y No de Clientes



Comisiones Fiduciarias y Activos en Administración

DATO	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Activos en Administración	12,907	26,538	33,348	40,526	49,692	66,971	70,934	82,532
Comisiones Fiduciarias	56	69	85	104	128	144	168	198

Créditos y Montos Colocados (mdp)



3. Bases de Presentación

a) Resultado Integral

Corresponde al resultado neto incrementado o disminuido por los ORI del periodo, netos de los efectos de impuestos a la utilidad y PTU relacionados. Los ORI estarán integrados por: valuación de instrumentos financieros para cobrar o vender, valuación de instrumentos financieros derivados de cobertura de flujos de efectivo, ingresos y gastos relacionados con activos mantenidos para su disposición, remediación de beneficios definidos a los empleados, efecto acumulado por conversión y el resultado por tenencia de activos no monetarios.

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-

Los estados financieros fueron preparados de conformidad con los Criterios de Contabilidad, los cuales debido a que el Banco opera en un entorno económico no inflacionario conforme lo establece la NIF B-10 “Efectos de la inflación”, incluyen el reconocimiento de los efectos de la inflación hasta el 31 de diciembre de 2007 con base en el valor de la Unidad de Inversión (UDI), que es una unidad de cuenta cuyo valor es determinado por el Banco de México (Banco Central) en función de la inflación. El porcentaje de inflación anual, acumulada en los tres últimos ejercicios y los valores de la UDI utilizados para determinar la inflación, se muestran a continuación.

31 de diciembre de	UDI	Inflación	
		Del año	Acumulada
2025	8.665387	3.69%	13.10%
2024	8.340909	4.21%	17.60%
2023	7.981602	4.66%	20.83%

b. Efectivo y equivalentes de efectivo-

El efectivo se reconoce a su valor nominal. Se consideran efectivo, la moneda de curso legal los depósitos en el 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, entre otros los préstamos interbancarios con vencimientos iguales o menores a tres días hábiles (operaciones de “Call Money”).

Los rendimientos que genera el efectivo y equivalentes de efectivo se reconocen en resultados conforme se devengan.

c. Inversiones en valores-

Se clasifican con base en el Criterio NIF C-2 Inversión en Instrumentos Financieros y Criterio A-2 Normas Particulares contenido en el Anexo 33 de las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Instituciones de Crédito, emitidas por la Comisión.

Se descarta el concepto intención de adquisición y utilización de una inversión en un instrumento financiero de deuda o capital (en adelante los instrumentos financieros) para determinar su clasificación. En su lugar, se adopta el concepto de modelo de negocio de la administración de las inversiones en instrumentos financieros para obtener flujo de efectivo, que puede ser el obtener un rendimiento contractual de un instrumento financiero, por el cobro de rendimientos contractuales y/o venta o el obtener utilidades por su venta compra.

Instrumentos Financieros para cobrar principal e interés (IFCP).

El modelo de negocio es generar una utilidad a través de recibir los flujos de un rendimiento contractual de los instrumentos financieros., en tal caso estos se reconocen a su costo amortizado.

Instrumentos Financieros para Cobrar o Vender (IFCV)

El modelo de negocio generar una utilidad a través de un rendimiento contractual y venderlos en el momento adecuado, siendo estos reconocidos a su valor razonable a través del ORI.

Instrumentos Financieros Negociables

El modelo de negocio es generar una ganancia con base en su compra venta, estos instrumentos son reconocidos con base a su valor razonable.

Modelo de Negocio BIM

Banco Inmobiliario Mexicano, requiere de un portafolio que tenga como objetivo mantener instrumentos de fácil realización que le den al banco la flexibilidad necesaria para estabilizar el Coeficiente de Cobertura de Liquidez (en adelante "CCL") ante cualquier fluctuación de la captación tradicional.

El modelo de negocio que sigue este portafolio es adquirir instrumentos financieros gubernamentales con la única finalidad de darle estabilidad al CCL.

En este sentido, los instrumentos financieros adquiridos para este portafolio se mantienen para cobrar los flujos de efectivo contractuales, mientras que, de acuerdo a la estrategia de Apetito de Riesgo (RAF) podrán ser vendidos en directo en cualquier momento en que la liquidez de BIM se vea presionada y el CCL lo permita.

BIM debe asegurar mantener un nivel adecuado de activos líquidos que sean suficiente para cubrir las salidas de recursos de captación que tengan vencimiento en los siguientes 30 días, esto es el CCL. Para estabilizarlo, se requiere que cierto porcentaje de la liquidez del Banco se invierta en activos líquidos de alta calidad. La información específica relativa a este punto la emite la UAIR de manera semanal, indicándole a la Tesorería un rango de operación de la liquidez.

La forma en la que BIM administra y gestiona su portafolio de inversiones actuales se basa en un enfoque de generar flujos de efectivo a través del cobrar o vender, según lo que le convenga.

BIM tiene su posición activa actual para cubrir las necesidades de liquidez y para maximizar el rendimiento del portafolio, esto lo logra con inversiones que pueden vender o mantener para cobrar rendimientos, de acuerdo a la estrategia determinada por la Administración, por lo que el modelo de negocio que utiliza es de Instrumentos Financieros para Cobrar o Vender.

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.

El grupo Cartera de crédito se constituye por los recursos otorgados en crédito cuyo vencimiento no se ha cumplido, recursos otorgados en créditos pendientes de recuperación cuando el vencimiento se cumplió, intereses devengados no cobrados provenientes de los créditos otorgados y por la estimación preventiva resultante de la calificación de cartera y la aplicación de las políticas presentadas en este apartado.

Principales políticas y procedimientos establecidos para el otorgamiento del crédito.

Análisis y Evaluación

Todo Cliente o solicitante de un crédito, debe estar calificado mediante el estudio de crédito respectivo y debe considerar:

- Ser conciso, resaltando aquellos elementos que son críticos para que el Comité de Crédito, Órgano o Funcionario facultado pueda tomar una decisión para autorizar o rechazar el financiamiento propuesto.
- Contener información verídica, oportuna y precisa.
- Analizar y evaluar debilidades y fortalezas, para facilitar la toma de decisiones por los órganos.
- Análisis Cualitativo.
- Análisis Cuantitativo.
- Historial de Crédito, emitido por el buró de crédito, de la Empresa y Accionistas con una representación superior al 10% (diez por ciento) del Capital Social y en su caso de Obligados Solidarios.
- La experiencia de pago del acreditado con la propia Institución.
- Calificación inicial del Cliente que se calculará de acuerdo a la metodología establecida en el Anexo 21 o 22 de la Circular Única de Bancos, según corresponda.
- Contener información sobre los créditos en Operación con la Institución y determinar si la Operación no sobrepasa los límites de exposición permitidos. (Riesgo de Grupo)
- Información del Dictamen Legal.
- Información del Dictamen Técnico, en su caso.
- Evaluación de la fuente de recuperación del crédito.
- Si es un crédito relacionado recomendar por qué instancia tiene que aprobarse.

Aprobación del Crédito

El Área de Crédito distribuye a las áreas involucradas, a través de correo electrónico la minuta con las condiciones autorizadas por el comité de crédito y rubricadas por el director de crédito.

Las Minutas de Autorización de Comités deberán contener todas aquellas condiciones necesarias para otorgar el financiamiento:

- Nombre del acreditado.
- Tipo de crédito.
- Monto y moneda del crédito.
- Plazo y forma de disposición.
- Calendario de amortización y/o forma de pago, en su caso.
- Tasa de interés.
- Comisiones.
- Avalista y/o deudores obligados solidarios.
- La existencia de garantía (s).
- Firmas de los participantes de Comité.

La Cartera de crédito está integrada por Etapa 1, Etapa 2, Etapa 3 y la Estimación preventiva para riesgos crediticios.

El saldo a registrar será el importe efectivamente otorgado al acreditado; a este monto se adicionarán los intereses ordinarios que se vayan devengando conforme al esquema de pagos del crédito.

Las comisiones cobradas por apertura de crédito se registrarán como un crédito diferido, el cual se amortizará contra los resultados del ejercicio, bajo el método de costo amortizado. Otras comisiones cobradas se registran en su totalidad en las cuentas de ingresos en el día en que se hacen efectivas.

El monto de los intereses ordinarios devengados que se reconocerán contablemente se determinará de acuerdo con el esquema de pagos del crédito otorgado.

De acuerdo a la publicación en el Diario Oficial de la Federación del 23 de septiembre de 2021, relativa a la RESOLUCIÓN modificatoria de la Resolución que modifica las Disposiciones de carácter general aplicables a las Instituciones de Crédito, publicada el 13 de marzo de 2020. Banco Inmobiliario Mexicano durante el periodo de 2022 en la determinación del costo amortizado a que se refiere el criterio B-6 "Cartera de Crédito" contenido en el Anexo 33, utilizó en el reconocimiento de los intereses devengados de su cartera de crédito, la tasa de interés contractual, así como

el método de línea recta para el reconocimiento de las comisiones cobradas y los costos de transacción conforme lo indicado en el actual criterio B-6 "Cartera de Crédito", vigente hasta el 31 de diciembre de 2021.

A partir del ejercicio 2023 la Institución reconoce el interés efectivo determinado mediante la aplicación de la tasa de interés efectiva se reconoce conforme se devenga. El interés efectivo incluye el devengamiento de los intereses de cartera y la amortización de comisiones por el otorgamiento de crédito, ambos presentados en el rubro de "Ingresos por intereses", así como en su caso la amortización de los costos de transacción por el otorgamiento de crédito presentada en el rubro de "Gastos por intereses".

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

El saldo insoluto de los créditos será registrado como Etapa 1 cuando:

- Créditos con días de atraso menores o iguales a 30 días.
- Atraso de una amortización, pero con intencionalidad de pago.

El saldo insoluto de los créditos será registrado como Etapa 2 cuando:

- Créditos con días de atraso mayores a 30 días y menores a 90 días.
- Atraso mayor a 1 y menor a 3 amortizaciones.

El saldo insoluto de los créditos será registrado como Etapa 3 cuando:

- Créditos con días de atraso mayores o iguales a 90 días.
- Atraso mayor a 3 amortizaciones.
- Se tenga conocimiento de que el acreditado está declarado en concurso mercantil.
- Cuando sus amortizaciones no hayan sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente, considerando lo siguiente:
 - Si los adeudos consisten en créditos con pago único del principal e intereses al vencimiento y presentan 30 (treinta) o más días de vencidos.
 - Si los adeudos consisten en créditos con pagos periódicos del principal e intereses y presentan 90 (noventa) o más días de vencidos.

A los créditos que contractualmente capitalizan intereses al monto del adeudo, les será aplicable la suspensión de acumulación de intereses en el momento en que el saldo insoluto del crédito sea considerado como Etapa 3.

En tanto el crédito se mantenga en Etapa 3, se deberá suspender la acumulación de los intereses devengados de las operaciones crediticias, en el momento en que el saldo insoluto del crédito sea considerado como Etapa 3. El control de los intereses y otros ingresos financieros devengados no cobrados se llevará en cuentas de orden.

En cuanto a los intereses ordinarios devengados no cobrados correspondientes a créditos que se consideren Etapa 3, deberá crearse una estimación por un monto equivalente al total de éstos, al momento del traspaso del crédito como Etapa 3.

La Institución deberá calificar y constituir las estimaciones preventivas correspondientes a su cartera crediticia, por medio de los Sistemas operativos establecidos para tal efecto y generados a través del área de Crédito y Operaciones, verificados por la UAIR, con cifras al último día de cada mes calendario, ajustándose a lo siguiente:

- Deberá clasificar la totalidad de su cartera crediticia, en función del número de días de retraso o mora transcurridos a partir del día de la primera amortización del crédito que no haya sido cubierta por el acreditado a la fecha de la calificación.
- Por cada estrato, deberá mantenerse y, en su caso, constituir las estimaciones preventivas que resulten de aplicar al importe total de su cartera crediticia el porcentaje de estimaciones que corresponda.

La Institución deberá evaluar periódicamente si un crédito en Etapa 3 debe permanecer en el Estado de Situación Financiera, o bien ser castigado en el evento que se hayan agotado las gestiones formales de cobro o determinado la imposibilidad práctica de recuperación del crédito. El castigo se realizará cancelando el saldo insoluto del crédito contra la estimación preventiva para riesgos crediticios; si en el saldo del crédito existieran intereses ordinarios devengados no cobrados, estos también deberán castigarse. Cuando el crédito a castigar exceda el saldo de su estimación asociada, antes de efectuar el castigo, dicha estimación se deberá incrementar hasta por el monto de la diferencia.

La Institución podrá optar por eliminar de su activo aquellos créditos vencidos que se encuentren provisionados al 100%, aun cuando no se tenga evidencia suficiente de que estos no serán recuperados, utilizando el procedimiento contable del punto anterior.

Cualquier recuperación derivada de operaciones crediticias previamente castigadas o eliminadas conforme a los dos puntos anteriores, deberá reconocerse en los resultados del ejercicio, como otros ingresos.

Las quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos se registrarán con cargo a la estimación preventiva para riesgos crediticios; si ésta rebasa la estimación asociada al crédito, previamente se deberán constituir estimaciones hasta por el monto de la diferencia, para tal efecto será el área de Cobranza Individual o el área de Recuperación Empresarial y Bienes

Adjudicados quien proporcione al área Contable a través de las interfaces automáticas la información correspondiente. En todos los casos deberán apegarse a las autorizaciones o facultades señaladas en el “Manual de Políticas Generales de Crédito”.

Cuando el saldo de la estimación preventiva para riesgos crediticios exceda el importe requerido conforme a la aplicación de los criterios antes señalados, el diferencial deberá cancelarse en la fecha que se efectúe la siguiente calificación contra los resultados del ejercicio, afectando el mismo concepto que la originó, es decir, la estimación preventiva para riesgos crediticios. En los casos en que el monto a cancelar sea superior al saldo registrado de dicha estimación en los resultados del ejercicio, el excedente se reconocerá como otros productos.

Se reclasificarán a cartera con riesgo de crédito Etapa 1 los créditos con riesgo de crédito en Etapa 2 o Etapa 3 en los que se liquiden totalmente los saldos exigibles pendientes de pago (principal e intereses, entre otros) o, que, siendo créditos reestructurados o renovados, cumplan con el pago sostenido del crédito.

El registro contable de cartera de crédito se apega a lo establecido en el anexo 33 Boletín B-6 “cartera de Crédito” de la CUB. Por lo que, si el boletín es modificado, la Institución aplicará lo que éste establezca.

Línea de Negocio Banco Inmobiliario Mexicano

El objetivo de la Institución ha sido financiar a la industria de la construcción en el país, por lo que el modelo de negocio sigue siendo atender las necesidades de crédito e inversión del mercado inmobiliario, ofreciendo de manera oportuna y bajo las mejores condiciones de mercado, los servicios y productos financieros para el diseño, construcción, comercialización y adquisición de toda clase de bienes inmuebles y de negocios relacionados con ellos.

La principal fuente de los ingresos de BIM es la colocación de créditos puente, sin embargo, BIM también atiende a otros negocios, tales como la captación tradicional y fideicomisos. Esto se identifica en los diferentes productos dentro del portafolio:

Segmento	Producto
Empresarial	Crédito Puente
	Crédito Puente Ecocasas
	Crédito Urbanización (Lotes con servicios)
	Crédito Simple
	Crédito Cuenta Corriente Vinculado
	Crédito Cuenta Corriente No Vinculado
	Crédito Puente BIM Sustentable
	Crédito Puente Light
	Crédito CEDIS (Centros de Distribución)
	Crédito Crece BIM
	Crédito Puente Sindicado
	Crédito Anticipa FOVISSTE
	Crédito Cuenta Corriente Cadenas Productivas
Línea III	
Individual	Hipotecario
	Liquidez

El modelo de negocio de BIM está orientado a la generación de ingresos, a través del cobro de flujos de efectivo contractuales provenientes de los productos financieros otorgados a sus acreditados. Los términos de los contratos prevén flujos de efectivo en fechas preestablecidas que corresponden sólo a pagos de principal e interés sobre el monto del principal pendiente de pago.

En el concepto de interés se incluyen diversas comisiones o contraprestaciones para cubrir aspectos tales como el valor del dinero en el tiempo, el riesgo de crédito, el margen financiero y costos y/o penalizaciones que tienen como objeto recuperar gastos en los que incurre la Institución por la estructuración o reestructuración del crédito, conceptos que son congruentes con un acuerdo básico de préstamo.

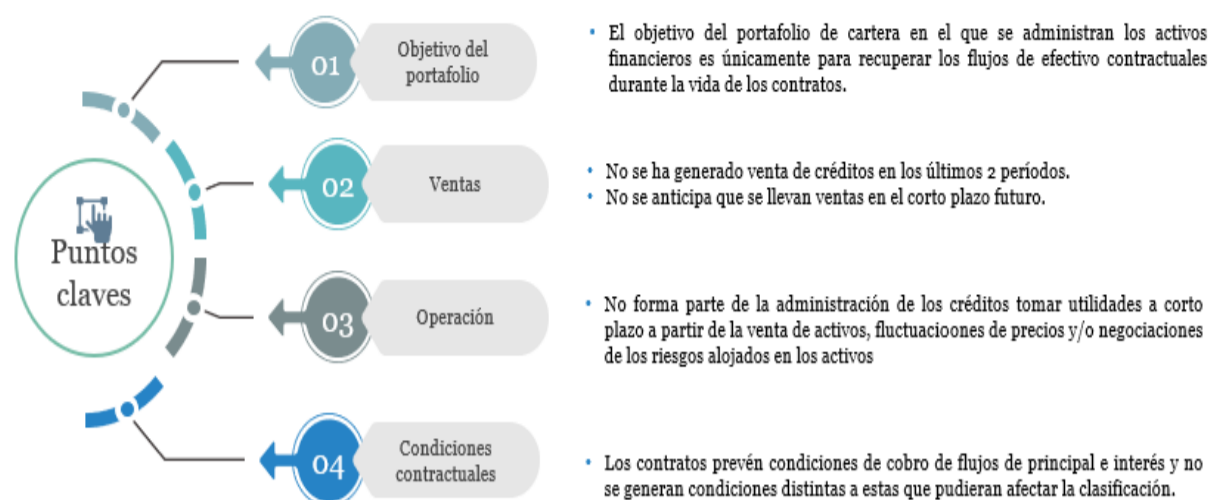
Por lo tanto, estos instrumentos financieros se clasifican como Instrumentos Financieros para Cobrar Principal e Interés (IFCPI).

BIM para la consecución de su objetivo, promueve créditos que consideran esquemas de financiamiento para el sector de la construcción primordialmente, que se basan en el cobro de capital e intereses.

Los documentos contractuales suscritos para otorgar los créditos, como parte de la negociación del producto, estipulan el cobro de distintas comisiones por concepto de apertura, disposición, comportamiento, análisis de crédito, entre otras. Estas comisiones tienen por objetivo la recuperación de gastos operativos y los que se deriven de la captación.

El portafolio de operaciones financieras promovidas por BIM se administra sobre la base de su rendimiento contractual. La Institución conserva los instrumentos financieros para cobrar los flujos de efectivo contractuales durante la vida de estos.

Adicionalmente, dentro del proceso de evaluación y definición del modelo de negocio se ha considerado lo siguiente:



i. 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.

Créditos con Pago Único de Principal al Vencimiento

Los créditos con pago único de principal al vencimiento, con independencia de que los intereses se paguen periódicamente o al vencimiento, que se reestructuren durante su plazo, deberán traspasarse a la categoría inmediata siguiente con mayor riesgo de crédito, y permanecer en dicha etapa hasta el momento en que exista evidencia de pago sostenido.

Si un crédito con Pago Único de Principal al Vencimiento se **reestructura o renueva por primera vez**, éste deberá avanzar a la siguiente etapa de riesgo. Donde para poder registrar una etapa menor, tendrá que existir evidencia de Pago Sostenido.

Donde Pago Sostenido para crédito de 1er reestructura equivale a:

Se cubra al menos el 20% del monto original del crédito al momento de la reestructura o renovación, o bien se hubiere cubierto el importe de los intereses devengados conforme al esquema de pagos de reestructuración o renovación correspondientes a un plazo de 90 días y haya transcurrido al menos dicho plazo, es decir, el acreditado deberá de cubrir el monto total exigible, sin retraso, por un mínimo de 3 facturaciones consecutivas.

Segunda Reestructura y subsecuentes

A partir del registro de una 2da reestructura o renovación, los créditos con Pago Único de Principal al Vencimiento deberán clasificarse como Etapa 3. Donde para poder disminuir la etapa de riesgo, tendrán demostrar Pago Sostenido.

Donde Pago Sostenido en caso de ser una 2da reestructura o subsecuente, implica el cumplimiento de los 3 siguientes supuestos:

- Se cubra al menos el 20% del principal pendiente de pago a la fecha de la nueva reestructura o renovación,
- Hubiere cubierto el importe de los intereses devengados conforme al nuevo esquema de pagos por reestructuración o renovación correspondientes a un plazo de 90 días y haya transcurrido al menos dicho plazo*, y
- La entidad cuente con elementos que justifiquen la capacidad de pago del deudor. En el caso de créditos comerciales, tales elementos deberán estar debidamente documentados e integrados al expediente de crédito.

Créditos con Pago de Capital Periódico, Créditos Cuenta Corriente [Simple c/Calendario y CCC] e Hipotecario

Las líneas de crédito dispuestas, que se reestructuren o renueven en cualquier momento, deberán traspasarse a la categoría inmediata siguiente con riesgo de crédito, salvo cuando se cuente con elementos que justifiquen su capacidad de pago del deudor y hayan:

- Liquidado la totalidad de los intereses exigibles, y
- Cubierto la totalidad de los pagos a que esté obligado en términos del contrato a la fecha de la reestructuración o renovación (Párrafo 98)

Razón por la que al momento de operarse una 1er reestructura la etapa de riesgo, para este tipo de créditos dependería directamente de si se encuentran al corriente o no.

Pudiendo disminuir etapa de riesgo, aquellos créditos que registraran adeudos de facturación al momento de su reestructura o renovación, en el momento en que demostraran Pago Sostenido.

Mientras que a partir de una 2da Reestructura o Subsecuentes, igual que para los créditos con pago de capital al vencimiento, su riesgo deberá traspasarse directamente a Etapa 3. Pudiendo reducir su riesgo, siempre y cuando demuestren Pago Sostenido

No serán susceptibles de traspasarse a una categoría con mayor riesgo, por efecto de su reestructuración, aquellas reestructuras que, a la fecha de la operación, 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:

• Garantías	Únicamente cuando impliquen ampliación o sustitución de garantías por otra de mejor calidad .
• Tasa de Interés	Cuando se mejore al acreditado la tasa de interés pactada.
• Moneda o Unidad de Cuenta	Siempre y cuando se aplique la tasa correspondiente a la nueva moneda o unidad de cuenta.
• Fecha de Pago	Sólo 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 período alguno.
• Ampliación de la línea de crédito	Sólo en el caso de <i>créditos al consumo otorgados mediante líneas de crédito revolventes</i> .

Principales políticas y procedimientos de la Recuperación de créditos

Recuperación de créditos

- Gestión del Crédito.
- Llamadas telefónicas
- Visita Presencial al desarrollo /promotor
- Visitas con Socio/ Aval/ Fideicomitentes
- Envío de requerimientos de pago
- Búsqueda de Información (Internet, Buro de crédito legal, RPP, etc.)
- Regularización de pagos Convenio de Reestructura
- Convenio de Dación en pago parcial y/o total.
- Gestión durante la vida del Crédito.
- Liberación de Cartas Cancelación y pagares

Para aquellos casos en los cuales el crédito pasa a Etapa 3, adicionalmente se Integra al expediente del crédito la elaboración de la Orden de trabajo al área jurídica para la preparación de la demanda.

ii. 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.

iii. 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:

iv. 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 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%

v. 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 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%

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.

Para determinar la estimación de Pérdidas Crediticias Esperadas. La administración efectúa, utilizando su juicio profesional, una evaluación de las pérdidas esperadas por deterioro de las cuentas por cobrar, considerando la experiencia histórica de pérdidas crediticias, las condiciones actuales y pronósticos razonables y sustentables de los diferentes eventos futuros cuantificables que pudieran afectar el importe de los flujos de efectivo futuros por recuperar de las cuentas por cobrar de acuerdo a las soluciones prácticas establecidas en la NIF C-16.

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.

El valor de reconocimiento de los bienes adjudicados será:

- al menor entre el valor bruto en libros del activo que dio origen a la adjudicación, es decir, sin deducir la estimación preventiva para riesgos crediticios que se haya reconocido hasta esa fecha, y el valor neto de realización de los activos recibidos, cuando la intención de la entidad es vender dichos activos para recuperar el monto a cobrar; o
- al menor entre el valor bruto en libros del activo que dio origen a la adjudicación o el valor razonable del activo recibido, cuando la intención de la entidad es utilizar el activo adjudicado para sus actividades

En la fecha en la que se registre en la contabilidad un bien adjudicado, el valor del activo que dio origen a la adjudicación, así como la estimación que en su caso tenga constituida, deberán darse de baja del estado de situación financiera de las entidades por el total del activo neto de la estimación antes mencionada deducido por los pagos parciales en especie a que hace referencia el criterio B-6 “Cartera de crédito” o los cobros o recuperaciones correspondientes a los créditos adquiridos a que hace referencia el inciso d) del párrafo 3, del criterio B-6 “Cartera de crédito”.

La diferencia entre el valor del activo que dio origen a la adjudicación, neto de estimaciones, y el valor del bien adjudicado determinado conforme a los incisos a) y b) anteriores, se reconocerá en los resultados del ejercicio como otros ingresos (egresos) de la operación.

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. Activos y Pasivos por Derecho de Uso

La NIF D-5 introduce un único modelo de reconocimiento de los arrendamientos por el arrendatario y requiere que este reconozca los activos y pasivos de todos los arrendamientos por el arrendatario y requiere que este reconozca los activos y pasivos de todos los arrendamientos con una duración superior a 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor.

l. 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.

m. 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”.

n. 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.

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-

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 remediones (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-

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 presentes 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.

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. 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 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 y Obligaciones Subordinadas.
- 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 reporto.
- g) 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.

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.

A partir de enero 2022 entraron en vigor las siguientes modificaciones regulatorias.

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"

4. Análisis comparativo ejercicios anteriores

Se presenta el análisis comparativo al cuarto Trimestre 2025, 2024, 2023 y 2022.

INFORMACIÓN FINANCIERA
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
(Cifras en miles de pesos)

	2025	2024	2023	2022
	AUDITADO	AUDITADO	AUDITADO	AUDITADO
Ingresos por intereses	1,998,089	1,992,074	1,605,148	1,103,471
Gastos por intereses	(1,414,180)	(1,393,708)	(1,065,670)	(657,213)
Resultado por posición monetaria	-	-	-	-
Margen Financiero	583,910	598,367	539,478	446,258
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(71,372)	(43,143)	(33,800)	(51,649)
Margen Financiero ajustado por riesgos crediticios	512,538	555,224	505,678	394,609
Comisiones y tarifas cobradas	450,095	401,296	351,670	328,961
Comisiones y tarifas pagadas	(6,347)	(6,225)	(7,504)	(7,352)
Resultado por intermediación	-	-	-	-
Otros Ingresos de la operación, neto	18,783	39,424	11,971	(7,416)
Gastos de administración y promoción	(811,805)	(768,614)	(696,128)	(554,967)
Resultado de operación antes de impuestos a la utilidad	163,263	221,106	165,686	153,835
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asoci	3,804	4,255	2,579	2,093
Impuestos a la utilidad diferidos	(24,686)	(34,490)	29	(8,483)
Resultado neto	142,381	190,871	168,295	147,445

INFORMACIÓN FINANCIERA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Cifras en miles de pesos)

	2025	2024	2023	2022
	AUDITADO	AUDITADO	AUDITADO	AUDITADO
ACTIVO				
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,841,888	1,718,150	1,299,424	1,037,196
Instrumentos Financieros para cobrar y vender	209,949	210,147	209,660	209,969
Deudores por reporto (saldo deudor)	550,223	450,250	105,133	105,092
Cartera de crédito con riesgo de Crédito Etapa 1				
Créditos comerciales	12,672,798	11,701,650	9,121,818	7,313,263
Créditos a la vivienda	192,293	233,391	268,713	304,383
Créditos de consumo	-	-	-	-
	12,865,090	11,935,041	9,390,531	7,617,646
Cartera de crédito con riesgo de Crédito Etapa 2				
Créditos comerciales	38,119	32,216	83,813	346,804
Créditos a la vivienda	3,375	4,538	11,598	24,482
Créditos de consumo	-	-	-	-
	41,495	36,754	95,410	371,286
Cartera de crédito con riesgo de Crédito Etapa 3				
Créditos comerciales	314,667	362,249	370,515	400,330
Créditos a la vivienda	224	7,065	19,156	30,347
Créditos de consumo	-	-	-	-
	314,890	369,314	389,670	430,678
Partidas Diferidas	(64,427)	(59,960)	(51,016)	-
Estim. Prev. Riesgo Crediticios	(211,669)	(216,632)	(263,083)	(342,831)
Cartera Neta Total	12,945,379	12,064,517	9,561,513	8,076,779
Otras Cuentas por Cobrar	443,461	412,887	374,331	273,993
Bienes Adjudicados	227,250	182,405	364,516	263,678
Pagos Anticipados y Otros Activos	115,069	134,398	146,307	107,687
Propiedades, Mobiliario y Equipo (Neto)	43,843	42,668	33,933	21,200
Activos por derechos de uso de propiedades, mobiliario y equipo (Neto)	82,159	106,733	106,999	61,803
Inversiones Permanentes	18,076	14,273	10,017	7,438
Activo por Impuestos a la Utilidad Diferidos (Neto)	159,980	161,111	170,478	156,865
Activos Intangibles (Neto)	26,785	27,854	31,838	36,063
Activos por Derechos de uso de Activos Intangibles (Neto)	3,537	5,034	1,818	3,683
TOTAL ACTIVO	16,667,598	15,530,426	12,415,966	10,361,444
PASIVO				
Certificados Bursátiles	-	-	-	-
Captación Tradicional	12,954,047	11,380,770	8,547,794	6,617,026
Préstamos bancarios y de otros organismos	943,089	1,440,581	1,551,484	1,749,640
Pasivo por Arrendamiento	93,119	117,008	110,579	67,209
Contribuciones por pagar	47,604	37,561	32,164	-
Otras cuentas por pagar	131,706	202,430	194,830	239,933
Obligaciones Subordinadas en Circulación	497,864	503,311	301,465	301,232
Pasivo por Impuestos a la Utilidad	-	-	19,885	10,912
Pasivo por Beneficios a los empleados	59,497	49,930	39,476	40,824
Créditos diferidos	10,082	11,005	22,752	33,462
TOTAL PASIVO	14,737,007	13,742,596	10,820,429	9,060,238
CAPITAL CONTABLE				
Capital Contribuido				
Capital Social Histórico	1,712,433	1,540,649	1,264,655	1,134,655
Actualización del capital	-	-	-	-
Prima en venta de acciones	-	-	-	-
	1,712,433	1,540,649	1,264,655	1,134,655
Capital Ganado				
Reservas de capital	75,255	56,168	39,339	24,594
Resultados de ejercicios anteriores	113	113	123,642	(5,374)
Resultado por valuación de Títulos disponibles para la venta	408	29	(394)	(112)
Resultado neto	142,381	190,871	168,295	147,445
	218,158	247,181	330,882	166,552
TOTAL CAPITAL CONTABLE	1,930,592	1,787,830	1,595,537	1,301,207
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	16,667,598	15,530,426	12,415,966	10,361,444

a) Indicadores

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.

	2022	2023	2024	2025
Índice de Morosidad	5.12%	3.95%	2.99%	2.38%
Cartera Comercial	4.97%	3.87%	2.99%	2.42%
Cartera Hipotecaria	8.45%	6.35%	2.88%	0.11%
Cobertura de Cartera Vencida	79.60%	67.51%	58.66%	67.22%
ROE (12 meses)	11.85%	11.39%	11.33%	7.64%
ROA (12 meses)	1.57%	1.52%	1.37%	0.88%
ICAP	15.07%	16.28%	16.48%	16.06%
APALANCAMIENTO (deuda total a activo total)	87.44x	87.19x	88.53x	88.46x
APALANCAMIENTO (deuda total a capital contable)	6.96x	6.8x	7.72x	7.67x
APALANCAMIENTO (préstamos bancarios de largo plazo a pasivo total)	15.89x	10.28x	8.58x	6.26x

Nota. Metodología de indicadores:

IMOR = Índice de Morosidad = cartera de crédito con riesgo de crédito en etapa 3 / (Cartera de crédito con riesgo de crédito en etapa 1 + 2 + 3).

ICOR = Índice de Cobertura= Estimaciones Preventivas para Riesgos Crediticios del Estado de Situación Financiera / Cartera de Crédito con Riesgo de Crédito en Etapa 3.

Rendimiento sobre los Activos (ROA) = Resultado Neto Acumulado en 12 meses / Activo Total promedio 12 meses.

Rendimiento sobre el Capital (ROE) = Resultado Neto Acumulado en 12 meses / Capital Contable promedio en 12 meses.

ICAP = Índice de Capitalización = Capital Neto / Activos Ponderados Sujetos a Riesgo Total.

b) Resultados del Ejercicio

i. Margen Financiero Ajustado

El margen financiero ajustado a riesgos crediticios al cierre del cuarto trimestre 2025 asciende a 513 mdp., fue 43 mdp menor al reportado en el mismo período de 2024. Esto se debe principalmente por el incremento de reservas por riesgos crediticios, derivado deterioro de calificación en el comportamiento de algunos créditos.

ii. Otros Ingresos de la Operación, neto

Al finalizar el cuarto trimestre de 2025, los otros ingresos de la operación, netos, sumaron 19 mdp. Principalmente debido a la Recuperación por venta de Inmuebles Adjudicados.

iii. Gastos de Administración y promoción

Al cierre del cuarto trimestre de 2025 los gastos de administración sumaron 812 mdp. 43 mdp más respecto al mismo trimestre del periodo anterior, debido principalmente a incremento de sueldos y contratación de personal clave en la institución, pago de bonos, así como gastos jurídicos por la recuperación de créditos.

iv. Resultado Neto

Al cierre del cuarto trimestre de 2025, el resultado neto refleja una utilidad de 142 mdp. 48 mdp. menor al mismo periodo del ejercicio anterior.

v. Impuestos a la utilidad.

Al finalizar el cuarto trimestre, los impuestos a la utilidad disminuyeron 9 mdp en relación con el año anterior, debido principalmente a una disminución en la Base Fiscal.

Situación Financiera y Liquidez

La liquidez reportada al cierre del cuarto trimestre 2025 es de 1,842 mdp. Así como una inversión en posición propia en bondes por 210 mdp y reportos por 550 mdp.

A continuación, se muestra la integración de efectivo y equivalentes:

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	6.95%	2	31/12/2025	02/01/2026	500.00	0.00	500.00
BANXICO	OMA	PESOS	6.99%	2	31/12/2025	02/01/2026	1309.00	0.51	1309.51
BANXICO	CETES91	PESOS	7.30%	91	23/10/2025	22/01/2026	30.00	0.42	30.42
BANXICO	Cuenta Única	PESOS				01/10/2025	0.86	0.00	0.86
OTROS BANCOS		PESOS				01/10/2025	0.74	0.00	0.74
DISPONIBILIDADES							1,841	1	1,842

La caja tiene un valor de .3 mdp.

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.	REPORTO	PESOS	7.30%	2	31/12/2025	02/01/2026	550	0.22	550.22	LF300725
REPORTO							550	0	550	

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	LF270318	PESOS	7.23%	99.8687	100.0067	1,000,000	99.87	0.14	100.01	BONDES F
GOBIERNO FEDERAL	LF271202	PESOS	7.29%	99.6842	99.6842	300,000	29.91	0.00	29.91	BONDES F
GOBIERNO FEDERAL	LF260226	PESOS	7.18%	99.9902	99.9902	300,000	30.00	0.00	30.00	BONDES F
GOBIERNO FEDERAL	LF261001	PESOS	7.20%	99.9417	100.0798	500,000	49.97	0.07	50.04	BONDES F
POSICIÓN PROPIA						2,100,000	210	0	210	

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

c) Cartera de Crédito Etapas 1 Y 2

El importe de la cartera de crédito Etapa 1 al cuarto trimestre de 2025 fue de 12,865 mdp, que representa el 99% de la cartera neta Total.

La Etapa 2 de la Cartera de Crédito al cierre del cuarto trimestre fue de 42 mdp y representa el .3% de la Cartera neta Total.

i. Cartera de Crédito Etapa 3

La cartera de crédito Etapa 3 al cuarto trimestre de 2025 fue de 314 mdp y representa el 2% de la Cartera Total.

ii. Desglose de Intereses y Comisiones

El desglose de los intereses y comisiones por tipo de crédito al 31 de diciembre 2025, son los siguientes:

	Intereses	Comisiones
Créditos comerciales		
Actividad empresarial o comercial	\$ 1,702	47
Entidades financieras	5	-
	1,707	47
Créditos a la vivienda		
Media y residencial	2	-
De interés social	22	-
	24	-
	\$ 1,731	47

iii. Créditos Eliminados y Castigados

Al cuarto trimestre de 2025, no se realizaron eliminaciones de cartera.

iv. Recuperación de Créditos Castigados

Al cuarto trimestre del ejercicio se ha recuperado 140,000 pesos de cartera de crédito previamente castigada o eliminada.

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 2025 fue de 212 mdp, 4 mdp menos que el mismo periodo del ejercicio anterior.

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, se detalla a continuación:

		Actividades comerciales	Vivienda
Saldo al principio del año	\$	214	3
Efecto de adopción nuevo		-	-
Creación de reservas		67	4
Adjudicados		28	-
Derechos Fiduciarios		-	-
Quitas		24	-
Venta de Derechos Litigiosos		18	4
Eliminaciones		-	-
Castigos		-	2
	\$	211	1

vii. Monto y naturaleza de las garantías recibidas, y los términos y condiciones asociados con el colateral;

Cifras en millones de pesos.

EMPRESARIAL

Tipo de Crédito	Exposición del Crédito	Monto de la Garantía líquida	Monto de la Garantía (HIPOTECARIA)	Coberturas adicionales			Cobertura Hipotecaria	Cobertura Total	Reservas	% Reservas
				GPM 30%	GPM 50%	GPPP				
CREDITO PUENTE	8,590,531,785	0	15,722,058,298	0	0	0	183.66%	138,704,991	1.62%	
CREDITO PUENTE LIGHT	8,446,906,106	0	15,510,902,670	0	0	0	183.63%	138,449,922	1.64%	
CREDITO SIMPLE	113,425,880	0	211,135,616	0	0	0	186.14%	255,069	0.22%	
CREDITO SIMPLE CON AVAL	3,427,011,532	0	6,882,386,821	0	0	0	200.24%	44,173,291	1.29%	
CREDITO SIMPLE CON GARANTIA FIDUCIARIA	147,579,151	0	0	0	0	0	0.00%	1,053,067	0.74%	
CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA	677,989,751	0	259,005,984	0	0	0	38.20%	7,248,610	1.07%	
CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA	34,891,717	0	47,534,000	0	0	0	136.23%	3,822,449	10.96%	
CREDITO REVOLVENTE	2,566,550,912	0	6,555,856,837	0	0	0	255.43%	32,000,164	1.25%	
CCC 3 Vinculados	928,256,595	0	653,767,462	0	0	0	70.43%	26,856,949	2.89%	
CUENTA CORRIENTE (REVOLVENTE) CON GARANTIA HIP.	209,089,557	0	0	0	0	0	0.00%	7,894,788	3.68%	
LÍNEA REVOLVENTE	57,137,390	0	0	0	0	0	0.00%	4,839,581	8.47%	
CCC 3 No Vinculados	151,962,168	0	0	0	0	0	0.00%	2,855,207	1.88%	
CUENTA CORRIENTE (REVOLVENTE)	0	0	0	0	0	0	0.00%	0	0	
LÍNEA REVOLVENTE	719,157,038	0	653,767,462	0	0	0	90.91%	19,162,161	2.66%	
CUENTA CORRIENTE (REVOLVENTE) CON GARANTIA HIP.	460,501,032	0	92,400,914	0	0	0	20.07%	18,251,143	3.96%	
LÍNEA REVOLVENTE	258,656,005	0	561,366,547	0	0	0	217.03%	911,019	0.35%	
CREDITO URBANIZACIÓN	0	0	475,025,738	0	0	0	316.52%	1,095,587	0.73%	
TOTAL	15,065,677,287	0	23,713,228,307	0	0	0	181.49%	210,830,818.33	1.61%	

INDIVIDUAL

% GPP	Saldo	Monto Garantía de Crédito	# Casos	Monto Garantía real No Financiera*	Cobertura de GRNF	Cobertura Total
0%	67,601,692.35	0.00	301	1,031,052,083.47	526.34%	539.28%
5%	7,749,266.56	387,463.33	87			
10%	12,550,344.93	1,255,034.49	87			
15%	16,302,085.43	2,445,312.81	103			
20%	33,040,061.10	6,608,012.22	223			
25%	58,648,629.48	14,662,157.37	368			
30%	0.00	0.00	0			
Total	195,892,079.85	25,357,980.23	1,169			

*Corresponde a la Garantía Hipotecaria

*Incluye Apoyo CCE

viii. Monto de las estimaciones correspondientes a las líneas de crédito no dispuestas;

La Institución genera estimaciones a líneas no dispuestas de sus Créditos Cuenta Corriente, a los cuales determina una exposición mayor a su saldo insoluto, al funcionar como tarjeta de crédito empresarial., teniendo parámetros diferenciados para aquellos que tiene saldo cero y otros para aquellos con alguna parte dispuesta de la línea de crédito autorizada.

Créditos revolventes (CCC'S)	Saldo Insoluto	Exposición	Δ Si&Exp	Monto de Reserva	% Reserva
Con saldo cero	0	11,959,988.95	11,959,988.95	37,929.51	0.32%
Con saldo diferente de cero	668,700,451.51	688,565,315.97	19,864,864.46	19,652,633.98	2.85%
	668,700,451.51	700,525,304.92	31,824,853.41	19,690,563.50	2.81%

d) Bienes Adjudicados

Al terminar el cuarto trimestre de 2025 la cuenta de bienes adjudicados finalizó con un valor de 227 mdp, netos de reservas, 45 mdp. más que el mismo periodo de 2024.

Al cierre de este periodo se cuenta con un inventario de 54 bienes inmuebles adjudicados provenientes de cartera individual y 48 conjuntos de cartera comercial.



e) Activo Fijo y Depreciación

El valor del activo fijo neto al cierre del cuarto trimestre 2025 tiene un valor de 44 mdp, 1 mdp mayor al mismo periodo del ejercicio anterior.

f) Activos y Pasivos por Derecho de Uso

Para su objetivo Banco Inmobiliario Mexicano contrata arrendamientos de inmuebles, donde coloca al personal, en oficinas de atención, sucursales y corporativo, así como equipo de cómputo y licencias para sus operaciones diarias, las salidas futuras adicionales a las que el Banco puede estar expuesto, son los incrementos por la inflación por año del arrendamiento.

Efectos que tienen los arrendamientos sobre la situación financiera, los resultados y los flujos de efectivo de la Institución:

		Oficina	Equipo de cómputo	Otros	Equipo de transporte	Total	Licencias
Saldo al 1° de enero 2025	\$	102	5	0	0	107	5
Adiciones		7	9			16	0
Disminuciones		-10	0			-10	
Depreciación del año		-26	-5			-31	-1
Saldo al 31 de diciembre 2025		73	9	0	0	82	4

Montos reconocidos en Resultados

	2025	2024
Gastos relacionados con arrendamiento (depreciación)	\$ 33	31
Intereses de pasivos por arrendamientos	11	11

- La Institución no genera ingresos por subarrendamientos de los derechos de uso de activos
- Vencimientos por activo subyacente

2025	Moneda	Tasa de Interés nominal	Año de Vencimiento	Valor nominal	Valor Presente
Oficina	Pesos	9.94%	2024-2031	-	\$73

Equipo de Cómputo	Pesos	9.94%	2025	-	9
Equipo de Transporte	Pesos	9.94%	2025	-	0
Licencias	Pesos	9.94%	2025	-	4
					\$86

g) Pagos Anticipados y otros Activos

El rubro de Pagos Anticipados y Otros Activos está integrando principalmente por los pagos anticipados, depósitos en Garantía y PTU Diferida. Al cierre del cuarto trimestre asciende a 115 mdp. 19 mdp menos que el año pasado.

h) Activos Intangibles

Los Activos Intangibles al cierre del cuarto trimestre ascendieron a 27 mdp. 1mdp menos que el mismo periodo del ejercicio anterior.

i) Pasivos

Los pasivos al 31 de diciembre de 2025 se integran por \$703 mdp de líneas de crédito otorgadas por SHF, \$90 mdp de línea otorgada por NAFIN, \$150 mdp de líneas de crédito otorgadas por NADBANK, Captación tradicional con \$12,954 mdp, así como Obligaciones Subordinadas en Circulación por 498 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.

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 28 días más la adición de 700 puntos base con periodicidad de pago de 28 días naturales. Al cierre de diciembre de 2022 Banco Inmobiliario colocó los \$300 mdp. de obligaciones Subordinadas.

Adicionalmente, se emitieron 200 mdp el 28 de junio de 2024 de los cuales al 31 de diciembre se colocó el total de la emisión. El 20 de Noviembre de 2025 se emitieron 150 mdp, los cuales se colocaron al 31 de diciembre en su totalidad. Así mismo se llevó a cabo la amortización de los 150 mdp de la primera emisión.

Los intereses generados por obligaciones Subordinadas al cierre del cuarto trimestre ascendieron a \$78 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

Las cuentas por pagar y los créditos diferidos, están integrados por diversos conceptos como promotores, depósitos por aplicar, provisiones, impuestos y otros, suman 132 mdp.

j) 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 + 5.37%
Nota: Cálculo con años remanentes del crédito, incluye importes CCE, se utilizaron tasas nominales para cartera individual y sobretasas promedio para cartera comercial.					

Capital Contable

Al cuarto trimestre de 2025 el capital contable reporta 1,931 mdp, 143 mdp más que el cuarto trimestre de 2024.

El ICAP (Índice de Capitalización) al cuarto trimestre de 2025 fue de 16.06%

A continuación, la determinación detallada del ICAP:

REQUERIMIENTO DE CAPITAL POR IMPACTO VEGA	
II.REQUERIMIENTOS DE CAPITAL POR RIESGO DE CRÉDITO	1,026.10
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	660.60
DE LOS ACREDITADOS EN OPERACIONES DE CRÉDITO REESTRUCTURADAS PROGRAMA FCC	
DE LOS ACREDITADOS EN OPERACIONES DE CRÉDITO DEL ARTÍCULO 2 BIS 17 (REFORMA)	292.32
POR AVALES Y LÍNEAS DE CRÉDITO OTORGADAS	
POR BURSATILIZACIONES	
DE LOS EMISORES DE GARANTÍAS REALES Y PERSONALES RECIBIDAS	
INVERSIONES PERMANENTES Y OTROS ACTIVOS	71.58
POR OPERACIONES CON PERSONAS RELACIONADAS CON RIESGO EMISOR, ACREDITADO Y LÍNEAS DE CRÉDITO (EXCEPTO ART. 2 BIS 17)	1.60
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	
REQUERIMIENTO DE CAPITAL POR RIESGO DE CRÉDITO (PARTE QUE SE ENCUENTRA BAJO MODELO INTERNO Y QUE SE EXCLUYE DEL CÁLCULO)	
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	93.13
REQUERIMIENTO DE CAPITAL SIN CONSIDERAR ARTÍCULO TERCERO TRANSITORIO.	
REQUERIMIENTO DE CAPITAL INDICADOR DEL NEGOCIO.	93.13
IV.REQUERIMIENTOS DE CAPITAL TOTALES	1,164.97
REQUERIMIENTO POR RIESGOS DE MERCADO	45.74
REQUERIMIENTO POR RIESGO DE CRÉDITO	1,026.10
REQUERIMIENTO POR RIESGO OPERACIONAL	93.13
REQUERIMIENTO POR FALTANTES DE CAPITAL EN FILIALES	
C Ó M P U T O	
REQUERIMIENTO DE CAPITAL TOTAL	1,164.97
CAPITAL NETO	2,338.19
CAPITAL BÁSICO	1,840.33
CAPITAL COMPLEMENTARIO	497.86
SOBRANTE O (FALTANTE) DE CAPITAL	1,173.23
ACTIVOS PONDERADOS EN RIESGO	
ACTIVOS POR RIESGOS DE MERCADO	571.69
ACTIVOS POR RIESGO DE CRÉDITO	12,826.27
ACTIVOS POR RIESGO OPERACIONAL	1,164.13
ACTIVOS POR FALTANTES DE CAPITAL EN FILIALES DEL EXTERIOR	
ACTIVOS POR RIESGO TOTALES	14,562.08
C O E F I C I E N T E S (PORCENTAJES)	
CAPITAL NETO / REQUERIMIENTO DE CAPITAL TOTAL	2.01
CAPITAL NETO / ACTIVOS POR RIESGO DE CRÉDITO	18.23
ICAP = CAPITAL NETO / ACTIVOS POR RIESGO TOTALES	16.06
CAPITAL BÁSICO / REQUERIMIENTO DE CAPITAL TOTAL	1.58
CAPITAL BÁSICO / ACTIVOS EN RIESGO TOTALES	12.64
CAPITAL FUNDAMENTAL / ACTIVOS EN RIESGO TOTALES	12.64
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	5.64
CAPITAL FUNDAMENTAL QUE CORRESPONDE A LOS SUPLEMENTOS DE CAPITAL	2.50
REQUERIMIENTO DE CAPITAL TOTAL/CAPITAL BÁSICO	0.63
REQUERIMIENTO DE CAPITAL TOTAL/CAPITAL COMPLEMENTARIO	2.34
FALTANTE DE FILIALES / CAPITAL BÁSICO	
FALTANTE DE FILIALES / CAPITAL COMPLEMENTARIO	

5. Administración Integral de Riesgos

1) Administración de Riesgos en BIM

La administración del riesgo es una actividad que implica un alto sentido de responsabilidad en función de asegurar la eficacia y calidad de la información en función de un análisis detallado, consciente e intencional para la toma de decisiones.

El proceso de administración integral de riesgos tiene como objetivo:

“Identificar, medir y dar seguimiento a los riesgos, así como su impacto en la operación y controlar sus efectos sobre las utilidades y el valor del capital, a partir de la aplicación de estrategias de mitigación que se consideren con mayor adecuación para estos, y con ello hacer una integración cultural sobre el riesgo en la operación diaria.”

2) Gobierno Corporativo para la Administración de Riesgos

Los organismos involucrados en la Administración y Gestión de Riesgos se muestran en el siguiente esquema:



a) Consejo de Administración

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.

b) Comité de Administración Integral de Riesgos.

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. La función de este Comité consiste en:

- *Monitorear los riesgos a los que está expuesto el Banco*
- *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.*

c) Unidad de Administración Integral de Riesgos.

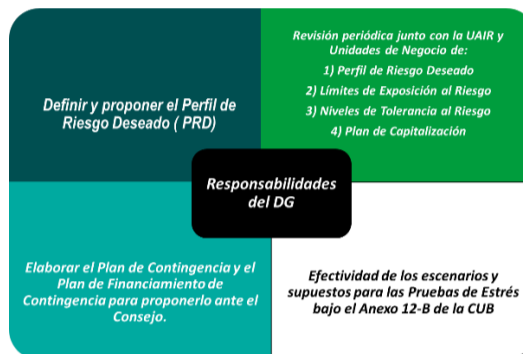
La Unidad de Administración Integral de Riesgos, delegado por el Comité de Administración Integral de Riesgos, tiene como responsabilidad:

“Implementar los procedimientos para la medición, administración y control de riesgos, conforme a las políticas establecidas.”

“Se le otorgan facultades para autorizar excesos a los límites establecidos, debiendo en este caso de informar al propio Consejo de Administración sobre dichas desviaciones..”

d) Director General

El director general de la Institución, será responsable de vigilar que se mantenga la Independencia necesaria entre la unidad para la Administración Integral de Riesgos y las Unidades de Negocio. De igual forma tendrá como responsabilidades:



e) Auditoria

Las Instituciones deberán contar con un área de auditoría interna independiente de las Unidades de Negocio y administrativas, cuyo responsable o responsables serán designados por el Consejo o, en su caso, por el Comité de Auditoría, que lleve a cabo cuando menos una vez al año o al cierre de cada ejercicio una auditoría de Administración Integral de Riesgos.

3) Gestión de Riesgos en BIM

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 la Institución haga del riesgo inherente a sus operaciones es esencial para entender y determinar el comportamiento de su situación financiera.

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:

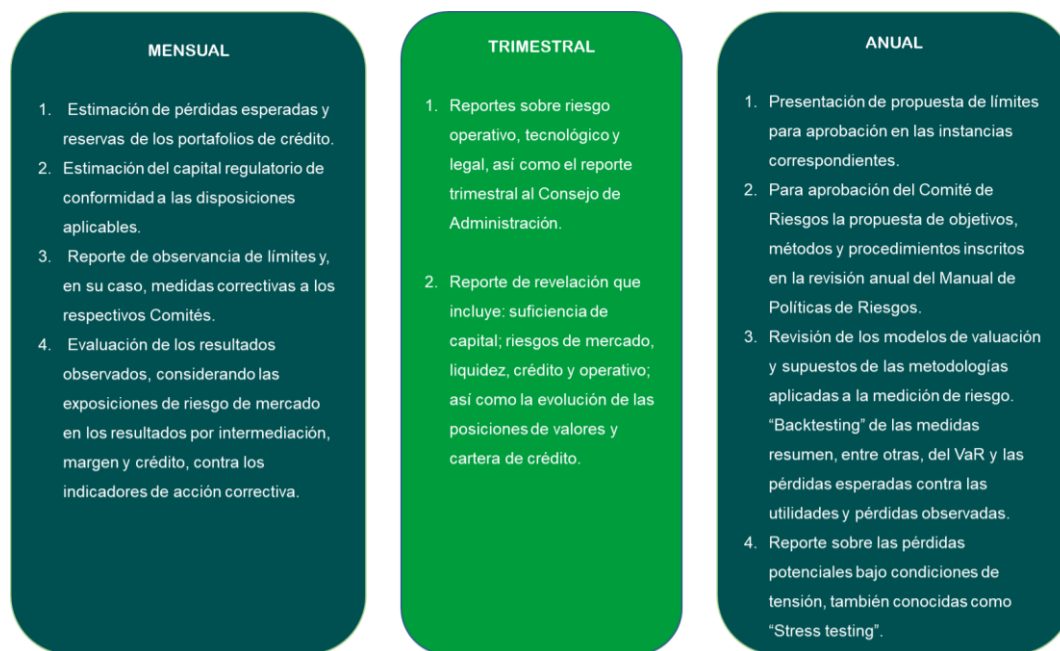
I. Identificar y medir los riesgos financieros, vigilando que la administración de riesgos sea integral, de conformidad con las políticas y procedimientos autorizados por el Consejo de Administración y de conformidad a las disposiciones aplicables.

II. 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.

III. 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 se generan como se menciona a continuación en función a su periodicidad de entrega:



I. 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.

4) Gestión por tipo de Riesgo

i. Riesgo de Mercado

Se define el riesgo de mercado como la pérdida potencial por cambios en los Factores de Riesgo que inciden sobre la valuación o sobre los resultados esperados de las operaciones activas, pasivas o causantes de pasivo contingente, tales como tasas de interés, tipos de cambio e índice de precios, entre otros.

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 del riesgo de mercado se basa en las siguientes metodologías:

Valor en Riesgo (VaR)
 Se realiza una estimación al 99%, con un horizonte temporal de un día. 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.

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 la prueba de "Backtesting" de forma diaria. Este tipo de pruebas permite llevar un control de la revisión de los supuestos subyacentes en la estimación del VaR, para su debida 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.

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 + 25 p.b en tasa.
Movimientos de - 25 p.b en tasa.
Movimientos de + 50 p.b en tasa.
Movimientos de - 50 p.b en tasa.

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.

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.

ii. Riesgo de Crédito.

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, incluyendo las garantías reales y personales que les otorguen, así como cualquier otro mecanismo utilizado por las Instituciones.*

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

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.

ii. 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:



La Institución realiza la calificación de reservas y capital regulatorio 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 se establece como límite el 25% del Capital Básico del tercer mes inmediato anterior. Cabiendo destacar, que prudencialmente el límite interno (apetito de riesgo deseado) puede llegar a ser menor al regulatorio, dado que se toma el 25% del mínimo Capital Básico de los últimos tres meses.

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. Periódicamente se revisa que los avalúos tengan una antigüedad menor a 2 años.

iii. Garantías para el riesgo de crédito.

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.

iv. Riesgo de Contraparte para instrumentos financieros derivados.

Ante el riesgo de contraparte, el riesgo de Correlación Adversa (*wrong-way risk*) se define como la exposición crediticia de contraparte derivada de la correlación con la calidad crediticia de dicha contraparte, teniendo como resultado el aumento en el riesgo de incumplimiento y la exposición crediticia ante la baja de la calidad crediticia.

Al hablar de riesgo de Correlación Adversa, el riesgo está asociado hacia los instrumentos financieros derivados.

Dentro de los elementos para el cálculo de riesgo de contraparte, se encuentra asociada la Exposición Esperada, definida como el resultado del posible valor de un instrumento financiero derivado ante el mercado en diferentes horizontes del tiempo.

Actualmente BIM no cuenta con dichos productos financieros, por lo que no se cuenta con políticas para la mitigación de wrong-way risk y cálculo de Exposición Esperada

v. Políticas de cobertura y/o mitigación del riesgo.

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 garantías reales no financieras con una proporción de al menos 1 a 1. Para la Cartera Hipotecaria de Vivienda adicionalmente a las garantías reales no financieras, se cuentan con garantías de primeras pérdidas bajo dos esquemas: Garantías por incumplimiento (GPI) y Seguro de Crédito a la Vivienda (SCV).

iii. Riesgo de Liquidez.

Se define el riesgo de liquidez como *la incapacidad para cumplir con las necesidades presentes y futuras de flujos de efectivo afectando la operación diaria o las condiciones financieras de la Institución.*

i. Políticas de cobertura y/o mitigación del riesgo.

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 Activos y Pasivos 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)**.

De manera semanal se dota a la Tesorería por parte de la UAIR de los niveles mínimos de liquidez según la información disponible y observada, con la finalidad de mantener los niveles mínimos regulatorios de CCL y optimizar los recursos líquidos.

iv. Riesgo Operacional

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 reputación que se puede materializar por una mala percepción de los mercados del Banco. También incluye el riesgo de incumplimiento de leyes y regulaciones aplicables, acciones administrativas de reguladores o políticas corporativas.*

i. Objetivos para la administración del riesgo

La Institución tiene como objetivo para la administración del riesgo operacional el siguiente:

“Impulsar la cultura de administración de riesgos al interior del Banco con cápsulas informativas de forma trimestral y capacitaciones anuales referentes a este tipo de riesgo, así como de Continuidad de Negocio para adoptar las buenas prácticas en materia de administración de riesgos.”

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



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 procedimientos 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.

ii. Políticas de cobertura y/o mitigación del riesgo.

El riesgo operacional (ROp) al interior de la Institución ha sido reforzado con la identificación de riesgos y controles de forma conjunta entre la Contraloría, el área responsable de la documentación de procedimientos y Riesgos; lo que permite acortar los tiempos de respuesta y propiciar una mejora orgánica entre la documentación y las oportunidades que se observan en la ejecución de procedimientos. Adicionalmente, el alcance del riesgo operacional en la UAIR es mayor al ser responsable de la resiliencia operativa de la Institución, comandando el Plan de Continuidad de Negocio y sus estrategias de recuperación de acuerdo al anexo 67 de la CUB; lo que permite seguir operando frente a un evento disruptivo gestionando de forma proactiva.

Ahora bien, para el riesgo tecnológico se cuenta con un monitoreo para identificar intrusiones, además de un esquema que responde a eventos donde la infraestructura del banco se vea afectada (Plan de Recuperación de Desastres).

v. 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 6 M de dólares americanos con la intención de robustecer la mitigación de este riesgo.

vi. Riesgo Legal

El riesgo legal se define como la *pérdida potencial por el incumplimiento de las disposiciones legales y administrativas aplicables, la emisión de resoluciones administrativas y judiciales desfavorables y la aplicación de sanciones, en relación con las operaciones que las Instituciones llevan a cabo.*

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

- Previo 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.

i. Políticas de cobertura y/o mitigación del riesgo.

Se está impulsando un procedimiento de comunicación de las diferentes áreas donde se podrían presentar este tipo de riesgo refiriéndonos a los juicios mercantiles y laborales principalmente para seguimiento e informe donde estas se actualizarán en la base de datos que permita estimar las pérdidas por posibles resoluciones jurídicas adversas. Por otra parte, el gobierno corporativo se ve reforzado con el grupo de normatividad, el cual tiene como uno de sus objetivos la identificación de modificaciones a las normas para mitigar las pérdidas por el incumplimiento o modificación de las leyes.

Además de contar con un programa de seguros que cubren riesgos cibernéticos, responsabilidad civil para entidades financieras y Seguro de Fidelidad, donde este último cubre principalmente eventos de fraude, en conjunto forma una línea extra de defensa para mitigar los factores de riesgo que se pudieran presentar, catalogados como riesgos transferidos.

Todo lo anterior para darle mayor fortaleza a la segunda línea de defensa para que sigan con los objetivos:



5) Información de la administración integral de riesgos.

I. Información de la administración del riesgo de crédito

i. Información cualitativa:

Banco Inmobiliario Mexicano se apega 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), y que a partir de 2022 cambió al enfoque IFRS9.

Actualmente se administran dos tipos de carteras de crédito, por su tamaño e importancia: **Cartera Comercial y Cartera Hipotecaria de Vivienda** (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.

ii. Información cuantitativa:

El saldo bruto de la cartera de crédito de Banco Inmobiliario Mexicano al cierre del cuarto trimestre de 2025 así como saldo promedio por tipo de cartera fueron los siguientes:

202512			
Tipo de cartera	Saldo al cierre 202512	% Participación	Saldo Promedio de los últimos tres meses
Comercial	\$ 13,026.58	98.52%	\$ 12,698.34
Hipotecaria de vivienda	\$ 195.89	1.48%	\$ 201.11
	\$ 13,222.48		\$ 12,899.45

*Montos en millones de pesos

Tabla 1 Saldos al Cierre por tipo de Cartera y promedio de los últimos tres meses

202512						
Tipo de Cartera	PI*	SP*	Exp	Rsvas	% Rsvas	IMOR
Comercial	4.33%	37.30%	13,065,677	210,831	1.61%	2.42%
Hipotecario	1.64%	26.14%	195,892	838	0.43%	0.11%
Cartera Total	4.29%	37.24%	13,261,569	211,669	1.60%	2.38%
PI*	Probabilidad de Incumplimiento ponderada por saldo					
SP*	Severidad de la pérdida Ajustada a la Pi					
	Cifras en miles de pesos					

Tabla 2 Comportamiento de la cartera crediticia total al cuarto trimestre del 2025

Tipo de Cartera	Exposición	Cartera Etapa 3	Reservas	ICOR
Comercial	\$ 13,065.68	\$ 315.86	\$ 210.83	66.75%
Hipotecario	\$ 195.89	\$ 0.22	\$ 0.84	374.54%
TOTAL	\$ 13,261.57	\$ 316.08	\$ 211.67	66.97%

*Montos en millones de pesos

Tabla 3 Comportamiento del ICOR por tipo de cartera

202512				
Entidad federativa	Comercial	Hipotecaria de Vivienda	Total General	% Participación
CIUDAD DE MÉXICO	1,363	24	1,387	10.5%
NUEVO LEÓN	1,232	11	1,244	9.4%
JALISCO	990	22	1,012	7.7%
SONORA	929	4	933	7.1%
BAJA CALIFORNIA	796	32	828	6.3%
SAN LUÍS POTOSÍ	774	17	791	6.0%
YUCATÁN	723	7	729	5.5%
GUANAJUATO	699	3	703	5.3%
SINALOA	657	0	657	5.0%
CHIHUAHUA	542	2	544	4.1%
QUINTANA ROO	474	36	510	3.9%
PUEBLA	490	1	490	3.7%
AGUASCALIENTES	373	2	374	2.8%
QUERÉTARO	369	2	371	2.8%
NAYARIT	350	1	351	2.7%
BAJA CALIFORNIA SUR	298	0	298	2.3%
COLIMA	280	1	281	2.1%
ESTADO DE MÉXICO	252	20	272	2.1%
COAHUILA	262	1	263	2.0%
MORELOS	203	3	205	1.6%
DURANGO	175	2	177	1.3%
CHIAPAS	157	0	157	1.2%
OAXACA	154	0	154	1.2%
CAMPECHE	103	1	104	0.8%
TAMAULIPAS	93	0	94	0.7%
GUERRERO	91	0	91	0.7%
MICHOACÁN	75	0	75	0.6%
VERACRUZ	41	5	46	0.4%
TABASCO	46	0	46	0.3%
HIDALGO	22	1	23	0.2%
ZACATECAS	14	0	14	0.1%
Total general	13,027	196	13,222	100%

Tabla 4 Distribución geográfica de saldos desglosados por entidad federativa y tipo de cartera al cierre del cuarto trimestre de 2025



Gráfica 1 Saldos desglosados por entidad al cierre del cuarto trimestre de 2025

Entidad federativa	Comercial	Hipotecaria de Vivienda	Total General
CIUDAD DE MÉXICO	1,272	24	1,296
NUEVO LEÓN	1,232	11	1,244
JALISCO	987	22	1,009
SONORA	925	4	929
BAJA CALIFORNIA	796	32	828
SAN LUÍS POTOSÍ	767	17	784
YUCATÁN	723	7	729
GUANAJUATO	677	3	680
SINALOA	656	0	656
CHIHUAHUA	542	2	544
PUEBLA	482	1	483
QUINTANA ROO	436	36	472
QUERÉTARO	353	2	355
NAYARIT	341	1	342
AGUASCALIENTES	334	2	336
BAJA CALIFORNIA SUR	277	0	278
COLIMA	272	1	273
COAHUILA	262	1	263
ESTADO DE MÉXICO	236	20	256
MORELOS	201	3	204
DURANGO	175	2	177
OAXACA	154	0	154
CHIAPAS	136	0	136
CAMPECHE	103	1	104
TAMAULIPAS	93	0	94
GUERRERO	88	0	88
MICHOACÁN	75	0	75
TABASCO	46	0	46
VERACRUZ	32	5	38
HIDALGO	22	1	23
ZACATECAS	14	0	14
Total general	12,712	196	12,908

Tabla 5 Distribución geográfica de los saldos desglosados por entidad federativa, tipo de cartera y estatus de crédito en etapa 1 o 2 al cierre del cuarto trimestre de 2025



Gráfica 2 Saldo de créditos en etapa 1 o etapa 2 desglosadas por entidad federativa al cierre del cuarto trimestre de 2025

Entidad federativa	Comercial	Hipotecaria de Vivienda	Total General
CIUDAD DE MÉXICO	91	0	91
AGUASCALIENTES	39	0	39
QUINTANA ROO	38	0	38
GUANAJUATO	22	0	22
CHIAPAS	21	0	21
BAJA CALIFORNIA SUR	20	0	20
ESTADO DE MÉXICO	16	0	16
QUERÉTARO	16	0	16
NAYARIT	9	0	9
VERACRUZ	9	0	9
COLIMA	8	0	8
PUEBLA	8	0	8
SAN LUÍS POTOSÍ	7	0	7
SONORA	4	0	4
GUERRERO	3	0	3
JALISCO	2	0	3
MORELOS	1	0	1
SINALOA	1	0	1
Total general	315	0	315

Tabla 6 Distribución geográfica de los saldos desglosados por entidad federativa, tipo de cartera y estatus de crédito en etapa 3 al cierre del cuarto trimestre de 2025



Gráfica 3 Saldo de créditos en etapa 3 desglosadas por entidad federativa al cierre del cuarto trimestre de 2025

202512		
Contraparte / Sector Económico	Saldo	% Participación
Sector Secundario / Construcción	13,015.22	98.43%
Persona Física	195.89	1.48%
Sector Terciario / Financiera	11.36	0.09%
Total general	13,222.48	

*Montos en millones de pesos

Tabla 7 Distribución de saldos por sector económico o por tipo de contraparte al cierre del cuarto trimestre de 2025

Vencimiento Remanente en Meses	Comercial	Hipotecaria de vivienda	Total
[0-12]	2,817.78	1.56	2,819.34
(12-24]	4,441.56	8.67	4,450.23
(24-36]	4,247.60	14.06	4,261.66
(36-48]	975.49	23.35	998.84
(48-60]	162.94	12.35	175.29
(60-72]	52.98	12.70	65.68
(72-84]	0.00	24.62	24.62
(84-96]	0.00	31.22	31.22
(96-108]	0.00	32.30	32.30
(108-120]	0.00	12.25	12.25
(120-132]	0.00	7.65	7.65
(132-144]	0.00	5.39	5.39
(144-156]	13.57	0.60	14.17
(156-168]	0.00	3.53	3.53
(168-180]	0.00	0.37	0.37
(180-192]	0.00	0.00	0.00
(192-204]	0.00	5.05	5.05
(204-216]	0.00	0.00	0.00
(216-228]	0.00	0.00	0.00
(228-240]	0.00	0.00	0.00
(240-252]	0.00	0.00	0.00
(252-264]	0.00	0.00	0.00
(264-276]	0.00	0.00	0.00
(276-288]	0.00	0.00	0.00
(288-300]	0.00	0.00	0.00
	12,711.92	195.67	12,907.59

*Montos en millones de pesos

Tabla 8 Desglose de la cartera por plazo remanente de vencimiento y por tipo de cartera (Créditos en etapa 1 o 2)

Al cierre del cuarto trimestre de 2025 la cartera en etapa 3 tiene una duración promedio de 47.65 meses para la cartera comercial, la cartera hipotecaria de vivienda tiene una duración promedio de 11.17 meses.

La distribución de las exposiciones por sector económico o por tipo de contraparte al cierre del cuarto trimestre de 2025 fueron las siguientes de la cartera en etapa 3 catalogada como alerta alta de acuerdo al seguimiento hecho por la el área de Recuperación Empresarial y Bienes Adjudicados:

Cartera	Contrapartes	Monto del Crédito	Saldo de Apertura
Comercial	Sector Secundario / Construcción	304.56	266.10
TOTAL		304.56	266.10

*Monto en millones de pesos

Tabla 9 Distribución de exposición por sector económico de la cartera en etapa 3 catalogada como alerta alta al cierre del cuarto trimestre del 2025

Entidad Federativa	Región	Saldo Apertura	Saldo Cierre	Reserva
AGUASCALIENTES	OCCIDENTE	35.42	38.71	13.55
BAJA CALIFORNIA SUR	NOROESTE	19.26	19.34	6.77
CHIAPAS	ORIENTE	3.34	17.24	6.03
CIUDAD DE MÉXICO	METROPOLITANA	76.74	90.75	32.56
COLIMA	OCCIDENTE	16.75	8.00	2.80
ESTADO DE MÉXICO	CENTRO	31.21	16.17	5.66
GUANAJUATO	BAJÍO	10.58	22.38	7.83
JALISCO	OCCIDENTE	4.65	2.45	0.86
MORELOS	CENTRO	2.76	1.36	0.48
NAYARIT	OCCIDENTE	8.55	8.75	3.06
PUEBLA	ORIENTE	8.22	11.40	3.99
QUERÉTARO	BAJÍO	7.86	15.87	5.55
QUINTANA ROO	ORIENTE	14.16	33.25	13.71
SAN LUIS POTOSÍ	BAJÍO	3.98	6.98	2.44
SINALOA	NOROESTE	2.07	1.46	0.51
SONORA	NOROESTE	2.32	4.26	1.49
VERACRUZ	ORIENTE	16.03	4.96	1.74
YUCATÁN	ORIENTE	2.19	1.24	0.43
Total general		266.10	304.56	109.48

*Monto en millones de pesos

Tabla 10 Distribución geográfica de la exposición y reserva por entidad federativa de la cartera en etapa 3 en alerta alta al cierre del cuarto trimestre del 2025

202512	IMPORTE CARTERA CREDITICIA	RESERVAS PREVENTIVAS NECESARIAS		
		CARTERA COMERCIAL	CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA	TOTAL RESERVAS PREVENTIVAS
EXCEPTUADA				
CALIFICADA				
Riesgo A	11,923.89	51.76	0.31	52.07
Riesgo B	814.94	20.05	0.05	20.10
Riesgo C	128.85	11.75	0.12	11.87
Riesgo D	354.33	118.68	0.36	119.04
Riesgo E	10.10	8.59	0.00	8.59
TOTAL	13,232.11	210.83	0.84	211.67

Tabla 11 Reservas de riesgos crediticios clasificadas de acuerdo al artículo 129 de la disposición de carácter general aplicables a las Instituciones de créditos al cierre del cuarto trimestre de 2025

Nota: El Anexo 35 considera el saldo insoluto del total de la cartera por lo que la diferencia que se tiene con la exposición es debido a aquellos créditos revolventes que dispusieron de su línea de crédito y que su saldo es menor a su exposición contingente.

Etapa	Saldo	Exposición	Saldo A 35
1	12,674	12,712	12,683
2	38	38	38
3	315	316	315
Total	13,027	13,066	13,036

Cifras en mdp

Tabla 12. Desglose por etapa de Saldo, Exposición y Saldo reportado en Anexo 35 de la Cartera Comercial

Para el cuarto trimestre del 2025 se tuvieron los siguientes movimientos de las Estimaciones Preventivas para Riesgos de Crédito (EPRC's) donde se observan diversos impactos:

Análisis de Cartera Comercial 202509 vs 202512

Análisis Cartera Comercial Trimestral

	Exposición	Reservas	Reservas / Exp	# Créditos
202509	12,460,832,607	221,979,114	1.78%	611.00
Por Liquidación (cualquier tipo de crédito) o saldo cero en el crédito revolvente*	-288,645,366	-15,798,619	5.47%	87
Por Originación (cualquier tipo de crédito)	1,921,526,458	9,287,782	0.48%	107
Reactivación del crédito revolvente*	1,282	15	1.19%	2
Por Amortización	-2,107,586,795	-16,224,452	0.77%	349
Por Ministración	1,079,549,100	4,896,920	0.45%	187
Por deterioro	n/a	20,249,264		113
Por mejora	n/a	-13,559,205		133
202512	13,065,677,287	210,830,818	1.61%	631
Subtotal	604,844,680	-11,148,295	-17 PB	20.00
Cambio Porcentual	4.85%	-5.02%	N/A	3.27%
Aplicaciones de reservas por adjudicados, quebranto o quita y por condonaciones.		25,743,540.02		
Cambio Porcentual con AR		6.58%		

*De las aplicaciones de reservas el 30.05% corresponde aplicación por alta de adjudicados, el 68.74% a venta de derechos litigiosos, y el 1.20% restante a quebranto.

Cuadro 1 Flujos de la Cartera Comercial durante el cuarto trimestre de 2025

Saldo inicial	Creación de reservas	Aplicación por alta de adjudicados	Aplicación por venta de derechos litigiosos	Aplicación por alta de derechos fiduciarios	Aplicación por quebrantos	Aplicación por condonaciones	Aplicación por castigos	Liberación de reservas	Saldo final
221,979,114	14,595,245	7,736,788	17,697,363	0	309,389	0	0	0	210,830,819

Cuadro 2 Detalle de las aplicaciones de reserva de la cartera comercial del cuarto trimestre de 2025

# Créditos	Moras	dic/2024	ene/2025	feb/2025	mar/2025	abr/2025	may/2025	jun/2025	jul/2025	ago/2025	sep/2025	oct/2025	nov/2025	dic/2025	tvs t-1	tvs t-3	tvs t-12
Etapa 1	0	594	596	600	601	591	576	572	573	555	554	562	557	575	3%	4%	-3%
1	0	4	3	2	1	1	1	3	3	3	4	2	2	4	N/A	200%	N/A
2	0	1	1	0	0	0	2	2	3	3	4	2	2	2	0%	-50%	0%
3	0	0	0	0	0	1	1	1	2	4	1	0	0	1	N/A	0%	N/A
Etapa 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	N/A	N/A	N/A
1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100%	N/A	100%
2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	N/A	N/A	N/A
3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	N/A	N/A	N/A
Etapa 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	N/A	N/A	N/A
1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	N/A	N/A	N/A
2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100%	100%	N/A
3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	N/A	N/A	N/A
4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100%	N/A	100%
5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	N/A	N/A	N/A
6 ó +	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	N/A	N/A	N/A
Total Etapa 1	594	600	603	603	592	577	575	573	573	555	555	564	557	579	4%	4%	-3%
Total Etapa 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0%
Total Etapa 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0%	0%	0%
Total	594	600	603	603	592	577	575	573	573	555	555	564	557	579	4%	4%	-3%

Tabla 13 Evolución por moras de la cartera comercial, con corte al cierre del cuarto trimestre de 2025

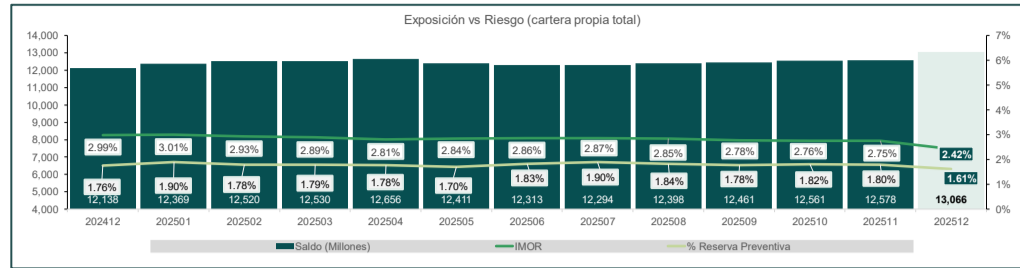
Saldo en mdo	Moras	dic/2024	ene/2025	feb/2025	mar/2025	abr/2025	may/2025	jun/2025	jul/2025	ago/2025	sep/2025	oct/2025	nov/2025	dic/2025	tvs t-1	tvs t-3	tvs t-12
Etapa 1	0	11,743	11,857	12,056	12,113	12,200	12,008	11,845	11,851	11,954	11,977	12,123	12,168	12,640	4%	6%	8%
1	0	22	21	21	0	0	12	12	32	37	104	42	42	35	-17%	-67%	54%
2	0	0	0	0	12	12	12	15	39	54	12	0	0	4	N/A	72%	N/A
3	0	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	34	0	0	N/A	N/A	N/A
Etapa 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100%	N/A	100%
1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	N/A	N/A	N/A
2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100%	N/A	100%
3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	N/A	N/A	N/A
Etapa 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	N/A	N/A	N/A
1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	N/A	N/A	N/A
2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100%	N/A	100%
3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	N/A	N/A	N/A
4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100%	N/A	100%
5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	N/A	N/A	N/A
6 ó +	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	N/A	N/A	N/A
Total	12,138	12,369	12,520	12,530	12,656	12,411	12,313	12,234	12,388	12,461	12,561	12,578	13,066	4%	5%	8%	
Total Etapa 1	11,743	11,976	12,133	12,155	12,287	12,035	11,933	11,851	11,954	11,998	12,140	12,168	12,712	4%	6%	8%	
Total Etapa 2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	100%	N/A	100%
Total Etapa 3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	N/A	N/A	N/A
IMOR	2.99%	3.01%	2.93%	2.89%	2.81%	2.84%	2.86%	2.87%	2.85%	2.78%	2.76%	2.75%	2.42%	-33.54	-36.32	-37.67	
%CME ₁₂	0.08%	0.99%	0.63%	0.45%	0.32%	0.33%	0.85%	0.50%	0.44%	0.27%	0.41%	0.17%	0.59%	41.29	31.26	50.30	

Cuadro 3 Análisis de cartera comercial y calificación por anexo

Calificación	Tipo	Cientes	Créditos	Exposición MMP	% Participación	Reservas	% Reservas	% saldo etapa 3	% saldo etapa 1 y 2	sobretasa	
DICIEMBRE 2025	Anexo 21	Con Atraso	37	53	\$ 400.07	3.06%	\$ 132.4	33.09%	78.76%	21.24%	5.84%
		Sin Atraso	135	252	\$ 4,398.25	33.66%	\$ 47.8	1.09%	0.00%	100.00%	5.50%
		Subtotal	172	305	\$ 4,798.32	36.72%	\$ 180.2	3.75%	6.57%	93.43%	5.53%
Anexo 22	Pequeño Corporativo	Grandes Corporativos	66	194	\$ 4,242.82	32.47%	\$ 15.5	0.37%	0.02%	99.98%	5.39%
		Subtotal	97	324	\$ 8,256.00	63.19%	\$ 30.6	0.37%	0.01%	99.99%	5.23%
		Anexo 20	Entidad Financiera	1	2	\$ 11.36	0.09%	\$ 0.0	0.37%	0.00%	100.00%
Total		270	631	\$ 13,066.68	100.00%	\$ 210.8	1.61%	2.42%	97.58%	5.35%	

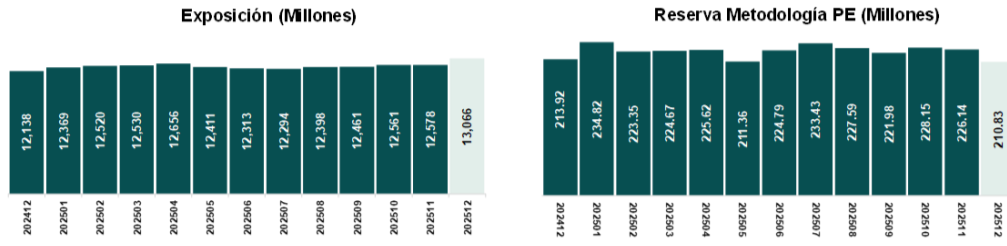
Evolución de cartera comercial

Para diciembre 2025 la exposición de la cartera comercial se ubicó en 13,066 mdp, con un IMOR de 2.42%. Índice de Cobertura de Cartera en etapa 3 (ICOR) es del 66.75 %, (65.31% t-1)

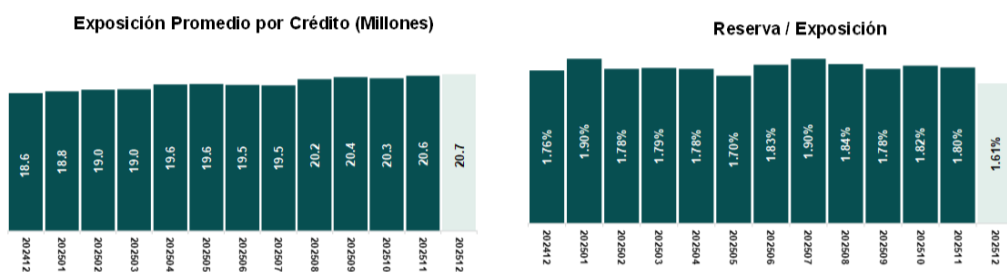


Gráfica 4 Exposición vs Riesgo (Cartera Propia total)

La exposición de la cartera comercial al cierre del mes de diciembre 2025 se ubicó en 13,066 mdp, en comparación con el mes de septiembre 2025 hubo un aumento de 605 mdp en la cartera total y un decremento en el cálculo reservas de 11.15 mdp en la metodología vigente (PE)



Gráfica 5 Exposición y Reserva (Metodología PE) histórica de la cartera comercial



Gráfica 6 Exposición promedio por crédito y Porcentaje de la reserva respecto a la exposición histórica de la cartera comercial

Análisis de cartera hipotecaria y de vivienda de 202509 a 202512

Análisis Cartera Individual Trimestral

	Exposición (Saldo cartera sin accesorios)	Reservas	Reservas / Saldo	# Créditos
202509	210,042,146	1,566,561	0.75%	1,209
Por Liquidación	-6,691,095	-925,714	13.84%	40
Por Originación	0	0	0.00%	0
Por deterioro*	38,274	27,065	70.71%	9
Por amortización	-7,497,245	170,105	-2.27%	
Por reestructura	0	0	0.00%	0
202512	195,892,080	838,016	0.43%	1169
Subtotal	-14,150,066	-728,545	-32 PB	40.00
Cambio Porcentual	-6.74%	-46.51%	N/A	-3.31%

Aplicación de reservas por venta de derechos litigiosos y castigos.

3,365,153

Cambio % con AR

168.31%

* 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 59.22% corresponde a castigos y el resto por venta de derechos litigiosos.

Cuadro 4 Flujos de la Cartera Individual durante el cuarto trimestre de 2025

Saldo inicial	Creación de reservas	Aplicación por alta de adjudicados	Aplicación por venta de derechos fiduciarios	Aplicación por alta de derechos fiduciarios	Aplicación por quebrantos	Aplicación por condonaciones	Aplicación por castigos	Liberación de reservas	Saldo final
1,566,561	2,636,608	0	1,372,392	0	0	1,992,760	0	0	838,016

Cuadro 5 Detalle de las aplicaciones de reserva de la cartera hipotecaria del cuarto trimestre de 2025

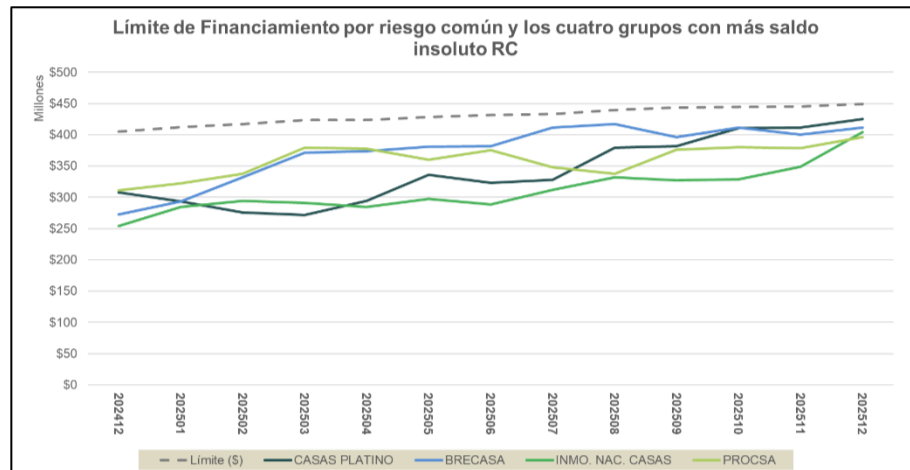
No. créditos	Moras	dic/2024	ene/2025	feb/2025	mar/2025	abr/2025	may/2025	jun/2025	jul/2025	ago/2025	sep/2025	oct/2025	nov/2025	dic/2025	Ev 1-1	Ev 1-3	Ev 1-12
Etapa 1	0	1,224	1,198	1,200	1,185	1,190	1,178	1,170	1,157	1,156	1,147	1,137	1,141	1,136	0%	-1%	-7%
Etapa 2	1	6	6	10	8	11	8	13	13	14	9	10	8	7	N/A	N/A	N/A
Etapa 3	2	10	12	10	14	11	9	7	9	7	14	9	11	5	100%	100%	100%
Total Etapa 1	1,224	1,222	1,227	1,212	1,204	1,201	1,184	1,185	1,176	1,168	1,162	1,157	1,152	-70%	-80%	-95%	
Total Etapa 2	18	18	21	25	25	22	20	24	26	25	22	18	16	-11%	-8%	-11%	
Total Etapa 3	33	32	27	28	30	31	33	30	35	34	33	32	31	82%	84%	97%	
Total	1,265	1,271	1,274	1,267	1,260	1,254	1,247	1,239	1,236	1,227	1,221	1,216	1,211	-1%	-1%	-10%	

Tabla 14 Evolución por moras de la cartera hipotecaria de vivienda, con un corte al cierre del cuarto trimestre de 2025

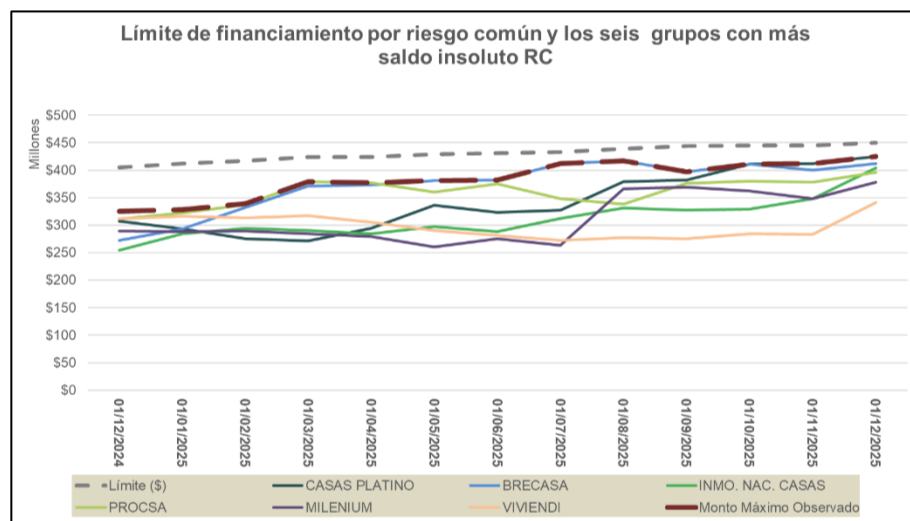
Seguimiento a los límites.

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

Al cierre de diciembre 2025 se está considerando el Min {KB_{t-3}, KB_{t-2}, KB_{t-1}} (septiembre 2025), considerando la entrada en vigor de Grandes Exposiciones, queda una holgura de 24.22 mdp en Riesgo Común Real y una brecha de 408.82 mdp en Riesgo Común Alerta Temprana (Ambos considerando un límite de 25%).



Gráfica 7 Límite de Financiamiento por Riesgo común y los cuatro grupos con más saldo insoluto RC

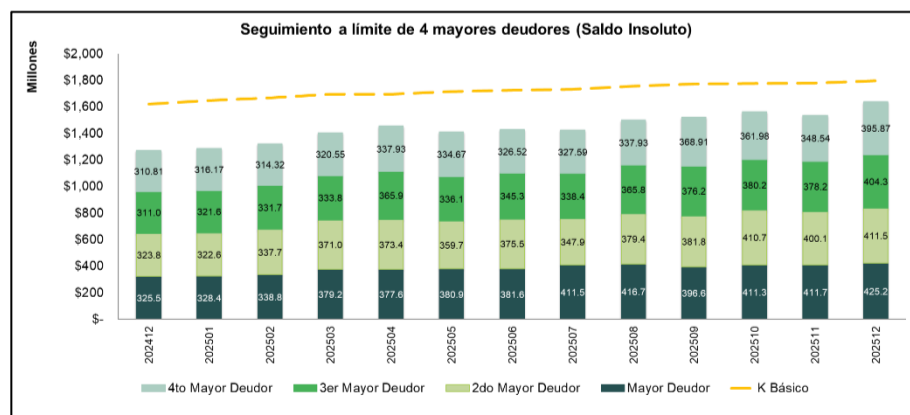


Gráfica 8 Límite de Financiamiento por Riesgo común y los seis grupos con más saldo insoluto RC

ii. Límite máximo de financiamiento por los cuatro mayores deudores de BIM

La suma de los financiamientos otorgados a los cuatro 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.

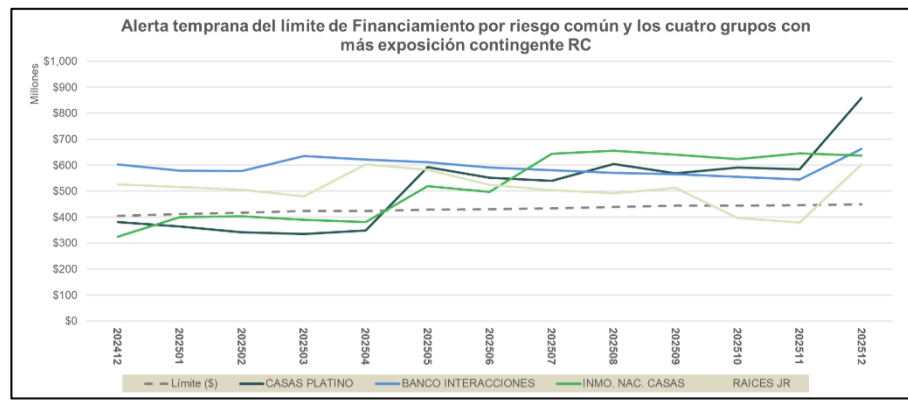


Gráfica 9 Seguimiento a límite de los 4 mayores deudores (Saldo Insoluto)

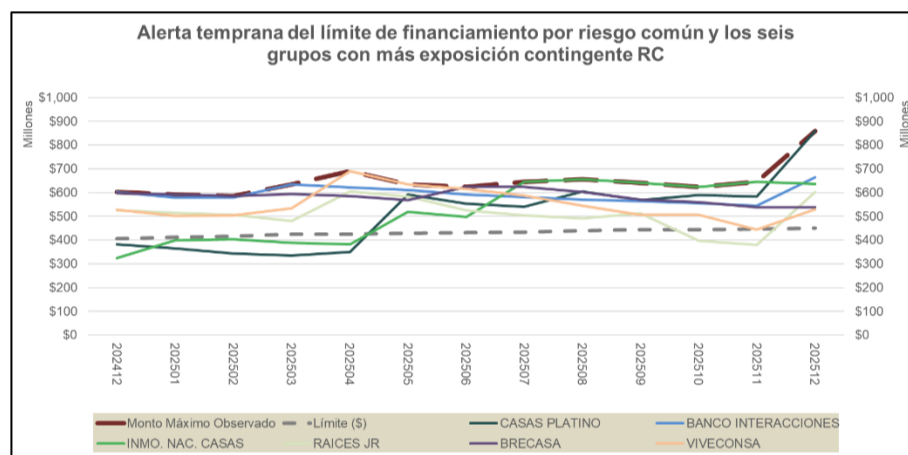
iii. Alerta temprana de límite de financiamiento*

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.

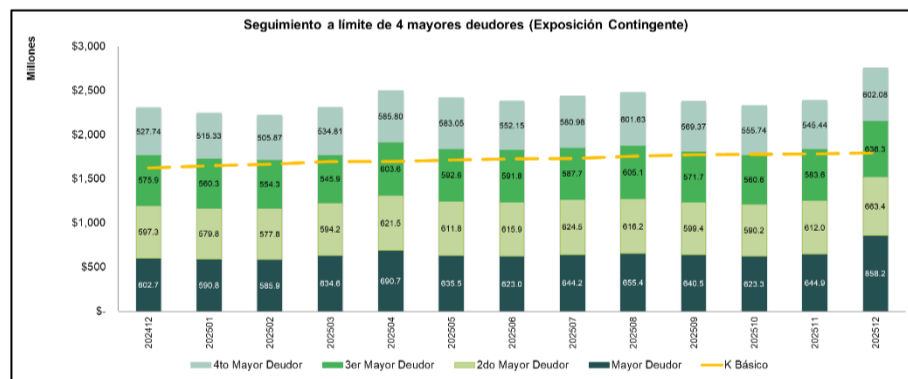


Gráfica 10 Alerta temprana del límite de Financiamiento por riesgo común y los cuatro grupos con más exposición contingente RC



Gráfica 11 Alerta temprana del límite de financiamiento por riesgo común y los seis grupos con más exposición contingente RC

iv. Alerta temprana Límite máximo de financiamiento por los cuatro mayores deudores de BIM



Gráfica 12 Seguimiento a límite de 4 mayores deudores (Exposición Contingente)

v. Grandes Exposiciones.

Límite Máximo de Financiamiento (RAF)	449.413497	Capital Basico (RAF)	1,797.65
Límite Máximo de Financiamiento (Regulatorio)	449.413497	Capital Basico (Regulatorio)	1,797.65

Grupo	Exposición	Holgura	% del CB
93	425.19	24.22	23.65%
436	411.52	37.89	22.89%
267	404.33	45.09	22.49%
117	395.87	53.54	22.02%
310	377.62	71.80	21.01%
126	340.94	108.48	18.97%
626	332.78	116.63	18.51%
290	330.11	119.30	18.36%
640	295.79	153.62	16.45%
549	270.92	178.49	15.07%
553	263.94	185.47	14.68%
673	260.21	189.21	14.47%
340	224.18	225.24	12.47%
465	217.18	232.24	12.08%
573	211.64	237.78	11.77%
311	211.51	237.91	11.77%
577	178.69	270.72	9.94%
555	167.76	281.65	9.33%
671	160.89	288.52	8.95%
89	155.28	294.13	8.64%

Montos en Millones de pesos

Tabla 15. Mayores 20 Grandes Exposiciones al cuarto trimestre del 2025

De la mitigación al riesgo

I. Información Cualitativa

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.

II. Información Cuantitativa

Tipo de Crédito	Exposición del Crédito	Monto de la Garantía líquida	Monto de la Garantía (HIPOTECARIO)	Coberturas adicionales			Cobertura Hipotecaria	Cobertura Total	Reservas	% Reservas
				GPM 30%	GPM 90%	GPPP				
CREDITO PUENTE	8,560,331,785	0	15,722,038,286	0	0	0	183.66%	138,704,991	1.62%	
CREDITO PUENTE	8,446,906,106	0	15,510,902,670	0	0	0	183.63%	138,449,922	1.64%	
CREDITO PUENTE LIGHT	113,425,680	0	211,135,616	0	0	0	186.14%	255,069	0.22%	
CREDITO SIMPLE	3,427,911,532	0	6,802,396,521	0	0	0	200.24%	44,173,291	1.29%	
CREDITO SIMPLE	147,579,151	0	0	0	0	0	0.00%	1,093,067	0.74%	
CREDITO SIMPLE CON AVAL	677,389,751	0	259,005,384	0	0	0	38.20%	7,248,610	1.07%	
CREDITO SIMPLE CON GARANTIA FIDUCIARIA	34,991,717	0	47,534,000	0	0	0	136.23%	3,822,449	10.96%	
CREDITO SIMPLE CON GARANTIA HIPOTECARIA	2,596,550,912	0	6,555,856,637	0	0	0	255.43%	32,009,164	1.25%	
CREDITO REVOLVENTE	928,236,595	0	653,767,462	0	0	0	70.43%	29,856,949	2.89%	
CCC'S Vinculados	209,099,557	0	0	0	0	0	0.00%	7,694,788	3.69%	
CUENTA CORRIENTE (REVOLVENTE)	57,137,380	0	0	0	0	0	0.00%	4,839,581	8.47%	
CUENTA CORRIENTE (REVOLVENTE) CON GARANTIA HIP.	151,982,168	0	0	0	0	0	0.00%	2,855,207	1.88%	
LÍNEA REVOLVENTE	0	0	0	0	0	0	0.00%	0	0	
CCC'S No Vinculados	719,157,038	0	653,767,462	0	0	0	90.91%	19,162,161	2.66%	
CUENTA CORRIENTE (REVOLVENTE)	460,501,032	0	92,400,914	0	0	0	20.07%	18,251,143	3.96%	
CUENTA CORRIENTE (REVOLVENTE) CON GARANTIA HIP.	258,656,005	0	561,366,547	0	0	0	217.03%	911,019	0.35%	
LÍNEA REVOLVENTE	0	0	0	0	0	0	0.00%	0	0	
CREDITO URBANIZACIÓN	150,077,375	0	475,025,738	0	0	0	316.52%	1,095,587	0.73%	
TOTAL	13,066,877,287	0	23,713,238,397	0	0	0	181.49%	219,839,818.33	1.61%	

Cifras en pesos

Tabla 16 Monto y naturaleza de las garantías recibidas, y los términos y condiciones asociados con el colateral (EMPRESARIAL)

% GPP	Saldo	Monto Garantía de Crédito	# Casos	Monto Garantía real No Financiera*	Cobertura de GRNF	Cobertura Total
0%	67,601,692.35	0.00	301	1,031,052,083.47	526.34%	539.28%
5%	7,749,266.56	387,463.33	87			
10%	12,550,344.93	1,255,034.49	87			
15%	16,302,085.43	2,445,312.81	103			
20%	33,040,061.10	6,608,012.22	223			
25%	58,648,629.48	14,662,157.37	368			
30%	0.00	0.00	0			
Total	195,892,079.85	25,357,980.23	1,169			

*Corresponde a la Garantía Hipotecaria

*Incluye Apoyo CCE

Cifras en pesos.

Tabla 17 Monto y naturaleza de las garantías recibidas, y los términos y condiciones asociados con el colateral (INDIVIDUAL)

Créditos revolventes (CCC's)	Saldo Insoluto	Exposición	Δ Si&Exp	Monto de Reserva	% Reserva
Con saldo cero	0	11,959,988.95	11,959,988.95	37,929.51	0.32%
Con saldo diferente de cero	668,700,451.51	688,565,315.97	19,864,864.46	19,652,633.98	2.85%
	668,700,451.51	700,525,304.92	31,824,853.41	19,690,563.50	2.81%

Tabla 18 Monto de las estimaciones correspondientes a las líneas de crédito no dispuestas

La Institución genera estimaciones a líneas no dispuestas de sus Créditos Cuenta Corriente, a los cuales determina una exposición mayor a su saldo insoluto, al funcionar como tarjeta de crédito empresarial, teniendo parámetros diferenciados para aquellos que tiene saldo cero y otros para aquellos con alguna parte dispuesta de la línea de crédito autorizada.

II. Información de la administración del riesgo de crédito por las operaciones con instrumentos financieros, incluyendo los instrumentos financieros derivados:

i. Información cualitativa:

Los sublímites establecidos para las operaciones desde la tesorería y sus contrapartes, tomando en cuenta el apetito de riesgo deseado de BIM y la tabla de correspondencias para la calificación de riesgo de crédito a corto plazo según anexo 1-B de la CUB son los siguientes:

Grado de Riesgo Contraparte	No. De entidades	Sublímite por contraparte
Riesgo 1 < 100% capital neto; sublímite por contraparte 50% del capital neto	2	1,099.72
Riesgo 2 < 90% capital neto; sublímite por contraparte 30% del capital neto	3	659.83
Riesgo 3 < 30% capital neto; sublímite por contraparte 10% del capital neto	3	219.94

Cuadro 6 Sublímites para las operaciones desde la tesorería y sus contrapartes

Actualmente no se consideran garantías reales para instrumentos financieros por lo que no se tienen políticas para asegurar éstas y establecer reservas de crédito.

Ante el riesgo de contraparte, el riesgo de Correlación Adversa (wrong-way risk) se define como la exposición crediticia que surge cuando existe una correlación entre dicha exposición y la calidad crediticia de la contraparte. Es decir, cuando la calidad crediticia de la contraparte se deteriora, la exposición crediticia frente a ella aumenta, lo que incrementa tanto el riesgo de incumplimiento como la posible pérdida.

Este tipo de riesgo se presenta principalmente en instrumentos financieros derivados, ya que su valor depende de variables de mercado que pueden estar relacionadas con la salud financiera de la propia contraparte.

Actualmente BIM no cuenta con dichos productos financieros, por lo que no se cuenta con cálculo de Exposición Esperada.

ii. Información cuantitativa:

i) Operaciones "Call Money"

Concentración	Monto Promedio Operado	No Operaciones	Porcentaje Operado
F1+(Mex)	424	21	100.00%
F3(Mex)	0	0	0.00%
F1(Mex)	0	0	0.00%
F2(Mex)	0	0	0.00%
HR1	0	0	0.00%
Total			100.00%

Tabla 19 Distribución de operaciones "Call Money cedido" acumuladas en diciembre 2025 segmentadas por calificación de corto plazo

Call Money

Institución Financiera	Monto promedio por día operado MDP	No. Operaciones	Tasa promedio ponderada	Plazo promedio	Intereses MDP	Cal. Corto Plazo
Banobras	424	21	7.10%	1.52	2.66	F1+(mex)
Total	424	21	7.10%	1.52	2.66	

Tabla 20 Distribución de operaciones "Call Money cedido y depósitos en otros bancos" acumulados en diciembre 2025 segmentadas por entidad financiera

ii) Operaciones “Reporto”

Concentración	Monto Promedio Operado	No Operaciones	Porcentaje Operado
F1+(Mex)	342	24	100.0%
F2(Mex)	0	0	0.0%
F3(Mex)	0	0	0.0%
F1(Mex)	0	0	0.0%
Total			100.0%

Tabla 21 Distribución de operaciones “reporto” acumuladas en diciembre 2025 y segmentadas por calificación de corto plazo

Reporto

Institución Financiera	Monto promedio operado	No. Operaciones	Tasa promedio ponderada	Plazo promedio ponderado	Intereses	Cal. Corto Plazo
Banobras	341.67	24	7.19%	1.49	2.44	F1+(Mex)
Total General	341.67	24	7.19%	1.49	2.44	

Tabla 22 Distribución de operaciones “reporto” acumuladas en diciembre 2025 y segmentadas por entidad financiera

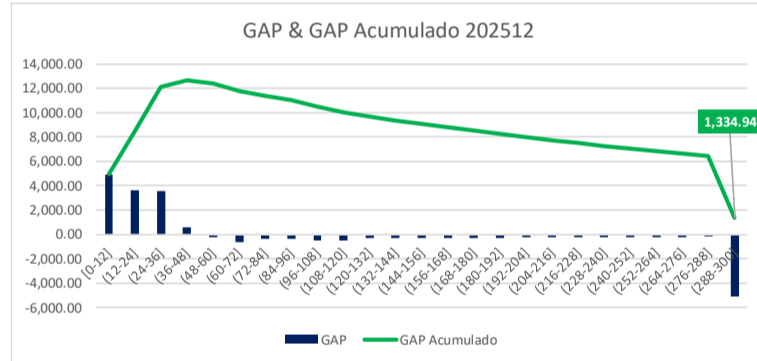
III. Información de la administración del riesgo de tasa de interés

i. Información cualitativa:

La administración del riesgo de tasa se lleva a cabo a través de identificar y medir el descalce entre activos y pasivos sensibles a variaciones en las tasas, clasificándolos según sus plazos de vencimiento (GAP). El objetivo es mantener un equilibrio que evite que cambios en las tasas afecten de manera desproporcionada los ingresos o los costos financieros. Para ello, se ajusta la estructura de plazos y condiciones de tasa, procurando que las variaciones impacten de forma similar en ambos lados del balance. En cualquier momento que los activos resulten ser menores que los pasivos se genera una brecha que debe ser fondeada en el mercado; esta situación genera riesgo de liquidez y de tasa de interés.

La diversificación de plazos implica estructurar la cartera de activos y pasivos en distintos “tramos de vencimiento” o time buckets, considerando tanto el plazo contractual. Esta segmentación permite distribuir la exposición al riesgo de tasa a lo largo de diferentes horizontes temporales, reduciendo la concentración de sensibilidad en un único tramo. De este modo, se mitiga la variabilidad del margen financiero ante cambios en las condiciones del mercado, mejorando la estabilidad de los flujos de ingresos y costos financieros.

ii. Información cuantitativa:



Gráfica 13 GAP y GAP acumulado por plazo de vencimiento

Activo (Vigente)				Pasivo				Total	GAP
Cartera Comercial	Cartera Hipotecaria de vivienda	Liquidez en Tesorería	Total	Captación Tradicional	Fondeo Mayorista	Deuda Subordinada	Total		
12,711.92	195.67	2,600.14	15,507.72	12,742.83	934.95	495.00	14,172.78	1,334.94	

Tabla 23 Desglose de GAP 2025T4

Al cierre del cuarto trimestre del 2025, BIM cuenta con un spread de tasa general de 393 puntos base, manteniendo este mismo nivel vs septiembre de 2025.

Vencimiento Remanente en Meses	Parte Activa (Cartera Vigente)					Pasiva					SPREAD 2025 (puntos base)		
	Cartera Comercial	Tasa Promedio Ponderada Cartera Comercial	Cartera Hipotecaria	Tasa Promedio Ponderada Cartera Hipotecaria	Total	Captación	Tasa Promedio Ponderada Captación	Fondo de la Cartera Comercial	Tasa Promedio Ponderada de la Cartera Comercial	Fondo de la Cartera Hipotecaria		Tasa Promedio Ponderada del Fondo de la Cartera Hipotecaria	
(0-1)	85.24	12.80%	0.44	12.44%	85.68	4,554.07	4.52%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	8,554.07	4.05%
(1-6)	1,288.88	13.01%	0.47	13.03%	1,289.35	4,285.53	11.52%	0.00	10.81%	0.20	10.08%	4,792.41	11.32%
(6-12)	1,443.56	12.87%	0.65	13.48%	1,444.21	2,992.28	11.70%	1.31	10.52%	0.98	10.34%	2,994.67	11.70%
(12-18)	2,817.78	12.30%	1.56	13.05%	2,819.34	12,331.88	8.23%	7.99	10.56%	1.19	10.30%	12,341.15	8.73%
(18-24)	4,441.56	12.71%	8.67	12.68%	4,450.23	281.66	11.38%	378.40	9.77%	8.10	9.70%	668.16	10.45%
(24-36)	4,247.60	12.84%	14.06	13.12%	4,261.66	41.08	10.78%	248.25	9.57%	13.56	10.02%	302.89	9.73%
(36-48)	676.49	12.55%	23.35	12.97%	699.84	63.38	9.31%	0.00	0.00%	22.16	8.67%	85.54	9.46%
(48-60)	162.94	12.09%	12.35	12.43%	175.29	24.73	11.86%	0.00	0.00%	11.40	9.39%	36.13	11.08%
(60-72)	52.88	12.68%	12.70	12.16%	65.58	0.00	0.00%	150.38	10.87%	9.34	8.67%	159.71	10.74%
(72-84)	0.00	0.00%	24.62	10.75%	24.62	0.00	0.00%	0.00	0.00%	24.12	8.16%	24.12	8.16%
(84-96)	0.00	0.00%	31.22	10.74%	31.22	0.00	0.00%	0.00	0.00%	31.04	8.78%	31.04	8.78%
(96-108)	0.00	0.00%	32.30	12.08%	32.30	0.00	0.00%	0.00	0.00%	17.05	8.78%	17.05	8.78%
(108-120)	0.00	0.00%	12.25	11.28%	12.25	0.00	0.00%	0.00	0.00%	5.94	8.37%	5.99	8.37%
(120-132)	0.00	0.00%	7.65	10.82%	7.65	0.00	0.00%	0.00	0.00%	5.99	5.44%	5.99	5.44%
(132-144)	0.00	0.00%	0.39	11.33%	0.39	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.66	9.77%	0.66	9.77%
(144-156)	13.57	14.52%	0.69	9.98%	14.17	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
(156-168)	0.00	0.00%	3.53	12.08%	3.53	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.31	9.07%	0.31	9.07%
(168-180)	0.00	0.00%	0.37	11.81%	0.37	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.37	9.30%	0.37	9.30%
(180-192)	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
(192-204)	0.00	0.00%	5.05	8.00%	5.05	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
	12,711.92	12.81%	196.67	11.72%	12,907.59	12,742.83	8.80%	786.02	9.92%	149.93	8.92%	13,677.78	8.87%

Tabla 24 Desglose de spread de tasa segmentado por plazos remanentes en meses al cierre del cuarto trimestre de 2025

IV. Información de la administración del riesgo de mercado

Al cuarto trimestre del año en curso se cuentan con 2,100,000 títulos de BondesF que suman 209.95 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 febrero y octubre de 2026, así como en marzo y dic 2027.

También contamos con 5,532,935 títulos en Reporto los cuales suman 549.65 mdp con plazo de vencimiento menor a 6 meses, de forma cotidiana el reporto es a plazo de 1 día.

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

Histórico de 252 Escenarios

Nivel de confianza: 99%
Modelo: Simulación Histórica
Horizonte: 1 día

Instrumento	No. Títulos	Precio del Título	Valor de la Posición	Fecha de Adquisición	Fecha de Vencimiento	Media P&L	VaR	CVaR
LFGOFED270318	1,000,000	100.006717	100,006,717.00	14/11/2018	18/09/2027	1.143.61	705,416.52	731,448.37
LFGOFED271202	300,000	99.684238	29,905,271.40	28/05/2020	02/12/2027	526.25	213,097.47	219,802.94
LFGOFED261001	500,000	100.079762	50,039,881.00	04/10/2019	01/10/2026	480.52	350,670.94	365,982.00
LFGOFED260226	300,000	99.990213	29,997,063.90	26/03/2025	26/02/2026	663.94	214,159.84	220,103.59
Total			209,948,933.30					

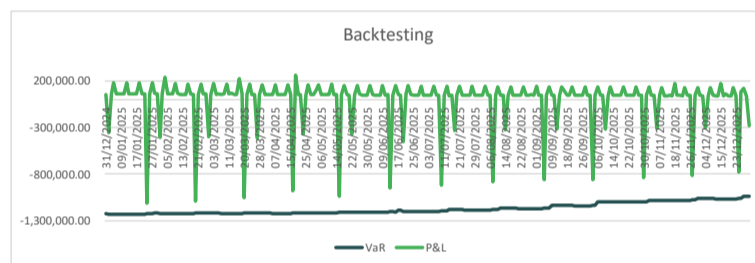
Para el portafolio total, se tiene el siguiente resultado:

VaR del Portafolio Total	
Media P&L	433.93
Desviación P&L	243,306.87
Nivel de Confianza	99%
VaR	1,040,531.36
CVaR	1,081,172.65
Backtesting Cobertura	1,560,797.05

a) 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 1,180,516.23* 1.5 = 1,710,549.23



b) Análisis de Sensibilidad al Riesgo de Mercado

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

- Movimientos de + 25 p.b en tasa
- Movimientos de - 25 p.b en tasa
- Movimientos de + 50 p.b en tasa
- Movimientos de - 50 p.b en tasa

POSICIÓN PROPIA	No. Títulos	Precio del Título					Posición	+25 pb	-25 pb	+50 pb	-50 pb
		Base	+25 pb	-25 pb	+50 pb	-50 pb					
LFGOFED270318	1,000,000	100.006717	99.716223	100.298213	99.426730	100.590710	100,006,717.00	99,716,222.55	100,298,212.56	99,426,729.61	100,590,710.42
LFGOFED271202	300,000	99.684238	99.238303	100.134945	98.780741	100.387224	29,905,271.40	29,710,891.01	30,040,361.49	29,637,222.12	30,176,387.28
LFGOFED261001	500,000	100.079762	99.938457	100.323495	99.713521	100.447817	50,039,881.00	49,948,218.44	50,131,747.88	49,856,290.19	50,213,834.87
LFGOFED260226	300,000	99.990213	99.951203	100.029248	99.912127	100.068308	29,997,063.90	29,985,360.80	30,008,774.40	29,973,665.09	30,020,492.31
Total						209,948,933.30	209,420,692.99	210,479,098.52	208,894,377.61	211,011,188.67	

	VaR del Portafolio Total	VaR +25pb	VaR -25pb	VaR +50pb	VaR -50pb
Media P&L	433.93	432.35	435.51	430.77	437.09
Desviación P&L	243,306.87	242,690.78	243,925.07	241,595.99	244,545.36
Nivel de Confianza	0.99	0.99	0.99	0.99	0.99
VaR	1,040,531.36	1,037,878.03	1,043,193.01	1,035,233.00	1,045,862.96
Porcentaje del Portafolio	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%
CVaR	1,081,172.65	1,078,417.35	1,083,936.58	1,075,670.67	1,086,709.13
Porcentaje del Portafolio	0.51%	0.51%	0.51%	0.51%	0.52%

V. Información de la administración del Riesgo de Liquidez

i. 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 que se

establece 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.

Como técnicas de mitigación del riesgo de liquidez se utilizan pruebas de estrés trimestrales, considerando los escenarios descritos en el Anexo 12-B de las disposiciones. Aunado a lo anterior se ha calculado el *Liquidity at Risk* (LaR) para determinar las posibles necesidades de liquidez que tendría el banco ante escenarios de corrida de depósitos, esos niveles funcionan como un indicador preventivo de la posible liquidez que la Institución tendría que solicitar como última instancia a Banco de México en caso de agotar las medidas correctivas que se detallan en los distintos Planes de Contingencia. En un segundo escenario de estrés se consolida el riesgo de crédito y de mercado deteriorando la calificación crediticia, impactando así los indicadores de liquidez y solvencia.

ii. Información cuantitativa

Seguimiento a indicadores de liquidez

a. Sobre el Coeficiente Cobertura de Liquidez (CCL)

Se presenta el formato de revelación del Coeficiente de Liquidez de acuerdo al *Anexo 5 de las Disposiciones de carácter general sobre los requerimientos de liquidez para las instituciones de banca múltiple* correspondiente al cuarto trimestre de 2025, se promediaron los 92 días naturales:

Tabla 1.1
Formato de revelación del Coeficiente de Cobertura de Liquidez

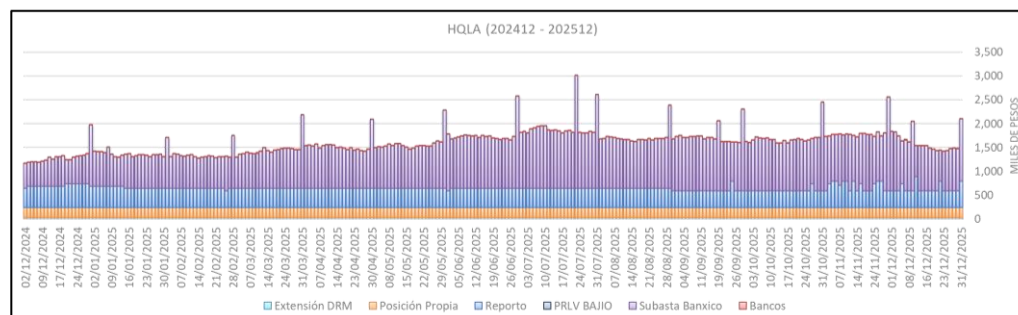
(Cifras en millones de pesos)	Cálculo Individual		Cálculo Consolidado		
	Importe sin ponderar (promedio)	Importe ponderado (promedio)	Importe sin ponderar (promedio)	Importe ponderado (promedio)	
ACTIVOS LÍQUIDOS COMPUTABLES					
1	Total de Activos Líquidos Computables	No aplica	1,713	No aplica	1,713
SALIDAS DE EFECTIVO					
2	Financiamiento minorista no garantizado	1,498	150	1,498	150
3	Financiamiento estable	0	0	0	0
4	Financiamiento menos estable	1,498	150	1,498	150
5	Financiamiento mayorista no garantizado	2,196	703	2,196	703
6	Depósitos operacionales	0	0	0	0
7	Depósitos no operacionales	1,698	703	1,698	703
8	Deuda no garantizada	498	0	498	0
9	Financiamiento mayorista garantizado	No aplica	No aplica	No aplica	0
10	Requerimientos adicionales:	7,810	391	7,810	391
11	Salidas relacionadas a instrumentos financieros derivados y otros requerimientos de garantías	0	0	0	0
12	Salidas relacionadas a pérdidas del financiamiento de instrumentos de deuda	0	0	0	0
13	Líneas de crédito y liquidez	7,810	391	7,810	391
14	Otras obligaciones de financiamiento contractuales	0	0	0	0
15	Otras obligaciones de financiamiento contingentes	0	0	0	0
16	TOTAL DE SALIDAS DE EFECTIVO	No aplica	1,244	No aplica	1,244
ENTRADAS DE EFECTIVO					
17	Entradas de efectivo por operaciones garantizadas	453	0	453	0
18	Entradas de efectivo por operaciones no garantizadas	1,544	1,294	1,544	1,294
19	Otras entradas de efectivo	7,810	0	7,810	0
20	TOTAL DE ENTRADAS DE EFECTIVO	9,807	1,294	9,807	1,294
21	TOTAL DE ACTIVOS LÍQUIDOS COMPUTABLES	No aplica	1,713	No aplica	1,713
22	TOTAL NETO DE SALIDAS DE EFECTIVO	No aplica	345	No aplica	345
23	COEFICIENTE DE COBERTURA DE LIQUIDEZ	No aplica	517%	No aplica	517%

Tabla 25 Coeficiente de Cobertura de Liquidez. Anexo 5

Conceptos ML	dic-24	ene-25	feb-25	mar-25	abr-25	may-25	jun-25	jul-25	ago-25	sep-25	oct-25	nov-25	dic-25
Activos Líquidos Computables	1,976,037	1,710,798	1,745,316	2,188,278	2,091,851	2,273,248	2,580,326	2,614,228	2,386,776	2,302,239	2,447,605	2,554,935	2,099,820
Salidas Netas a 30 días	874,801	704,811	609,133	694,173	686,499	635,123	678,911	710,511	677,280	583,708	649,667	788,998	732,855
CCL	226%	243%	287%	315%	305%	358%	380%	368%	352%	394%	377%	324%	287%

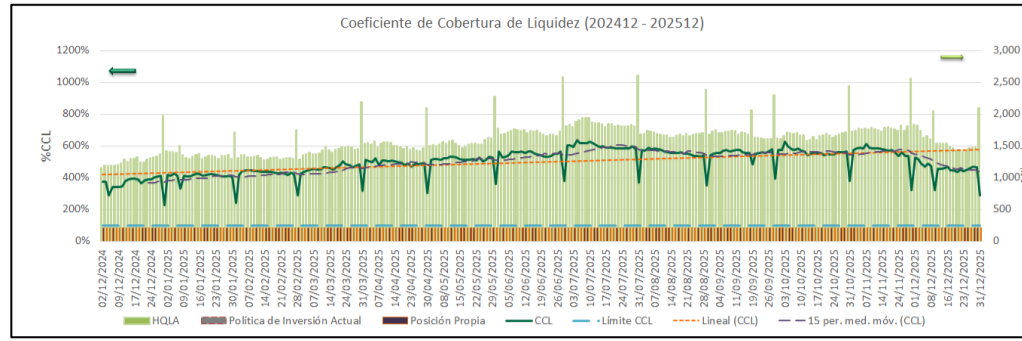
Tabla 26 Histórico mensual del Coeficiente de Cobertura de Liquidez a diciembre de 2025

Los días naturales que tuvo al cuarto trimestre de 2025 fueron 92 días. 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 BondesF por 209.45 mdp y las subastas de BANXICO (OMA) que son contabilizados para los Activos Líquidos de Nivel 1.



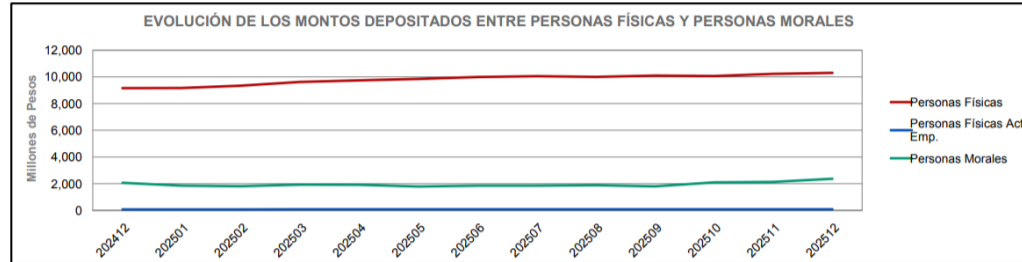
Gráfica 14 Activos Líquidos de Alta Calidad de diciembre de 2024 a diciembre de 2025

Por parte de las salidas de efectivo se tuvo una disminución en la captación en relación al plazo promedio ponderado remanente, pues al cierre del cuarto trimestre de 2025 este dato descendió a 147.78 días (165.58 días al tercer trimestre 2025). En cuanto al volumen de la captación al cierre del cuarto trimestre de 2025 eran 12,742.83 mdp y al cierre del tercer trimestre de 2025 se alcanzó la cantidad de 11,957.33 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).



Gráfica 15 Componentes del Coeficiente de Cobertura de Liquidez de diciembre de 2024 a diciembre de 2025

En materia de captación de recursos del público en general se sigue con la diferenciación de las tasas pasivas que se pagan, el monto captado de Personas Físicas tiene una participación del 80.85% de la captación total. Las Personas Morales concentran una participación de 18.54% y las Personas Físicas con Actividad Empresarial solo representan 0.61% de la captación total.



Gráfica 16 Evolución de los montos depositados entre personas físicas 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 NAFIN, Nadbank, la captación del público en general y 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 BondesF, 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 2025 la exposición en UDIS es de 27 mdp (13.78% 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:

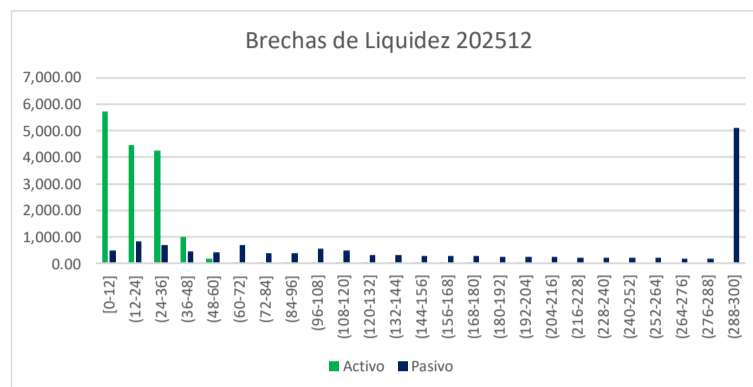
Vencimiento Remanente en Meses	Activo (Vigente)				Pasivo					
	Comercial	Hipotecaria de vivienda	Tesorería	Total	Captación Tradicional	Fondeo Mayorista	Deuda Subordinada	Total	GAP	GAP Acumulado
[0-1]	85.24	0.44	2,600.14	2,685.82	173.55	0.00	0.00	173.55	-2,512.27	-2,512.27
(1-6]	1,288.98	0.47	0.00	1,289.44	182.37	6.88	0.00	189.25	-1,100.19	-1,100.19
(6-12]	1,443.56	0.65	0.00	1,444.21	114.04	2.29	0.00	116.33	-1,327.88	-1,327.88
[0-12]	2,817.78	1.56	2,600.14	5,419.47	469.95	9.17	0.00	479.13	-4,940.34	-4,940.34
(12-24]	4,441.56	8.67	0.00	4,450.23	462.78	386.50	0.00	849.28	-3,600.95	-8,541.29
(24-36]	4,247.60	14.06	0.00	4,261.66	445.14	261.81	0.00	706.95	-3,554.71	-12,096.00
(36-48]	975.49	23.35	0.00	998.84	428.18	22.16	0.00	450.34	-548.50	-12,644.50
(48-60]	162.94	12.35	0.00	175.29	411.86	11.40	0.00	423.26	-247.97	-12,396.53
(60-72]	52.98	12.70	0.00	65.68	396.17	159.71	150.00	705.88	-640.20	-11,756.33
(72-84]	0.00	24.62	0.00	24.62	381.07	24.12	0.00	405.18	-380.56	-11,375.77
(84-96]	0.00	31.22	0.00	31.22	366.55	31.04	0.00	397.59	-366.37	-11,009.40
(96-108]	0.00	32.30	0.00	32.30	352.58	17.05	200.00	569.63	-537.34	-10,472.07
(108-120]	0.00	12.25	0.00	12.25	339.14	5.06	145.00	489.20	-476.95	-9,995.12
(120-132]	0.00	7.65	0.00	7.65	326.22	5.59	0.00	331.81	-324.16	-9,670.96
(132-144]	0.00	5.39	0.00	5.39	313.79	0.66	0.00	314.44	-309.05	-9,361.91
(144-156]	13.57	0.60	0.00	14.17	301.83	0.00	0.00	301.83	-287.66	-9,074.25
(156-168]	0.00	3.53	0.00	3.53	290.33	0.31	0.00	290.63	-287.10	-8,787.14
(168-180]	0.00	0.37	0.00	0.37	279.26	0.37	0.00	279.63	-279.26	-8,507.88
(180-192]	0.00	0.00	0.00	0.00	268.62	0.00	0.00	268.62	-268.62	-8,239.26
(192-204]	0.00	5.05	0.00	5.05	258.38	0.00	0.00	258.38	-253.33	-7,985.93
(204-216]	0.00	0.00	0.00	0.00	248.54	0.00	0.00	248.54	-248.54	-7,737.39
(216-228]	0.00	0.00	0.00	0.00	239.07	0.00	0.00	239.07	-239.07	-7,498.33
(228-240]	0.00	0.00	0.00	0.00	229.95	0.00	0.00	229.95	-229.95	-7,268.37
(240-252]	0.00	0.00	0.00	0.00	221.19	0.00	0.00	221.19	-221.19	-7,047.18
(252-264]	0.00	0.00	0.00	0.00	212.76	0.00	0.00	212.76	-212.76	-6,834.42
(264-276]	0.00	0.00	0.00	0.00	204.65	0.00	0.00	204.65	-204.65	-6,629.77
(276-288]	0.00	0.00	0.00	0.00	196.86	0.00	0.00	196.86	-196.86	-6,432.91
(288-300]	0.00	0.00	0.00	0.00	5,097.97	0.00	0.00	5,097.97	-5,097.97	-1,334.94
	12,711.92	195.67	2,600.14	15,507.72	12,742.83	934.95	495.00	14,172.78	1,334.94	

Tabla 27 Desglose de cartera crediticia vigente y pasivo de la captación por plazo de vencimiento

*se considera una tasa de renovación promedio del 96.19% que corresponde a la tasa media observada para el cuarto trimestre de 2025, esta se impacta en los pasivos relacionados con la "captación tradicional".

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).

A continuación, se observan dos gráficas con relación a las brechas de liquidez resultantes al cierre del cuarto trimestre de 2025.



Gráfica 17 Brecha de liquidez resultante del 4T de 2025

Resumen Ejecutivo de los planes de contingencia en Banco Inmobiliario Mexicano

Derivado a las amenazas que el sistema financiero prevé y ante una situación adversa las autoridades reguladoras solicitan a las instituciones de crédito, elaboren y mantengan actualizado el **Plan de Contingencia**, para contar con estrategias 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 de los procedimientos que activan y ejecutan los planes de contingencia son revisados por el "Comité de Dirección", y están contenidos en el 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. 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 detonaron dicho plan.

El Plan considera la implementación de acciones de recuperación, las cuales pueden ser preventivas, o reactivas; estableciendo las estratégicas y la operativa que ayudarán a enfrentar una situación de emergencia y minimizar sus consecuencias negativas.

El Plan de Contingencia determina los procedimientos alternos para la recuperación el funcionamiento normal del Banco en cuanto a la situación financiera, cuando se vean o registren desviaciones a sus principales indicadores afectados por una contingencia relevante provocada por una situación adversa ya sea interna o externa.

El Plan se actualizó en el ejercicio de 2025 con los niveles operativos, transaccionales, focalizados al primer trimestre del año. Actualizando, así el modelo de negocio de la institución en concordancia con los objetivos fijados para el año en curso. Este plan contempla cuatro escenarios; por los cuales se debería de activar el plan una vez cumpliendo diferentes características o niveles en los indicadores.



Como parte de las acciones ante un evento que contravenga la estabilidad financiera de la institución se cuenta con un **Plan de Financiamiento de Contingencia** (PFC), el cual fue actualizado en noviembre de 2024 y tiene como objetivo cubrir los requerimientos de liquidez inesperadas. Por último, el **Plan de Financiamiento de Última Instancia** (PFUI) ante Banxico con la finalidad de administrar el financiamiento que este banco central pone a disposición de las instituciones de crédito, reforzando las pruebas de liquidez en temporalidad y severidad para identificar las necesidades de liquidez en caso de su activación. Hay que mencionar, además, la actualización del procedimiento de revisión de la canasta de activos crediticios no restringidos.

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 este año se robustecieron con escenarios de escritorio, los cuales permiten generar escenarios poco asequibles en la realidad; además de la aplicación en paralelo con las pruebas de DRP y BCP. Los aprendizajes de estas nuevas pruebas verifican la capacidad de reacción ante eventos fortuitos, posibles y contingentes, impulsando la reingeniería de las estrategias. Por último, en relación al DRP, las pruebas de hiperconvergencia que logra combinar el almacenamiento, recursos informáticos y red en un único sistema que puede reducir la complejidad del centro de datos y aumentar la disponibilidad.

Banco Inmobiliario Mexicano, IBM (BIM); entendiendo la importancia de una adecuada gestión frente a hechos fortuitos que representen una interrupción en la operación o de forma financiera, se compromete con la adopción de buenas prácticas y actualización de sus manuales Planes de Contingencia y Continuidad de Negocio, buscando establecer un marco de confianza en el ejercicio de sus deberes y sus partes relacionadas, todo enmarcado en el cumplimiento de las Disposiciones y/o normas aplicables en concordancia con la misión y visión de la entidad.

Para BIM garantizar las operaciones y servicios permite disminuir el impacto de los eventos; el objeto de mantener un nivel mínimo aceptable permite responder a las necesidades de sus grupos de interés identificados en caso de materializarse alguno de los escenarios que contienen los diferentes manuales de Planes de Contingencia y Continuidad de Negocio.

b. Sobre el Coeficiente de Financiamiento Estable Neto (CFEN)

Se presenta el formato de revelación del Coeficiente de Financiamiento Estable Neto de acuerdo al Anexo 10 de las Disposiciones de carácter general sobre los requerimientos de liquidez para las instituciones de banca múltiple:

(Cifras en millones de pesos)	Cifras Individuales				Importe ponderado	Cifras Consolidadas				
	Importe sin ponderar por plazo residual					Importe sin ponderar por plazo residual				
	Sin vencimiento	< 6 meses	De 6 meses a < 1 año	>= 1 año		Sin vencimiento	< 6 meses	De 6 meses a < 1 año	>= 1 año	
ELEMENTOS DEL MONTO DE FINANCIAMIENTO ESTABLE DISPONIBLE										
1 Capital:	1,912	0	0	0	1,912	1,912	0	0	0	1,912
2 Capital fundamental y capital básico no fundamental:	1,912	0	0	0	1,912	1,912	0	0	0	1,912
3 Otros instrumentos de capital:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4 Depósitos minoristas:	0	6,234	3,537	504	9,297	0	6,234	3,537	504	9,297
5 Depósitos estables:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 Depósitos menos estables:	0	6,234	3,537	504	9,297	0	6,234	3,537	504	9,297
7 Financiamiento mayorista:	0	2,277	62	8	1,031	0	2,277	62	8	1,031
8 Depósitos operacionales:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9 Otro financiamiento mayorista:	0	2,277	62	8	1,031	0	2,277	62	8	1,031
10 Pasivos interdependientes:	0	15	36	908	934	0	15	36	908	934
11 Otros pasivos:	0	0	0	708	0	0	0	0	708	0
12 Pasivos por derivados para fines del Coeficiente de Financiamiento Estable Neto:	No aplica	0	0	0	No aplica	No aplica	0	0	0	No aplica
13 Todos los pasivos y recursos propios no incluidos en las categorías anteriores:	0	0	0	708	708	0	0	0	708	708
14 Total del Monto de Financiamiento Estable Disponible:	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	13,174	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	13,174

Tabla 28 Formato de Revelación del Coeficiente de Financiamiento Estable Neto al 4T de 2025

(Cifras en millones de pesos)	Cifras Individuales				Importe ponderado	Cifras Consolidadas				
	Importe sin ponderar por plazo residual					Importe sin ponderar por plazo residual				
	Sin vencimiento	< 6 meses	De 6 meses a < 1 año	>= 1 año		Sin vencimiento	< 6 meses	De 6 meses a < 1 año	>= 1 año	
ELEMENTOS DEL MONTO DE FINANCIAMIENTO ESTABLE REQUERIDO										
15 Total de activos líquidos elegibles para efectos del Coeficiente de Financiamiento Estable Neto:	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	31	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	31
16 Depósitos en otras instituciones financieras con propósitos operacionales:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
17 Préstamos al corriente y valores:	0	417	0	0	7,186	0	417	0	0	7,186
18 Financiamiento garantizado otorgado a entidades financieras con activos líquidos elegibles de nivel I:	0	417	0	0	42	0	417	0	0	42
19 Financiamiento garantizado otorgado a entidades financieras con activos líquidos elegibles distintos de nivel I:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20 Financiamiento garantizado otorgado a contrapartes distintas de entidades financieras, las cuales:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
21 Tienen un ponderador de riesgo de crédito menor o igual a 35% de acuerdo al Método Estándar para riesgo de crédito de Basilea II:	0	1,186	1,115	6,875	6,993	0	1,186	1,115	6,875	6,993
22 Créditos a la Vivienda (vigentes), de los cuales:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
23 Tienen un ponderador de riesgo de crédito menor o igual a 35% de acuerdo al Método Estándar establecido en las Disposiciones:	0	27	23	148	151	0	27	23	148	151
24 Títulos de deuda y acciones distintos a los Activos Líquidos Elegibles (que no se encuentren en situación de impago):	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
25 Activos interdependientes:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
26 Otros Activos:	0	0	0	0	4,178	0	0	0	0	4,178
27 Materias primas básicas (commodities) comercializadas físicamente, incluyendo oro:	0	No aplica	No aplica	No aplica	0	0	No aplica	No aplica	No aplica	0
28 Margen inicial otorgado en operaciones con instrumentos financieros derivados y contribuciones al fondo de absorción de pérdidas de contrapartes centrales:	No aplica	0	0	0	0	No aplica	0	0	0	0
29 Activos por derivados para fines del Coeficiente de Financiamiento Estable Neto:	No aplica	0	0	0	0	No aplica	0	0	0	0
30 Pasivos por derivados para fines del Coeficiente de Financiamiento Estable Neto antes de la deducción por la variación del margen inicial:	No aplica	0	0	0	0	No aplica	0	0	0	0
31 Todos los activos y operaciones no incluidos en las categorías anteriores:	356	1,336	323	2,961	4,178	356	1,336	323	2,961	4,178
32 Operaciones fuera de balance:	No aplica	8,116	0	0	406	No aplica	8,116	0	0	406
33 Total de Monto de Financiamiento Estable Requerido:	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	11,802	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	11,802
34 Coeficiente de Financiamiento Estable Neto (%):	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	118%	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	118%

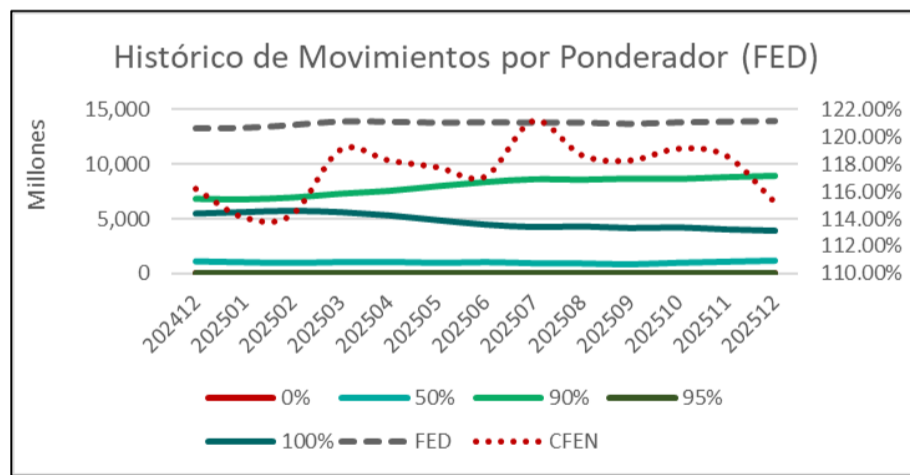
Tabla 29 Formato de Revelación del Coeficiente de Financiamiento Estable Neto al 3T de 2025. Parte 2

El objetivo es reducir la probabilidad de que la perturbación de las fuentes de financiación habituales de un banco erosione su posición de liquidez de forma que aumente su riesgo de quiebra.

El CFEN se define como el cociente entre la cantidad de financiación estable disponible y la cantidad de financiación estable requerida. Por tanto, a diferencia del CCL, que es a corto plazo, este coeficiente mide la capacidad de resistencia de un banco a medio o largo plazo.

Las principales causas del resultado del Coeficiente de Financiamiento Estable Neto en su sección de financiamiento estable disponible atañen a la diversificación del fondeo por parte de Sociedad Hipotecaria Federal aunado a la captación de banca minorista. Actualmente se cuenta con el 76.53% de la cartera comercial fondeada con recursos de la captación, la cual tiene un plazo remanente al cierre de diciembre 2025 de 147.78 días y tasa ponderada de 8.80%. Aunado a lo anterior, al cierre de diciembre 2025 se cuenta con una deuda subordinada por 497.87 mdp.

La evolución de la composición del Monto de Financiamiento Estable Disponible y del Monto de Financiamiento Estable Requerido se observa de acuerdo a los siguientes gráficos:

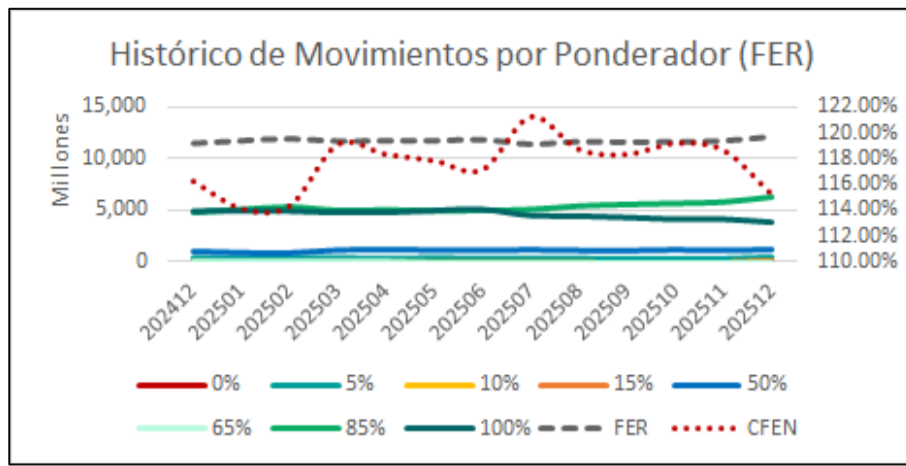


Gráfica 18 Histórico de Movimientos por Ponderador (FED)

De la gráfica anterior podemos observar por ponderadores o nivel de significancia o impacto al Coeficiente de Financiamiento Estable Neto que principalmente ha tenido un comportamiento estable en aquellos conceptos que ponderan al 100% del FED los cuales incluyen montos relacionados al fondeo con plazo menor a 1 año.

Con base al comportamiento del Financiamiento Estable Disponible tenemos los siguientes principales cambios:

- Aumento del Capital Fundamental, debido al aumento del capital básico por 11.54 mdp vs t-1
- La captación aumentó 306.49 mdp vs t-1, ayudando a mantener la proporción del CFEN.



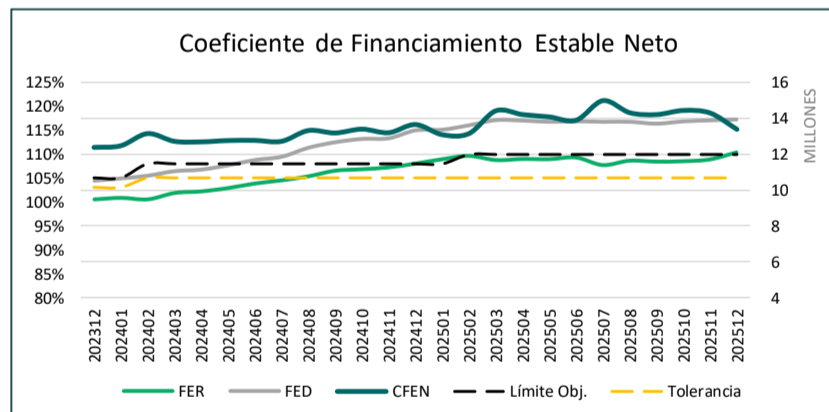
Gráfica 19 Histórico de Movimientos por Ponderador (FER)

Con relación a los movimientos del Financiamiento Estable Requerido los conceptos que ponderan al 50% han tenido un ligero aumento destacando que en esta ponderación se incluye los montos de cartera no restringida con plazo entre 1 y 12 meses, de igual manera se identifica que los ponderadores al 100% (cartera en etapa 3, créditos con entidades financieras, cartera comercial restringida, deducciones de capital y otros activos) tuvo una pequeña disminución debido a la reducción del saldo de la cartera comercial, al cierre de diciembre 2025 se dividen principalmente de la siguiente manera los 3,905 mdp:

- **197.80 mdp** de cartera comercial etapa 3,
- **90.26 mdp** de deducciones de capital.
- **2,918.01 mdp** de **cartera comercial restringida**,
- **227.25 mdp** corresponde a Bienes Adjudicados,
- **5.09 mdp** de Cartera sin restricción en Anexo 20
- **0.2 mdp** de Cartera Hipotecaria en etapa 3
- **466.41 mdp** correspondientes a derechos de cobro, deudores diversos, Propiedades, mobiliario y equipo.

De la sección de Financiamiento Estable Requerido se cuenta con activos de cartera comercial sin restricción (fondeada con recursos de la captación) que presentan 503.91 días ponderados a su vencimiento, esos conjuntos de créditos tienen una tasa ponderada de 12.89% (TIIE de Fondeo compuesta por adelantado a 28 días + sobretasa) Respecto a la Cartera Hipotecaria de Vivienda, se tiene una tasa promedio ponderada de 11.72% y 2,479 días remanentes ponderados. Toda la cartera se encuentra a tasa fija. De manera adicional Banco Inmobiliario Mexicano tiene activos líquidos de alta calidad mantenidos a vencimiento por un valor de 210 mdp propensos a ser afectados por la variación de las tasas de interés por tratarse de BondesF, los cuales revisan tasa cada 28 días, se cuenta con reporto por 550 mdp. y con 500 mdp de Call Money cedido al cierre de diciembre 2025.

A continuación, se muestra el comportamiento histórico de los componentes del Coeficiente de Financiamiento Estable Neto, así como el nivel de apetito de riesgo que la Institución considera.



Gráfica 20 Histórico del Coeficiente de Financiamiento Estable Neto

Mín	111.43%
Max	121.22%
Prom	115.54%

El impacto en el Coeficiente de Financiamiento Estable Neto de la incorporación de las entidades objeto de consolidación no le aplica dado que no cuenta con información dentro del apartado del cómputo individual de la Institución de Banca Múltiple.

VI. 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 requerimiento de capital para riesgo operacional se calcula mediante el **método del indicador básico** de las Disposiciones.

Para el cierre del cuarto trimestre del 2025, el valor promedio de la exposición por riesgo operacional se colocó en 0.03% quedando por debajo de nuestro límite de tolerancia que es el 0.33% del capital básico de BIM.

En lo relacionado con el artículo 88 de las Disposiciones, se presenta la información relativa a la razón de apalancamiento de acuerdo al Anexo 1-O Bis de las disposiciones:

VII. Sobre el Anexo 1-O BIS 1: Revelación de Información relativa al Cálculo del Requerimiento de Capital por Riesgo Operacional

Referencia	Descripción	4T2025
1	Componente del Indicador de Negocio (CIN)	93
2	Multiplicador de Pérdidas Internas (MPI)	1
3	Requerimiento de capital por Riesgo Operacional	93
4	Activos sujetos a Riesgo Operacional	1164

Tabla 30 Requerimiento Mínimo de Capital por Riesgo Operacional

Ref	IN y sus subcomponentes	202512	202412	202312
1	Componente de Intereses, Arrendamiento y Dividendos (CIAD)	272		
1a	Ingresos por Intereses	2,019	1,963	1,575
1b	Gastos por Intereses	0	1,360	1,035
1c	Activos Productivos	12,099	9,992	8,393
1d	Ingresos por Dividendos	0	0	0
2	Componente de Servicios (CS)	504		
2a	Comisiones y Tarifas Cobradas	392.5	390	352
2b	Comisiones y Tarifas Pagadas	7	6	8
2c	Otros Ingresos de la Operación	112	124	98
2d	Otros Gastos de la Operación	16	23	14
3	Componente Financiero (CF)	0		
3a	Resultado por Compra y Venta	0	0	0
4	Indicador de Negocio (IN)	776		
5	Componente del Indicador de Negocio (CIN)	93		

Tabla 31 Indicador de negocio y sus subcomponentes.

Ref	Descripción	2025	2024	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	Promedio 10 años
A. Pérdidas												
1	Monto total de pérdidas netas de recuperaciones (considerando las exclusiones)	4	2	5	5	1	3	0	2	4	0	3
2	Número total de pérdidas	14	13	13	12	14	10	2	6	20	5	11
3	Monto total de pérdidas excluidas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	Número total de exclusiones	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	Monto total de pérdidas netas de recuperaciones y exclusiones	4	2	5	5	1	3	0	2	4	0	3
B. Detalles del cálculo del capital por Riesgo Operacional												
11	¿Se utilizaron pérdidas para calcular el MPI? (SI/No)	SI										
12	¿En la referencia 11 se respondió "No"? ¿La exclusión se debió al incumplimiento de contar con una base de datos de pérdidas que haya sido constituida en cumplimiento con lo establecido en los Anexos 1-D Bis y 12-A de las presentes disposiciones? (SI/No)											

Monto en millones de pesos.

Tabla 32 Pérdidas Históricas

VIII. Sobre el Anexo 1-O BIS: Revelación de Información relativa a 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).	16,555
2	(Importes de los activos deducidos para determinar el capital de nivel 1 de Basilea III)	(90)
3	Exposiciones dentro del balance (Netas) (excluidos instrumentos financieros derivados y SFT, suma de las líneas 1 y 2)	16,465
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 nominal efectivo ajustado de los instrumentos financieros derivados de crédito suscritos.	
10	(Compensaciones realizadas al nominal 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 nominal bruto).	8,797
18	Ajustes por conversión a equivalentes crediticios).	0
19	Partidas fuera de balance (suma de las líneas 17 y 18)	8,797
Capital y Exposiciones Totales		
20	Capital de Nivel 1	1,840
21	Exposiciones totales (suma de las líneas 3, 11, 16 y 19)	25,262
Coefficiente de Apalancamiento		
22	Coefficiente de apalancamiento de Basilea III	7

Tabla 33 Formato 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.	16,555
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.	(90)
3	Suma de las líneas 1 y 2	16,465
4	Costo actual de reemplazo (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	en los que se provea protección crediticia, se deberá incluir el valor de conversión a riesgos con instrumentos financieros derivados. Adicionalmente, tratándose de instrumentos financieros derivados de crédito de conformidad con el Artículo 2 Bis 22 de las presentes disposiciones, 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

Tabla 34 Notas al Formato de Revelación Estandarizado de Revelación para la razón de apalancamiento

REFERENCIA	RUBRO	IMPORTE
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 Co	8,797
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	8,797
20	Capital Básico calculado conforme al artículo 2 Bis 6 de las presentes disposiciones.	1,840
21	Suma de las líneas 3, 11, 16 y 19	25,262
22	Razón de Apalancamiento. Cociente de la línea 20 entre la línea 21.	7.29

Tabla 35 Notas al Formato de Revelación Estandarizado de Revelación para la razón de apalancamiento. Parte 2

REFERENCIA	RUBRO	IMPORTE
1	Activos totales	16,555
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.	8,797
7	Otros ajustes.	(90)
8	Exposición del coeficiente de apalancamiento	25,262

Tabla 36 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.	16,555
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 propósito específico.	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.	8,797
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.	(90)
8	Suma de las líneas 1 a 7, la cual debe coincidir con la línea 21 de la Tabla I.1	25,262

Tabla 37 Notas al Comparativo de los Activos Totales y los Activos Ajustados

REFERENCIA	RUBRO	IMPORTE
1	Activos totales	16,555
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	16,555

Tabla 38 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.	16,555
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	16,555

Tabla 39 Notas a la Conciliación entre Activo Total y la Exposición dentro del Balance

Cifras en millones de pesos

CONCEPTO / MES	M (t-1)	M	VARIACIÓN (%)
Capital Básico 1/	1,819	1,840	21 mdp
Activos Ajustados 2/	24,234	25,262	1028 mdp
Razón de Apalancamiento 3 /	7.51	7.29	-0.22

Tabla 40 Principales causas de las variaciones más importantes de los elementos (numerador y denominador) de la Razón de Apalancamiento

Anexos de lo antes referido

Anexo 1-O Bis

CONCEPTO	Monto en mdp	
I. Integración de las principales fuentes de apalancamiento		
Activos Totales		16,555
Activos y Pasivos contingentes (cuentas de orden)		0
Activos Compromisos Crediticios (cuentas de orden)		8,797
Capital Básico (ICAP)		1,840
Deducción de activos por intangibles		-32
Deducción de activos por pérdidas fiscales		-58
II. Comparativo entre el Activo Total y los Activos Ajustados		
+ Activos Totales	16,555	
+ Activos y Pasivos contingentes (cuentas de orden)	0	
+ Activos Compromisos Crediticios (cuentas de orden)	8,797	
ACTIVOS TOTALES		25,352
Menos:		
- Deducción de activos por intangibles	-32	
- Deducción de activos por pérdidas fiscales	-58	-90
ACTIVOS AJUSTADOS		25,262

III. Conciliación entre Activo Total y la Exposición dentro del Balance		
Disponibilidades	1,842	
Inversión Valores	210	
Deudores en Reporto	550	
Cartera	12,946	
Otras Cuentas por Cobrar	443	
Adjudicados	227	
Inmuebles, Mobiliario y Equipo	44	
Inversiones Permanentes	18	
Impuestos Diferidos	160	
Otros Activos	115	
TOTAL DE ACTIVOS		16,555
+ Otros activos y compromisos crediticios		8,797
- Deducción de activos por intangibles	-32	
- Deducción de activos por pérdidas fiscales	-58	-90
ACTIVOS AJUSTADOS		25,262

Cuadro 7 Revelación de información Relativa a la Razón de Apalancamiento

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 0.22 p.p. por el incremento de activos en Activos Ajustados. El capital básico aumentó 21.35 mdp.

	nov-25	dic-25	Variación	
Índice de apalancamiento	7.51	7.29	-0.22	p.p.
Capital Básico	1,819	1,840	21	mdp
Activos Ajustados	24,234	25,262	1,028	mdp

Cuadro 8 Revelación de información Relativa a la Razón de Apalancamiento. Parte 2

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	1,712.43
2	Resultados de ejercicios anteriores	0.11
3	Otros elementos de la utilidad integral (y otras reservas)	218.05
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	1,930.59
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)	31.87
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)	58.39
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)	0
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	

Cuadro 9 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
Capital común de nivel 1: ajustes regulatorios		
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	90
29	Capital común de nivel 1 (CET1)	1,840.33

Cuadro 10 Formato de revelación de la integración de capital sin considerar transitoriedad en la aplicación de los ajustes regulatorios. Parte 2

Referencia	Capital común de nivel 1 (CET1): instrumentos y reservas	Monto
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	498
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	498

Cuadro 11 Capital adicional de nivel 1: Instrumentos

Referencia	Capital común de nivel 1 (CET1): instrumentos y reservas	Monto
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)	498
45	Capital de nivel 1 (T1 = CET1 + AT1)	2,338.19

Cuadro 12 Capital adicional de nivel 1: Ajustes Regulatorios

Referencia	Capital común de nivel 1 (CET1): instrumentos y reservas	Monto
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

Cuadro 13 Capital adicional de nivel 2: Instrumentos y Reservas

Capital de nivel 2: ajustes regulatorios		
52 (conservador)	Inversiones en instrumentos propios de capital de nivel 2	No aplica
53 (conservador)	Inversiones recíprocas en instrumentos de capital de nivel 2	No aplica
54 (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
55 (conservador)	Inversiones significativas en el capital de bancos, instituciones financieras y aseguradoras fuera del alcance de consolidación regulatoria, netas de posiciones cortas elegibles, donde la Institución posea más del 10% del capital social emitido	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)	2,338.19
60	Activos ponderados por riesgo totales	14,562.08

Cuadro 14 Capital de nivel 2: Ajustes Regulatorios

Razones de capital y suplementos		
61	Capital Común de Nivel 1 (como porcentaje de los activos ponderados por riesgo totales)	12.64%
62	Capital de Nivel 1 (como porcentaje de los activos ponderados por riesgo totales)	16.06%
63	Capital Total (como porcentaje de los activos ponderados por riesgo totales)	16.06%
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)	15.14%
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)	9.06%

Cuadro 15 Razones de capital y suplementos

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

Cuadro 16 Mínimos nacionales (en caso de ser diferentes a los de Basilea 3)

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)	

Cuadro 17 Cantidades por debajo de los umbrales para deducción (antes de la ponderación por riesgo)

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)	0.00
77 (conservador)	Límite en la inclusión de provisiones en el capital de nivel 2 bajo la metodología estandarizada	0.00
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	154

Cuadro 18 Límites aplicables a la inclusión de reservas en el capital de nivel 2

Instrumentos de capital sujetos a eliminación gradual (aplicable únicamente entre el 1 de enero de 2018 y el 1 de enero de 2022)		
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

Cuadro 19 Instrumentos de capital sujetos a eliminación gradual (aplicable únicamente entre el 1 de enero de 2018 y el 1 de enero de 2022)

Referencia de los rubros del balance general	Rubros del balance general	Monto presentado en el balance general
Activo		
BG1	Disponibilidades	1,841.89
BG2	Cuentas de margen	0.00
BG3	Inversiones en valores	209.95
BG4	Deudores por reporto	550.22
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)	12,946.38
BG9	Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	0.00
BG10	Otras cuentas por cobrar (neto)	443.46
BG11	Bienes adjudicados (neto)	227.25
BG12	Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	43.84
BG13	Inversiones permanentes	18.08
BG14	Activos de larga duración disponibles para la venta	0.00
BG15	Impuestos y PTU diferidos (neto)	159.98
BG16	Otros activos	227.55

Tabla 41 Activos del Balance General

Referencia de los rubros del balance general	Rubros del balance general	Monto presentado en el balance general
Pasivo		
BG17	Captación tradicional	12,954.05
BG18	Préstamos interbancarios y de otros organismos	943.09
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	180.31
BG26	Obligaciones subordinadas en circulación	497.86
BG27	Impuestos y PTU diferidos (neto)	0.00
BG28	Créditos diferidos y cobros anticipados	10.08
Capital contable		
BG29	Capital contribuido	1,712.43
BG30	Capital ganado	218.16
Cuentas de orden		
BG31	Avales otorgados	0.00
BG32	Activos y pasivos contingentes	0.00
BG33	Compromisos crediticios	8,796.69
BG34	Bienes en fideicomiso o mandato	82,531.94
BG35	Agente financiero del gobierno federal	0.00
BG36	Bienes en custodia o en administración	2,768.19
BG37	Colaterales recibidos por la entidad	550.22
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	434.20
BG41	Otras cuentas de registro	88.81

Tabla 42 Pasivo y Capital Contable del Balance General

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	Credito mercantil	8	0.00	
2	Otros Intangibles	9	31.87	
3	Impuesto a la utilidad diferida (a favor) proveniente de pérdidas y	10	58.39	
4	Beneficios sobre el remanente en operaciones de bursatilización	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 reciprocas en el capital ordinario	17	0.00	
8	Inversiones directas en el capital de entidades financieras donde la	18	0.00	
9	Inversiones indirectas en el capital de entidades financieras donde	18	0.00	
10	Inversiones directas en el capital de entidades financieras donde la	19	0.00	
11	Inversiones indirectas en el capital de entidades financieras donde	19	0.00	
12	Impuesto a la utilidad diferida (a favor) proveniente de diferencias	21	0.00	
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 (meta)	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	31.87	
26	Pasivos del plan de pensiones por beneficios definidos sin acceso	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	0.00	
29	Obligaciones subordinadas monto que cumple con el Anexo 1-R	31	0.00	
30	Obligaciones subordinadas sujetas a transitoriedad que computan	33	497.86	
31	Obligaciones subordinadas monto que cumple con el Anexo 1-S	46	0.00	
32	Obligaciones subordinadas sujetas a transitoriedad que computan	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	1,712.43	
35	Resultado de ejercicios anteriores	2	0.11	
36	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujo de	3	218.05	
37	Otros elementos del capital ganado distintos a los anteriores	3	218.05	
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 de	3, 11	218.05	
41	Efecto acumulado por conversión	3, 26 - A	218.05	
42	Resultado por tenencia de activos no monetarios	3, 26 - A	218.05	
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			

Cuadro 20 Conceptos regulatorios considerados para el cálculo de los componentes del Capital Neto

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	540.98	43.28
Operaciones con títulos de deuda en moneda nacional con sobretasa y una tasa revisable	1.69	0.13
Operaciones en moneda nacional con tasa real o denominados en UDI's o UMA's	29.02	2.32
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	0.00	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 43 Activos Ponderados Sujetos a Riesgos Totales

Concepto	Activos ponderados por riesgo	Requerimiento de capital
Grupo I-A (ponderados al 0%)	0.00	0.00
Grupo I-A (ponderados al 10%)	0.00	0.00
Grupo I-A (ponderados al 20%)	0.00	0.00
Grupo I-B (ponderados al 2%)	0.00	0.00
Grupo I-B (ponderados al 4.0%)	0.00	0.00
Grupo III (ponderados al 20%)	0.00	0.00
Grupo III (ponderados al 23%)	0.00	0.00
Grupo III (ponderados al 57.5%)	0.00	0.00
Grupo III (ponderados al 100%)	0.00	0.00
Grupo III (ponderados al 115%)	0.00	0.00
Grupo III (ponderados al 120%)	0.00	0.00
Grupo III (ponderados al 138%)	0.00	0.00
Grupo III (ponderados al 150%)	0.00	0.00
Grupo III (ponderados al 172.5%)	0.00	0.00
Grupo IV (ponderados al 0%)	0.00	0.00
Grupo IV (ponderados al 20%)	0.00	0.00
Grupo V (ponderados al 10%)	0.00	0.00
Grupo V (ponderados al 20%)	0.00	0.00
Grupo V (ponderados al 50%)	0.00	0.00
Grupo V (ponderados al 115%)	0.00	0.00
Grupo V (ponderados al 150%)	0.00	0.00
Grupo VI (ponderados al 20%)	0.00	0.00
Grupo VI (ponderados al 50%)	0.00	0.00
Grupo VI (ponderados al 75%)	2,516.53	201.32
Grupo VI (ponderados al 85%)	1,137.53	91.00
Grupo VI (ponderados al 100%)	0.00	0.00
Grupo VI (ponderados al 120%)	0.00	0.00
Grupo VI (ponderados al 150%)	0.00	0.00
Grupo VI (ponderados al 172.5%)	0.00	0.00
Grupo VII_A (ponderados al 10%)	0.00	0.00
Grupo VII_A (ponderados al 11.5%)	0.00	0.00
Grupo VII_A (ponderados al 20%)	0.00	0.00
Grupo VII_A (ponderados al 23%)	0.00	0.00
Grupo VII_A (ponderados al 50%)	0.00	0.00
Grupo VII_A (ponderados al 57.5%)	0.00	0.00
Grupo VII_A (ponderados al 100%)	0.00	0.00
Grupo VII_A (ponderados al 115%)	19.96	1.60
Grupo VII_A (ponderados al 120%)	0.00	0.00
Grupo VII_A (ponderados al 138%)	0.00	0.00
Grupo VII_A (ponderados al 150%)	0.00	0.00
Grupo VII_A (ponderados al 172.5%)	0.00	0.00
Grupo VII_B (ponderados al 0%)	0.00	0.00
Grupo VII_B (ponderados al 20%)	0.00	0.00
Grupo VII_B (ponderados al 23%)	0.00	0.00
Grupo VII_B (ponderados al 50%)	0.00	0.00
Grupo VII_B (ponderados al 57.5%)	0.00	0.00
Grupo VII_B (ponderados al 100%)	0.00	0.00
Grupo VII_B (ponderados al 115%)	0.00	0.00
Grupo VII_B (ponderados al 120%)	0.00	0.00
Grupo VII_B (ponderados al 138%)	0.00	0.00
Grupo VII_B (ponderados al 150%)	0.00	0.00
Grupo VII_B (ponderados al 172.5%)	0.00	0.00
Grupo VIII (ponderados al 115%)	0.00	0.00
Grupo VIII (ponderados al 150%)	0.00	0.00
Grupo IX (ponderados al 100%)	894.79	71.58
Grupo IX (ponderados al 115%)	0.00	0.00
Grupo X (ponderados al 1250%)	0.00	0.00
Bursatilizaciones con Grado de Riesgo 1 (ponderados al 20%)	0.00	0.00
Bursatilizaciones con Grado de Riesgo 2 (ponderados al 50%)	0.00	0.00
Bursatilizaciones con Grado de Riesgo 3 (ponderados al 100%)	0.00	0.00
Bursatilizaciones con Grado de Riesgo 4 (ponderados al 350%)	0.00	0.00
Bursatilizaciones con grado de Riesgo 4, o 5 o No Calificados (ponderados al 1250%)	0.00	0.00
Rebursatilizaciones con Grado de Riesgo 1 (ponderados al 40%)	0.00	0.00
Rebursatilizaciones con Grado de Riesgo 2 (ponderados al 100%)	0.00	0.00
Rebursatilizaciones con Grado de Riesgo 3 (ponderados al 225%)	0.00	0.00
Rebursatilizaciones con Grado de Riesgo 4 (ponderados al 650%)	0.00	0.00
Rebursatilizaciones con grado de Riesgo 4, 5 o No Calificados (ponderados al 1250%)	0.00	0.00

Tabla 44 Activos Ponderados Sujetos a Riesgo de Crédito por grupo de Riesgo

Activos ponderados sujetos a riesgo de operacional

Método empleado	Activos ponderados por riesgo	Requerimiento de capital
Indicador de Negocio	1,164.13	93.13

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
376.33	581.21

Tabla 45 Activos Ponderados Sujetos a Riesgo Operacional

Referencia	Característica	Opciones
1	Emisor	Banco Inmobiliario Mexicano, S.A., Institución de Banca Múltiple.
2	Identificador ISIN, CUSIP o Bloomberg	MX0QB10A0007 (para la serie OS01) MX0QB10A0015 (para la serie OS02) MX0QB10A0023 (para la serie OS03) MX0QB10A0049 (para la serie OS04)
3	Marco legal	Las Obligaciones Subordinadas estarán sujetas a la legislación aplicable en los Estados Unidos Mexicanos.
	<i>Tratamiento regulatorio</i>	
4	Nivel de capital con transitoriedad	NA
5	Nivel de capital sin transitoriedad	Complementario
6	Nivel del instrumento	
7	Tipo de instrumento	Obligación subordinada
8	Monto reconocido en el capital regulatorio	\$150,000,000.00 (para la serie OS01) \$150,000,000.00 (para la serie OS02) \$200,000,000.00 (para la serie OS03) \$150,000,000.00 (para la serie OS04)
9	Valor nominal del instrumento	\$100.00 en los cuatro casos
9A	Moneda del instrumento	Pesos mexicanos
10	Clasificación contable	Pasivo a costo amortizado
11	Fecha de emisión	08/10/20 (para la serie OS01) 17/12/21 (para la serie OS02) 28/06/24 (para la serie OS03) 20/11/25 (para la serie OS04)
12	Plazo del instrumento	3,640 días (en los 4 casos)
13	Fecha de vencimiento	26/09/30 (para la serie OS01) 05/12/31 (para la serie OS02) 16/06/34 (para la serie OS03) 08/11/35 (para la serie OS04)
14	Cláusula de pago anticipado	Si
15	Primera fecha de pago anticipado	27/11/25 (para la serie OS01)
15A	Eventos regulatorios o fiscales	Si
15B	Precio de liquidación de la cláusula de pago anticipado	\$100.00 (para la serie OS01) Se tiene el derecho, mas no la obligación de amortizar.
16	Fechas subsecuentes de pago anticipado	Se tiene el derecho, mas no la obligación de amortizar, por lo que no hay un calendario de pagos establecido.
	<i>Rendimientos / dividendos</i>	
17	Tipo de rendimiento/dividendo	Variable
18	Tasa de Interés/Dividendo	TIIE28 (o su sustitutiva publicada por Banxico) + 700 pb (para las series OS01 y OS02) TIIE28 (o su sustitutiva publicada por Banxico) + 600 pb (para la serie OS03) TIIE FCA 28 días (o su sustitutiva publicada por Banxico) + 500 pb (para la serie OS04)
19	Cláusula de cancelación de dividendos	N.A.
20	Discrecionalidad en el pago	Obligatorio
21	Cláusula de aumento de intereses	No
22	Rendimiento/dividendos	Acumulables
23	Convertibilidad del instrumento	No Convertibles
24	Condiciones de convertibilidad	N.A.
25	Grado de convertibilidad	N.A.
26	Tasa de conversión	N.A.
27	Tipo de convertibilidad del instrumento	N.A.
28	Tipo de instrumento financiero de la	N.A.
29	Emisor del instrumento	N.A. (tratándose de la convertibilidad)
30	Cláusula de disminución de valor (Write-Down)	No
31	Condiciones para disminución de valor	N.A.
32	Grado de baja de valor	N.A.
33	Temporalidad de la baja de valor	N.A.
34	Mecanismo de disminución de valor temporal	N.A.
35	Posición de subordinación en caso de liquidación	Obligaciones subordinadas no preferentes
36	Características de incumplimiento	No
37	Descripción de características de incumplimiento	

Cuadro 21 Principales características de los títulos que forman parte del Capital Neto

Listado de Tablas

TABLA 1 SALDOS AL CIERRE POR TIPO DE CARTERA Y PROMEDIO DE LOS ÚLTIMOS TRES MESES	38
TABLA 2 COMPORTAMIENTO DE LA CARTERA CREDITICIA TOTAL AL CUARTO TRIMESTRE DEL 2025.....	38
TABLA 3 COMPORTAMIENTO DEL ICOR POR TIPO DE CARTERA	38
TABLA 4 DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE SALDOS DESGLOSADOS POR ENTIDAD FEDERATIVA Y TIPO DE CARTERA AL CIERRE DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2025 38	
TABLA 5 DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LOS SALDOS DESGLOSADOS POR ENTIDAD FEDERATIVA, TIPO DE CARTERA Y ESTATUS DE CRÉDITO EN ETAPA 1 O 2 AL CIERRE DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2025.....	39
TABLA 6 DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LOS SALDOS DESGLOSADOS POR ENTIDAD FEDERATIVA, TIPO DE CARTERA Y ESTATUS DE CRÉDITO EN ETAPA 3 AL CIERRE DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2025	40
TABLA 7 DISTRIBUCIÓN DE SALDOS POR SECTOR ECONÓMICO O POR TIPO DE CONTRAPARTE AL CIERRE DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2025	40
TABLA 8 DESGLOSE DE LA CARTERA POR PLAZO REMANENTE DE VENCIMIENTO Y POR TIPO DE CARTERA (CRÉDITOS EN ETAPA 1 O 2)	41
TABLA 9 DISTRIBUCIÓN DE EXPOSICIÓN POR SECTOR ECONÓMICO DE LA CARTERA EN ETAPA 3 CATALOGADA COMO ALERTA ALTA AL CIERRE DEL CUARTO TRIMESTRE DEL 2025.....	41
TABLA 10 DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LA EXPOSICIÓN Y RESERVA POR ENTIDAD FEDERATIVA DE LA CARTERA EN ETAPA 3 EN ALERTA ALTA AL CIERRE DEL CUARTO TRIMESTRE DEL 2025	41
TABLA 11 RESERVAS DE RIESGOS CREDITICIOS CLASIFICADAS DE ACUERDO AL ARTÍCULO 129 DE LA DISPOSICIÓN DE CARÁCTER GENERAL APLICABLES A LAS INSTITUCIONES DE CRÉDITOS AL CIERRE DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2025.....	42
TABLA 12. DESGLOSE POR ETAPA DE SALDO, EXPOSICIÓN Y SALDO REPORTADO EN ANEXO 35 DE LA CARTERA COMERCIAL	42
TABLA 13 EVOLUCIÓN POR MORAS DE LA CARTERA COMERCIAL, CON CORTE AL CIERRE DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2025	42
TABLA 14 EVOLUCIÓN POR MORAS DE LA CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA, CON UN CORTE AL CIERRE DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2025	43
TABLA 15. MAYORES 20 GRANDES EXPOSICIONES AL CUARTO TRIMESTRE DEL 2025	46
TABLA 16 MONTO Y NATURALEZA DE LAS GARANTÍAS RECIBIDAS, Y LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES ASOCIADOS CON EL COLATERAL (EMPRESARIAL)	46
TABLA 17 MONTO Y NATURALEZA DE LAS GARANTÍAS RECIBIDAS, Y LOS TÉRMINOS Y CONDICIONES ASOCIADOS CON EL COLATERAL (INDIVIDUAL)	47
TABLA 18 MONTO DE LAS ESTIMACIONES CORRESPONDIENTES A LAS LÍNEAS DE CRÉDITO NO DISPUESTAS.....	47
TABLA 19 DISTRIBUCIÓN DE OPERACIONES “CALL MONEY CEDIDO” ACUMULADAS EN DICIEMBRE 2025 SEGMENTADAS POR CALIFICACIÓN DE CORTO PLAZO	47
TABLA 20 DISTRIBUCIÓN DE OPERACIONES “CALL MONEY CEDIDO Y DEPÓSITOS EN OTROS BANCOS” ACUMULADOS EN DICIEMBRE 2025 SEGMENTADAS POR ENTIDAD FINANCIERA.....	47
TABLA 21 DISTRIBUCIÓN DE OPERACIONES “REPORTO” ACUMULADAS EN DICIEMBRE 2025 Y SEGMENTADAS POR CALIFICACIÓN DE CORTO PLAZO	48
TABLA 22 DISTRIBUCIÓN DE OPERACIONES “REPORTO” ACUMULADAS EN DICIEMBRE 2025 Y SEGMENTADAS POR ENTIDAD FINANCIERA	48
TABLA 23 DESGLOSE DE GAP 2025T4	48
TABLA 24 DESGLOSE DE SPREAD DE TASA SEGMENTADO POR PLAZOS REMANENTES EN MESES AL CIERRE DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2025.....	48
TABLA 25 COEFICIENTE DE COBERTURA DE LIQUIDEZ. ANEXO 5	50
TABLA 26 HISTÓRICO MENSUAL DEL COEFICIENTE DE COBERTURA DE LIQUIDEZ A DICIEMBRE DE 2025	50
TABLA 27 DESGLOSE DE CARTERA CREDITICIA VIGENTE Y PASIVO DE LA CAPTACIÓN POR PLAZO DE VENCIMIENTO	51
TABLA 28 FORMATO DE REVELACIÓN DEL COEFICIENTE DE FINANCIAMIENTO ESTABLE NETO AL 4T DE 2025.....	53
TABLA 29 FORMATO DE REVELACIÓN DEL COEFICIENTE DE FINANCIAMIENTO ESTABLE NETO AL 3T DE 2025. PARTE 2	53
TABLA 30 REQUERIMIENTO MÍNIMO DE CAPITAL POR RIESGO OPERACIONAL.....	55
TABLA 31 INDICADOR DE NEGOCIO Y SUS SUBCOMPONENTES.....	55
TABLA 32 PÉRDIDAS HISTÓRICAS.....	55
TABLA 33 FORMATO ESTANDARIZADO DE REVELACIÓN PARA LA RAZÓN DE APALANCAMIENTO.....	55
TABLA 34 NOTAS AL FORMATO DE REVELACIÓN ESTANDARIZADO DE REVELACIÓN PARA LA RAZÓN DE APALANCAMIENTO	56
TABLA 35 NOTAS AL FORMATO DE REVELACIÓN ESTANDARIZADO DE REVELACIÓN PARA LA RAZÓN DE APALANCAMIENTO. PARTE 2	56
TABLA 36 COMPARATIVO DE LOS ACTIVOS TOTALES Y LOS ACTIVOS AJUSTADOS	57
TABLA 37 NOTAS AL COMPARATIVO DE LOS ACTIVOS TOTALES Y LOS ACTIVOS AJUSTADOS	57
TABLA 38 CONCILIACIÓN ENTRE ACTIVO TOTAL Y LA EXPOSICIÓN DENTRO DEL BALANCE	57
TABLA 39 NOTAS A LA CONCILIACIÓN ENTRE ACTIVO TOTAL Y LA EXPOSICIÓN DENTRO DEL BALANCE	57
TABLA 40 PRINCIPALES CAUSAS DE LAS VARIACIONES MÁS IMPORTANTES DE LOS ELEMENTOS (NUMERADOR Y DENOMINADOR) DE LA RAZÓN DE APALANCAMIENTO	57
TABLA 41 ACTIVOS DEL BALANCE GENERAL	60
TABLA 42 PASIVO Y CAPITAL CONTABLE DEL BALANCE GENERAL.....	61
TABLA 43 ACTIVOS PONDERADOS SUJETOS A RIESGOS TOTALES	61
TABLA 44 ACTIVOS PONDERADOS SUJETOS A RIESGO DE CRÉDITO POR GRUPO DE RIESGO	62
TABLA 45 ACTIVOS PONDERADOS SUJETOS A RIESGO OPERACIONAL.....	62

Listado de Gráficas

GRÁFICA 1 SALDOS DESGLOSADOS POR ENTIDAD AL CIERRE DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2025	39
GRÁFICA 2 SALDO DE CRÉDITOS EN ETAPA 1 O ETAPA 2 DESGLOSADAS POR ENTIDAD FEDERATIVA AL CIERRE DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2025	39
GRÁFICA 3 SALDO DE CRÉDITOS EN ETAPA 3 DESGLOSADAS POR ENTIDAD FEDERATIVA AL CIERRE DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2025	40
GRÁFICA 4 EXPOSICIÓN VS RIESGO (CARTERA PROPIA TOTAL).....	43
GRÁFICA 5 EXPOSICIÓN Y RESERVA (METODOLOGÍA PE) HISTÓRICA DE LA CARTERA COMERCIAL	43
GRÁFICA 6 EXPOSICIÓN PROMEDIO POR CRÉDITO Y PORCENTAJE DE LA RESERVA RESPECTO A LA EXPOSICIÓN HISTÓRICA DE LA CARTERA COMERCIAL	43
GRÁFICA 7 LÍMITE DE FINANCIAMIENTO POR RIESGO COMÚN Y LOS CUATRO GRUPOS CON MÁS SALDO INSOLUTO RC	44
GRÁFICA 8 LÍMITE DE FINANCIAMIENTO POR RIESGO COMÚN Y LOS SEIS GRUPOS CON MÁS SALDO INSOLUTO RC	44
GRÁFICA 9 SEGUIMIENTO A LÍMITE DE LOS 4 MAYORES DEUDORES (SALDO INSOLUTO)	44
GRÁFICA 10 ALERTA TEMPRANA DEL LÍMITE DE FINANCIAMIENTO POR RIESGO COMÚN Y LOS CUATRO GRUPOS CON MÁS EXPOSICIÓN CONTINGENTE RC	45
GRÁFICA 11 ALERTA TEMPRANA DEL LÍMITE DE FINANCIAMIENTO POR RIESGO COMÚN Y LOS SEIS GRUPOS CON MÁS EXPOSICIÓN CONTINGENTE RC	45
GRÁFICA 12 SEGUIMIENTO A LÍMITE DE 4 MAYORES DEUDORES (EXPOSICIÓN CONTINGENTE)	45
GRÁFICA 17 GAP Y GAP ACUMULADO POR PLAZO DE VENCIMIENTO	48
GRÁFICA 13 ACTIVOS LÍQUIDOS DE ALTA CALIDAD DE DICIEMBRE DE 2024 A DICIEMBRE DE 2025	50
GRÁFICA 14 COMPONENTES DEL COEFICIENTE DE COBERTURA DE LIQUIDEZ DE DICIEMBRE DE 2024 A DICIEMBRE DE 2025	51
GRÁFICA 15 EVOLUCIÓN DE LOS MONTOS DEPOSITADOS ENTRE PERSONAS FÍSICAS Y PERSONAS MORALES	51
GRÁFICA 16 BRECHA DE LIQUIDEZ RESULTANTE DEL 4T DE 2025	52
GRÁFICA 18 HISTÓRICO DE MOVIMIENTOS POR PONDERADOR (FED)	53
GRÁFICA 19 HISTÓRICO DE MOVIMIENTOS POR PONDERADOR (FER)	54
GRÁFICA 20 HISTÓRICO DEL COEFICIENTE DE FINANCIAMIENTO ESTABLE NETO.....	54

Listado de Cuadros

CUADRO 1 FLUJOS DE LA CARTERA COMERCIAL DURANTE EL CUARTO TRIMESTRE DE 2025	42
CUADRO 2 DETALLE DE LAS APLICACIONES DE RESERVA DE LA CARTERA COMERCIAL DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2025	42
CUADRO 3 ANÁLISIS DE CARTERA COMERCIAL Y CALIFICACIÓN POR ANEXO	42
CUADRO 4 FLUJOS DE LA CARTERA INDIVIDUAL DURANTE EL CUARTO TRIMESTRE DE 2025	43

CUADRO 5 DETALLE DE LAS APLICACIONES DE RESERVA DE LA CARTERA HIPOTECARIA DEL CUARTO TRIMESTRE DE 2025	43
CUADRO 6 SUBLÍMITES PARA LAS OPERACIONES DESDE LA TESORERÍA Y SUS CONTRAPARTES	47
CUADRO 8 REVELACIÓN DE INFORMACIÓN RELATIVA A LA RAZÓN DE APALANCAMIENTO	58
CUADRO 9 REVELACIÓN DE INFORMACIÓN RELATIVA A LA RAZÓN DE APALANCAMIENTO. PARTE 2	58
CUADRO 10 FORMATO DE REVELACIÓN DE LA INTEGRACIÓN DE CAPITAL SIN CONSIDERAR TRANSITORIEDAD EN LA APLICACIÓN DE LOS AJUSTES REGULATORIOS	58
CUADRO 11 FORMATO DE REVELACIÓN DE LA INTEGRACIÓN DE CAPITAL SIN CONSIDERAR TRANSITORIEDAD EN LA APLICACIÓN DE LOS AJUSTES REGULATORIOS. PARTE 2	59
CUADRO 12 CAPITAL ADICIONAL DE NIVEL 1: INSTRUMENTOS	59
CUADRO 13 CAPITAL ADICIONAL DE NIVEL 1: AJUSTES REGULATORIOS.....	59
CUADRO 14 CAPITAL ADICIONAL DE NIVEL 2: INSTRUMENTOS Y RESERVAS	59
CUADRO 15 CAPITAL DE NIVEL 2: AJUSTES REGULATORIOS	59
CUADRO 16 RAZONES DE CAPITAL Y SUPLEMENTOS	60
CUADRO 17 MÍNIMOS NACIONALES (EN CASO DE SER DIFERENTES A LOS DE BASILEA 3)	60
CUADRO 18 CANTIDADES POR DEBAJO DE LOS UMBRALES PARA DEDUCCIÓN (ANTES DE LA PONDERACIÓN POR RIESGO)	60
CUADRO 19 LÍMITES APLICABLES A LA INCLUSIÓN DE RESERVAS EN EL CAPITAL DE NIVEL 2	60
CUADRO 20 INSTRUMENTOS DE CAPITAL SUJETOS A ELIMINACIÓN GRADUAL (APLICABLE ÚNICAMENTE ENTRE EL 1 DE ENERO DE 2018 Y EL 1 DE ENERO DE 2022)	60
CUADRO 21 CONCEPTOS REGULATORIOS CONSIDERADOS PARA EL CÁLCULO DE LOS COMPONENTES DEL CAPITAL NETO	61
CUADRO 22 PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LOS TÍTULOS QUE FORMAN PARTE DEL CAPITAL NETO.....	63

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 diciembre, 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 2025 en la cartera comercial sólo se consideraron 3 créditos y de la cartera hipotecaria de vivienda fueron 382 casos, en relación a los beneficios de los CCE en el diferimiento de intereses.

El resultado agregado de la aplicación de CCE impactó en el ICAP en 3 PB a la baja, pues al cierre de DICIEMBRE se computó un ICAP de 16.06%, y el resultado de la simulación arriba descrita dio como resultado 16.03% y que considera la exclusión de los beneficios de los CCE.

Anexos y detalles de cálculo

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

CÓMPUTO MMP	dic-25	202512 Sin CCE	Diferencia
Requerimiento de Capital Total	1,165.00	1,165.00	0.00
REQUERIMIENTO POR RIESGOS DE MERCADO	45.75	45.75	0.00
REQUERIMIENTO POR RIESGO DE CRÉDITO	1,026.10	1,026.10	0.00
REQUERIMIENTO POR RIESGO OPERACIONAL	93.15	93.15	0.00
Capital Neto	2,338.19	2,333.75	-4.44
Capital Básico	1,840.33	1,835.89	-4.44
Capital Complementario	497.86	497.86	0.00
Sobrante o (Faltante) de capital respecto al 8% ponderado	1,173.19	1,168.75	-4.44

ACTIVOS PONDERADOS POR RIESGO MMP	dic-25	202512 Sin CCE	Diferencia
Activos por Riesgos de Mercado	571.86	571.88	0.02
Activos por Riesgo de Crédito	12,826.27	12,822.56	-3.71
Activos por Riesgo Operacional	1,164.36	1,164.38	0.02
Activos por Faltantes de Capital en Filiales del Exterior	0.00	0.00	0.00
Activos por Riesgo Totales	14,562.49	14,558.81	-3.68

COEFICIENTE %	dic-25	202512 Sin CCE	Diferencia
Capital Neto / Requerimiento de Capital Total	2.01	2.00	-0.01
Capital Neto / Activos por Riesgo de Crédito	18.23	18.20	-0.03
Capital Neto / Activos por Riesgo Totales (ICAP)	16.06	16.03	-0.03
Límite de Tolerancia	12.00	12.00	0.00
Capital Básico / Requerimiento de Capital Total	1.62	1.58	-0.04
Capital Básico / Activos en Riesgo T Totales	12.64	12.61	-0.03

Ejercicio sin CCE de la Cartera Comercial al cierre de diciembre 2025

Cartera Comercial

Etapa	Saldo	Exposición	Reserva	%Rva
1	12,674	12,712	91	0.7%
2	38	38	2	5.9%
3	315	316	118	37.4%
Total	13,027	13,066	211	1.61%

Cifras en mdp

Cartera Comercial sin CCE

Etapa	Exposición	Reserva	%Rva
1	12,712	91	0.7%
2	38	2	5.9%
3	316	118	37.4%
Total	13,066	211	1.61%

Cifras en mdp

Ejercicio sin CCE de la Cartera Hipotecaria al cierre de diciembre 2025

Cartera hipotecaria

Etapa	Exposición (saldo)	Reservas	% Res / Exp
1	192.29	0.72	0.38%
2	3.38	0.09	2.73%
3	0.22	0.02	10.13%
Total	195.89	0.84	0.43%

Cartera hipotecaria Sin CCE

Etapa	Exposición (saldo)	Reservas	% Res / Exp
1	116.54	0.59	0.51%
2	78.29	4.54	5.80%
3	1.06	0.15	14.26%
Total	195.89	5.28	2.70%

EPRC's adicionales	EPRC's constituidas	EPRC's simulando impagos para los adheridos a CCE	EPRC's Adicionales
Comercial	24,120,183.65	24,120,183.65	0.00
Individual	190,965.66	4,634,647.57	4,443,681.91
Total			

Cartera E3 adicional	Cartera E3	Cartera E3 simulada	Incremento de CE3
Comercial	315,859,489.80	315,859,489.80	0.00
Individual	223,745.02	1,058,122.13	834,377.11
Total			

6. 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.