

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

Estados financieros

31 de diciembre de 2025 y 2024

(Con el Informe del Comisario  
y el Informe de los Auditores Independientes)



**Hermes Castañón Guzmán**  
Contador Público

**Informe del Comisario**

A la Asamblea de Accionistas  
Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,  
Institución de Banca Múltiple:

En mi carácter de Comisario de Banco Inmobiliario Mexicano, S. A., Institución de Banca Múltiple (el Banco), rindo a ustedes mi dictamen sobre la veracidad, razonabilidad y suficiencia de la información financiera que ha presentado a ustedes el Consejo de Administración, por el ejercicio que terminó el 31 de diciembre de 2025.

He asistido a las Asambleas de Accionistas y juntas del Consejo de Administración a las que he sido convocado, y he obtenido de los directores y administradores toda la información sobre las operaciones, documentación y demás evidencia comprobatoria que consideré necesario examinar.

En mi opinión, los criterios y políticas contables y de información seguidos por el Banco y considerados por los administradores para preparar la información financiera presentada por los mismos a esta asamblea, son adecuados y suficientes y se aplicaron en forma consistente con el año anterior; por lo tanto, dicha información financiera refleja en forma veraz, suficiente y razonable la situación financiera de Banco Inmobiliario Mexicano, S. A., Institución de Banca Múltiple al 31 de diciembre de 2025, así como su resultado integral y sus flujos de efectivo, correspondientes por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito en México, establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Atentamente,

**RÚBRICA**

C. P. C. Hermes Castañón Guzmán  
Comisario

Ciudad de México, a 20 de marzo de 2026.



# Informe de los Auditores Independientes

## Al Consejo de Administración y a los Accionistas

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

*(Millones de pesos)*

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Banco Inmobiliario Mexicano, S. A., Institución de Banca Múltiple (el Banco), que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los estados de resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y notas que incluyen las políticas contables materiales y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos de Banco Inmobiliario Mexicano S. A., Institución de Banca Múltiple, han sido preparados, en todos los aspectos materiales de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito en México, (los "Criterios de contabilidad"), emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores ("la Comisión").

### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes del Banco de conformidad con el Código Internacional de Ética para profesionales de la Contabilidad, del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Incluyendo las Normas Internacionales de Independencia) (Código IESBA), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en México y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor relevancia en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

(Continúa)

Aguascalientes, Ags.  
Cancún, Q. Roo.  
Ciudad de México.  
Ciudad Juárez, Chih.  
Culiacán, Sin.  
Chihuahua, Chih.

Guadalupe, Jal.  
Hermosillo, Son.  
León, Gto.  
Mexicali, B.C.  
Monterrey, N.L.  
Puebla, Pue.

Querétaro, Qro.  
Reynosa, Tamps.  
Saltillo, Coah.  
San Luis Potosí, S.L.P.  
Tijuana, B.C.



Estimación preventiva para riesgos crediticios por \$212 en el estado de situación financiera	
Ver notas 3(f) y 7(g) a los estados financieros.	
La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
<p>La estimación preventiva para riesgos crediticios de cartera comercial involucra juicios para la evaluación de la calidad crediticia de los deudores, considerando los diversos factores establecidos en las metodologías prescritas por la Comisión para el proceso de calificación de la cartera de crédito, así como para evaluar la confiabilidad en la documentación y actualización de la información que sirve de insumo para la determinación de la estimación preventiva para riesgos crediticios para el portafolio de cartera comercial. Por lo anterior, hemos determinado la estimación preventiva para riesgos crediticios como una cuestión clave de auditoría.</p>	<p>Los procedimientos de auditoría aplicados sobre la determinación por parte de la Administración, de la estimación preventiva para riesgos crediticios y su efecto en el resultado integral, incluyeron la evaluación, a través de pruebas selectivas, tanto de los insumos utilizados como de la mecánica de cálculo para el portafolio de cartera de crédito comercial con base en la metodología vigente establecida por la Comisión.</p>

Activo por impuesto diferido por \$160 en el estado de situación financiera	
Ver notas 3(l) y 15 a los estados financieros.	
La cuestión clave de auditoría	De qué manera se trató la cuestión clave en nuestra auditoría
<p>La determinación de los impuestos a la utilidad diferidos es compleja debido principalmente a la interpretación sobre la legislación vigente en materia fiscal, y requiere juicios significativos principalmente en la valuación de los activos por impuestos a la utilidad diferidos para evaluar factores tanto presentes como futuros que permitan estimar la realización de dichos activos.</p> <p>Como resultado de lo anterior, consideramos este asunto como una cuestión clave de auditoría.</p>	<p>Los procedimientos de auditoría aplicados en la evaluación de la razonabilidad de los cálculos determinados por la Administración para el reconocimiento de los impuestos a la utilidad diferidos incluyeron, entre otros, pruebas selectivas tanto de los insumos utilizados como de la naturaleza de las partidas que formaron parte del cálculo, considerando la legislación vigente en materia fiscal.</p> <p>Evaluamos la razonabilidad de los supuestos fiscales importantes y el periodo de reversión de las diferencias temporales.</p> <p>Adicionalmente evaluamos la razonabilidad de las proyecciones determinadas por la Administración del Banco que respaldan la probabilidad de la materialización del activo por impuesto diferido.</p>



### Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con los Criterios de Contabilidad para las Instituciones de Crédito en México emitidos por la Comisión, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad del Banco para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar al Banco o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera del Banco.

### Responsabilidades de los auditores en la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede verse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Banco.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

(Continúa)



- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Banco para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que el Banco deje de ser un negocio en marcha.

Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los hallazgos significativos de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y de que les hemos comunicado todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en donde sea aplicable, las acciones tomadas para eliminar amenazas o las salvaguardas aplicadas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de la mayor relevancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

KPMG Cárdenas Dosal S. C.

RÚBRICA

C.P.C. Juan G. Ponce Serrano

Ciudad de México, a 20 de marzo de 2026.



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

Av. Paseo de la Reforma 250, Torre A, Piso 24, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, C.P. 06600

Estados de situación financiera

31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras en millones de pesos)

<b>Activo</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>Pasivo y capital contable</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 4)	\$ 1,842	1,718	Captación tradicional (nota 13):		
Inversiones en instrumentos financieros (nota 5):			Depósitos de exigibilidad inmediata	\$ 593	584
Instrumentos financieros para cobrar o vender	210	210	Depósitos a plazo:		
			Del público en general	12,361	10,797
Deudores por reporto (nota 6)	550	450		12,954	11,381
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 1 (nota 7a):			Préstamos interbancarios y de otros organismos (nota 14):		
Créditos comerciales:			De corto plazo	17	256
Actividad empresarial o comercial	12,662	11,664	De largo plazo	926	1,184
Entidades financieras	11	37		943	1,440
	12,673	11,701			
Créditos a la vivienda:			Pasivo por arrendamiento (nota 11)	93	117
Media y residencial	19	21			
De interés social	173	213	Otras cuentas por pagar:		
	192	234	Contribuciones por pagar	48	38
Total de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 1	12,865	11,935	Acreeedores diversos y otras cuentas por pagar	133	203
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2 (nota 7a):				181	241
Créditos comerciales:			Instrumentos financieros que califican como pasivo:		
Actividad empresarial o comercial	38	32	Obligaciones subordinadas en circulación	498	503
Créditos a la vivienda:			Pasivo por beneficios a los empleados (nota 16)	59	50
De interés social	3	5	Créditos diferidos y cobros anticipados	10	11
Total de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 2	41	37	Total pasivo	14,738	13,743
Cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3 (nota 7a):			Capital contable (nota 17):		
Créditos comerciales			Capital contribuido:		
Actividad empresarial o comercial	315	362	Capital social	1,713	1,541
Créditos a la vivienda:			Capital ganado:		
Media y residencial	-	1	Reservas de capital	74	55
De interés social	-	7	Resultados acumulados	142	191
	-	8		216	246
Total de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3	315	370	Total capital contable	1,929	1,787
Cartera de crédito	13,221	12,342			
(-) Menos:					
Partidas diferidas	(64)	(60)			
Estimación preventiva para riesgos crediticios (nota 7g)	(212)	(217)			
Cartera de crédito, neto	12,945	12,065			
Otras cuentas por cobrar, neto (nota 8)	443	413			
Bienes adjudicados, neto (nota 9)	227	182			
Pagos anticipados y otros activos,	115	134			
Propiedades, mobiliario y equipo, neto (nota 10)	44	43			
Activos por derechos de uso de propiedades, mobiliario y equipo, neto (nota 11)	82	107			
Inversiones permanentes (nota 12)	18	14			
Activo por impuesto a la utilidad diferido, neto (nota 15)	160	161			
Activos intangibles, neto	27	28			
Activos por derechos de uso de activos intangibles, neto (nota 11)	4	5			
<b>Total activo</b>	<b>\$ 16,667</b>	<b>15,530</b>	<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>\$ 16,667</b>	<b>15,530</b>



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

Av. Paseo de la Reforma 250, Torre A, Piso 24, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, C.P. 06600

Estados de situación financiera, continuación

31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras en millones de pesos)

<b>Cuentas de orden:</b>	<b><u>2025</u></b>	<b><u>2024</u></b>
Compromisos crediticios (notas 7a y 19a)	\$ 8,797	8,508
Bienes en fideicomiso o mandato		
Fideicomisos (nota 19b)	82,532	70,934
Bienes en custodia o en administración (nota 19c)	2,768	3,017
Colaterales recibidos por la entidad (nota 6)	550	450
Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3	434	343
Otras cuentas de registro	89	100

Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de este estado financiero.

Los presentes estados de situación financiera, se formularon 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 las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Los presentes estados de situación financiera fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben.

**RÚBRICA**

\_\_\_\_\_  
LIC. RODRIGO PADILLA QUIROZ  
DIRECTOR GENERAL

**RÚBRICA**

\_\_\_\_\_  
L.C. GABRIELA VELÁZQUEZ LUNA  
DIRECTORA CORPORATIVA DE FINANZAS Y  
ADMINISTRACIÓN

**RÚBRICA**

\_\_\_\_\_  
C. P. GABRIELA L. CASTILLO RODRÍGUEZ  
TÍTULAR DE AUDITORÍA INTERNA

**RÚBRICA**

\_\_\_\_\_  
LIC. JOSÉ ALEJANDRO HAZAS ARRÓNIZ  
DIRECTOR DE CONTABILIDAD

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

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



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

Av. Paseo de la Reforma 250, Torre A, Piso 24, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, C.P. 06600

Estados de resultado integral

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras en millones de pesos)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Ingresos por intereses (nota 20a)	\$ 1,998	1,992
Gastos por intereses (nota 20a)	<u>(1,414)</u>	<u>(1,394)</u>
Margen financiero	584	598
Estimación preventiva para riesgos crediticios (nota 7g)	<u>(71)</u>	<u>(43)</u>
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	513	555
Comisiones y tarifas cobradas (nota 20b)	450	401
Comisiones y tarifas pagadas (nota 20c)	(6)	(6)
Otros ingresos (egresos) de la operación, neto (nota 20d)	19	39
Gastos de administración y promoción (nota 20e)	<u>(813)</u>	<u>(768)</u>
Resultado de la operación	163	221
Participación en el resultado neto de otras entidades	<u>4</u>	<u>4</u>
Resultado antes de impuestos a la utilidad	167	225
Impuestos a la utilidad (nota 15):		
Impuestos a la utilidad causados	(24)	(25)
Impuestos a la utilidad diferidos	<u>(1)</u>	<u>(9)</u>
Resultado integral	\$ <u>142</u>	<u>191</u>

Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de este estado financiero.

Los presentes estados de resultado integral se formularon 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 derivados de las operaciones efectuadas por la institución durante los períodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Los presentes estados de resultado integral fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben.

**RÚBRICA**

\_\_\_\_\_  
LIC. RODRIGO PADILLA QUIROZ  
DIRECTOR GENERAL

**RÚBRICA**

\_\_\_\_\_  
L.C. GABRIELA VELÁZQUEZ LUNA  
DIRECTORA CORPORATIVA DE FINANZAS Y  
ADMINISTRACIÓN

**RÚBRICA**

\_\_\_\_\_  
C. P. GABRIELA L. CASTILLO RODRÍGUEZ  
TÍTULAR DE AUDITORÍA INTERNA

**RÚBRICA**

\_\_\_\_\_  
LIC. JOSÉ ALEJANDRO HAZAS ARRÓNIZ  
DIRECTOR DE CONTABILIDAD



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

Av. Paseo de la Reforma 250, Torre A, Piso 24, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, C.P. 06600

Estados de cambios en el capital contable

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras en millones de pesos)

	Capital contribuido		Capital ganado		Total Capital contable
	Capital social	Aportaciones para futuros aumentos de capital formalizadas por su órgano de gobierno	Reservas de capital	Resultados acumulados	
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ 1,135	130	39	292	1,596
Movimiento de propietarios:					
Aportaciones de Capital (nota 17)	130	(130)	-	-	-
Capitalización de otros conceptos del capital contable (nota 17)	276	-	-	(276)	-
Movimiento de reservas:					
Reservas de capital (nota 17)	-	-	16	(16)	-
Resultado integral:					
Resultado neto	-	-	-	191	191
Saldos al 31 de diciembre de 2024	1,541	-	55	191	1,787
Movimiento de propietarios:					
Capitalización de otros conceptos del capital contable (nota 17)	172	-	-	(172)	-
Movimiento de reservas:					
Reservas de capital (nota 17)	-	-	19	(19)	-
Resultado integral:					
Resultado neto	-	-	-	142	142
Saldos al 31 de diciembre de 2025	\$ 1,713	-	74	142	1,929

Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de este estado financiero.

Los presentes estados de cambios en el capital contable se formularon 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 los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Los presentes estados de cambios en el capital contable fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben.

RÚBRICA	RÚBRICA	RÚBRICA	RÚBRICA
_____ LIC. RODRIGO PADILLA QUIROZ DIRECTOR GENERAL	_____ L.C. GABRIELA VELÁZQUEZ LUNA DIRECTORA CORPORATIVA DE FINANZAS Y ADMINISTRACIÓN	_____ C. P. GABRIELA L. CASTILLO RODRÍGUEZ TÍTULAR DE AUDITORÍA INTERNA	_____ LIC. JOSÉ ALEJANDRO HAZAS ARRÓNIZ DIRECTOR DE CONTABILIDAD

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



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

Av. Paseo de la Reforma 250, Torre A, Piso 24, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, C.P. 06600

Estados de flujos de efectivo

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Cifras en millones de pesos)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Actividades de operación:		
Resultado antes de impuestos a la utilidad	\$ 167	225
Ajustes por partidas asociadas con actividades de inversión:		
Depreciación de propiedades, mobiliario y equipo y activos por derechos de uso	38	39
Amortizaciones de activos intangibles	9	6
Participación en el resultado neto de otras entidades	(4)	(4)
Ajustes por partidas asociadas con actividades de financiamiento:		
Otros intereses	11	11
<b>Suma</b>	<b>221</b>	<b>277</b>
Cambios en partidas de operación:		
Cambio en deudores por reporte, neto	(100)	(345)
Cambio en cartera de crédito, neto	(881)	(2,503)
Cambio en otras cuentas por cobrar, neto	(53)	(50)
Cambio en bienes adjudicados, neto	(45)	183
Cambio en otros activos operativos, neto	19	7
Cambio en captación tradicional	1,573	2,833
Cambios de préstamos interbancarios y de otros organismos	(497)	(111)
Cambio en otros pasivos operativos	9	(1)
Cambio en activos/pasivos por beneficios a los empleados	9	11
Cambio en otras cuentas por pagar	(70)	8
Pagos de impuestos a la utilidad	-	(34)
Cambio en obligaciones subordinadas	(5)	202
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>179</b>	<b>477</b>
Actividades de inversión:		
Pagos por adquisición de propiedades, mobiliario y equipo	(8)	(19)
Pagos por adquisición de activos intangibles	(6)	-
<b>Flujos netos de efectivo en actividades de inversión</b>	<b>(14)</b>	<b>(19)</b>
Actividades de financiamiento:		
Pagos de pasivos por arrendamiento	(41)	(39)
<b>Flujos netos de efectivo en actividades de financiamiento</b>	<b>(41)</b>	<b>(39)</b>
<b>Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>124</b>	<b>419</b>
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	1,718	1,299
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>\$ 1,842</b>	<b>1,718</b>

Las notas aclaratorias que se acompañan, forman parte integrante de este estado financiero.

Los presentes estados de flujos de efectivo se formularon 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 la institución durante los períodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables.

Los presentes estados de flujos de efectivo fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben.

**RÚBRICA**

\_\_\_\_\_  
LIC. RODRIGO PADILLA QUIROZ  
DIRECTOR GENERAL

**RÚBRICA**

\_\_\_\_\_  
L.C. GABRIELA VELÁZQUEZ LUNA  
DIRECTORA CORPORATIVA DE FINANZAS Y  
ADMINISTRACIÓN

**RÚBRICA**

\_\_\_\_\_  
C. P. GABRIELA L. CASTILLO RODRÍGUEZ  
TÍTULAR DE AUDITORÍA INTERNA

**RÚBRICA**

\_\_\_\_\_  
LIC. JOSÉ ALEJANDRO HAZAS ARRÓNIZ  
DIRECTOR DE CONTABILIDAD



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

Notas a los estados financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024

(Millones de pesos)

**(1) Actividad**

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A., Institución de Banca Múltiple (el “Banco”) fue autorizado para operar a partir del 1o. de octubre de 2013, con domicilio en Av. Paseo de la Reforma 250, Torre A, Piso 24, Colonia Juárez, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, C.P. 06600, y con fundamento en la Ley de Instituciones de Crédito está autorizado para realizar operaciones de banca múltiple, que comprenden, entre otras, la recepción de depósitos, la aceptación de préstamos, el otorgamiento de créditos, la operación con valores y la celebración de contratos de fideicomiso y que se considera una entidad de intereses público (EIP).

Las principales áreas de negocio del Banco es otorgar créditos destinados al sector inmobiliario, la banca patrimonial y servicios fiduciarios.

**(2) Autorización y bases de presentación**

**Autorización**

El 20 de marzo de 2026, Rodrigo Padilla Quiroz (Director General), Gabriela Velázquez Luna (Directora Corporativa de Finanzas y Administración), Gabriela L. Castillo Rodríguez (Títular de Auditoría Interna) y José Alejandro Hazas Arróniz (Director de Contabilidad) autorizaron la emisión de los estados financieros adjuntos y sus notas.

De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles (LGSM) y los estatutos del Banco, sus accionistas y la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la “Comisión”) tienen facultades para modificar los estados financieros después de su emisión. Los estados financieros adjuntos de 2025 se someterán a la aprobación de la próxima Asamblea de Accionistas.

**Bases de presentación**

**a) Declaración de cumplimiento**

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

Los Criterios de Contabilidad establecen que la contabilidad de las instituciones de crédito deben ajustarse a la estructura básica de las Normas de Información Financiera (NIF) definida por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera y Sostenibilidad, A. C. (CINIF) en el Capítulo 10 “Estructura de las normas de información financiera”, considera en primera instancia las NIF contenidas en la Serie NIF A “Marco conceptual”, así como lo establecido en el criterio de contabilidad A-4 “Aplicación supletoria a los criterios de contabilidad”. Asimismo, establecen que las instituciones deben observar los lineamientos contables de las NIF excepto cuando sea necesario, a juicio de la Comisión, aplicar una normatividad o criterios de contabilidad específicos sobre el reconocimiento, valuación, presentación y revelación aplicables a rubros específicos de los estados financieros y los aplicables a su elaboración.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Los Criterios de Contabilidad señalan que a falta de criterio contable específico de la Comisión para las instituciones de crédito, o en un contexto más amplio, de las NIF, se aplicarán las bases de supletoriedad previstas en el capítulo 90 “Supletoriedad” de la NIF A-1 “Marco Conceptual de las normas de información financiera”, y sólo en caso de que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a que se refiere el capítulo 90 “Supletoriedad” de la NIF A-1 “Marco conceptual de las normas de información financiera” no den solución al reconocimiento contable, se podrá optar por una norma supletoria que pertenezca a cualquier otro esquema normativo, siempre que cumpla con todos los requisitos señalados en la citada NIF y el mismo criterio contable, debiéndose aplicar la supletoriedad en el siguiente orden: los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América (US GAAP por sus siglas en inglés) y cualquier norma de contabilidad que forme parte de un conjunto de normas formal y reconocido, siempre y cuando cumpla con los requisitos del criterio A-4 “Aplicación supletoria a los criterios de contabilidad” de la Comisión.

**b) Uso de juicios y estimaciones**

En la preparación de los estados financieros la Administración ha realizado juicios y estimaciones acerca del futuro que afectan la aplicación de las políticas contables del Banco, los importes registrados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones y suposiciones.

**Juicios**

La información sobre juicios realizados en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante sobre los importes reconocidos en los estados financieros se describe en las siguientes notas:

- Notas 3h y 11 – Arrendamientos: determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento.
- Notas 3c y 5 – Inversiones en instrumentos financieros: definición del modelo de negocio: Instrumento Financiero para Cobrar Principal e Interés (IFCPI), Instrumento Financiero para Cobrar o Vender (IFCV), o Instrumento Financiero Negociable (IFN).
- Notas 3e y 7f – Cartera de crédito: definición del modelo de negocio, ya sea para cobrar principal e interés (IFCPI).

**Supuestos e incertidumbres en las estimaciones**

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material a los importes en libros de activos y pasivos en el siguiente año se incluye en las siguientes notas:

- Notas 3f y 7g – Determinación de la estimación preventiva para riesgos crediticios y de recuperabilidad de cuentas por cobrar: supuestos e insumos utilizados en su determinación.
- Notas 3s y 16 – Medición de obligaciones por beneficios definidos: supuestos actuariales claves.
- Notas 3l y 15 – Reconocimiento de activos por impuestos diferidos: disponibilidad de utilidades futuras gravables, y la materialización de los impuestos diferidos.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Determinación del valor razonable

Las políticas y revelaciones contables del Banco requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

El Banco cuenta con un marco de control establecido en relación con la medición de los valores razonables. Esto incluye la autorización por parte del Consejo de administración de la contratación de un proveedor de precios, además de la autorización por parte del Comité de Riesgos del Banco de los modelos de valuación internos y sus modificaciones, los métodos de estimación de las variables usadas en estos modelos de valuación cuando no son proporcionadas directamente por el proveedor de precios que el Banco haya contratado, y de aquellos valores y demás instrumentos financieros y activos virtuales a los que les son aplicables los modelos de valuación internos.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, el Banco utiliza datos de mercado observables siempre que sea posible. Los valores razonables se clasifican en distintos niveles dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en los datos de entrada (observabilidad de los insumos) usados en las técnicas de valuación, como sigue:

Nivel 1: precios cotizados (no-ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos, que corresponde al nivel más alto.

Nivel 2: datos de entrada diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (es decir, precios) o indirectamente (es decir, provenientes de los precios) que corresponde a precios obtenidos con datos de entrada nivel 2.

Nivel 3: datos o insumos para medir el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables (datos de entrada no observables).

Si los datos de entrada usados para medir el valor razonable de un activo o pasivo se clasifican en niveles distintos de la jerarquía del valor razonable, entonces la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad en el mismo nivel de la jerarquía del valor razonable que la variable de más baja observabilidad que sea significativa para la medición total.

Conforme a lo establecido en las Disposiciones, el Banco determina el valor razonable de los siguientes instrumentos financieros mediante la valuación directa a vector, que consiste en aplicar a la posición en títulos o contratos del Banco el precio actualizado para valuación proporcionado por un proveedor de precios:

- I. Valores inscritos en el registro nacional de valores o autorizados, inscritos o regulados en mercados reconocidos por la Comisión.
- II. Instrumentos financieros derivados que cotizan en bolsas de derivados nacionales o que pertenecen a mercados reconocidos por el Banco de México (el Banco Central).
- III. Activos subyacentes y demás instrumentos financieros que forman parte de las operaciones estructuradas o paquetes de derivados, cuando se trata de valores o instrumentos financieros previstos en las fracciones I y II referidas anteriormente.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

El proveedor de precios contratado por el Banco que le proporciona los precios e insumos para la determinación de la valuación de los instrumentos financieros es Valuación Operativa y Referencias de Mercado, S. A. de C. V.

**c) Moneda funcional y moneda de informe**

Los estados financieros antes mencionados se presentan en moneda de informe peso mexicano, que es igual a la moneda de registro y a su moneda funcional.

Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros, cuando se hace referencia a pesos o "\$", se trata de millones de pesos mexicanos.

**d) Presentación del resultado integral**

En cumplimiento con el criterio contable D-2 "Estado de resultado integral" establecido por la Comisión, el Banco presenta el resultado integral en un solo estado que presenta en un único documento todos los rubros que conforman el resultado neto, incrementado o disminuido por los Otros Resultados Integrales (ORI) del período, y se denomina "Estado de resultado integral".

**e) Reconocimiento de activos y pasivos financieros en su fecha de concertación**

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

**(3) Políticas contables importantes-**

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

**(a) Reconocimiento de los efectos de la inflación-**

Los estados financieros que se acompañan 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 muestra 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%

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

**(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 instrumentos financieros-**

i. Reconocimiento y medición inicial

Las inversiones en instrumentos financieros comprenden valores gubernamentales que la entidad mantiene como posición propia, se miden y reconocen inicialmente a su valor razonable, pero su efecto de valuación se reconoce en otras partidas de la utilidad integral dentro del capital contable en el rubro de “Resultados por valuación”.

ii. Clasificación y medición posterior

En el reconocimiento inicial, las inversiones en instrumentos financieros se clasifican en las siguientes categorías, conforme al modelo de negocio y las características de los flujos contractuales de los mismos, como:

- *Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (IFCPI)*, que tienen por objeto en su tenencia, recuperar los flujos contractuales que conlleva el instrumento. Los términos del contrato prevén flujos de efectivo en fechas preestablecidas, que corresponden sólo a pagos de principal e interés (rendimiento), usualmente sobre el monto del principal pendiente de pago. El IFCPI debe tener características de un financiamiento otorgado y administrarse con base en su rendimiento contractual.
- *Instrumentos financieros para cobrar o vender (IFCV)*, medidos a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (VRCORI), que tienen por objetivo tanto cobrar los flujos contractuales de principal e interés, como obtener una utilidad en su venta cuando ésta resulte conveniente. El Banco de forma irrevocable reconoce los cambios en el valor razonable de los IFCV a través del ORI; e

La clasificación de las inversiones en instrumentos financieros se basa tanto en el modelo de negocios como en las características de los flujos contractuales de los mismos. Atendiendo al modelo de negocios, un instrumento financiero o una clase de instrumentos financieros (un portafolio), puede ser administrado bajo:

- Un modelo que busca recuperar los flujos contractuales (representado por el monto del principal e intereses).

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

- Un modelo de negocio que busca, tanto la recuperación de los flujos contractuales como en el modelo anterior, como la obtención una utilidad mediante la venta de los instrumentos financieros, lo cual conlleva a desplazar un modelo combinado de gestión de estos instrumentos financieros.
- Un modelo que busca obtener un máximo rendimiento a través de compra y venta de los instrumentos financieros.

Los instrumentos financieros no se reclasifican después de su reconocimiento inicial, excepto si el Banco cambia su modelo de negocio, en cuyo caso todos los instrumentos financieros afectados son reclasificados a la nueva categoría en el momento en que el cambio en el modelo de negocio ha ocurrido.

La reclasificación de inversiones en instrumentos financieros entre categorías se aplica prospectivamente a partir de la fecha de cambio en el modelo de negocio, sin modificar ninguna utilidad o pérdida reconocida con anterioridad, tales como intereses o pérdidas por deterioro.

Cuando se realice alguna reclasificación conforme a lo antes mencionado, el Banco deberá informar de este hecho por escrito a la Comisión Bancaria dentro de los 10 días hábiles siguientes a su determinación, exponiendo detalladamente el cambio en el modelo de negocio que las justifique. Dicho cambio deberá estar autorizado por el Comité de Riesgos del Banco.

Un instrumento financiero se mide al costo amortizado si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está clasificado como medido a su valor razonable con cambios a través de resultados:

- el instrumento financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los instrumentos financieros para obtener la recuperación de los flujos de efectivo contractuales; y
- las condiciones contractuales del instrumento financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que están representados únicamente por pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (Sólo Pago del Principal e Intereses, o SPPI por sus siglas).

Una inversión en un instrumento de deuda se mide a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (ORI) si se cumplen las dos condiciones siguientes y no está clasificado como medido a valor razonable con cambios en resultados:

- el activo financiero se conserva dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra tanto obteniendo los flujos de efectivo contractuales como vendiendo los activos financieros; y
- las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que están representados únicamente por pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente (SPPI).

Todos los instrumentos financieros no clasificados como medidos al costo amortizado o a valor razonable con cambios en otros resultados integrales (ORI) como se describe anteriormente, son medidos a valor razonable con cambios en resultados.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Instrumentos financieros: Evaluación del modelo de negocio –

El Banco realiza una evaluación del objetivo del modelo de negocio en el que se mantiene un instrumento financiero a nivel del portafolio, ya que esto es lo que mejor refleja la manera en que se administra el negocio y se entrega la información a la Administración. La información considerada incluye:

- las políticas y los objetivos señalados para el portafolio y la operación de esas políticas en la práctica. Estas incluyen si la estrategia de la Administración se enfoca en cobrar ingresos por intereses contractuales, mantener un perfil de tasa de interés concreto o coordinar la duración de los instrumentos financieros con la de los pasivos que dichos instrumentos están financiando o las salidas de efectivo esperadas, o realizar flujos de efectivo mediante la venta de los instrumentos;
- cómo se evalúa el rendimiento del portafolio y cómo este se informa a la Administración del Banco;
- los riesgos que afectan al rendimiento del modelo de negocio (y los instrumentos financieros mantenidos en el modelo de negocio) y, en concreto, la forma en que se gestionan dichos riesgos;
- cómo se retribuye a los gestores del negocio (por ejemplo, si la compensación se basa en el valor razonable de los instrumentos gestionados o sobre los flujos de efectivo contractuales obtenidos); y
- la frecuencia, el volumen y la oportunidad de las ventas en periodos anteriores, las razones de esas ventas y las expectativas sobre la actividad de ventas futuras.

Las transferencias de instrumentos financieros a terceros en transacciones que no califican para la baja en cuentas no se consideran ventas para este propósito, de forma consistente con el reconocimiento continuo de los instrumentos por parte del Banco.

Los instrumentos financieros que son mantenidos para negociación y cuyo rendimiento es evaluado sobre una base de valor razonable son medidos a valor razonable con cambios en resultados.

Instrumentos financieros: Evaluación de si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal y los intereses (SPPI) –

Para propósitos de esta evaluación, el monto del “principal” se define como el valor razonable del instrumento financiero en el momento del reconocimiento inicial. El “interés” se define como la contraprestación por el valor del dinero en el tiempo y por el riesgo crediticio asociado con el importe principal pendiente, durante un período de tiempo concreto y por otros riesgos y costos básicos de los préstamos (por ejemplo, el riesgo de liquidez y los costos administrativos), así como un margen de utilidad.

Al evaluar si los flujos de efectivo contractuales son solo pagos del principal e intereses (SPPI), el Banco considera los términos contractuales del instrumento. Esto incluye evaluar si un instrumento financiero contiene una condición contractual que pudiera cambiar la oportunidad o importe de los flujos de efectivo contractuales de manera que no cumpliría esta condición.

Al hacer esta evaluación, el Banco toma en cuenta:

- eventos contingentes que cambiarían el importe o la oportunidad de los flujos de efectivo;
- términos que pudieran generar apalancamiento;

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

- términos que hacen referencia al valor del dinero en el tiempo, como por ejemplo ajustar la tasa del cupón, incluyendo las características de tasa variable;
- términos que generen instrumentos derivados implícitos, o cambios en sus términos y condiciones, por indexación a variables ajenas a la naturaleza del contrato;
- características de pago anticipado y prórroga; y
- términos que limitan el derecho del Banco a los flujos de efectivo procedentes de instrumentos específicos (por ejemplo, características de “sin recurso”).

Una característica de pago anticipado es consistente con el criterio de únicamente pago del principal e intereses si el importe del pago anticipado representa sustancialmente los importes no pagados del principal e intereses sobre el importe principal, que puede incluir compensaciones adicionales razonables para el termino anticipado del contrato. Adicionalmente, en el caso de un instrumento financiero adquirido con un descuento o prima significativo de su importe nominal contractual, una característica que permite o requiere el pago anticipado de un importe que representa sustancialmente el importe nominal contractual más los intereses contractuales devengados (pero no pagados) (que también pueden incluir una compensación adicional razonable por termino anticipado) se trata como consistente con este criterio si el valor razonable de la característica de pago anticipado es insignificante en el reconocimiento inicial.

*Instrumentos financieros: Medición posterior y ganancias y pérdidas-*

<i>Instrumentos financieros para cobrar principal e interés (IFCPI)</i>	<i>Estos instrumentos se miden posteriormente al costo amortizado usando el método del interés efectivo. El costo amortizado se reduce por las pérdidas por deterioro. El ingreso por intereses, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Cualquier ganancia o pérdida en la baja en cuentas se reconoce en resultados.</i>
<i>Instrumentos financieros para cobrar o vender (IFCV)</i>	<i>Estos instrumentos se miden posteriormente a valor razonable. El ingreso por intereses calculado bajo el método de interés efectivo, las ganancias y pérdidas por conversión de moneda extranjera y el deterioro se reconocen en resultados. Otras ganancias y pérdidas netas se reconocen en otros resultados integrales (VRCORI). En el momento de la baja en cuentas, las ganancias y pérdidas acumuladas en otros resultados integrales se reclasifican en resultados.</i>

iii. Baja en cuentas

El Banco da de baja en cuentas un instrumento financiero cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del instrumento financiero, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales en una transacción en la que se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del instrumento financiero, o en la cual el Banco no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad y no retiene el control sobre los instrumentos financieros.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

iv. Deterioro

El Banco evalúa desde su reconocimiento inicial las pérdidas crediticias esperadas (PCE) de los IFCPI, las cuales se determinan considerando el nivel de recuperabilidad esperada que corresponda a los distintos y reconoce el efecto de la pérdida. Para los IFCPI, se reconoce la PCE determinada afectando el valor razonable del IFCPI. Lo anterior no afecta a los IFN, pues en éstos no surge la cuestión de cobrabilidad al no existir la intención de cobro y porque el valor de mercado de los mismos capta generalmente los efectos de pérdidas crediticias esperadas de los mismos.

Las PCE son el promedio ponderado por la probabilidad de las pérdidas crediticias y se miden como el valor presente de las insuficiencias de efectivo. Al estimar las PCE, el Banco considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esto incluye información cuantitativa y cualitativa y análisis, basados en la experiencia histórica del Banco y en una evaluación de crédito informada e incluyendo información prospectiva.

El Banco vigila que las PCE por el deterioro de los títulos emitidos por una contraparte, guarda consistencia con el deterioro determinado para créditos que se otorguen a la misma contraparte.

**(d) Operaciones de reporto**

Las operaciones de reporto que no cumplen con los términos establecidos en la NIF C-14 "Transferencia y baja de activos financieros", se les da el tratamiento de financiamiento con colateral atendiendo a la sustancia económica de dichas transacciones e independientemente si se trata de operaciones de reporto "orientadas a efectivo" u "orientadas a valores". En las transacciones "orientadas a efectivo" la intención como reportada es obtener un financiamiento en efectivo y la intención de la reportadora es el invertir su exceso de efectivo, y en la transacción "orientada a valores" la reportadora tiene como objetivo acceder a ciertos valores en específico y la intención de la reportada es la de aumentar los rendimientos de sus inversiones en valores.

Actuando como reportadora-

En la fecha de contratación de la operación de reporto, se reconoce la salida de efectivo y equivalentes de efectivo, o bien una cuenta liquidadora acreedora, registrando una cuenta por cobrar 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 devenga, de acuerdo con el método de interés efectivo, dentro del rubro de "Ingresos por intereses". Los activos financieros que se recibidos como colateral, se registran en cuentas de orden y se valúan a valor razonable.

En caso de que el Banco venda el colateral o lo otorgue en garantía, se reconoce la entrada de los recursos procedentes de la transacción, así como una cuenta por pagar por la obligación de restituir el colateral, la cual se valúa, para el caso de venta a su valor razonable o, en caso de que sea dado en garantía en otra operación de reporto, a su costo amortizado. El diferencial que llegara a resultar entre el precio recibido y el valor de la cuenta por pagar se reconoce en los resultados del ejercicio.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

**(e) Cartera de crédito**

La cartera de crédito se compone de financiamientos otorgados a clientes por el Banco a través de contratos de crédito, los cuales se reconocen cuando son originados.

Clasificación de la cartera de crédito

La cartera de crédito se presenta en las categorías de comercial, hipotecaria de vivienda, conforme a lo descrito a continuación:

Créditos comerciales. Incluye créditos directos a los otorgados a personas morales o personas físicas con actividad empresarial y destinados a su giro comercial o financiero;

Créditos a la vivienda. Se clasifican como créditos a la vivienda los créditos directos otorgados a personas físicas y destinados a la adquisición de la vivienda sin propósito de especulación comercial, que cuentan con garantía hipotecaria sobre la vivienda del acreditado.

**Obligaciones:**

En caso de incumplimiento a cualquiera de los contratos de apertura de crédito por parte del acreditado o trabajador, el acreedor del contrato incumplido ejercerá la acción de recuperación, en la vía especial hipotecaria, ordinaria o ejecutiva, sea esta civil o mercantil, o la que corresponda, de manera independiente, sin que obste o condicione el ejercicio de dicha acción el hecho de que el contrato del otro acreedor no se haya incumplido o, incluso en el caso de que habiéndose incumplido, este último acreedor decida o no presentar su demanda, en virtud de que se trata de obligaciones independientes.

Para efectos de la prelación de la garantía, los acreedores acuerdan que en el evento de cualquier incumplimiento por parte del acreditado y/o trabajador, de las obligaciones que tiene constituidas a favor de los acreedores, cada una de dichas instituciones se obliga con la otra a notificarle el evento del incumplimiento por parte del acreditado y/o trabajador dentro del plazo de 15 días naturales siguientes a dicho evento del incumplimiento, para los efectos conducentes que cada una de ellas determine en términos de los contratos, lo cual consienten expresamente el acreditado y/o trabajador.

**Derechos:**

Para el pago de las respectivas obligaciones garantizadas, las hipotecas constituidas garantizan el pago de todas las obligaciones a su favor en forma proporcional al saldo insoluto que hubiere del respectivo crédito otorgado, al momento del incumplimiento de las obligaciones de pago que diere lugar a la ejecución de la correspondiente garantía hipotecaria.

*Líneas de crédito*

En el caso de líneas de crédito que el Banco ha otorgado, en las cuales no todo el monto autorizado esté ejercido, la parte no utilizada de las mismas se reconoce en cuentas de orden.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Modelo de negocio de la cartera de crédito

La determinación del modelo de negocio para la cartera de crédito se basa en el historial de cómo el Banco la administra. El Banco considera lo siguiente:

- a) La forma en cómo se determina e informa al Consejo de Administración, el desempeño de la cartera de crédito, sobre rendimientos asociados a la cobranza contractual, o su valor de venta en el mercado.
- b) Los riesgos que afectan el desempeño del modelo de negocio y de la cartera de crédito y cómo son administrados esos riesgos.
- c) Los lineamientos sobre los que se basa la remuneración de la dirección de crédito, si con base en maximizar el valor de la cartera de crédito o en cobrar sus flujos contractuales.

Renegociaciones

Se consideran renegociaciones a las reestructuras y renovaciones de las operaciones de cartera de crédito, las cuales se describen a continuación:

Reestructuración. Es una renegociación de la que se deriva cualquier modificación a las condiciones originales del crédito, entre las cuales se encuentran:

- cambio de la tasa de interés establecida para el plazo remanente del crédito;
- cambio de moneda o unidad de cuenta (por ejemplo, VSM, UMA o UDI);
- concesión de un plazo de espera respecto del cumplimiento de las obligaciones de pago conforme a los términos originales del crédito;
- prórroga del plazo del crédito;
- modificación al esquema de pagos pactado, o
- ampliación de garantías que amparan el crédito de que se trate.

Renovación. Es una renegociación en la que el saldo de un crédito es liquidado parcial o totalmente por el deudor, sus obligados solidarios u otra persona que por sus nexos patrimoniales constituya riesgos comunes con el deudor, a través del incremento al monto original del crédito, o bien con el producto proveniente de otro crédito contratado con la misma entidad o con un tercero que por sus nexos patrimoniales con esta última constituya riesgos comunes.

No obstante lo anterior, el Banco no considera renovado un crédito por las disposiciones que se efectúen durante la vigencia de una línea de crédito preestablecida, siempre y cuando el acreditado haya liquidado la totalidad de los pagos que le sean exigibles conforme a las condiciones originales del crédito.

Por las reestructuras, así como por las renovaciones con las que se liquida parcialmente el crédito original, el Banco reconoce una utilidad o pérdida por la diferencia entre los flujos de efectivo del nuevo crédito descontados a la tasa de interés efectiva original y el valor en libros del crédito original a la fecha de la renegociación, sin considerar su estimación preventiva para riesgos crediticios.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Para efectos de lo anterior, se considera valor en libros al monto efectivamente al acreditado, ajustado por los intereses devengados, otros conceptos financiados, los cobros de principal e intereses, así como por las quitas y condonaciones, bonificaciones y descuentos que se hayan otorgado, y en su caso los ingresos o gastos financieros por devengar.

Para la determinación de la tasa de interés efectiva del nuevo crédito, consecuencia de la reestructura o la renovación parcial, se toma de base el resultado sumar al monto financiado se le adicionan los costos de transacción incurridos y en su caso las comisiones cobradas en por su originación y el resultado se toma de base para aplicar la tasa de interés efectiva original. Los costos de transacción y comisiones cobradas se reconocen como un cargo o crédito diferido, respectivamente, y se amortizan durante la vida remanente del crédito.

Nivel de riesgo de crédito de la cartera de crédito

La cartera de crédito es evaluada periódicamente a efecto de determinar el riesgo de crédito, el cual representa la pérdida potencial por la falta de pago de un acreditado o contraparte en las operaciones que efectúa el Banco, incluyendo las garantías reales o personales que les otorguen, así como cualquier otro mecanismo de mitigación utilizado por las entidades. El nivel de riesgo de crédito de la cartera de crédito se clasifica por etapas que son, en orden ascendente en su nivel de riesgo, Etapa 1, Etapa 2 y Etapa 3.

*Etapa 1*

Se refiere a cartera de crédito cuyo riesgo de crédito no se ha incrementado significativamente desde su reconocimiento inicial hasta la fecha de los estados financieros, es decir que no se encuentra en los supuestos para considerarse en las etapas 2 y 3 que se mencionan posteriormente.

Adicionalmente, en atención a lo establecido en las Disposiciones para la determinación de la estimación preventiva para riesgos crediticios, el Banco considera los siguientes criterios para definir cuando los créditos se encuentran en Etapa 1:

- Para la cartera de crédito hipotecaria y de vivienda, cuando presentan atrasos de hasta un mes o atrasos de hasta tres meses para cartera que cuenta con prórroga; en el caso de cartera de crédito ROA cuando presenta de tres a seis meses de atraso, siempre que cada uno de los pagos realizados durante dicho período representa al menos el 5% de la amortización pactada.
- En el caso de cartera de crédito comercial, cuando presenta atrasos menores o iguales a 30 días naturales.

*Etapa 2*

Incluye créditos que han mostrado un incremento significativo de riesgo desde su reconocimiento inicial y hasta la fecha de los estados financieros conforme a los modelos de cálculo de la estimación preventiva para riesgos crediticios.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Adicionalmente, en atención a lo establecido en las Disposiciones para la determinación de la estimación preventiva para riesgos crediticios, el Banco considera los siguientes criterios para definir cuando los créditos se encuentran en Etapa 2:

- Cartera de crédito hipotecaria y de vivienda, si presentan atrasos de más de un mes y hasta tres meses, incluyendo los clasificados como REA.
- Cartera de crédito comercial, cuando presenta atrasos mayores a 30 días naturales un mes calendario y menores a 90 días naturales tres meses calendario.

Los créditos que estando en etapa 2 han liquidado totalmente los saldos exigibles pendientes de pago, o que habiendo sido reestructurados o renovados han cumplido con el pago sostenido, son reclasificados a etapa 1.

***Etapa 3***

Corresponde a la cartera de crédito con deterioro crediticio originado por la ocurrencia de uno o más de los eventos, los cuales tienen un impacto significativo sobre los flujos de efectivo futuros de dichos créditos. En específico, se consideran los créditos en esta etapa los siguientes:

1. Tratándose de créditos a la vivienda, que han sido pagados parcialmente, cuando los vencimientos de sus adeudos son como sigue:
  - a. Créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento, cuando presentan 30 días naturales un mes calendario o más de vencidos en capital e interés.
  - b. Créditos con pago único de principal al vencimiento y con pagos periódicos de intereses, si presentan 90 días naturales tres meses calendario o más de vencidos en interés o 30 días naturales un mes calendario o más de vencidos en capital.
  - c. Pagos periódicos parciales de principal e interés, cuando presentan 90 días naturales tres meses calendario o más de vencidos en capital o interés.
2. Créditos distintos a los mencionados en el numeral anterior, cuyas amortizaciones no han sido liquidadas en su totalidad en los términos pactados originalmente, cuando los vencimientos de sus adeudos son como se muestra a continuación:
  - a. Créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento, cuando presentan 30 días naturales un mes calendario o más de vencidos en capital e interés.
  - b. Créditos con pago único de principal al vencimiento y con pagos periódicos de intereses, si presentan 90 días naturales 3 meses calendario o más de vencidos en interés o 30 días naturales un mes calendario o más de vencidos en capital.
  - c. Pagos periódicos parciales de principal e interés, cuando presentan 90 días naturales tres meses calendario o más de vencidos en capital o interés.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Adicionalmente, en atención a lo establecido en las Disposiciones para la determinación de la estimación preventiva para riesgos crediticios, el Banco considera los siguientes criterios para definir cuando los créditos se encuentran en Etapa 3:

- Cartera de crédito hipotecaria y de vivienda. Cuando presentan atrasos de mayores a tres meses, en el caso de créditos ROA, si presentan tres a seis meses de atraso, si alguno de los pagos realizados durante dicho período no representa al menos el 5% de la amortización pactada, y para créditos ROA cuando presentan atrasos mayores a 6 meses.
- Cartera de crédito comercial, si presenta atrasos mayores o iguales a 90 días naturales 3 meses calendario.

Los créditos que estando en etapa 3 han liquidado totalmente los saldos exigibles pendientes de pago, o que habiendo sido reestructurados o renovados han cumplido con el pago sostenido, son reclasificados a etapa 1.

*Efecto de renegociaciones en el nivel de riesgo de crédito.*

Los créditos con riesgo de crédito etapa 2 o etapa 3 que se reestructuren o se renueven no se reclasifican a una etapa con menor riesgo de crédito por efecto de su reestructura o renovación, en tanto no exista evidencia de pago sostenido.

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 o se renueven en cualquier momento, son traspasados a la categoría inmediata siguiente con mayor riesgo de crédito, y permanecen en dicha etapa hasta que existe evidencia de pago sostenido.

Las líneas de crédito dispuestas, que se han reestructurado o renovado en cualquier momento, se traspasan a la categoría inmediata siguiente con mayor riesgo de crédito, excepto cuando se cuenta con elementos que justifican la capacidad de pago del acreditado y se ha cumplido lo siguiente:

- a) Se ha liquidado la totalidad de los intereses exigibles, y
- b) Se ha cubierto la totalidad de los pagos a que esté obligado en términos del contrato a la fecha de la reestructuración o renovación.

Tratándose de disposiciones de crédito hechas al amparo de una línea de crédito, cuando se reestructuran o renuevan en forma independiente de dicha línea, son evaluadas de conformidad con las reglas para reestructuraciones y renovaciones aplicables antes descritas, atendiendo a las características y condiciones de la disposición o disposiciones reestructuradas o renovadas.

Si posterior a la evaluación descrita en el párrafo anterior se concluye que una o más disposiciones otorgadas al amparo de una línea de crédito deben traspasarse a la categoría inmediata siguiente con mayor riesgo de crédito por efecto de dicha reestructura o renovación y tales disposiciones, de manera individual o en su conjunto, representan al menos 25% del total del saldo dispuesto de la línea de crédito al a fecha de la reestructura o renovación, el saldo total dispuesto, así como sus disposiciones posteriores, son traspasadas a la categoría inmediata siguiente con mayor riesgo de crédito.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Los créditos con riesgo de crédito en etapa 1 y etapa 2, distintos de créditos referentes a i) créditos con pago único de principal al vencimiento, con independencia que los intereses se paguen periódicamente, ii) líneas de crédito dispuestas, y iii) disposiciones de crédito hechas al amparo de líneas de crédito, que se han reestructurado o renovado de los que no ha transcurrido al menos el 80% del plazo original del crédito, se mantienen en la misma categoría únicamente si cumplen lo siguiente:

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

Sobre el mismo tipo de créditos mencionados en el párrafo anterior, con riesgo de crédito en etapa 1 y etapa 2, pero que han sido reestructurados o renovados durante el transcurso del 20% final del plazo original del crédito, son traspasados a la categoría inmediata siguiente, con mayor riesgo de crédito, excepto si cumplen siguiente:

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

Si no se cumplen todas las condiciones descritas en los dos párrafos anteriores, según corresponda, el crédito se traspasa a la categoría inmediata siguiente con mayor riesgo de crédito desde el momento en que se reestructura o renueva y hasta en tanto no exista evidencia de pago sostenido.

Se considera cumplido el requisito de los incisos a) de los dos párrafos anteriores, cuando habiéndose cubierto el interés devengado a la última fecha de corte, el plazo transcurrido entre dicha fecha y la reestructura o renovación no excede el menor entre la mitad del periodo de pago en curso y 90 días.

Los créditos con riesgo de crédito en etapa 1 o etapa 2 que se reestructuren o renueven en más de una ocasión, son traspasados a cartera con riesgo de crédito en etapa 3, excepto cuando el Banco cuenta con elementos que justifican la capacidad de pago del deudor. En el caso de cartera comercial, tales elementos son debidamente documentados e integrados al expediente del crédito.

Cuando se consolidan diversos créditos otorgados por el Banco a un mismo acreditado mediante una reestructura o renovación, se analiza cada uno de los créditos consolidados como si se reestructuraran o renovar por separado y, si se concluye que uno o más de dichos créditos se habría traspasado a cartera con riesgo de crédito en etapa 2 o etapa 3 por la propia reestructura o renovación, el saldo total del crédito consolidado es traspasado a la categoría que correspondería al crédito objeto de consolidación con mayor riesgo de crédito.

Los créditos clasificados en el nivel de riesgo de crédito etapa 2 por efecto de una reestructura son evaluados periódicamente a fin de determinar si existe un incremento en su riesgo que origine que deben ser traspasados a la etapa de riesgo de crédito 3, conforme a lo descrito en el primer párrafo de la subsección "Etapa 3" de esta nota.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Los créditos no son traspasados a una categoría con mayor riesgo de crédito, por efecto de su reestructuración, si a la fecha de o la operación presentan cumplimiento de pago por el monto total exigible de principal e intereses y únicamente modifiquen una o varias de las condiciones originales del crédito mencionados a continuación, no se reclasificarán al rubro de “Cartera vencida”.

- Garantías: únicamente cuando impliquen la ampliación o sustitución de garantías por otras de mejor calidad.
- Tasa de interés: cuando se mejora 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: solo en el caso de que el cambio no implique exceder o modificar la periodicidad de los pagos. En ningún caso el cambio en la fecha de pago permite la omisión de pago en período alguno.
- Ampliación de la línea de crédito: sólo en el caso de créditos de consumo otorgados mediante líneas de crédito revolventes.

*Pago sostenido del crédito.*

Se considera que existe pago sostenido cuando el acreditado cubre el monto total exigible de principal e intereses sin retraso, conforme a lo siguiente:

- a) Cuando se trata de amortizaciones menores o iguales a 60 días, se cubre un mínimo de tres amortizaciones consecutivas del esquema de pagos del crédito.
- b) Para créditos con periodos de entre 61 y 90 días naturales, se realiza el pago de dos amortizaciones.
- c) En el caso de créditos con amortizaciones que cubran periodos mayores a 90 días naturales, se realiza el pago de una amortización.

Cuando los períodos de amortización pactados en la reestructura o renovación no son homogéneos, se considera el número de períodos que representan el plazo más extenso, conforme a lo descrito previamente.

Para reestructuras en las que se modifica la periodicidad del pago a períodos menores, para la determinación de si existe pago sostenido, se considera el número de amortizaciones que correspondería al esquema original del crédito.

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

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

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Los créditos que se reestructuran o renuevan en más de una ocasión, que se ha pactado con pago único de principal al vencimiento, con independencia de si el pago de intereses es periódico o al vencimiento, acreditarán pago sostenido del crédito cuando:

- a) El acreditado cubre al menos el 20% del principal pendiente de pago a la fecha de la nueva reestructura o renovación;
- b) Se ha 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 ha transcurrido al menos dicho plazo, y
- c) La entidad cuenta con elementos que justifiquen la capacidad de pago del deudor. En el caso de créditos comerciales, tales elementos están debidamente documentados e integrados al expediente del crédito.

El pago anticipado de las amortizaciones de créditos reestructurados o renovados, distintos de aquellos con pago único de principal al vencimiento, con independencia de que los intereses se paguen periódicamente o al vencimiento, no se considera pago sostenido. Tal es el caso de las amortizaciones de créditos reestructurados o renovados que se paguen sin haber transcurrido los días naturales equivalentes a los periodos requeridos conforme al primer párrafo de esta subsección.

Los créditos que por efecto de una reestructura o renovación son traspasados a una categoría con mayor riesgo de crédito, en todos los casos permanecen un mínimo de tres meses en dicha hasta acreditar pago sostenido y en consecuencia ser traspasados a la etapa inmediata siguiente con menor riesgo de crédito. Lo anterior con excepción de los créditos con pago de principal al vencimiento, con independencia de si el pago de intereses es periódico o al vencimiento, en los que se aplica lo descrito previamente para estos casos.

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

- a) Probabilidad de incumplimiento intrínseca del acreditado,
- b) Las garantías otorgadas al crédito reestructurado o renovado,
- c) La relación de pago frente a otros acreedores, y
- d) La liquidez del acreditado ante la nueva estructura financiera del financiamiento.

Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

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 la amortización de los costos de transacción por el otorgamiento de crédito presentada en el rubro de "Gastos por intereses".

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Portafolio	Producto
Cartera Empresarial	Crédito Puente
	Crédito Puente Sindicado
	Crédito Simple
	Crédito Simple con Aval
	Crédito Simple con Garantía Hipotecaria
	Crédito Simple con Garantía Fiduciaria
	Crédito de Urbanización
	Cuenta Corriente (Revolvente)
	Cuenta Corriente (Revolvente) con Garantía Hipotecaria
Cartera Individual	Hipotecaria
	Liquidez

Cuando conforme a los términos del contrato, la tasa de interés se modifica periódicamente, la tasa de interés efectiva calculada al inicio del periodo, es la que se utiliza durante toda la vida del crédito, es decir, no se determina nuevamente para cada periodo.

Existe la presunción de que los flujos de efectivo futuros y la vida esperada del crédito pueden ser confiablemente estimados.

El Banco considera que los flujos de efectivo futuros y la vida esperada del crédito son confiablemente estimados en la mayoría de las circunstancias, sin embargo, en aquellos casos en que no es posible estimarlos confiablemente, el Banco utiliza los flujos de efectivo contractuales, documentando las circunstancias y hechos que llevaron a dicha conclusión, lo cual es autorizado por el comité de crédito.

Las comisiones y costos de transacción se amortizan contra los resultados del ejercicio por el periodo correspondiente al plazo de la línea de crédito asociada. Si la línea de crédito se cancela, el saldo pendiente por amortizar se reconoce totalmente en resultados.

Las comisiones reconocidas con posterioridad al otorgamiento de crédito que se generan como parte del mantenimiento de dichos créditos, así como las que se cobran con motivo de créditos no colocados, se reconocen contra los resultados del ejercicio conforme se devengan.

**(f) Estimación preventiva para riesgos crediticios**

La determinación de la estimación preventiva para riesgos crediticios de cada categoría de la cartera de crédito se realiza con base en las metodologías generales establecidas en las Disposiciones por la Comisión, las cuales se basan en el enfoque de Pérdida Esperada, que se determina multiplicando la Probabilidad de Incumplimiento (PI) por el producto de la Severidad de la Pérdida en caso de Incumplimiento (SP) y la Exposición al Incumplimiento (EI).

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Tratándose de líneas de crédito, el Banco reconoce la estimación correspondiente al saldo no dispuesto conforme a las Disposiciones, lo cual también es aplicable a las cartas de crédito que el Banco ha emitido.

La Probabilidad de Incumplimiento es la probabilidad expresada como porcentaje de que ocurra cualquiera o ambas de las siguientes circunstancias con relación a un deudor específico:

- a) El deudor se encuentra en situación de mora durante 90 días naturales o más respecto a cualquier obligación crediticia frente al Banco, o bien dicha obligación crediticia cumple con los supuestos para ser clasificada con riesgo de crédito etapa 3, descritos anteriormente.
- b) Se considera probable que el deudor no abone la totalidad de sus obligaciones crediticias frente al Banco.

La Severidad de la Pérdida en caso de Incumplimiento corresponde a la intensidad de la pérdida en caso de incumplimiento expresada como porcentaje de la Exposición al Incumplimiento, una vez tomados en cuenta el valor de las garantías y los costos asociados a los procesos de realización (judiciales, administrativos de cobranza y de escrituración, entre otros).

La Exposición al Incumplimiento es la posición esperada, bruta de reservas, de la operación de crédito si se produce el incumplimiento del deudor. La Exposición al Incumplimiento no puede ser inferior a la cantidad dispuesta de la operación al momento del cálculo del requerimiento de capital.

Cartera de crédito comercial

El cálculo de la estimación preventiva para riesgos crediticios de la cartera de crédito comercial se realiza conforme a la metodología general establecida por la Comisión, que considera inicialmente el nivel de riesgo de crédito en el que están clasificados los créditos, así como su clasificación previa en cinco diferentes grupos, según a quienes se han otorgado:

- I. Entidades federativas y municipios.
- II. Proyectos con fuente de pago propia.
- III. Fiduciarios que actúen al amparo de fideicomisos, no incluidos en la fracción anterior, así como esquemas de crédito comúnmente conocidos como “estructurados”.
- IV. Entidades financieras.
- V. Personas morales no incluidas en las fracciones anteriores y físicas con actividad empresarial que, a su vez, se divide en los siguientes subgrupos:
  - a) Con Ingresos Netos o Ventas Netas anuales menores al equivalente en moneda nacional a 14 millones de UDIs.
  - b) Con Ingresos Netos o Ventas Netas anuales iguales o mayores al equivalente en moneda nacional a 14 millones de UDIs.

Para el cálculo de la PI de los créditos comerciales se realiza de acuerdo con las Disposiciones, conforme a cada uno de los grupos descritos anteriormente, que consiste en evaluar factores cuantitativos y cualitativos del acreditado y asignarles un puntaje crediticio, el cual es totalizado y utilizado para calcular la PI.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Para el cálculo de la SP, si los créditos carecen de cobertura de garantías reales, personales o derivados de crédito, se determina conforme a los meses transcurridos de atraso, dependiendo del grupo al que pertenecen, asimismo, se considera la determinación de la SP mediante un cálculo diferenciado para los créditos de acreditados que han sido declaradas en concurso mercantil.

La EI, en el caso de líneas crédito no comprometidas que son cancelables incondicionalmente o que permiten la cancelación automática en cualquier momento y sin previo aviso del Banco, corresponde al saldo insoluto del crédito.

Cartera hipotecaria y de vivienda

La estimación preventiva para riesgos crediticios de la cartera de crédito hipotecaria de vivienda se determina conforme a la metodología general establecida por la Comisión, que considera inicialmente el nivel de riesgo de crédito en el que están clasificados los créditos.

El cálculo se realiza utilizando las cifras correspondientes al último día de cada mes constituyendo la calificación de reserva en crédito por crédito. Asimismo, se consideran factores tales como: i) monto exigible, ii) pago realizado, iii) valor de la vivienda, iv) saldo del crédito, v) atraso, vi) importe original del crédito, vii) ROA, viii) REA, y ix) prórroga. El monto total de la reserva a constituir por cada crédito es el resultado de multiplicar la probabilidad de incumplimiento por la severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento.

Grado de riesgo de la estimación preventiva para riesgos crediticios

Las reservas preventivas constituidas por el Banco son clasificadas conforme a su grado de riesgo, de acuerdo con la siguiente tabla:

Grado de riesgo	Rangos de porcentaje de estimación preventiva			
	Hipotecario y de vivienda		Comercial	
	De	A	De	A
A-1	0.00%	0.50%	0.00%	0.90%
A-2	0.51%	0.75%	0.91%	1.50%
B-1	0.76%	1.00%	1.51%	2.00%
B-2	1.01%	1.50%	2.01%	2.50%
B-3	1.51%	2.00%	2.51%	5.00%
C-1	2.01%	5.00%	5.01%	10.00%
C-2	5.01%	10.00%	10.01%	15.50%
D	10.01%	40.00%	15.51%	45.00%
E	40.01%	100.00%	45.01%	100.00%

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Castigos, eliminaciones y recuperaciones de cartera de crédito

El Banco evalúa periódicamente si un crédito con riesgo crédito en etapa 3 debe permanecer en el estado de situación financiera, o bien ser castigado. El castigo se reconoce cancelando el saldo del crédito que determine la Administración, contra la estimación preventiva para riesgos crediticios. Cuando el crédito a castigar excede el monto de la estimación, antes de efectuar el castigo, el Banco reconoce una estimación hasta por el monto de la diferencia.

En todo caso, el Banco cuenta con evidencia de las gestiones formales de cobro que se han ejercido respecto de estos créditos, así como de los elementos que acreditan la imposibilidad práctica de recuperación del crédito de acuerdo con sus políticas internas establecidas en el manual de crédito.

Cualquier recuperación derivada de créditos previamente es reconocida en los resultados del ejercicio dentro del rubro de “Estimación preventiva para riesgos crediticios”.

Los costos y gastos incurridos por la recuperación de cartera de crédito deberán reconocerse como un gasto dentro del rubro de otros ingresos (egresos) de la operación.

Quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos sobre la cartera

Las quitas sobre el monto perdonado del pago del crédito en forma parcial o total que el Banco realice a los acreditados se realizarán cancelando el saldo insoluto del crédito contra la estimación preventiva para riesgos crediticios asociada al crédito y, si esta es menor al monto perdonado, el Banco previamente constituye estimaciones hasta por el monto de la diferencia.

La cancelación de la estimación preventiva sobre las quitas, condonaciones, bonificaciones y descuentos sobre la cartera, es aplicable a los montos perdonados derivado de incrementos en el riesgo crédito, en caso contrario deberán disminuirse de los ingresos que le dieron origen.

Cancelación de excedentes en la estimación preventiva para riesgos crediticios-

El excedente de la estimación preventiva para riesgos crediticios se deberá cancelar del estado de situación financiera contra los resultados del ejercicio, afectando el rubro de “Estimación preventiva para riesgos crediticios”.

**(g) Otras cuentas por cobrar, neto**

Se integra de las cuentas por cobrar liquidadoras por operaciones de, inversiones en valores, reportos. Asimismo, incluye los deudores diversos por premios, comisiones y derechos por cobrar sobre operaciones vigentes no crediticias, partidas asociadas a operaciones crediticias, saldos a favor de impuestos acreditables, préstamos y otros adeudos del personal, amortizaciones de arrendamientos operativos no liquidadas y otros deudores.

Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro-

El Banco constituye una estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro por las cuentas por cobrar conforme a lo establecido en la hoja siguiente.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Origen de la cuenta por cobrar	Criterio de reconocimiento de la estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro.	Estimación
Seguros y Comisiones del Crédito Individual	Partidas directamente relacionadas con la cartera de crédito (Accesorios).	Se determinará aplicando el mismo porcentaje de riesgo asignado para el crédito asociado.
Crédito Individual INFONAVIT	Uno de los programas del INFONAVIT es el COFINAVIT, mediante el cual esa Institución le deposita a BIM su parte correspondiente del crédito otorgado al deudor. Se tiene saldo en este importe debido a un desfase de depósitos por la eliminación de la cuenta Bancaria de la Institución. está en recuperación el importe pendiente del total de la cuenta.	Las partidas son menores a un año por lo que no genera reserva.
Firmados no Fondeados	Las comisiones de Crédito firmadas se reconocen en deudores y se aplican una vez que el crédito es dispuesto. Sin embargo, por la naturaleza de las operaciones pueden tardar en disponer de dicho crédito hasta 180 días.	La estimación se generará una vez que el crédito no dispuesto rebase más de 180 días.
Promotores, Diferimiento de Comisiones	Partidas pendientes de recuperación o por aplicación de diferimientos de accesorios que normalmente son a tres meses.	Se genera una estimación pasando 90 días naturales del registro de la partida.
Comisiones por créditos FOVISSSTE	Estas comisiones son generadas por la maquila de expedientes a Fovissste. Estas se registran una vez, que el expediente es recibido por Fovissste.  La comisión se registra, dividiéndola en 2 tramos. La primera parte, se detona una vez que Fovissste da por recibido el expediente. La segunda parte será pagada una vez que la institución entregue el testimonio, cabe comentar que la recuperación de testimonios puede tardar más de 12 meses.	1er tramo, la reserva se generará a partir de 180 días de no cobro.  2do Tramo, la reserva se generará a partir de 12 meses después del registro.
Avalúos	Ingresos por elaboración de avalúos, su pago no debe ser mayor a 90 días.	Se genera una estimación pasando 90 días naturales del registro de la partida.
Administración de Cartera	Por la Administración de cartera de Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), BIM tiene que pagar gastos a cuenta de un tercero (SHF) para poder llevar a cabo la administración de esos activos. Por lo que se genera una cuenta por cobrar derivada de reembolsos pendientes de cobro con esta Institución. Adicionalmente también existen en dicha cuenta comisiones por administración pendientes de cobro.  Al respecto, de acuerdo con las políticas y operaciones de Sociedad Hipotecaria Federal, se tiene un ciclo de pago que puede tardar derivado de las autorizaciones entre los Fideicomisos de Administración o el personal revisor de esa Institución. Por lo anterior, no existe estimación para reembolsos pendientes de cobro.	En lo que se refiere a comisiones por administración o éxito pendientes de cobro, las reservas se generarán con una antigüedad mayor a 120 días. Por los reembolsos de gastos 24 meses.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

No se reconoce estimación por pérdidas crediticias esperadas por:

- a) Saldos a favor de impuestos, e
- b) Impuesto al Valor Agregado acreditable.

**(h) Arrendamientos -**Actuando como arrendatario

Al inicio de un contrato, el Banco evalúa si un contrato es, o contiene, un contrato de arrendamiento. Un contrato es, o contiene, un arrendamiento si el contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Para evaluar si un contrato transmite el derecho de controlar el uso de un activo identificado, el Banco utiliza la definición de arrendamiento de la NIF D-5.

Al comienzo o en la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Banco asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento o servicio sobre la base de sus precios independientes relativos. Sin embargo, para los arrendamientos de propiedades, el Banco ha elegido no separar los componentes que no son de arrendamiento y contabilizar los componentes de arrendamiento y los que no son de arrendamiento, como un solo componente de arrendamiento.

El Banco reconoce un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento en la fecha de inicio del arrendamiento. El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo, que comprende el monto inicial del pasivo por arrendamiento ajustado por cualquier pago de arrendamiento realizado en o antes de la fecha de inicio, más los costos directos iniciales incurridos y una estimación de los costos para dismantelar o para restaurar el activo subyacente o el sitio en el que se encuentra, menos los incentivos de arrendamiento recibidos.

El activo por derecho de uso se deprecia posteriormente utilizando el método de línea recta desde la fecha de inicio hasta el final del plazo del arrendamiento, a menos que el arrendamiento transfiera la propiedad del activo subyacente al Banco al final del plazo del arrendamiento o el costo del activo por derecho de uso refleja que el Banco ejercerá una opción de compra. En ese caso, el activo por derecho de uso se depreciará a lo largo de la vida útil del activo subyacente, que se determina sobre la misma base que los de propiedades y equipo. Además, el activo por derecho de uso se reduce periódicamente por pérdidas por deterioro, si corresponde, y se ajusta por ciertas nuevas valuaciones del pasivo por arrendamiento como cambios en el monto de la renta por ajuste de inflación.

El pasivo por arrendamiento se mide inicialmente al valor presente de los pagos de arrendamiento que no se pagan en la fecha de inicio, descontados utilizando la tasa de interés implícita en el arrendamiento o, si esa tasa no puede determinarse fácilmente, la tasa incremental de financiamiento del Banco o la tasa libre de riesgo determinada con referencia al plazo del arrendamiento. Generalmente, el Banco usa la tasa libre de riesgo tasa de descuento.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

El Banco determina su tasa incremental de financiamiento obteniendo tasas de interés de varias fuentes de financiamiento externo y realiza ciertos ajustes para reflejar los términos del arrendamiento como plazo del arrendamiento y moneda en que se encuentran denominados los pagos y el tipo de activo arrendado.

Los pagos de arrendamiento incluidos en la valuación del pasivo por arrendamiento comprenden lo siguiente:

- Pagos fijos, incluidos los pagos en sustancia fijos;
- Pagos de arrendamiento variables que dependen de un índice o una tasa, inicialmente valuados utilizando el índice o la tasa en la fecha de inicio;
- Importes que se espera pagar bajo una garantía de valor residual; y
- El precio de ejercicio bajo una opción de compra que el Banco está razonablemente seguro de ejercer, los pagos de arrendamiento en un período de renovación opcional si el Banco está razonablemente seguro de ejercer una opción de extensión y las sanciones por la terminación anticipada de un arrendamiento a menos que el Banco esté razonablemente seguro de no terminar antes de tiempo.

El pasivo por arrendamiento se valúa al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Se vuelve a valorar cuando hay un cambio en los pagos de arrendamiento futuros que surgen de un cambio en un índice o tasa, si hay un cambio en la estimación del Banco, del monto que se espera pagar bajo una garantía de valor residual, si el Banco cambia su evaluación de si ejercerá una opción de compra, extensión o terminación o si hay un pago en sustancia fijo de arrendamiento modificado. Cuando el pasivo por arrendamiento se vuelve a valorar de esta manera, se realiza un ajuste correspondiente al importe en libros del activo por derecho de uso, o se registra en resultados si el importe en libros del activo por derecho de uso se ha reducido a cero.

Adicional, bajo la NIF D-5 se reconoce un gasto por depreciación o amortización de los activos por derechos de uso y un gasto por interés sobre los pasivos por arrendamiento. Modifica la presentación de los flujos de efectivo relacionados, con características razonablemente similares, la tasa única utilizada para descontar los pagos futuros es la tasa incremental de financiamiento.

**(i) Bienes adjudicados**

Los bienes adjudicados o recibidos mediante dación en pago que no son destinados para uso del Banco, se reconocen en la fecha que causa ejecutoria el auto de aprobación del remate mediante el cual se decreta la adjudicación, o tratándose de bienes recibidos mediante dación en pago, en la fecha que se firma la escritura de dación, o se haya formalizado la transmisión de propiedad del bien.

El reconocimiento de bienes adjudicados se realiza como sigue: 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.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

En la fecha de registro del bien adjudicado o recibido mediante dación en pago, el valor del activo que dio origen a la adjudicación, así como su respectiva estimación preventiva que se tuviera constituida, se dan de baja del estado de situación financiera por el total del activo neto de la estimación, deducido de los pagos parciales en especie en caso de cartera de crédito, o de los cobros o recuperaciones cuando se trata de derechos de cobro.

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 lo descrito en el segundo párrafo de esta nota, se reconoce en los resultados del ejercicio en el rubro de "Otros ingresos (egresos) de la operación".

*Reserva de valuación de bienes adjudicados*

Los bienes adjudicados se valúan conforme al tipo de bien que se trate, registrando su valuación contra los resultados del ejercicio como "Otros ingresos (egresos) de la operación".

El Banco reconoce una estimación de deterioro por las pérdidas de valor por el paso del tiempo conforme a las disposiciones, reconociéndolo en resultados como "Otros ingresos (egresos) de la operación". La determinación de las reservas por tenencia de bienes muebles o inmuebles, adjudicados o recibidos en dación en pago por el transcurso del tiempo, se determina, conforme a lo siguiente:

**Reservas para Bienes Inmuebles**

Meses transcurridos a partir de la adjudicación o dación en pago	Porcentaje de Reserva
Hasta 12 meses	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%

Al momento de la venta de los bienes adjudicados, el diferencial entre el precio de venta y el valor en libros del bien adjudicado, neto de estimaciones, se reconoce directamente en los resultados del ejercicio en el rubro de "Otros ingresos (egresos) de la operación".

**(j) Propiedades, mobiliario y equipo**

Las propiedades, planta y equipo se registran al costo de adquisición y 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".

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

La depreciación y amortización de las propiedades, planta y equipo se calcula usando el método de línea recta, con base en las vidas útiles estimadas de los activos correspondientes. Las vidas útiles totales y las tasas anuales de depreciación de los principales grupos de activos se muestran a continuación:

	Años	Tasa de depreciación
Equipo de transporte	4 años	25%
Mobiliario y equipo de oficina	10 años	10%
Mejoras a locales arrendados	10 años	10%
Equipo de cómputo	3.3 años	30%
Otros Telecomunicaciones, Organización	10 años	10%

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

**(k) Inversiones permanentes**

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

**(l) Impuestos a la utilidad y participación de los trabajadores en la utilidad (PTU)**

Los impuestos a la utilidad y la PTU causados en el año, se determinan conforme a las disposiciones fiscales y legales vigentes.

Los impuestos a la utilidad diferidos y la PTU diferida se registran de acuerdo con el método de activos y pasivos, que compara los valores contables y fiscales de los mismos. Se reconocen impuestos a la utilidad 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 impuestos a la utilidad, por las pérdidas fiscales por amortizar y otros créditos fiscales por recuperar. Los activos y pasivos por impuestos a la utilidad 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 los impuestos a la utilidad y PTU diferidos se reconoce en los resultados del período en que se aprueban dichos cambios.

Los impuestos a la utilidad causados y diferidos se presentan y clasifican en los resultados del período, excepto aquellos que se originan de una transacción que se reconoce en los "Otros Resultados Integrales" (ORI) o directamente en un rubro del capital contable. La PTU causada y diferida se incorporará dentro del rubro de "Gastos de administración y promoción" en el estado de resultado integral.

**(m) Pagos anticipados y otros activos**

Incluye seguros por amortizar, y otros cargos diferidos. Asimismo, incluye pagos anticipados por intereses, comisiones.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

**(n) Activos intangibles**

Los activos intangibles con vida útil indefinida incluyen principalmente software desarrollado internamente y del core bancario. Se consideran de vida útil indefinida debido a que atioende al Sistema de Administración d cliente del Banco.

Los activos intangibles con vida útil definida incluyen principalmente desarrollos en sistemas y gastos de organización. Estos activos se registran a su costo de adquisición o desarrollo y se amortizan en línea recta, durante su vida útil estimada de auerdo a alataasa de depreciación aplicable. Los costos financieros diferidos, originados por las operaciones de financiamiento, se amortizan durante el plazo de vigencia de cada transacción, en proporción al vencimiento de estas.

**(o) Captación tradicional**

Este rubro comprende los depósitos de exigibilidad inmediata, los depósitos a plazo del público en general y los captados a través de operaciones en el mercado de dinero, los títulos de crédito emitidos y la cuenta global de captación sin movimientos en moneda nacional, extranjera o UDIS, mismos que se integran como se describe a continuación:

- a) Depósitos de exigibilidad inmediata. Incluyen a las cuentas de cheques, cuentas de ahorro, a los depósitos en cuenta corriente.
- b) Depósitos a plazo. Incluyen, entre otros, a los certificados de depósito retirables en días preestablecidos, aceptaciones bancarias y pagarés con rendimiento liquidable al vencimiento captados del público en general y a través de operaciones en el mercado de dinero, estos últimos referidos a depósitos a plazo realizados con otros intermediarios financieros, así como con tesorerías de empresas y de entidades gubernamentales.
- c) Cuenta global de captación sin movimientos. Incluye el principal y los intereses de los instrumentos de captación que no tengan fecha de vencimiento, o bien, que teniéndola se renueven en forma automática, así como las transferencias o las inversiones vencidas y no reclamadas.

Si en el transcurso de tres años contados a partir de que los recursos se depositen en la cuenta global de captación sin movimientos, cuyo importe no exceda por cuenta, al equivalente de trescientas unidades de medida y actualización (UMAS), prescribirán en favor del patrimonio de la beneficencia pública, El Banco estará obligado a enterar los recursos correspondientes a la beneficencia pública dentro de un plazo máximo de quince días contados a partir del 31 de diciembre del año en que se cumpla el supuesto previsto anteriormente descrito.

Los intereses de captación tradicional se reconocen en resultados conforme se devengan dentro del rubro de "Gastos por intereses".

**(p) Obligaciones subordinadas en circulación**

Por las obligaciones subordinadas en circulación reúnen las características establecidas por la NIF C-12 "Instrumentos financieros con características de pasivo y de capital", el principal del instrumento es clasificado como pasivo dentro del estado de situación financiera. En este caso corresponde a obligaciones subordinadas no susceptibles de convertirse en acciones de Banco Inmobiliario Mexicano, S. A., Institución de Banca Múltiple, por lo que la forma jurídica de este instrumento es de un pasivo.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

**(q) Préstamos interbancarios y de otros organismos**

En este rubro se registran los préstamos recibidos de instituciones de banca de desarrollo y banca múltiple, cuyos recursos son destinados a contratos de apertura de créditos; 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 "Gastos por intereses".

Los préstamos deberán reconocerse inicialmente al precio de la transacción, deben sumarse o restarse los costos de transacción, así como otras partidas pagadas por anticipado, tales como comisiones e intereses, el Banco deberá determinar el valor futuro de los flujos de efectivo estimados que se pagarán por principal e intereses contractuales, durante el plazo remanente del préstamo o en un plazo menor, si es que existe una probabilidad de prepago u otra circunstancia que requiera utilizar un plazo menor.

El Banco deberá determinar la tasa de interés efectiva, para el cálculo. El Banco debe estimar los flujos de efectivo esperados considerando todos los términos contractuales del IFP (tales como prepago, extensión, reembolso anticipado y otras opciones similares), adicionalmente, debe evaluar si la tasa de interés efectiva determinada se encuentra dentro del mercado, comparándola con una tasa de interés que considere el valor del dinero en el tiempo y los riesgos inherentes de pago para financiamientos similares, a los que tenga acceso la entidad.

Si el Banco recibe un préstamo con una tasa de interés contractual que esté sustancialmente fuera de mercado, pero se paga una comisión por adelantado al inicio del crédito al determinar la tasa de interés efectiva con base en los anteriores párrafos, y debe tomarse en cuenta dicha comisión.

Los préstamos obtenidos por el Banco por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, no fueron sujetos a costos de transacción.

**(r) Acreedores diversos y otras cuentas por pagar**

Los acreedores diversos y otras cuentas por pagar, provisiones y otras cuentas por pagar por la prestación de servicios bancarios comisiones por pagar, acreedores por adquisición de activos, IVA trasladado y otros impuestos y derechos por pagar.

Los pasivos del Banco se valúan y reconocen en el estado de situación financiera, para tal efecto deberán cumplir con la característica de ser una obligación presente, donde la transferencia de activos o presentación de servicios sea virtualmente ineludible, surja como consecuencia de un evento pasado y su cuantía y vencimiento se encuentran claramente establecidos.

El Banco reconoce una provisión cuando su cuantía o vencimientos son inciertos y se cumplen las siguientes condiciones: a) existe una obligación presente resultante de un evento pasado a cargo de la entidad, b) es probable que se presente la salida de recursos económicos como medio para liquidar dicha obligación y c) la obligación puede ser estimada razonablemente.

De no cumplirse las condiciones antes mencionadas, no se reconoce una provisión.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

**(s) Beneficios a los empleados****Beneficios directos a corto plazo**

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

**Beneficios directos a largo plazo**

La obligación neta del Banco en relación con los beneficios directos a largo plazo (excepto por PTU diferida) y que se espera que el Banco pague después de los doce meses de la fecha del estado de situación financiera más reciente que se presenta, es la cantidad de beneficios futuros que los empleados han obtenido a cambio de su servicio en el ejercicio actual y en los anteriores. Este beneficio se descuenta para determinar su valor presente. Las remediones se reconocen en resultados en el período en que se devengan.

**Beneficios por terminación**

Se reconoce un pasivo por beneficios por terminación y un costo o 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.

(Continúa)

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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

**(t) Reconocimiento de ingresos**

Los intereses generados por los préstamos otorgados, incluyendo los interbancarios pactados a un plazo menor o igual a tres días hábiles, se reconocen en resultados conforme se devengan.

Los intereses devengados sobre cartera Etapa 3 se reconocen en resultados hasta que se cobran.

Los intereses y comisiones cobradas por anticipado se registran dentro del rubro de "Créditos diferidos y cobros anticipados" y se aplican a resultados conforme se devengan.

Las comisiones cobradas por el otorgamiento inicial de un crédito se registran como un crédito diferido, el cual se amortiza contra los resultados del ejercicio como un ingreso por intereses durante la vida del crédito. Las comisiones por anualidad y renovación de productos de cartera comercial y vivienda se difieren en un período de 12 a 360 meses, según corresponda, asimismo, los costos o gastos vinculados con el otorgamiento de créditos, se reconocen como un cargo diferido y se difieren durante el mismo plazo en el que se reconozcan los ingresos derivados por las comisiones cobradas por el otorgamiento inicial del crédito; el seguro que en su caso sea financiado forma parte de la cartera de crédito.

Las comisiones cobradas por el otorgamiento de crédito se presentan de manera neta de los costos y gastos asociados, presentándose en el rubro de otros activos, o bien de créditos diferidos y cobros anticipados según corresponda su naturaleza deudora o acreedora.

Las comisiones cobradas por reestructuraciones o renovaciones de créditos se adicionan a las comisiones originadas por el otorgamiento del crédito y se registran como un crédito diferido, el cual se amortiza como un ingreso por intereses bajo el método de línea recta durante el nuevo plazo del crédito. Las demás comisiones se reconocen en el momento en que se generan en el rubro de comisiones y tarifas cobradas.

Los intereses por inversiones en títulos de renta fija se reconocen en resultados conforme se devengan conforme al método de interés efectivo. Los intereses cobrados por operaciones de reporto se reconocen en resultados de acuerdo con el método de interés efectivo, a lo largo del plazo de la operación.

Las comisiones ganadas por operaciones fiduciarias se reconocen en resultados conforme se devengan.

Las comisiones derivadas de los servicios de custodia o administración de bienes se reconocen en los resultados conforme se devengan.

**(u) Concentración de negocio y crédito**

Los ingresos por intereses del total de la cartera representan 86.62 % en 2025 y 87.85% en 2024 del total de ingresos por intereses del Banco. Los productos del Banco se comercializan con un gran número de clientes, sin que exista concentración importante en algún cliente específico.

El prestador principal del Banco en el rubro Préstamos Interbancarios y de Otros Organismos es Sociedad Hipotecaria Federal, S.N.C., con quien se tiene contratado el 5% en 2025 y 10% en 2024 del pasivo total del Banco

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

**(v) Aportaciones al Instituto para la Protección al Ahorro Bancario (IPAB)**

La Ley de Protección al Ahorro Bancario, entre otros preceptos, establece la creación del IPAB, que pretende un sistema de protección al ahorro bancario a favor de las personas que realicen cualquiera de los depósitos garantizados, y regula los apoyos financieros que se otorguen a las instituciones de banca múltiple para el cumplimiento de este objetivo. De acuerdo con dicha Ley, el IPAB garantiza los depósitos bancarios de los ahorradores hasta 400,000 UDIS por persona física o moral; al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se pagaron cuotas por un importe de \$55 y \$47, respectivamente.

El Banco reconoce en resultados del ejercicio las aportaciones obligatorias al IPAB.

**(w) Cuentas de orden**

En las cuentas de orden se registran activos o compromisos que no forman parte del estado de situación financiera consolidado del Banco ya que no se adquieren los derechos de estos o dichos compromisos no se reconocen como pasivo de las entidades en tanto dichas eventualidades no se materialicen, respectivamente.

– *Compromisos crediticios:*

El saldo representa el importe de cartas de crédito otorgadas por el Banco que son consideradas como créditos comerciales irrevocables no dispuestos por los acreditados y líneas de crédito autorizadas no ejercidas.

– *Bienes en fideicomiso o mandato:*

El Banco registra en cuentas de orden las operaciones de Bienes o Fideicomisos acorde a lo siguiente:

- Las que se limita al reconocimiento del patrimonio fideicomitado (activos del contrato), es decir, el valor de los bienes recibidos en fideicomiso netos de los pasivos, llevándose en registros independientes los datos relacionados con la administración de cada fideicomiso.
- Las que por sus activos y pasivos resultan de las operaciones y cuyo reconocimiento y valuación se efectúa conforme a lo dispuesto en los criterios contables específicos aplicables al Banco.

Las pérdidas a cargo del Banco por las responsabilidades en que haya incurrido como fiduciario, se reconocen en resultados en el período en el que éstas se conozcan, independientemente del momento en el que se realice cualquier promoción jurídica al efecto.

La unidad fiduciaria mantiene contabilidades especiales por cada contrato en el sistema fiduciario, y registra en las mismas y en su propia contabilidad el dinero y demás bienes, valores o derechos que se les confíen, así como los incrementos o disminuciones, por los productos o gastos respectivos, invariablemente los saldos de las contabilidades especiales de cada contrato de fideicomiso coinciden con los saldos de las cuentas de orden en que el Banco reconoce el patrimonio fideicomitado.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

En ningún caso estos bienes estarán afectos a otras responsabilidades que las derivadas del fideicomiso mismo, o las que contra ellos corresponda a terceros de acuerdo con la Ley.

Cuando por la naturaleza de los fideicomisos establecidos en el Banco existan activos o pasivos a cargo o a favor de este, éstos se reconocen en el estado de situación financiera consolidado, según corresponda.

En el mandato se registra el valor declarado de los bienes objeto de los contratos de mandato celebrados por el Banco.

El reconocimiento de los ingresos por manejo de los fideicomisos se reconoce con base en lo devengado. Se suspende la acumulación de dichos ingresos, en el momento en que el adeudo por éstos presente 90 o más días naturales de incumplimiento de pago, pudiendo volver a acumularse cuando el adeudo pendiente de pago sea liquidado en su totalidad.

En tanto los ingresos devengados por manejo de los fideicomisos se encuentren suspendidos de acumulación y no sean cobrados, el control de estos se lleva en cuentas de orden. En caso de que dichos ingresos devengados sean cobrados, se reconocen directamente en los resultados del ejercicio.

– *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.

– *Colaterales recibidos por la entidad:*

Su saldo representa el total de colaterales recibidos en operaciones de reporto y préstamo de valores actuando el Banco como reportadora o prestataria.

– *Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito con riesgo de crédito en etapa 3:*

Se registran los intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito con riesgo de crédito etapa 3, el monto de los intereses devengados no cobrados derivados de los créditos que se mantengan en cartera con riesgo de crédito etapa 3.

– *Otras cuentas de registro:*

Se registran principalmente los cheques en tránsito y carteta hipotecaria castigada.

**(x) Contingencias**

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existen 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 absoluta de su realización.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

**(4) Efectivo y equivalentes de efectivo-**

El saldo del rubro de efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integra como se muestra a continuación:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Depósitos en bancos del país	\$ 1	2
Efectivo y equivalentes de efectivo restringidos		
Depositos de regulación monetaria en el Banco Central	1,341	1,316
Préstamos interbancarios con vencimiento igual o menor a 3 días (Call Money)	500	400
	<b>\$ 1,842</b>	<b>1,718</b>

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los depósitos en el Banco Central corresponden a depósitos de regulación monetaria los cuales carecen de plazo y devengan intereses a la tasa promedio de la captación bancaria.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los ingresos por intereses generados por efectivo y equivalentes de efectivo ascienden a \$134 y \$127, respectivamente, los cuales se reconocieron en el rubro de "Ingresos por intereses" en el resultado integral.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los ingresos por intereses generados por los préstamos interbancarios (Call Money) ascendieron a \$34 y \$41, respectivamente los cuales se reconocieron en el rubro de "Ingresos por intereses" en el resultado integral.

Los préstamos bancarios con vencimiento menor a tres días (call money) otorgados que no han sido liquidados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se analizan a continuación:

<b>2025</b>	<b>Saldo</b>	<b>Tasa</b>	<b>Plazo</b>
Banco Nacional De Obras y Servicios Públicos, S.N.C	\$ 500	6.95%	2 días

<b>2024</b>	<b>Saldo</b>	<b>Tasa</b>	<b>Plazo</b>
Banco Nacional De Obras y Servicios Públicos, S.N.C	\$ 400	9.95%	2 días

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los call money otorgados por el Banco generaron ingresos por intereses por \$34 y \$41, respectivamente; los cuales se reconocieron en el rubro de "Ingresos por intereses" en el estado de resultados integral.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

**(5) Inversiones en instrumentos financieros -**

**Valor en libros**

A continuación, se presenta el análisis de las inversiones en instrumentos financieros por cada categoría y tipo de instrumento al 31 de diciembre de 2025 y 2024; con base en los modelos de negocio determinados por el Banco, incluyendo sus niveles en la jerarquía del valor razonable:

	<b>Nacionales</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<i>Instrumentos financieros para cobrar o vender (IFCV):</i>		
Bondes D	\$ -	30
Bondes F	210	180
<b>Total Instrumentos financieros para cobrar o vender:</b>	<b>\$ 210</b>	<b>210</b>
<b><u>Valor razonable:</u></b>		
Nivel 1	\$ 210	210

Al 31 de diciembre de 2025, los instrumentos de deuda clasificados como IFCV tienen tasas de interés que oscilan entre un 7.18 % y 7.29 %, con vencimientos que fluctúan entre 1 y 2 años. (al 31 de diciembre de 2024, tenían tasas de interés que oscilan entre un 10.19 % y 10.28 % y sus vencimientos fluctuaron entre 1 y 3 años).

Los ingresos por intereses devengados por las inversiones en instrumentos financieros reconocidos en los resultados del ejercicio 2025 y 2024, se presentan a continuación:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b><u>Ingresos por intereses</u></b>		
IFCV	\$ 18	24

**(6) Operaciones de reporto -**

**Deudores por reporto**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los deudores por reporto se integran como se muestra en la hoja siguiente.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Instrumento	2025		2024	
	Deudores por reporto	Colaterales recibidos por la entidad	Deudores por reporto	Colaterales recibidos por la entidad
<b>Instrumentos de deuda</b>				
<u>Deuda gubernamental:</u>				
LF280323	\$ -	-	400	400
LF260226	-	-	50	50
LF300725	550	550	-	-
<b>Total deuda Gubernamental</b>	<b>\$ 550</b>	<b>550</b>	<b>450</b>	<b>450</b>

Los plazos promedio de las operaciones de reporto vigentes al 31 de diciembre de 2025 y 2024, en las que el Banco actúa en su carácter de reportadora son de 2 días en ambos años. Los colaterales recibidos al 31 de diciembre de 2025 y 2024, ascendieron a \$550 y \$450 respectivamente y representan títulos gubernamentales que están reconocidos en cuentas de orden dentro de "Colaterales recibidos por la entidad" (nota 19d).

Los intereses y rendimientos a favor en operaciones de reporto celebradas por el Banco reconocidos en el rubro de "Ingresos por intereses" ascendieron a \$33 y \$25, por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024.

**(7) Cartera de crédito-**

**a) Integración y análisis de la cartera de crédito**

La clasificación de la cartera de crédito en las distintas etapas de riesgo al 31 de diciembre de 2025 y 2024, analizada por tipo de crédito y unidad monetaria, se muestra a continuación:

<b>Créditos comerciales</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Etapa 1</b>		
Actividad empresarial o comercial	\$ 12,662	11,664
Entidades financieras	11	37
	<b>12,673</b>	<b>11,701</b>
<b>Etapa 2</b>		
Actividad empresarial o comercial	38	32
<b>Etapa 3</b>		
Actividad empresarial o comercial	315	362
<b>Total de créditos comerciales</b>		
Actividad empresarial o comercial	13,015	12,058
Entidades financieras	11	37
	<b>\$ 13,026</b>	<b>12,095</b>

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

	2025			2024		
	Pesos	UDIS	Total	Pesos	UDIS	Total
<b>Créditos a la vivienda</b>						
<b>Etapa 1</b>						
Media y residencial	\$ 19	-	19	21	-	21
De interés social	147	26	173	179	34	213
	166	26	192	200	34	234
<b>Etapa 2</b>						
De interés social	3	-	3	5	-	5
	3	-	3	5	-	5
<b>Etapa 3</b>						
Media y residencial	-	-	-	1	-	1
De interés social	-	-	-	4	3	7
	-	-	-	5	3	8
<b>Total de créditos a la vivienda</b>						
Media y residencial	19	-	19	22	-	22
De interés social	150	26	176	188	37	225
	\$ 169	26	195	210	37	247

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el importe de los créditos a partes relacionadas ascendió a \$19 y \$27, respectivamente. En la nota 18 de partes relacionadas se revela el detalle de dichos montos.

Líneas de crédito no dispuestas

Las líneas de crédito no dispuestas al 31 de diciembre de 2025 y 2024, ascendieron a \$8,797 y \$8,508, respectivamente.

Concentración de cartera de crédito

La integración de la cartera de crédito por actividad económica y su porcentaje de concentración al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se presenta a continuación:

Actividad económica	2025		2024	
	Monto	Concentración	Monto	Concentración
<b>Créditos comerciales</b>				
Sector empresas del país	\$ 13,000	98.33%	12,017	97.37%
Sector particulares del país	15	0.11%	41	0.33%
Sector otros intermediarios				
Financieros privados	11	0.08%	37	0.30%
<b>Créditos a la vivienda</b>				
Media y residencial	19	0.14%	22	0.18%
Interés social	176	1.34%	225	1.82%
	\$ 13,221	100.00%	12,342	100.00%

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

La integración de la cartera de crédito por entidad federativa al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se presenta a continuación:

<b>Entidad federativa</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Ciudad de México	\$ 1,411	1,507
Nuevo León	1,244	890
Jalisco	1,012	891
Sonora	930	994
Baja California Norte	832	750
San Luis Potosí	791	775
Yucatán	731	472
Guanajuato	701	503
Sinaloa	657	572
Chihuahua	544	334
Puebla	495	360
Quintana Roo	509	954
Aguascalientes	374	346
Querétaro	371	411
Nayarit	351	281
Baja California Sur	298	221
Colima	281	294
Estado de México	252	417
Coahuila	263	219
Morelos	203	138
Durango	174	149
Chiapas	157	112
Oaxaca	154	176
Campeche	104	57
Tamaulipas	93	169
Guerrero	91	13
Michoacán	75	73
Veracruz	41	104
Tabasco	46	98
Hidalgo	22	62
Zacatecas	14	-
	<b>\$ 13,221</b>	<b>12,342</b>

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Cartera sujeta a programas de apoyo

El saldo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 de la cartera de crédito sujeta a programas de apoyo se presenta a continuación:

Programa	2025	2024
Criterios Contables Especiales, derivados de Contingencia Satisfaría por COVID-19 \$	142	168

La Comisión emitió criterios contables especiales aplicables a los acreditados que tengan su domicilio o fuente de pago en las zonas afectadas por los eventos meteorológicos con afectación severa en el estado de Guerrero el cual consiste en generar programas de apoyo para sus acreditados, en caso de requerirlos. Dicho programa no fue aplicado dado que únicamente se conto con un acreditado en la zona el cual no fue afectado.

**b) Ingresos, costos y gastos sobre cartera de crédito**

Los ingresos por intereses y comisiones registrados en el margen financiero por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, segmentados por tipo de crédito se componen de la siguiente manera:

	2025			2024		
	Intereses	Comisiones	Total	Intereses	Comisiones	Total
<b><u>Créditos comerciales</u></b>						
Actividad empresarial o comercial \$	1,702	47	1,749	1,699	36	1,735
Entidades financieras	5	-	5	8	-	8
	1,707	47	1,754	1,707	36	1,743
<b><u>Créditos a la vivienda</u></b>						
Media y residencial	3	-	3	2	-	2
De interés social	21	-	21	28	-	28
	24	-	24	30	-	30
	\$ 1,731	47	1,778	1,737	36	1,773

El saldo al 31 de diciembre de 2025 y 2024 de las comisiones por el otorgamiento de crédito, así como de los costos y gastos asociados al otorgamiento de crédito, y su plazo promedio ponderado de amortización, se analizan a continuación:

	2025		2024	
	Comisiones	Plazo	Comisiones	Plazo
<b><u>Créditos comerciales</u></b>				
Actividad empresarial o comercial \$	64	3 años	59	3 años
<b><u>Créditos a la vivienda</u></b>				
De interés social	-	20 años	1	20 años
	\$ 64		60	

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las recuperaciones de cartera de crédito previamente castigada o eliminada, reconocidas en resultados, ascendieron a \$5 y \$2, respectivamente.

**c) Integración y análisis de la cartera con riesgo de crédito etapa 3**

La cartera con riesgo de crédito etapa 3, al 31 de diciembre de 2025 y 2024 muestra la siguiente antigüedad:

		De 1 a 180 días	De 181 a 365 días	De 366 días a 2 años	Más de 2 años	Total
<b>31 de diciembre de 2025</b>						
Actividad empresarial o comercial	\$	6	4	79	226	315
<b>Créditos a la vivienda</b>						
Media y residencial		-	-	-	-	-
De interés social		-	-	-	-	-
	\$	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>79</b>	<b>226</b>	<b>315</b>

		De 1 a 180 días	De 181 a 365 días	De 366 días a 2 años	Más de 2 años	Total
<b>31 de diciembre de 2024</b>						
Actividad empresarial o comercial	\$	27	101	42	192	362
<b>Créditos a la vivienda</b>						
Media y residencial		-	-	-	1	1
De interés social		-	-	-	7	7
	\$	<b>27</b>	<b>101</b>	<b>42</b>	<b>200</b>	<b>370</b>

A continuación, se presenta un análisis de los movimientos de la cartera con riesgo etapa 3 por el año terminado el 31 de diciembre de 2025 y 2024, tomando como saldo al principio del año el saldo de cartera vencida a diciembre de 2025 y 2024, respectivamente:

		2025	2024
Saldo al principio del año	\$	370	390
Daciones		(7)	(28)
Venta de derechos litigiosos		(31)	(66)
Castigos		(2)	(21)
Trasposos desde la cartera con riesgo etapa 1		6	24
Trasposos hacia la cartera con riesgo etapa 1		(15)	(19)
Trasposos desde cartera con riesgo etapa 2		14	108
Liquidaciones		(20)	(18)
	\$	<b>315</b>	<b>370</b>

El Banco no tiene conocimiento de acreditados que hayan sido declarados en concurso mercantil.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

**d) Reestructuras y renovaciones**

Los créditos reestructurados y renovados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 se integran como se muestra a continuación:

2025	Actividades comerciales (Saldo Insoluto)
Créditos con riesgo de crédito etapa 2 y etapa 3 que fueron reestructurados o renovados	\$ 8
Reestructuras y renovaciones que fueron traspasados a cartera con riesgo de crédito etapa 3.	-
Créditos reestructurados o renovados que se mantuvieron en cartera con riesgo de crédito etapa 1 y etapa 2	396
Créditos consolidados que como producto de la reestructuración se traspasaron a cartera con riesgo de crédito en etapa 3	-
Créditos reestructurados que no fueron traspasados a cartera con riesgo de crédito etapa 3	-
<b>Total de créditos reestructurados</b>	<b>\$ 404</b>
<hr/>	
2024	Actividades comerciales
Créditos con riesgo de crédito etapa 2 y etapa 3 que fueron reestructurados o renovados	\$ 3
Reestructuras y renovaciones que fueron traspasados a cartera con riesgo de crédito etapa 3.	-
Créditos reestructurados o renovados que se mantuvieron en cartera con riesgo de crédito etapa 1 y etapa 2	353
Créditos consolidados que como producto de la reestructuración se traspasaron a cartera con riesgo de crédito en etapa 3	16
Créditos reestructurados que no fueron traspasados a cartera con riesgo de crédito etapa 3	38
<b>Total de créditos reestructurados</b>	<b>\$ 410</b>

No se recibieron garantías adicionales recibidas por renovación y reestructuración de créditos en el ejercicio 2025 y 2024.

**e) Políticas y procedimientos de 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.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

- 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.

#### **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.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

**Para aquellos casos en los cuales el crédito pasa a Etapa 3, el área de recuperación realiza el siguiente proceso:**

**Créditos restringidos**

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.

**Concentración de riesgo de crédito**

Políticas para la Administración del Riesgo de la Cartera de Crédito.

Para el seguimiento del riesgo de la cartera de crédito se utiliza la metodología general, y algunos de los parámetros que se describen a continuación:

- a) Análisis de concentración.
- b) La UAIR realizará análisis de concentración mensuales de la cartera con base en:
  - Tipo de financiamiento,
  - Calificación,
  - Sector económico,
  - Zona geográfica, y
  - Acreditado.

Para la realización del análisis de concentración se utiliza el Índice Herfindahl - Hirschman (hhi), medida para estimar concentraciones del portafolio, éste se calcula ajustando la cuota del portafolio por cada posición que lo compone.

Este índice es calculado como la suma de los cuadrados de los tamaños relativos de las posiciones de la cartera considerada, es decir, se basa en el número total y en la distribución de los tamaños de las posiciones de una cartera.

El número de HHI puede tomar valores desde 0% a 100%. Se expresa el HHI como:

$$HHI = (s_1^2 + s_2^2 + s_3^2 + \dots + s_n^2)$$

Donde:

sn = es la cuota del portafolio de la posición i, que se calcula:

$$s_n = \text{posición } n / \text{posición total}$$

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Cuanto más cercano un portafolio está a ser totalmente concentrado, la concentración es más alta y es más baja cuando está más diversificado. Si, por ejemplo, hubiera solamente una posición en el portafolio, que tiene una cuota de mercado del 100%, el HHI igualaría a 100% ( $100\%^2$ ), indicando un portafolio totalmente concentrado. O, si hubiera varias posiciones y cada una tendría cuota de mercado del casi 0%, el HHI estaría cerca de cero, indicando un portafolio diversificado.

#### Riesgo de Concentración

El riesgo de concentración está estrechamente ligado al riesgo de crédito, que se analiza y se mide como parte del proceso más amplio de gestión del riesgo de crédito, pero puede plantearse también con cualquier clase de riesgo. Como tal, el riesgo de concentración puede existir tanto en la cartera de negociación como en la cartera de inversión. Encontrándose en las siguientes métricas y límites de acuerdo con el Perfil de Riesgo Deseado por el Banco.

#### Métricas

- Límite máximo de financiamiento (Riesgo Común).
- Diversificación Geográfica.
- Diversificación por cliente o grupo de interés común.
- Riesgo Contraparte.
- Diversificación del Fondo.
- Límite Mayor depositante.
- La descripción, así como los límites y niveles de tolerancia pueden ser consultados en el documento que resguarda la UAIR denominado "Marco de Apetito de Riesgo en BIM".

#### f) Modelo de negocio de la cartera de crédito

La cartera de crédito es valuada a costo amortizado debido a que el modelo de negocio del Banco es la recuperación a través de la cobranza de los flujos de efectivo conforme a los términos y condiciones establecidos en los contratos.

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 Sindicado
	Crédito Simple

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Segmento	Producto
Empresarial	Crédito Simple con Aval
	Crédito Simple con Garantía Hipotecaria
	Crédito Simple con Garantía Fiduciaria
	Crédito Urbanización
	Cuenta Corriente (Revolvente)
	Cuenta Corriente (Revolvente) con Garantía Hipotecaria
Individual	Hipotecario
	Liquidez

El modelo de negocio del Banco 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).

Banco Inmobiliario Mexicano 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.

**g) Estimación preventiva para riesgos crediticios**

Como se explica en la nota 3, el Banco constituye reservas preventivas para cubrir los riesgos asociados con la recuperación de la cartera de crédito y otros compromisos crediticios, tales como los montos por apertura de créditos irrevocables y cartas de crédito que se registran en cuentas de orden.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

La estimación preventiva para riesgos crediticios al 31 de diciembre de 2025 y 2024, integrada por origen de su determinación se presenta a continuación:

	2025	2024
Derivada de la calificación	\$ 212	217

Como resultado de la aplicación de las metodologías de calificación, la probabilidad de incumplimiento (PI) y severidad de la pérdida (SP), obtenidas como promedio ponderado, y la exposición al incumplimiento (EI) de cada categoría al 31 de diciembre de 2025 y 2024, son las que se muestran a continuación:

**2025**

<b>Categoría</b>	<b>PI</b>	<b>SP</b>	<b>EI</b>
Créditos comerciales	4.33%	37.30%	\$ 13,026
Créditos a la vivienda	1.64%	26.14%	195

**2024**

<b>Categoría</b>	<b>PI</b>	<b>SP</b>	<b>EI</b>
Créditos comerciales	4.67%	37.74%	\$ 12,095
Créditos a la vivienda	4.46%	24.86%	247

Al 31 de diciembre de 2025 el fondeo del Banco se reestructura, el riesgo de tasa de interés toma relevancia dado que 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 %. Segregando los depósitos entre fijos y variables, la parte fija representa alrededor del 73 % del total de la captación. Por la parte activa, hay 503 días ponderados a su vencimiento de la cartera empresarial fondeada con recursos de la captación, ese conjunto de créditos tienen una tasa ponderada de 12.89 % (TIIEFCA 28 + sobretasa), en relación a la de cartera hipotecaria de vivienda están fondeados en su gran mayoría (95.97 %) por la banca de segundo piso (Sociedad Hipotecaria Nacional – SHF), dicho fondeo está referenciado al mismo índice que el activo lo que hace un efecto “espejo” entre el activo y pasivo en cuestión, en lo relativo a la amortización anticipada de los créditos el proceso de fondeo con la banca de segundo piso se replica.

Al 31 de diciembre de 2024 el fondeo de BIM se reestructura, el riesgo de tasa de interés toma relevancia dado que actualmente se cuenta con el 69.97 % de la cartera comercial fondeada con recursos de la captación, la cual tiene un plazo remanente al cierre de diciembre 2024 de 188.8 días y tasa ponderada de 10.76 %. Segregando los depósitos entre fijos y variables, la parte fija representa alrededor del 55 % del total de la captación. Por la parte activa, hay 590 días ponderados a su vencimiento de la cartera empresarial fondeada con recursos de la captación, ese conjunto de créditos tienen una tasa ponderada de 15.94 % (TIIE28 + sobretasas), en relación a la de cartera hipotecaria de vivienda están fondeados en su gran mayoría (88.46%) por la banca de segundo piso (Sociedad Hipotecaria Nacional – SHF), dicho fondeo está referenciado al mismo índice que el activo lo que hace un efecto “espejo” entre el activo y pasivo en cuestión, en lo relativo a la amortización anticipada de los créditos el proceso de fondeo con la banca de segundo piso se replica.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la exposición de la cartera comercial ascendió a \$13,026 y \$12,058, respectivamente.

La integración de la cartera evaluada y las reservas preventivas para riesgos crediticios derivada de la calificación, clasificada por grado de riesgo al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se presenta a continuación:

<b>2025</b>						
<b>Grado de riesgo</b>	<b>Actividades comerciales</b>		<b>Entidades financieras</b>		<b>Vivienda</b>	
	<b>Cartera</b>	<b>Reservas</b>	<b>Cartera</b>	<b>Reservas</b>	<b>Cartera</b>	<b>Reservas</b>
A-1	\$ 10,665	39	11	-	185	-
A-2	1,050	13	-	-	2	-
B-1	201	4	-	-	-	-
B-2	338	7	-	-	2	-
B-3	273	9	-	-	1	-
C-1	75	5	-	-	4	-
C-2	50	7	-	-	-	-
D	353	119	-	-	1	-
E	10	9	-	-	-	-
	<b>\$ 13,015</b>	<b>212</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>195</b>	<b>-</b>

<b>2024</b>						
<b>Grado de riesgo</b>	<b>Actividades comerciales</b>		<b>Entidades financieras</b>		<b>Vivienda</b>	
	<b>Cartera</b>	<b>Reservas</b>	<b>Cartera</b>	<b>Reservas</b>	<b>Cartera</b>	<b>Reservas</b>
A-1	\$ 10,292	38	37	-	224	-
A-2	793	10	-	-	1	-
B-1	49	1	-	-	2	-
B-2	257	6	-	-	2	-
B-3	166	6	-	-	2	-
C-1	92	6	-	-	5	-
C-2	28	3	-	-	5	1
D	348	124	-	-	4	1
E	33	20	-	-	2	1
	<b>\$ 12,058</b>	<b>214</b>	<b>37</b>	<b>-</b>	<b>247</b>	<b>3</b>

*Movimientos de la estimación preventiva*

A continuación se presenta un análisis de los movimientos de la estimación preventiva por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024:

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

2025	Actividades comerciales	Vivienda	Total
Saldo al principio del año	\$ 214	3	217
Creación de reservas	67	3	70
Alta de adjudicados	(28)	-	(28)
Venta de derechos litigiosos	(18)	(4)	(22)
Castigos	-	(2)	(2)
Quitas	(23)	-	(23)
	\$ 212	-	212

2024	Actividades comerciales	Vivienda	Total
Saldo al principio del año	\$ 256	7	263
Creación de reservas	38	5	43
Alta de adjudicados	(23)	-	(23)
Venta de derechos litigiosos	(33)	(5)	(38)
Derechos fideicomisarios	(3)	-	(3)
Castigos	(19)	(3)	(21)
Quitas	(4)	(1)	(5)
	\$ 214	3	217

El monto total de los créditos castigados por el año terminado el 31 de diciembre 2025 ascendió a \$2 de la cartera individual, no existieron créditos castigados de la cartera empresarial. Por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 ascendió a \$18 de la cartera empresarial y \$3 de la cartera individual.

**(8) Otras cuentas por cobrar, neto-**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las otras cuentas por cobrar se integran como sigue:

	2025	2024
Deudores por operaciones con fideicomiso	\$ 153	67
Prestamos al personal	10	10
Deudores en trámite de regulación	11	9
Comisiones FOVISSSTE	2	3
Reembolso por administración con SHF	35	53
Impuestos por recuperar	21	43
Otros deudores	113	127
Derechos fiduciarios	157	160
Deudores por operaciones de crédito	25	20
	527	492
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	(84)	(79)
<b>Otras cuentas por cobrar, neto</b>	\$ <b>443</b>	<b>413</b>

**(9) Bienes adjudicados, neto-**

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los bienes adjudicados o recibidos como dación en pago se analizan a continuación:

<b>Bienes adjudicados</b>		<b>2025</b>			<b>2024</b>		
		<b>Valor de adjudicación</b>	<b>Estimación por pérdida de valor</b>	<b>Neto</b>	<b>Valor de adjudicación</b>	<b>Estimación por pérdida de valor</b>	<b>Neto</b>
Bienes inmuebles sin restricción	\$	274	(47)	227	226	(44)	182
Bienes inmuebles restringidos: Prometidos en venta		42	(42)	-	73	(73)	-
	\$	316	(89)	227	299	(117)	182

		<b>2025</b>	<b>2024</b>
Saldo al principio del año	\$	117	121
Provisiones adicionales por el transcurso del tiempo aplicadas al resultado del ejercicio		19	24
Afectaciones a provisiones por venta de bienes		(47)	(28)
<b>Saldo al final del año</b>	<b>\$</b>	<b>89</b>	<b>117</b>

**(10) Propiedades, mobiliario y equipo, neto -**

A continuación, se presenta el análisis e integración de propiedades, planta y equipo por lo años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Inversión</b>		
Mobiliario y equipo de oficina	\$ 24	23
Equipo de cómputo	32	28
Gastos de Instalación	57	56
Telecomunicaciones	3	4
	<b>116</b>	<b>111</b>
<b>Depreciación acumulada</b>		
Mobiliario y equipo de oficina	(12)	(11)
Equipo de cómputo	(28)	(26)
Gastos de Instalación	(30)	(29)
Telecomunicaciones	(2)	(2)
	<b>(72)</b>	<b>(68)</b>
	<b>\$ 44</b>	<b>43</b>

Por el ejercicio 2025 y 2024, el Banco presentó altas por \$10 y \$19, así como bajas por \$5 y \$6 respectivamente.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el cargo a resultados por depreciación de propiedades, mobiliario y equipo ascendió a \$7 y \$8, respectivamente, la depreciación acumulada de los activos dados de baja ascendió a \$3 y \$6 respectivamente.

**(11) Activos por derechos de uso de propiedades, mobiliario y equipo, neto**

El Banco arrienda primordialmente oficinas para sus operaciones administrativas y de negocio. Los arrendamientos generalmente se ejecutan por un período de 5 a 10 años, con una opción para renovar el arrendamiento después de esa fecha. Los pagos de arrendamiento se renegocian cada cinco años para reflejar el mercado de renta. Algunos arrendamientos prevén pagos de alquiler adicionales que se basan en cambios en los índices de precios locales.

Los arrendamientos de oficinas se clasificaban como arrendamientos operativos.

A continuación, se presenta información sobre arrendamientos para los cuales el Banco es un arrendatario.

*Activos en arrendamientos (activos por derecho de uso)*

Los activos por derecho de uso relacionados con propiedades arrendadas que no cumplen con la definición de propiedad de inversión se integran, como se muestra a continuación:

	Oficina	Equipo de cómputo	Otros	Equipo de transporte	Total	Licencias
Saldo al 1° de enero 2024	\$ 98	9	-	-	107	5
Remediciones	(1)	3	-	-	2	-
Altas	6	6	-	-	12	-
Efecto de bajas	(4)	(4)	-	-	(8)	-
Depreciación del año	(26)	(5)	-	-	(31)	(1)
<b>Saldo al 31 de diciembre 2025</b>	<b>73</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>82</b>	<b>4</b>
Saldo al 1° de enero 2023	\$ 91	10	5	1	107	2
Remediciones	26	(1)	-	-	25	5
Altas	8	2	-	-	10	-
Efecto de bajas	-	(1)	(5)	-	(6)	-
Depreciación del año	(27)	(1)	-	(1)	(29)	(2)
<b>Saldo al 31 de diciembre 2024</b>	<b>98</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>107</b>	<b>5</b>

*Montos reconocidos en resultados:*

	2025	2024
Gastos relacionados con arrendamiento (depreciación)	\$ 32	31
Intereses de pasivos por arrendamientos	11	11

Las salidas de efectivo totales por arrendamiento durante 2025 y 2024 fueron de \$41 y \$39, respectivamente.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Pasivo por arrendamientos

Los términos y condiciones de los arrendamientos al 31 de diciembre de 2025 y 2024 son como sigue:

<b>2025</b>	<b>Moneda</b>	<b>Tasa de Interés nominal</b>	<b>Año de Vencimiento</b>	<b>Valor nominal</b>	<b>Valor Presente</b>
Oficina	Pesos	9.90% - 9.94%	2026-2031	-	\$ 80
Equipo de Cómputo	Pesos	9.94%	2027	-	9
Jaula de Sistemas	Pesos	9.89% - 9.94%	2027	-	-
Equipo de Transporte	Pesos	9.94%	2025	-	-
Licencias	Pesos	9.92%	2027	-	4
					<b>\$ 93</b>

<b>2024</b>	<b>Moneda</b>	<b>Tasa de Interés nominal</b>	<b>Año de Vencimiento</b>	<b>Valor nominal</b>	<b>Valor Presente</b>
Oficina	Pesos	9.90% - 9.94%	2024-2031	-	\$ 130
Equipo de Cómputo	Pesos	9.94%	2027	-	15
Jaula de Sistemas	Pesos	9.89% - 9.94%	2027	-	17
Equipo de Transporte	Pesos	9.94%	2025	-	2
Licencias	Pesos	9.92%	2027	-	10
					<b>\$ 174</b>

**(12) Inversiones permanentes**

La inversión en compañías se presenta valuada por el método de participación, considerando los resultados y el capital contable de las emisoras y es la que se muestra a continuación:

	<b>Tenencia accionaria</b>	
	<b><u>2025</u></b>	<b><u>2024</u></b>
Cecoban, S. A. de C. V.	2.5641%	2.6316%

**(13) Captación tradicional**

A continuación, se presenta el análisis e integración del rubro de captación tradicional por los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Depósitos de exigibilidad inmediata</b>		
Con intereses	\$ 593	584

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Depósitos a plazo</b>		
<u>Del público en general</u>		
Certificados de depósito (CEDES)	\$ 5,371	6,619
Pagarés con rendimiento liquidable al vencimiento (PRLV)	6,990	4,178
	12,361	10,797
	\$ <b>12,954</b>	<b>11,381</b>

Las tasas efectivas promedio ponderadas de captación al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se presenta a continuación:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Depósitos de exigibilidad inmediata:</b>		
Con intereses	2.37%	4.71%
<b>Depósitos a plazo:</b>		
<u>Del público en general</u>		
CEDES	9.91%	12.30%
PRLV	8.49%	9.16%
<b>Cuenta global de captación sin movimientos</b>	7.93%	5.23%

Los plazos promedio ponderados de los depósitos a plazo se presentan a continuación:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Depósitos a plazo</b>		
<u>Del público en general</u>		
CEDES	494 días	447 días
PRLV	213 días	138 días

Durante los años terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el gasto por intereses de captación fue de \$1,171 y \$1,126, respectivamente.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

**(14) Préstamos interbancarios y de otros organismos-**

Los préstamos bancarios se integran como se muestra a continuación:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<u>Corto plazo</u>		
Instituciones de banca de desarrollo	\$ 17	256
<u>Largo plazo</u>		
Instituciones de banca de desarrollo	776	1,184
Instituciones de banca privada	150	-
	926	1,184
<b>Totales</b>		
Instituciones de banca de desarrollo y privada	\$ 943	1,440

Por moneda nacional

		<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b><u>Corto plazo</u></b>			
<b>Instituciones de banca de desarrollo</b>			
1	Sociedad Hipotecaria Federal Contrato 8261700001	\$ 7	37
2	Sociedad Hipotecaria Federal Contrato 8261700002	-	40
3	Sociedad Hipotecaria Federal Contrato 8261700003	1	169
5	SHF Hipotecario	9	10
		\$ 17	256

			<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b><u>Largo plazo</u></b>				
<b>Instituciones de banca de desarrollo</b>				
1	Sociedad Hipotecaria Federal Contrato 8261700001	\$	3	97
2	Sociedad Hipotecaria Federal Contrato 8261700002		217	226
3	Sociedad Hipotecaria Federal Contrato 8261700003		317	667
4	SHF Hipotecario		149	194
5	Nacional Financiera		90	-
6	Nadbank		150	-
		\$	926	1,184

- (1) Contrato de crédito suscrito el 30 de noviembre de 2012 por un monto \$900 a una tasa TIIE y una sobre tasa variable dependiendo del producto. De acuerdo a la séptima modificación de convenio firmado el 17 de febrero de 2017, en su cláusula segunda señala que el crédito se otorga hasta \$420. De acuerdo a la vigésima séptima cláusula la vigencia de este crédito es la necesaria para el debido cumplimiento del mismo. Último convenio modificatorio firmado el 12 de septiembre del 2018. Dado que siguen vigentes los créditos relacionados al contrato este continua vigente.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

- (2) Contrato de crédito suscrito el 30 de abril de 2013 por un monto \$1,500 a una tasa TIIE y una sobre tasa variable dependiendo del producto. De acuerdo a la séptima modificación de convenio firmado el 17 de febrero de 2017 en su cláusula segunda señala que el crédito se otorga hasta \$705. De acuerdo a la vigésima séptima cláusula la vigencia de este crédito es la necesaria para el debido cumplimiento del mismo. Último convenio modificatorio firmado el 28 de diciembre del 2021. Dado que siguen vigentes los créditos relacionados al contrato este continua vigente.
- (3) Contrato de crédito suscrito el 11 de septiembre de 2013 por un monto \$1,500 a una tasa TIIE y una sobre tasa variable dependiendo del producto. De acuerdo a la octava modificación de convenio firmado el 1 de febrero de 2022 en su cláusula segunda señala que el crédito se otorga hasta \$1,926. De acuerdo a la vigésima séptima cláusula la vigencia de este crédito es la necesaria para el debido cumplimiento del mismo. Dado que siguen vigentes los créditos relacionados el contrato continua vigente.
- (4) Contrato de crédito suscrito el 1 de agosto del 2017 por un monto \$750 a una tasa TIIE + 216 pb. a corto plazo y a una tasa TIIE a largo plazo. De acuerdo a la vigésima séptima cláusula la vigencia de este crédito es la necesaria para el debido cumplimiento del mismo. Segundo convenio modificatorio 14 de agosto del 2018. Dado que siguen vigentes los créditos relacionados el contrato continua vigente.
- (5) Contrato de crédito suscrito por un plazo indefinido a una tasa fija.
- (6) Contrato de crédito suscrito el 22 de noviembre de 2024 un crédito por US 20,000,000 a una tasa fija fija por un plazo indefinido.

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, los intereses generados por préstamos interbancarios y de otros organismos ascendieron a \$153 y \$188, respectivamente y se encuentran registrados en el rubro de "Gastos por intereses" en el estado de resultado integral.

Los préstamos bancarios representan principalmente las disposiciones de efectivo destinadas a contratos de apertura de crédito.

**(15) Impuestos a la utilidad (Impuesto Sobre la Renta (ISR)) y Participación de los trabajadores en la Utilidad (PTU)**

La Ley de ISR vigente establece una tasa de ISR del 30% para 2024 y años posteriores.

**a) Impuestos a la utilidad**

El gasto por impuestos a la utilidad se integra como se muestra a continuación:

	2025	2024
<b>En los resultados del período:</b>		
Sobre base fiscal	\$ 24	25
ISR diferido	1	9
	\$ <b>25</b>	<b>34</b>

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

El gasto de impuestos atribuible a la utilidad por operaciones continuas antes de impuestos a la utilidad, fue diferente del que resultaría de aplicar la tasa de 30% de ISR a la utilidad antes de impuestos a la utilidad como resultado de las partidas que se mencionan a continuación:

	2025	2024
Gasto esperado	\$ 50	68
Incremento (reducción) resultante de:		
Efecto fiscal de la inflación, neto	(19)	(18)
Gastos no deducibles	6	4
Participación en los resultados de subsidiarias	(1)	(1)
Otros principalmente en efecto no reconocidos en reservas de crédito	(11)	(19)
<b>Gasto por impuestos a la utilidad</b>	<b>\$ 25</b>	<b>34</b>

Impuesto a la utilidad diferido

Los efectos de impuestos a la utilidad de las diferencias temporales que originan porciones significativas de los activos y pasivos de impuestos a la utilidad diferidos, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se detalla a continuación:

	2025		2024	
	Diferencias en base	ISR diferido	Diferencias en base	ISR diferido
<u>Activos por impuesto a la utilidad diferido</u>				
Estimación preventiva para riesgos crediticios	\$ 212	64	217	65
Estimación por pérdida de valor de bienes adjudicados	157	47	215	65
Propiedades, mobiliario y equipo	4	1	7	2
PTU por pagar	8	2	8	3
Provisiones por beneficios a los empleados	51	15	41	12
Provisiones	29	9	54	16
Estimación Otras Cuentas por Cobrar	86	27	41	12
Otros créditos diferidos y cobros anticipados	75	22	71	21
	622	187	654	196
Reserva de valuación	(10)	(3)	(5)	(2)
	612	184	649	194
<u>Pasivos por impuesto a la utilidad diferido</u>				
Activo por PTU diferida	(58)	(18)	(59)	(18)
Otros cargos diferidos y pagos anticipados	(21)	(6)	(53)	(15)
	(79)	(24)	(112)	(33)
<b>Activo por impuesto a la utilidad diferido, neto</b>	<b>\$ 533</b>	<b>160</b>	<b>537</b>	<b>161</b>

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

La realización final de los activos diferidos depende de la generación de utilidad gravable en los períodos en que son deducibles las diferencias temporales. Al llevar a cabo esta evaluación, la Administración considera la reversión esperada de los pasivos diferidos, las utilidades gravables proyectadas y las estrategias de planeación.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no se tuvieron pérdidas fiscales por amortizar.

**b) PTU**

El gasto por PTU se integra como se muestra a continuación:

	2025	2024
<b>En los resultados del período:</b>		
Sobre base legal	\$ 8	8
PTU diferida	-	4
	\$ 8	12

PTU diferida

Las diferencias temporales que originan porciones significativas de los activos y pasivos de la PTU diferida, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se detallan a continuación:

	2025		2024	
	Diferencias en base	PTU diferida	Diferencias en base	PTU diferida
<u>Activos por impuesto a la utilidad diferido</u>				
Estimación preventiva para riesgos crediticios	212	21	217	22
Estimación por pérdida de valor de bienes adjudicados	157	16	215	22
Propiedades, mobiliario y equipo	4	-	7	1
Provisiones por beneficios a los empleados	51	5	41	4
Provisiones	29	3	54	5
Otras Cuentas por Cobrar	86	9	41	4
Otros créditos diferidos y cobros anticipados	75	7	71	7
	614	61	646	65
Reserva de valuación	(10)	(1)	(5)	(1)
	604	60	641	64
<u>Pasivos por impuesto a la utilidad diferido</u>				
Otros cargos diferidos y pagos anticipados	(21)	(2)	(53)	(5)
<b>Activo por impuesto a la utilidad diferido, neto</b>	<b>\$ 583</b>	<b>58</b>	<b>588</b>	<b>59</b>

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

**(16) Beneficios a los empleados**

A continuación, se detalla la situación de financiamiento de la obligación por beneficios definidos al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

		<u>Prima de antigüedad</u>	<u>Indemnización legal</u>
		<u>2025</u>	<u>2025</u>
Costo neto del periodo	\$	2	8
Pasivo neto proyectado		10	41

		<u>Prima de antigüedad</u>	<u>Indemnización legal</u>
		<u>2024</u>	<u>2024</u>
Costo neto del periodo	\$	3	5
Pasivo neto proyectado		8	33

Los supuestos más importantes utilizados en la determinación del plan se muestran a continuación:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Tasa de descuento nominal utilizada para calcular el valor presente de las obligaciones	9.40%	10.16%
Tasa de incremento nominal en los niveles salariales	5.50%	5.50%
Vida laboral promedio remanente de los trabajadores	14 años	14 años

**(17) Capital Contable**

A continuación, se describen las principales características de las cuentas que integran el capital contable.

**a) Estructura del capital social-**

El 5 de septiembre de 2025, mediante el oficio 312-2/9946/2025, la Comisión autorizó el aumento del capital social por un importe de \$172 mdp. de acuerdo al acta de asamblea del 07 de mayo de 2025.

El 7 de mayo de 2025, la Asamblea General Extraordinaria de Accionistas acordó aumentar el capital social en su parte variable, en \$172, mediante la emisión de 1,717,837 acciones, con valor nominal de \$100 pesos cada una, mediante la capitalización de utilidades.

El 14 de mayo de 2024, mediante el oficio 312-2/42259/2024, la Comisión autorizó el aumento del capital social por un importe de \$130. mdp de acuerdo a las actas de asambleas del 26 de abril y 29 de septiembre de 2023.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

El 13 de diciembre de 2024, mediante el oficio 312-2/43071/2024, la Comisión autorizó el aumento del capital por un importe de \$125 y \$151 de acuerdo a las actas de asambleas del 27 de mayo y 14 de octubre de 2024, respectivamente; mediante la emisión de 1,245,298 y 1,514,650 acciones, respectivamente con valor nominal de \$100 pesos cada una, los cuales fueron capitalizadas en su totalidad de los resultados acumulados.

**b) Restricciones al capital contable-**

La Ley de Instituciones de Crédito obliga al Banco a separar anualmente el 10% de sus utilidades para constituir reservas de capital, hasta por el importe del capital social pagado. Al 31 de diciembre de 2025 la reserva asciende a \$74 (al 31 de diciembre de 2023 la reserva ascendió a \$55), cifra que no ha alcanzado el monto requerido.

El importe actualizado, sobre bases fiscales, de las aportaciones efectuadas por los accionistas, por un total de \$1,694 puede reembolsarse a los mismos sin impuesto alguno, en la medida en que dicho monto sea igual o superior al capital contable.

**c) Capitalización- (no auditado) -**

De conformidad al artículo 50 de LIC, el Banco debe mantener un capital neto superior a la suma de los requerimientos de capital por los riesgos de crédito, mercado y operacional en que incurra en su operación. El capital neto se determina conforme a las Disposiciones.

Las Disposiciones establecen como mínimo un Coeficiente de Capital Fundamental de 8%, y niveles piso para los distintos elementos que componen la parte básica del Capital Neto, los componentes que integran el Capital Fundamental y No Fundamental, el Capital Complementario. También incorpora un suplemento de conservación de capital de 2.5% por ciento del propio Capital Básico sobre los activos ponderados sujetos a riesgo totales. Adicionalmente incluye suplementos de Capital para instituciones de importancia sistémica local.

Conforme a las Disposiciones, el Banco ha sido designado por la Comisión como una Institución de Banca Múltiple de Importancia Sistémica Local, por lo que debe mantener un Suplemento de Conservación de Capital aunado a este estatus, conforme a lo mostrado a continuación:

<b>Grado de Importancia Sistémica</b>	<b>Suplemento de Conservación de Capital</b>
I	0.60
II	0.90
III	1.20
IV	1.5
V	2.25

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Banco no tiene asignado por la Comisión un grado de importancia sistémica, por lo cual no le es requerido un suplemento de capital.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el índice de capitalización de Banco fue de 16.06 % y 16.48 %, respectivamente, por lo que se encuentra clasificado en la categoría [I] de conformidad con el artículo 220 de las Disposiciones, el cual es calculado aplicando determinados porcentajes de acuerdo con el riesgo asignado conforme a las reglas establecidas por el Banco Central. A continuación, se presenta la información correspondiente a la capitalización del Banco.

**Índice de capitalización (no auditado)**

El Índice de Capitalización es igual al resultado del cociente del capital neto del Banco, entre la suma de los activos ponderados sujetos a riesgo de crédito, las posiciones ponderadas equivalentes sujetas a riesgo de mercado y los activos sujetos a riesgo operacional.

A continuación, se presenta la información correspondiente al índice de capitalización del Banco al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

	2025	2024
<b>Capital básico</b>		
Acciones ordinarias	\$ -	-
Resultado de ejercicios anteriores	-	-
Otros elementos de utilidad integral (y otras reservas)	1,898	1,756
<b>Capital Básico 1 antes de ajustes regulatorios</b>	<b>1,898</b>	<b>1,756</b>
Ajustes regulatorios nacionales:	-	-
Inversiones en Subsidiarias Financieras	-	-
Cargos diferidos y pagos anticipados	(58)	(58)
Inversiones en cámara de compensación	-	-
Pérdidas fiscales	-	-
Impuestos diferidos, partidas a favor provenientes de diferencias temporales	-	-
Inversiones en otros instrumentos	-	-
<b>Ajustes regulatorios totales de capital</b>	<b>(58)</b>	<b>(58)</b>
Capital básico 1	1,840	1,698
Capital básico no fundamental	-	-
<b>Capital básico total</b>	<b>1,840</b>	<b>1,698</b>
<b>Capital complementario</b>	<b>498</b>	<b>503</b>
Reservas admisibles que computan como Complementario	-	-
Instrumentos de capital	498	503
<b>Capital neto</b>	<b>2,338</b>	<b>2,201</b>
<b>Activos ponderados por riesgos totales</b>	<b>\$ 14,562</b>	<b>13,359</b>

	2025	2024
<b>Razones de capital y suplementos</b>		
Índice de Capital Básico 1	12.64%	12.71%
Índice de Capital Básico	12.64%	12.71%
Índice de Capital Complementario	0.03%	0.04%
Índice de Capital Neto	16.06%	16.48%
Suplemento de importancia sistémica local	0.00%	0.00%

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Activos ponderados sujetos a riesgo totales al 31 de diciembre de 2025

	Activos en riesgo equivalentes	Requerimiento de capital
Posiciones expuestas a riesgos de mercado por factores de riesgo:		
Operaciones en moneda nacional con tasas nominales	\$ 541	43
Operaciones con título de deuda en moneda nacional con sobre tasa y una tasa revisable	2	-
Operaciones en moneda nacional con tasa real de denominación en UDI's	29	2
Posiciones en UDI's o con rendimiento referido al INPC	-	-
Operaciones en moneda extranjera con tasa nominal	-	-
Posiciones en divisas o con rendimiento indizado al tipo de cambio	-	-
Posiciones en acciones o con rendimiento indizado al precio de una acción o grupo de acciones	-	-
Requerimiento de capital por impacto Vega		
Activos ponderados sujetos a riesgo de crédito por grupo de riesgo	-	-
Grupo I (ponderado al 0%)	-	-
Grupo I_A (ponderado al 0%)	-	-
Grupo I-B (ponderado al 2%)	-	-
Grupo III (ponderado al 20%)	-	-
Grupo III (ponderado al 50%)	-	-
Grupo IV (ponderado al 0%)	-	-
Grupo IV (ponderado al 20%)	-	-
Grupo V (ponderado al 20%)	-	-
Grupo V (ponderado al 150%)	-	-
Grupo VI (ponderados al 50%)	-	-
Grupo VI (ponderados al 75%)	2,517	201
Grupo VI (ponderados al 85%)	1,138	91
Grupo VI (ponderados al 100%)	-	-
Grupo VII-A (ponderados al 20%)	-	-
Grupo VII-A (ponderados al 23%)	-	-
Grupo VII-A (ponderados al 50%)	-	-
Grupo VII-A (ponderados al 57.5%)	-	-
Grupo VII-A (ponderados al 115%)	20	2
Grupo VII-B (ponderados al 75%)	-	-
Grupo VII-B (ponderados al 85%)	-	-
Grupo VII-B (ponderados al 100%)	-	-
Grupo VIII (ponderados al 115%)	-	-
Grupo VIII (ponderados al 150%)	-	-
Grupo IX (ponderados al 100%)	895	72
Otros Activos	-	-
Ajuste por Valuación Crediticia en operaciones derivadas	-	-
Activos ponderados sujetos a riesgo y requerimientos de capital por riesgo operacional	1,164	93
<b>Total de riesgo de mercado, crédito y operacional</b>	<b>\$ 14,562</b>	<b>1,165</b>

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Activos ponderados sujetos a riesgo totales al 31 de diciembre de 2024

	Activos en riesgo equivalentes	Requerimiento de capital
Posiciones expuestas a riesgos de mercado por factores de riesgo:		
Operaciones en moneda nacional con tasas nominales	\$ 277	22
Operaciones con título de deuda en moneda nacional con sobre tasa y una tasa revisable	4	-
Operaciones en moneda nacional con tasa real de denominación en UDI's	7	1
Posiciones en UDI's o con rendimiento referido al INPC	-	-
Operaciones en moneda extranjera con tasa nominal	-	-
Posiciones en divisas o con rendimiento indizado al tipo de cambio	-	-
Posiciones en acciones o con rendimiento indizado al precio de una acción o grupo de acciones	-	-
Requerimiento de capital por impacto Vega		
Activos ponderados sujetos a riesgo de crédito por grupo de riesgo		
Grupo I (ponderado al 0%)	-	-
Grupo I_A (ponderado al 0%)	-	-
Grupo I-B (ponderado al 2%)	-	-
Grupo III (ponderado al 20%)	-	-
Grupo III (ponderado al 50%)	-	-
Grupo IV (ponderado al 0%)	-	-
Grupo IV (ponderado al 20%)	-	-
Grupo V (ponderado al 20%)	-	-
Grupo V (ponderado al 150%)	-	-
Grupo VI (ponderados al 50%)	49	4
Grupo VI (ponderados al 75%)	2,387	191
Grupo VI (ponderados al 85%)	547	44
Grupo VI (ponderados al 100%)	58	5
Grupo VII-A (ponderados al 20%)	-	-
Grupo VII-A (ponderados al 23%)	-	-
Grupo VII-A (ponderados al 50%)	-	-
Grupo VII-A (ponderados al 57.5%)	-	-
Grupo VII-A (ponderados al 115%)	29	2
Grupo VII-B (ponderados al 75%)	-	-
Grupo VII-B (ponderados al 85%)	-	-
Grupo VII-B (ponderados al 100%)	7,902	632
Grupo VIII (ponderados al 115%)	260	21
Grupo VIII (ponderados al 150%)	6	-
Grupo IX (ponderados al 100%)	815	65
Otros Activos	-	-
Ajuste por Valuación Crediticia en operaciones derivadas	-	-
Activos ponderados sujetos a riesgo y requerimientos de capital por riesgo operacional	1,019	82
<b>Total de riesgo de mercado, crédito y operacional</b>	<b>\$ 13,360</b>	<b>1,069</b>

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

**Composición del capital global conforme al Anexo 1-O de las Disposiciones (no auditado)-**

**Tabla I.1**

<b>Formato de revelación de la integración de capital sin considerar transitoriedad en la aplicación de los ajustes regulatorios</b>		<b>Monto</b>			
<b>Referencia</b>	<b>Capital común de nivel 1 (CET1): instrumentos y reservas</b>	<b>Marzo</b>	<b>Junio</b>	<b>Septiembre</b>	<b>Diciembre</b>
1	Acciones ordinarias que califican para capital común de nivel 1 más su prima correspondiente	1,541	1,541	1,712	1,712
2	Resultados de ejercicios anteriores	172	172	-	-
3	Otros elementos de la utilidad integral (y otras reservas)	112	155	176	218
4	Capital sujeto a eliminación gradual del capital común de nivel 1 (solo aplicable para compañías que no estén vinculadas a acciones)	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
5	Acciones ordinarias emitidas por subsidiarias en tenencia de terceros (monto permitido en el capital común de nivel 1)	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
6	Capital común de nivel 1 antes de ajustes regulatorios	1,825	1,868	1,888	1,931

**Capital común de nivel 1: ajustes regulatorios**

<b>Referencia</b>	<b>Capital común de nivel 1 (CET1): instrumentos y reservas</b>	<b>Marzo</b>	<b>Junio</b>	<b>Septiembre</b>	<b>Diciembre</b>
7	Ajustes por valuación prudencial	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
8	Crédito mercantil (neto de sus correspondientes impuestos a la utilidad diferidos a cargo)	-	-	-	-
9	Otros intangibles diferentes a los derechos por servicios hipotecarios (neto de sus correspondientes impuestos a la utilidad diferidos a cargo)	30	32	29	32
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)	70	61	61	58
11	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos de efectivo	-	-	-	-
12	Reservas pendientes de constituir	-	-	-	-
13	Beneficios sobre el remanente en operaciones de bursatilización	-	-	-	-
14	Pérdidas y ganancias ocasionadas por cambios en la calificación crediticia propia sobre los pasivos valuados a valor razonable	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
15	Plan de pensiones por beneficios definidos	-	-	-	-
16 (conservador)	Inversiones en acciones propias	-	-	-	-
17 (conservador)	Inversiones recíprocas en el capital ordinario	-	-	-	-

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Referencia	Capital común de nivel 1 (CET1): instrumentos y reservas	Marzo	Junio	Septiembre	Diciembre
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 % )	-	-	-	-
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 % )	-	-	-	-
20 (conservador)	Derechos por servicios hipotecarios (monto que excede el umbral del 10%)	-	-	-	-
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)	-	-	-	-
22	Monto que excede el umbral del 15 %	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
23	del cual: Inversiones significativas donde la institución posee mas del 10% en acciones comunes de instituciones financieras	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
24	del cual: Derechos por servicios hipotecarios	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
25	del cual: Impuestos a la utilidad diferidos a favor derivados de diferencias temporales	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
26	Derogado				
A	del cual: Otros elementos de la utilidad integral (y otras reservas)				
B	del cual: Inversiones en deuda subordinada				
C	del cual: Utilidad o incremento el valor de los activos por adquisición de posiciones de bursatilizaciones (Instituciones Originadoras)				
D	del cual: Inversiones en organismos multilaterales				
E	del cual: Inversiones en empresas relacionadas				
F	del cual: Inversiones en capital de riesgo				
G	del cual: Inversiones en fondos de inversión				
H	del cual: Financiamiento para la adquisición de acciones propias				
I	del cual: Operaciones que contravengan las disposiciones				
J	del cual: Cargos diferidos y pagos anticipados				
K	del cual: Posiciones en Esquemas de Primeras Pérdidas				
L	del cual: Participación de los Trabajadores en las Utilidades Diferidas				
M	del cual: Personas Relacionadas Relevantes				
N	del cual: Plan de pensiones por beneficios definidos				
O	Derogado				
27	Ajustes regulatorios que se aplican al capital común de nivel 1 debido a la insuficiencia de capital adicional de nivel 1 y al capital de nivel 2 para cubrir deducciones				
28	Ajustes regulatorios totales al capital común de nivel 1	99	93	91	90
29	Capital común de nivel 1 (CET1)	1,725	1,774	1,798	1,840

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

**Capital adicional de nivel 1: instrumentos**

Referencia	Capital común de nivel 1 (CET1): instrumentos y reservas	Marzo	Junio	Septiembre	Diciembre
30	Instrumentos emitidos directamente que califican como capital adicional de nivel 1, más su prima	-	-	-	-
31	de los cuales: Clasificados como capital bajo los criterios contables aplicables	-	-	-	-
32	de los cuales: Clasificados como pasivo bajo los criterios contables aplicables	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
33	Instrumentos de capital emitidos directamente sujetos a eliminación gradual del capital adicional de nivel 1	505	502	473	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	No aplica	No aplica	No aplica
35	del cual: Instrumentos emitidos por subsidiarias sujetos a eliminación gradual	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
36	Capital adicional de nivel 1 antes de ajustes regulatorios	505	502	473	498

**Capital adicional de nivel 1: ajustes regulatorios**

37 (conservador)	Inversiones en instrumentos propios de capital adicional de nivel 1	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
38 (conservador)	Inversiones en acciones recíprocas en instrumentos de capital adicional de nivel 1	No aplica	No aplica	No aplica	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	No aplica	No aplica	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	No aplica	No aplica	No aplica
41	Ajustes regulatorios nacionales	-	-	-	-
42	Ajustes regulatorios aplicados al capital adicional de nivel 1 debido a la insuficiencia del capital de nivel 2 para cubrir deducciones	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
43	<b>Ajustes regulatorios totales al capital adicional de nivel 1</b>	-	-	-	-
44	<b>Capital adicional de nivel 1 (AT1)</b>	505	502	473	498
45	<b>Capital de nivel 1 (T1 = CET1 + AT1)</b>	2,230	2,276	2,271	2,338

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

**Capital de nivel 2: instrumentos y reservas**

Referencia	Capital común de nivel 1 (CET1): instrumentos y reservas	Marzo	Junio	Septiembre	Diciembre
46	Instrumentos emitidos directamente que califican como capital de nivel 2, más su prima	-	-	-	-
47	Instrumentos de capital emitidos directamente sujetos a eliminación gradual del capital de nivel 2	-	-	-	-
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	No aplica	No aplica	No aplica
49	de los cuales: Instrumentos emitidos por subsidiarias sujetos a eliminación gradual	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
50 (conservador)	Reservas	-	-	-	-
51	Capital de nivel 2 antes de ajustes regulatorios	-	-	-	-

**Capital de nivel 2: ajustes regulatorios**

Referencia	Capital común de nivel 1 (CET1): instrumentos y reservas	Marzo	Junio	Septiembre	Diciembre
52 (conservador)	Inversiones en instrumentos propios de capital de nivel 2	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
53 (conservador)	Inversiones recíprocas en instrumentos de capital de nivel 2	No aplica	No aplica	No aplica	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	No aplica	No aplica	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	No aplica	No aplica	No aplica
56	Ajustes regulatorios nacionales	-	-	-	-
57	<b>Ajustes regulatorios totales al capital de nivel 2</b>	-	-	-	-
58	<b>Capital de nivel 2 (T2)</b>	-	-	-	-
59	<b>Capital total (TC = T1 + T2)</b>	2,230	2,276	2,271	2,338
60	<b>Activos ponderados por riesgo totales</b>	13,673	13,650	13,892	14,562

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

**Razones de capital y suplementos**

Referencia	Capital común de nivel 1 (CET1): instrumentos y reservas	Marzo	Junio	Septiembre	Diciembre
61	Capital Común de Nivel 1 (como porcentaje de los activos ponderados por riesgo totales)	12.62%	13.00%	12.94%	12.64%
62	Capital de Nivel 1 (como porcentaje de los activos ponderados por riesgo totales)	16.31%	16.67%	16.34%	16.06%
63	Capital Total (como porcentaje de los activos ponderados por riesgo totales)	16.31%	16.67%	16.34%	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)	15.12%	15.50%	15.44%	15.14%
65	del cual: Suplemento de conservación de capital	2.50%	2.50%	2.50%	2.50%
66	del cual: Suplemento contracíclico bancario específico	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
67	del cual: Suplemento de bancos de importancia sistémica local (D-SIB)	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
68	Capital Común de Nivel 1 disponible para cubrir los suplementos (como porcentaje de los activos ponderados por riesgo totales)	9.31%	9.67%	9.34%	9.06%

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

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

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

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

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

76 (conservador)	Reservas elegibles para su inclusión en el capital de nivel 2 con respecto a las exposiciones sujetas a la metodología estandarizada (previo a la aplicación del límite)	-	-	-	-
77 (conservador)	Límite en la inclusión de provisiones en el capital de nivel 2 bajo la metodología estandarizada	-	-	-	-
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).	-	-	-	-

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Referencia	Capital común de nivel 1 (CET1): instrumentos y reservas	Marzo	Junio	Septiembre	Diciembre
79	Límite en la inclusión de reservas en el capital de nivel 2 bajo la metodología de calificaciones internas	148	146	147	154

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

**Tabla II.1**

Cifras del balance general		Monto presentado en el balance general			
Referencia de los rubros del balance general	Rubros del balance general	Marzo	Junio	Septiembre	Diciembre
<b>Activo</b>					
BG1	Disponibilidades	1,984	2,371	2,143	1,842
BG2	Cuentas de margen	-	-	-	-
BG3	Inversiones en valores	210	210	211	210
BG4	Deudores por reporto	400	400	350	550
BG5	Préstamo de valores	-	-	-	-
BG6	Derivados	-	-	-	-
BG7	Ajustes de valuación por cobertura de activos financieros	-	-	-	-
BG8	Total de cartera de crédito (neto)	12,429	12,213	12,354	12,946
BG9	Beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	-	-	-	-
BG10	Otras cuentas por cobrar (neto)	382	456	421	443
BG11	Bienes adjudicados (neto)	200	188	218	227
BG12	Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)	42	44	45	44
BG13	Inversiones permanentes	15	16	17	18
BG14	Activos de larga duración disponibles para la venta	-	-	-	-
BG15	Impuestos y PTU diferidos (neto)	162	158	165	160
BG16	Otros activos	242	245	238	228

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Cifras del balance general		Monto presentado en el balance general			
Referencia de los rubros del balance general	Rubros del balance general	Marzo	Junio	Septiembre	Diciembre
<b>Pasivo</b>					
BG17	Captación tradicional	11,739	12,067	12,145	12,954
BG18	Préstamos interbancarios y de otros organismos	1,593	1,494	1,277	943
BG19	Acreedores por reporto	-	-	-	-
BG20	Préstamo de valores	-	-	-	-
BG21	Colaterales vendidos o dados en garantía	-	-	-	-
BG22	Derivados	-	-	-	-
BG23	Ajustes de valuación por cobertura de pasivos financieros	-	-	-	-
BG24	Obligaciones en operaciones de bursatilización	-	-	-	-
BG25	Otras cuentas por pagar	231	205	194	180
BG26	Obligaciones subordinadas en circulación	505	502	503	498
BG27	Impuestos y PTU diferidos (neto)	-	-	-	-
BG28	Créditos diferidos y cobros anticipados	11	15	10	10
<b>Capital contable</b>					
BG29	Capital contribuido	1,541	1,541	1,712	1,712
BG30	Capital ganado	284	327	176	218
<b>Cuentas de orden</b>					
BG31	Avales otorgados	-	-	-	-
BG32	Activos y pasivos contingentes	-	-	-	-
BG33	Compromisos crediticios	8,518	8,052	7,701	8,797
BG34	Bienes en fideicomiso o mandato	75,362	78,171	81,085	82,532
BG35	Agente financiero del gobierno federal	-	-	-	-
BG36	Bienes en custodia o en administración	2,998	2,920	2,903	2,768
BG37	Colaterales recibidos por la entidad	400	400	350	550
BG38	Colaterales recibidos y vendidos o entregados en garantía por la entidad	-	-	-	-
BG39	Operaciones de banca de inversión por cuenta de terceros (neto)	-	-	-	-
BG40	Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida	372	399	419	434
BG41	Otras cuentas de registro	90	93	82	89

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

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

**Monto de conformidad con las notas a la tabla  
Conceptos regulatorios considerados para el  
cálculo de los componentes del Capital Neto**

identificador	Conceptos regulatorios considerados para el cálculo de los componentes del Capital Neto	Referencia del formato de revelación de la integración de capital del apartado I del presente anexo	Marzo	Junio	Septiembre	Diciembre
	Activo					
<b>1</b>	Crédito mercantil	8	-	-	-	-
<b>2</b>	Otros Intangibles	9	30	32	29	32
<b>3</b>	Impuesto a la utilidad diferida (a favor) proveniente de pérdidas y créditos fiscales	10	70	61	61	58
<b>4</b>	Beneficios sobre el remanente en operaciones de burzatilización	13	-	-	-	-
<b>5</b>	Inversiones del plan de pensiones por beneficios definidos sin acceso irrestricto e ilimitado	15	-	-	-	-
<b>6</b>	Inversiones en acciones de la propia institución	16	-	-	-	-
<b>7</b>	Inversiones recíprocas en el capital ordinario	17	-	-	-	-
<b>8</b>	Inversiones directas en el capital de entidades financieras donde la Institución no posea más del 10% del capital social emitido	18	-	-	-	-
<b>9</b>	Inversiones indirectas en el capital de entidades financieras donde la Institución no posea más del 10% del capital social emitido	18	-	-	-	-
<b>10</b>	Inversiones directas en el capital de entidades financieras donde la Institución posea más del 10% del capital social emitido	19	-	-	-	-

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

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	Marzo	Junio	Septiembre	Diciembre
11	Inversiones indirectas en el capital de entidades financieras donde la Institución posea más del 10% del capital social emitido	19	-	-	-	-
12	Impuesto a la utilidad diferida (a favor) proveniente de diferencias temporales	21	-	-	-	-
13	Reservas reconocidas como capital complementario	50	-	-	-	-
14	Inversiones en deuda subordinada	26 - B	-	-	-	-
15	Inversiones en organismos multilaterales	26 - D	-	-	-	-
16	Inversiones en empresas relacionadas	26 - E	-	-	-	-
17	Inversiones en capital de riesgo	26 - F	-	-	-	-
18	Inversiones en fondos de inversión	26 - G	-	-	-	-
19	Financiamiento para la adquisición de acciones propias	26 - H	-	-	-	-
20	Cargos diferidos y pagos anticipados	26 - J	-	-	-	-
21	Participación de los trabajadores en las utilidades diferida (neta)	26 - L	-	-	-	-
22	Inversiones del plan de pensiones por beneficios definidos	26 - N	-	-	-	-
23	Inversiones en cámaras de compensación	26 - P	-	-	-	-
<b>Pasivo</b>						
24	Impuestos a la utilidad diferida (a cargo) asociados al crédito mercantil	8	-	-	-	-
25	Impuestos a la utilidad diferida (a cargo) asociados a otros intangibles	9	30	32	29	32

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

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	Marzo	Junio	Septiembre	Diciembre
26	Pasivos del plan de pensiones por beneficios definidos sin acceso irrestricto e ilimitado	15	-	-	-	-
27	Impuestos a la utilidad diferida (a cargo) asociados al plan de pensiones por beneficios definidos	15	-	-	-	-
28	Impuestos a la utilidad diferida (a cargo) asociados a otros distintos a los anteriores	21	-	-	-	-
29	Obligaciones subordinadas monto que cumple con el Anexo 1-R	31	-	-	-	-
30	Obligaciones subordinadas sujetas a transitoriedad que computan como capital básico 2	33	505	502	473	498
31	Obligaciones subordinadas monto que cumple con el Anexo 1-S	46	-	-	-	-
32	Obligaciones subordinadas sujetas a transitoriedad que computan como capital complementario	47	-	-	-	-
33	Impuestos a la utilidad diferida (a cargo) asociados a cargos diferidos y pagos anticipados	26 - J	-	-	-	-
<b>Capital contable</b>						
34	Capital contribuido que cumple con el Anexo 1-Q	1	1,541	1,541	1,712	1,712
35	Resultado de ejercicios anteriores	2	172	172	-	-
36	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujo de efectivo	3	112	155	176	218
37	Otros elementos del capital ganado distintos a los anteriores	3	112	155	176	218
38	Capital contribuido que cumple con el Anexo 1-R	31	-	-	-	-
39	Capital contribuido que cumple con el Anexo 1-S	46	-	-	-	-

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

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	Marzo	Junio	Septiembre	Diciembre
40	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujo de efectivo de partidas no registradas a valor razonable	3, 11	112	155	176	218
41	Efecto acumulado por conversión	3, 26 - A	112	155	176	218
42	Resultado por tenencia de activos no monetarios	3, 26 - A	112	155	176	218
	Cuentas de orden					
43	Posiciones en Esquemas de Primeras Pérdidas	26 - K	-	-	-	-
	Conceptos regulatorios no considerados en el balance general					
44	Reservas pendientes de constituir	12	-	-	-	-
45	Utilidad o incremento el valor de los activos por adquisición de posiciones de bursatilizaciones (Instituciones Originadoras)	26 - C	-	-	-	-
46	Operaciones que contravengan las disposiciones	26 - I	-	-	-	-
47	Operaciones con Personas Relacionadas Relevantes	26 - M	-	-	-	-
48	Derogado					

**Tabla III.1**

**III. Activos Ponderados Sujetos a Riesgo Totales**

Posiciones expuestas a riesgo de mercado por factor de riesgo	Marzo		Junio		Septiembre		Diciembre	
	Importe de posiciones equivalentes	Requerimiento de capital	Importe de posiciones equivalentes	Requerimiento de capital	Importe de posiciones equivalentes	Requerimiento de capital	Importe de posiciones equivalentes	Requerimiento de capital
<b>Concepto</b>								
Operaciones en moneda nacional con tasa nominal	328	26	401	32	512	41	541	43
Operaciones con títulos de deuda en moneda nacional con sobretasa y una tasa revisable	2	-	3	-	2	-	2	-

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Posiciones expuestas a riesgo de mercado por factor de riesgo	Importe de posiciones equivalentes	Requerimiento de capital	Importe de posiciones equivalentes	Requerimiento de capital	Importe de posiciones equivalentes	Requerimiento de capital	Importe de posiciones equivalentes	Requerimiento de capital
Operaciones en moneda nacional con tasa real o denominados en UDI's o UMA's	5	-	5	-	7	-	29	2
Operaciones en moneda nacional con tasa de rendimiento referida al crecimiento del Salario Mínimo General	-	-	-	-	-	-	-	-
Posiciones en UDI's, UMA's o con rendimiento referido al INPC	-	-	-	-	-	-	-	-
Posiciones en moneda nacional con tasa de rendimiento referida al crecimiento del salario mínimo general	-	-	-	-	-	-	-	-
Operaciones en moneda extranjera con tasa nominal	-	-	-	-	-	-	-	-
Posiciones en divisas o con rendimiento indizado al tipo de cambio	-	-	-	-	-	-	-	-
Posiciones en acciones o con rendimiento indizado al precio de una acción o grupo de acciones	-	-	-	-	-	-	-	-
Posiciones en Mercancías	-	-	-	-	-	-	-	-

**Tabla III.2**

Activos ponderados sujetos a riesgo de crédito por grupo de riesgo	Marzo		Junio		Septiembre		Diciembre	
	Activos ponderados por riesgo	Requerimiento de capital	Activos ponderados por riesgo	Requerimiento de capital	Activos ponderados por riesgo	Requerimiento de capital	Activos ponderados por riesgo	Requerimiento de capital
Grupo I-A (ponderados al 0%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo I-A (ponderados al 10%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo I-A (ponderados al 20%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo I-B (ponderados al 2%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo I-B (ponderados al 4.0%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo III (ponderados al 20%)	1	-	-	-	-	-	-	-
Grupo III (ponderados al 23%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo III (ponderados al 57.5%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo III (ponderados al 100%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo III (ponderados al 115%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo III (ponderados al 120%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo III (ponderados al 138%)	-	-	-	-	-	-	-	-

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Concepto	Activos ponderados por riesgo	Requerimiento de capital	Activos ponderados por riesgo	Requerimiento de capital	Activos ponderados por riesgo	Requerimiento de capital	Activos ponderados por riesgo	Requerimiento de capital
Grupo III (ponderados al 150%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo III (ponderados al 172.5%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo IV (ponderados al 0%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo IV (ponderados al 20%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo V (ponderados al 10%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo V (ponderados al 20%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo V (ponderados al 50%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo V (ponderados al 115%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo V (ponderados al 150%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo VI (ponderados al 20%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo VI (ponderados al 50%)	47	4	45	4	42	3	-	-
Grupo VI (ponderados al 75%)	2,500	200	2,339	187	2,455	196	2,517	201
Grupo VI (ponderados al 85%)	791	63	1,056	84	1,120	90	1,138	91
Grupo VI (ponderados al 100%)	55	4	54	4	53	4	-	-
Grupo VI (ponderados al 120%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo VI (ponderados al 150%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo VI (ponderados al 172.5%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo VII_A (ponderados al 10%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo VII_A (ponderados al 11.5%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo VII_A (ponderados al 20%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo VII_A (ponderados al 23%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo VII_A (ponderados al 50%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo VII_A (ponderados al 57.5%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo VII_A (ponderados al 100%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo VII_A (ponderados al 115%)	29	2	26	2	23	2	20	2
Grupo VII_A (ponderados al 120%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo VII_A (ponderados al 138%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo VII_A (ponderados al 150%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo VII_A (ponderados al 172.5%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo VII_B (ponderados al 0%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo VII_B (ponderados al 20%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo VII_B (ponderados al 23%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo VII_B (ponderados al 50%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo VII_B (ponderados al 57.5%)	-	-	-	-	-	-	-	-

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Concepto	Activos ponderados por riesgo	Requerimiento de capital	Activos ponderados por riesgo	Requerimiento de capital	Activos ponderados por riesgo	Requerimiento de capital	Activos ponderados por riesgo	Requerimiento de capital
Grupo VII_B (ponderados al 100%)	7,840	627	7,542	603	7,467	597	-	-
Grupo VII_B (ponderados al 115%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo VII_B (ponderados al 120%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo VII_B (ponderados al 138%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo VII_B (ponderados al 150%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo VII_B (ponderados al 172.5%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo VIII (ponderados al 115%)	257	21	250	20	242	19	-	-
Grupo VIII (ponderados al 150%)	5	-	6	-	4	-	-	-
Grupo IX (ponderados al 100%)	766	61	843	67	847	68	895	72
Grupo IX (ponderados al 115%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Grupo X (ponderados al 1250%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Bursatilizaciones con Grado de Riesgo 1 (ponderados al 20%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Bursatilizaciones con Grado de Riesgo 2 (ponderados al 50%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Bursatilizaciones con Grado de Riesgo 3 (ponderados al 100%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Bursatilizaciones con Grado de Riesgo 4 (ponderados al 350%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Bursatilizaciones con grado de Riesgo 4, o 5 o No calificados (ponderados al 1250%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Rebursatilizaciones con Grado de Riesgo 1 (ponderados al 40%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Rebursatilizaciones con Grado de Riesgo 2 (ponderados al 100%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Rebursatilizaciones con Grado de Riesgo 3 (ponderados al 225%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Rebursatilizaciones con Grado de Riesgo 4 (ponderados al 650%)	-	-	-	-	-	-	-	-
Rebursatilizaciones con grado de Riesgo 4, 5 o No Calificados (ponderados al 1250%)	-	-	-	-	-	-	-	-

**Tabla III.3**

**Activos ponderados sujetos a riesgo de operacional**

Método empleado	Marzo		Junio		Septiembre		Diciembre	
	Activos ponderados por riesgo	Requerimiento de capital	Activos ponderados por riesgo	Requerimiento de capital	Activos ponderados por riesgo	Requerimiento de capital	Activos ponderados por riesgo	Requerimiento de capital
Indicador de Negocio	1,049	84	952	76	983	79	1,019	82

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

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.

	Marzo	Junio	Septiembre	Diciembre
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	Promedio de los ingresos netos anuales positivos de los últimos 36 meses	Promedio de los ingresos netos anuales positivos de los últimos 36 meses	Promedio de los ingresos netos anuales positivos de los últimos 36 meses
	547	563	574	581

**IV. Características de los títulos que forman parte del Capital Neto**

**Tabla IV.1**

**Principales características de los títulos que forman parte del Capital Neto**

Referencia	Característica	Opciones
1	Emisor	Banco Inmobiliario Mexicano, S. A., Institución de Banca Múltiple.
2	Identificador ISIN, CUSIP o Bloomberg	MX0QBI0A0007 (para la serie OS01) MX0QBI0A0015 (para la serie OS02) MX0QBI0A0023 (para la serie OS03)
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 (para la serie OS01) \$150 (para la serie OS02) \$200 (para la serie OS03)
9	Valor nominal del instrumento	\$100.00 pesos en los tres 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)
12	Plazo del instrumento	3,640 días (en los 3 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)
14	Cláusula de pago anticipado	Sí
15	Primera fecha de pago anticipado	N.A. (se tiene el derecho, mas no la obligación de amortizar)
15A	Eventos regulatorios o fiscales	Sí

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Referencia	Característica	Opciones
15B	Precio de liquidación de la cláusula de pago anticipado	Se tiene el derecho, mas no la obligación de amortizar. Asimismo, se requiere de la aprobación del Banco de México para realizar el pago al precio que se prevea en el momento.
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	TIEE28 (o su sustitutiva publicada por Banxico) + 700 pb (para las series OS01 y OS02) TIEE28 (o su sustitutiva publicada por Banxico) + 600 pb (para la serie OS03)
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 convertibilidad	N.A.
29	Emisor del instrumento	N.A. (tratándose de la convertibilidad)
30	Cláusula de disminución de valor ( <i>Write-Down</i> )	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	

(Continúa)



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

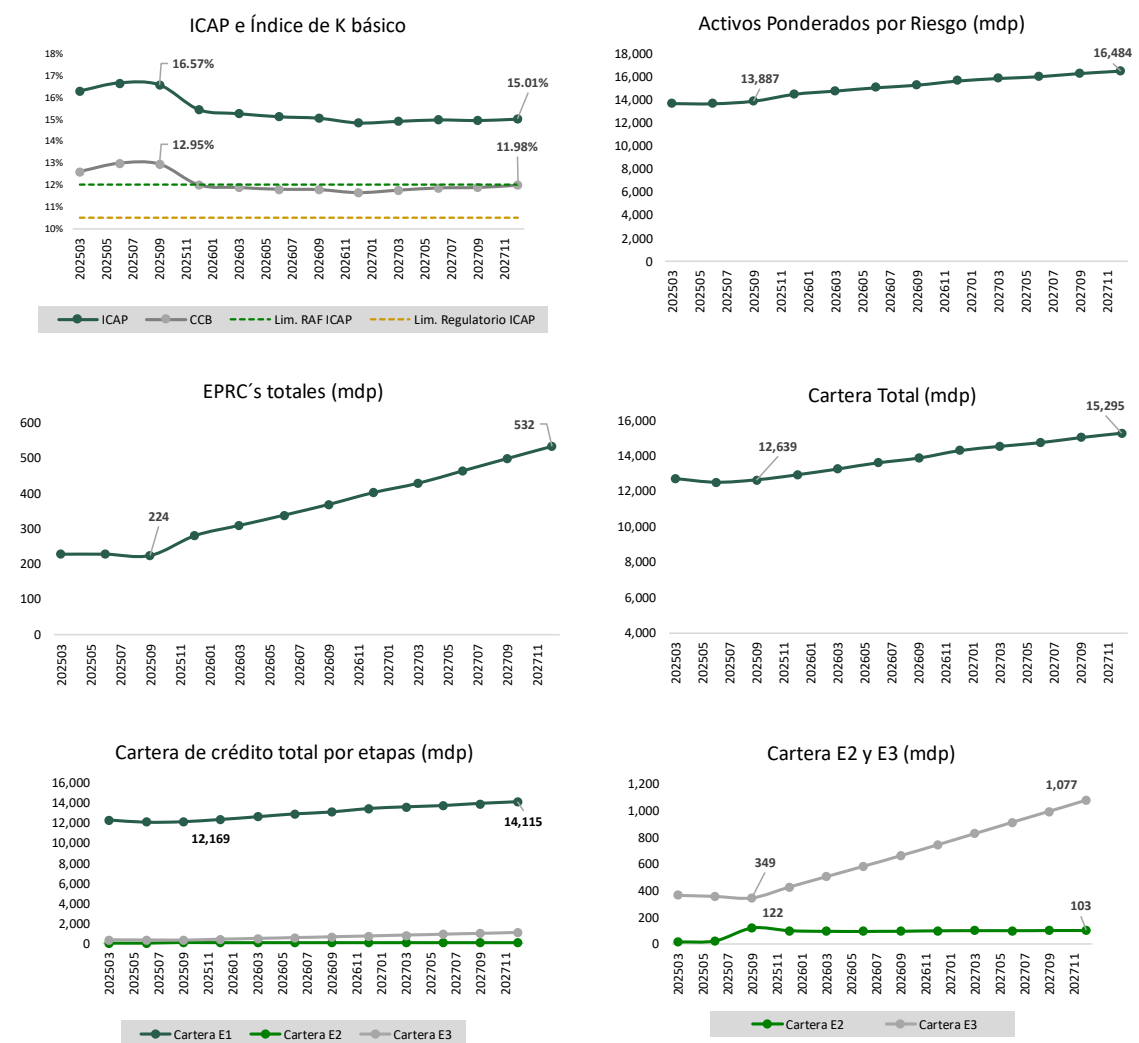
Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

V. Gestión del Capital

**Escenario Interno Base**

El Escenario Interno Base proyecta una trayectoria de crecimiento institucional sólido y sostenible, donde el Índice de Capitalización (ICAP) se mantiene en niveles óptimos, finalizando el horizonte en un 15.01 % hacia diciembre de 2027. Este robusto indicador de solvencia se fundamenta en un incremento gradual de los Activos Sujetos a Riesgo (ASR), los cuales evolucionan de \$14,480 en 2025 a \$16,484 al cierre del ejercicio, reflejando una expansión dinámica pero controlada de la actividad crediticia.



(Continúa)



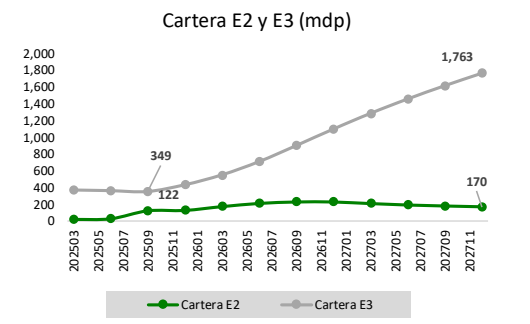
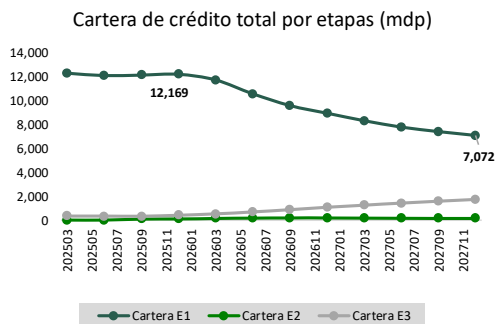
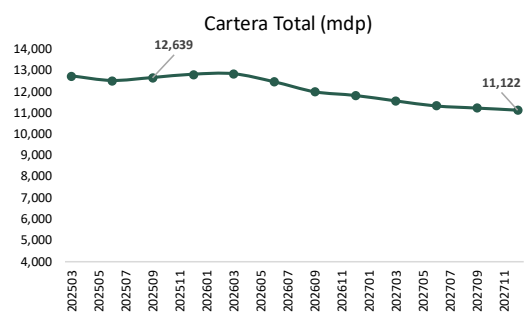
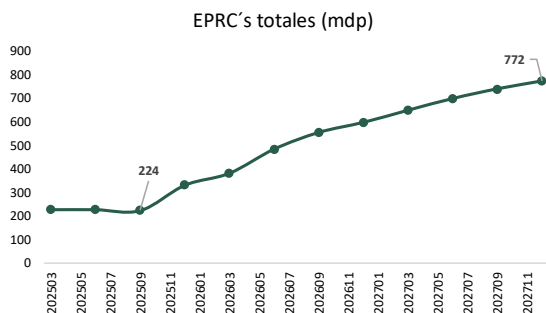
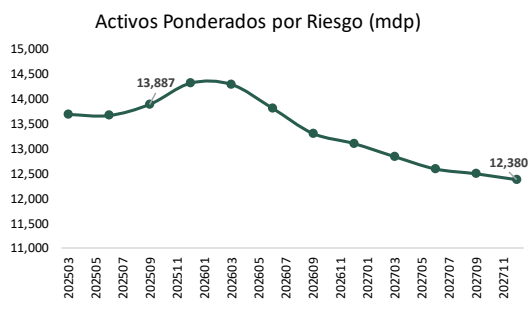
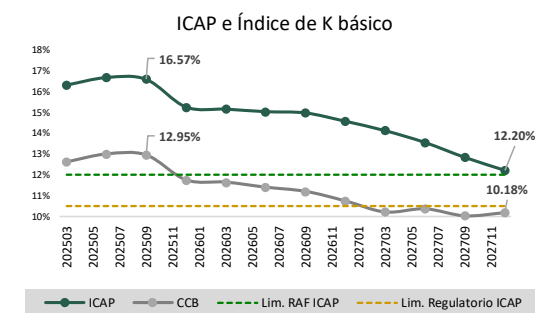
**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,  
Institución de Banca Múltiple**

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

**Escenario Interno Adverso**

Bajo este escenario de estrés, el Índice de Capitalización (ICAP) experimenta una presión descendente debido al impacto de las pérdidas operativas, situándose en un 12.20 % hacia diciembre de 2027. A pesar de la erosión del capital básico, la Institución logra mantener una holgura de 220 puntos base respecto al mínimo regulatorio gracias a un desapalancamiento defensivo, donde los Activos Sujetos a Riesgo (ASR) se contraen un 24.89 % respecto al escenario base, finalizando en \$12,380.



(Continúa)



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

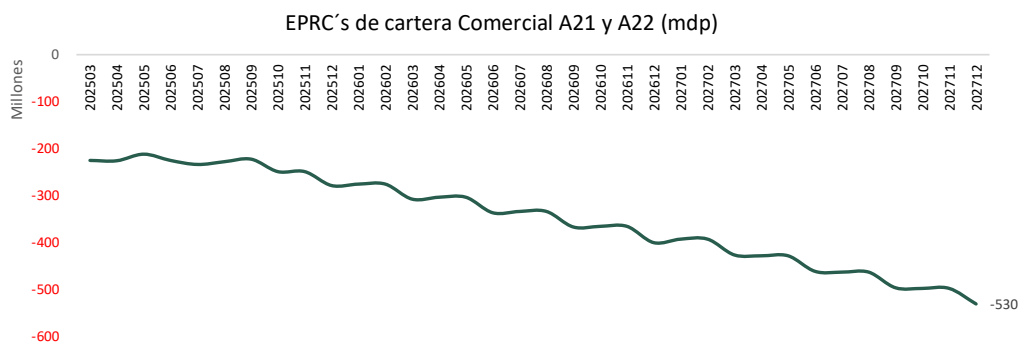
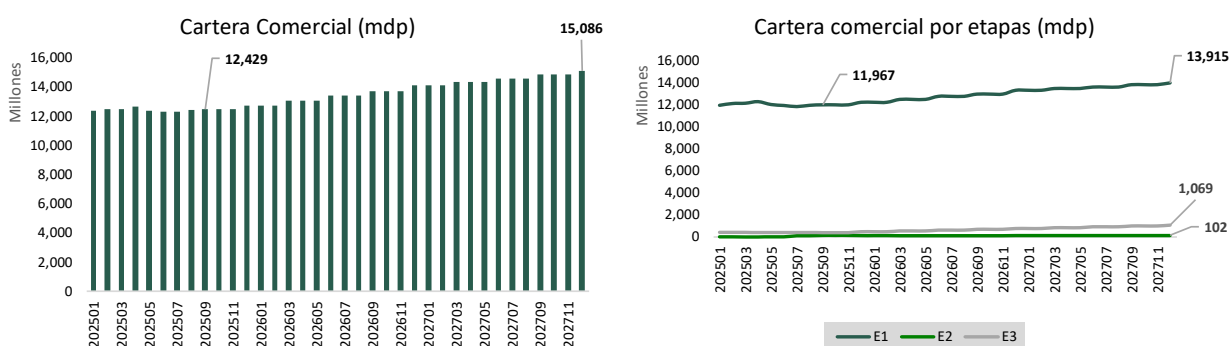
Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

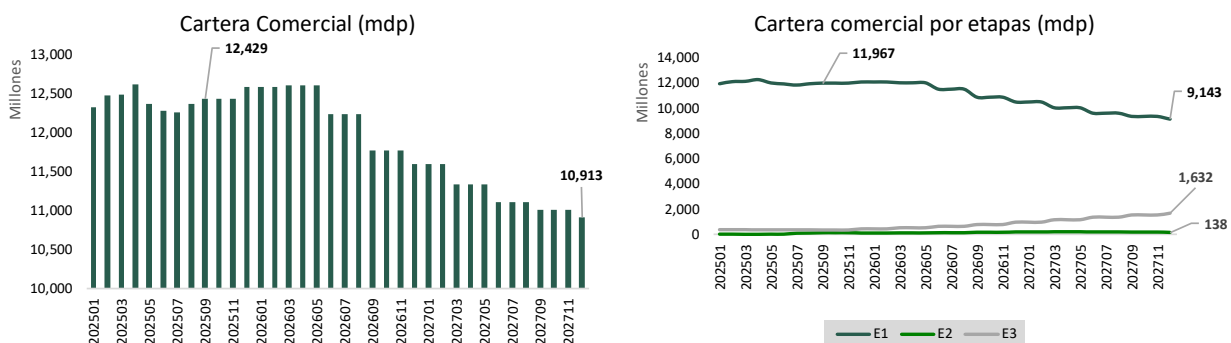
**Principales resultados**

Como se describió en la sección del resumen ejecutivo, la deuda subordinada y las emisiones de capital por parte de los socios permiten que podamos proyectar la cartera por escenario con un nivel diferenciado por su capacidad de colocación crediticia, soportado por la información de las amortizaciones y originaciones históricas de BIM. Los resultados por escenario se muestran a continuación:

**Escenario Interno Base**



**Escenario Interno Adverso**



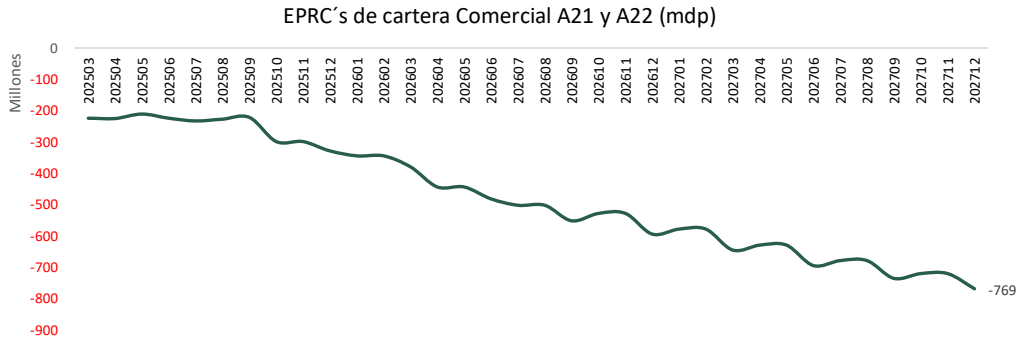
(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)



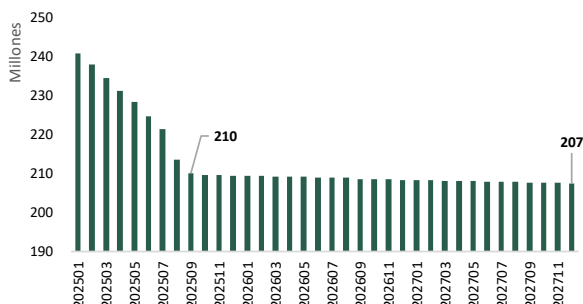
## Banco Inmobiliario Mexicano, S. A., Institución de Banca Múltiple

### Notas a los estados financieros

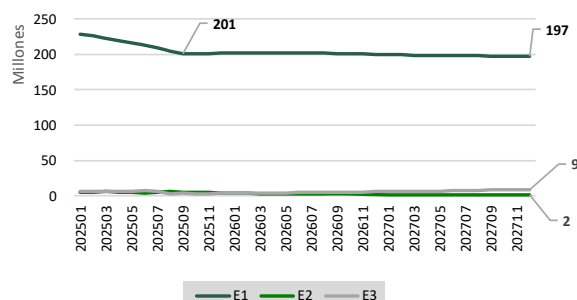
(Millones de pesos)

#### Escenario Interno Adverso

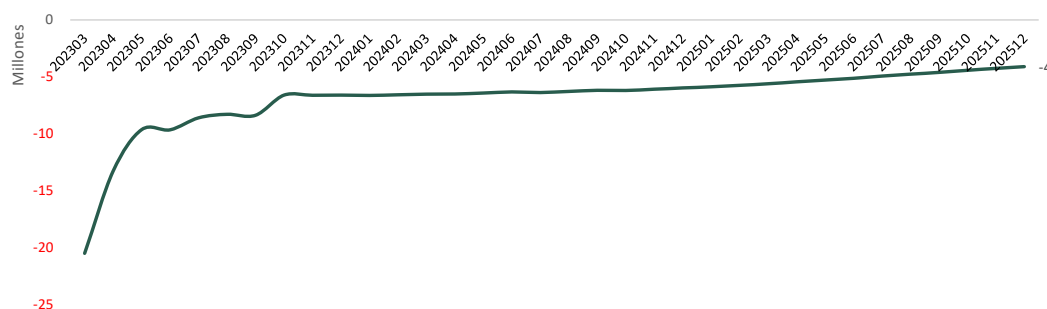
Cartera Hipotecaria y de Vivienda (mdp)



Cartera hipotecaria por etapas (mdp)



EPRC's de cartera Hipotecaria y de Vivienda (mdp)



#### Resumen de Resultados:

Cifras en mdp	Escenario Interno Base			Escenario Interno Adverso			Diff EA vs EB			Variación(%)			
	sep-25	dic-25	dic-26	dic-27	dic-25	dic-26	dic-27	dic-25	dic-26	dic-27	dic-25	dic-26	dic-27
Capital Neto	2,301	2,237	2,321	2,475	2,181	1,908	1,511	-56	-413	-964	-2.49%	-17.79%	-38.96%
Capital Básico	1,798	1,737	1,821	1,975	1,681	1,408	1,261	-56	-413	-714	-3.20%	-22.67%	-36.17%
Capital Complementario	503	500	500	500	500	500	250	0	0	-250	0.00%	0.00%	-50.00%
Activos Sujetos a Riesgo	13,887	14,480	15,631	16,484	14,311	13,105	12,380	-169	-2,526	-4,103	-1.17%	-16.16%	-24.89%
ICAP (%)*	16.57%	15.45%	14.85%	15.01%	15.24%	14.56%	12.20%	-21	-29	-281	-1.34%	-1.94%	-18.74%

\* diferencia en P.B.

##### A. Escenario Interno Base:

- ICAP: Alcanza un sólido **15.01%** al cierre de 2027, demostrando una buena solvencia.
- Activos Sujetos a Riesgo (ASR): Se proyecta un crecimiento dinámico del 13.8%, pasando de 14,480 mdp a **16,484 mdp**, impulsado por la colocación de cartera productiva.
- Capital Complementario: Se mantiene constante en **500 mdp**, respaldando el crecimiento sin necesidad de capitalizaciones adicionales externas.

##### B. Escenario Interno Adverso:

- ICAP: El índice se sitúa en **12.20%**. Aunque representa una disminución respecto al base, se mantiene con una holgura cómoda de 220 puntos base sobre el límite regulatorio.
- Activos Sujetos a Riesgo (ASR): Ante el riesgo, el Banco reduce su exposición en activos, llevando los **ASR a 12,380 mdp** (una contracción del 24.8% vs. base), priorizando la calidad sobre el volumen.
- Capital Complementario: Al igual que en el escenario supervisor, se contempla la **cancelación de 250 mdp de deuda subordinada**. Esta acción asegura que el capital fundamental absorba el impacto de las pérdidas operativas proyectadas, manteniendo la viabilidad institucional sin comprometer los derechos de los depositantes.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Cifras en mdp	Escenario Supervisor Base				Escenario Supervisor Adverso			Diff EA vs EB			Variación(%)		
	sep-25	dic-25	dic-26	dic-27	dic-25	dic-26	dic-27	dic-25	dic-26	dic-27	dic-25	dic-26	dic-27
Capital Neto	2,301	2,245	2,216	2,160	2,224	1,785	1,293	-22	-431	-867	-0.97%	-19.44%	-40.12%
Capital Básico	1,798	1,745	1,716	1,660	1,724	1,285	1,043	-22	-431	-617	-1.25%	-25.10%	-37.14%
Capital Complementario	503	500	500	500	500	500	250	0	0	-250	0.00%	0.00%	-50.00%
Activos Sujetos a Riesgo	13,887	14,497	15,227	15,485	14,359	11,601	10,261	-138	-3,626	-5,224	-0.95%	-23.81%	-33.74%
ICAP (%)*	16.57%	15.49%	14.55%	13.95%	15.49%	15.39%	12.61%	0	84	-134	-0.02%	5.75%	-9.63%

\* diferencia en P.B.

**A. Escenario Supervisor Base**

- **ICAP Proyectado:** Se mantiene robusto, finalizando el horizonte en un **13.95%**.
- **Activos Sujetos a Riesgo (ASR):** Muestran un crecimiento orgánico, pasando de 14,497 mdp (2025) a **15,485mdp** (2027), reflejando una expansión controlada del balance.
- **Capital Complementario:** Se mantiene estable en **500 mdp**, respaldando el crecimiento de la cartera sin presionar el capital fundamental.

**B. Escenario Supervisor Adverso:**

- **Gestión del ICAP:** A pesar de la erosión operativa, el índice cierra en **12.61%**, manteniéndose 261 puntos base por encima del mínimo regulatorio (10%).
- **Activos Sujetos a Riesgo (ASR):** Los **ASR se contraen un 23%** respecto al escenario base (finalizando en 10,261 mdp), una medida prudencial para mitigar la exposición ante el deterioro del entorno.
- **Capital Complementario:** El saldo de Obligaciones Subordinadas se reduce de 500 mdp a **250 mdp** en 2027. Este movimiento no es una salida de capital, sino una **cancelación** para fortalecer el Capital Básico (Nivel 1), asegurando que la solvencia se mantenga firme y que el capital fundamental permanezca arriba del 10% para efectos de cómputo regulatorio.

## VI. Ponderadores involucrados en el cálculo del Suplemento de Capital Contracíclico de las Instituciones

Banco Inmobiliario Mexicano no cuenta con Suplemento de Capital Contracíclico.

### (18) Partes relacionadas

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las operaciones con partes relacionadas que exceden el 1% del capital básico del Banco se mencionan a continuación:

<b>Ingresos por Intereses</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Promotora de Hogares SM de México, S. A. de C. V.	\$ -	1
Inmobiliaria Somopeca S.A.P.I. de C. V.	3	5
Grupo Pikud S. A de C. V.	-	2
	\$ 3	8
<b>Gastos por Intereses</b>		
Accionista	\$ 9	7
Otros Relacionado	5	3
	\$ 14	10
<b>Gastos de administración</b>		
Hir Compañía de Seguros, S. A. de C. V.	\$ 1	2
Origina Producciones, S. A. de C. V.	-	1
	\$ 1	3

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se integran como sigue:

<b>Creditos Comerciales Otorgados</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Inmobiliaria Somopeca, S.A.P.I. de C. V.	\$ 12	20
Créditos a Directivos	7	7
	\$ 19	27
<hr/>		
<b>Cuentas de Depósitos a plazo</b>		
Accionistas	\$ 115	67
Directivos	29	11
Otros Relacionados	33	26
	\$ 177	104

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Banco creó reservas crediticias por los créditos otorgados a partes relacionadas de conformidad con la metodología general establecida por la Comisión. El Banco no consideró ningún saldo de sus operaciones con partes relacionadas como irrecuperables o de difícil cobro, por lo que no fue necesaria alguna reserva adicional.

Por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, no hubo cambios en las condiciones existentes de los saldos por cobrar y por pagar con partes relacionadas.

**(19) Cuentas de orden**

**a) Compromisos crediticios**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Líneas por cartas de crédito no ejercidas		
Créditos comerciales	\$ 8,797	8,508

**b) Bienes en fideicomiso o mandato**

La actividad fiduciaria al 31 de diciembre de 2025 y 2024 registrada en cuentas de orden, se analiza a continuación:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fideicomisos		
De garantía, inversión o administración	\$ 82,532	70,934

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Los ingresos devengados por comisiones por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, correspondientes a la actividad fiduciaria, ascienden a \$198 y \$168, respectivamente y son registrados en el rubro de "Comisiones y tarifas cobradas".

**c) Bienes en custodia o en administración**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Bienes en Custodia:		
Títulos emitidos por la entidad	\$ 498	503
Bienes en Administración	2,270	2,514
	\$ 2,768	3,017

Las comisiones devengadas por los años terminados el 31 de diciembre de 2025 y 2024, correspondientes a bienes en administración, ascienden a \$7 y \$10, respectivamente.

**d) Colaterales recibidos por la entidad**

Los colaterales recibidos por el Banco al 31 de diciembre de 2025 y 2024, se analizan a continuación:

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Deuda gubernamental	\$ 550	450

**(20) Información adicional sobre resultados e indicadores financieros**

**a) Margen financiero**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Ingresos por intereses</b>		
Intereses de efectivo y equivalente de efectivo	\$ 168	168
Intereses y rendimientos a favor provenientes de IFCV	18	24
Intereses y rendimientos a favor en operaciones de reporto	33	25
Intereses de cartera de crédito:		
Créditos comerciales		
Actividad empresarial o comercial	1,702	1,699
Entidades financieras	5	8
Créditos a la vivienda	24	30
Comisiones por el otorgamiento del crédito	47	36
Utilidad por valorización	1	2
	\$ 1,998	1,992

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

	2025	2024
<b>Gastos por intereses</b>		
Intereses captación tradicional		
Por depósitos de exigibilidad inmediata	\$ 20	26
Por depósitos a plazo	1,151	1,100
Intereses por préstamos interbancarios y de otros organismos	153	188
Intereses por obligaciones subordinadas	78	67
Intereses sobre pasivos por arrendamiento	11	11
Pérdida por valorización	1	2
	<b>1,414</b>	<b>1,394</b>
	<b>\$ 584</b>	<b>598</b>
<b>b) Comisiones y tarifas cobradas</b>		
Operaciones de crédito	\$ 7	8
Actividades fiduciarias	198	168
Otras comisiones y tarifas cobradas	245	225
	<b>\$ 450</b>	<b>401</b>
<b>c) Comisiones y tarifas pagadas</b>		
Comisiones bancarias	\$ 3	2
Comisiones a brokers	1	1
Amortización comisión de apertura	-	1
Primas pagadas a SHF	2	2
	<b>\$ 6</b>	<b>6</b>
<b>d) Otros ingresos (egresos) de la operación-</b>		
<b>Otros ingresos de la operación</b>		
Utilidad en venta de inmuebles y adjudicados	\$ 7	23
Avalúos	22	21
Seguros	13	12
Visitas de inspección programadas	9	9
Por recuperación SHF	15	21
Depositos no identificados	36	26
Otros ingresos	21	36
	<b>\$ 123</b>	<b>148</b>

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

	2025	2024
<b>Otros egresos de la operación</b>		
Estimación de perdidas crediticias	\$ (2)	(1)
Pérdida en venta de inmuebles y adjudicados	(9)	(21)
Pérdida en venta de derechos fiduciarios	(5)	(5)
Pérdida en bajas de Mobiliario	(1)	-
Aportaciones al IPAB	(56)	(46)
Quebrantos	-	(1)
Estimación de bienes adjudicados	(19)	(24)
Seguros	(12)	(11)
	<b>(104)</b>	<b>(109)</b>
	\$ <b>19</b>	<b>39</b>

**e) Gastos de administración y promoción-**

<b>Gastos de Administración</b>		
Remuneración y prestaciones	\$ 420	409
Honorarios	66	65
Servicios de tecnología	11	8
Gastos de promoción y publicidad	12	15
Impuestos y derechos	2	1
Gastos no deducibles	7	2
Depreciación	10	10
Amortización	5	4
Depreciación por derechos de uso	31	29
Amortización por derechos de uso	2	2
Cuotas	9	9
Gastos de viaje y viáticos	14	13
Gastos legales	50	54
Mantenimiento	35	35
Seguro	18	7
Comunicación	20	13
Mensajería	3	5
Papelería y útiles	1	1
Costo neto del periodo	10	8
IVA no acreditable	41	35
Otros gastos de administración	38	31
PTU causada y diferida	8	12
	\$ <b>813</b>	<b>768</b>

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

**f) Indicadores financieros (no auditado)**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Índice de morosidad	2.38%	2.99%
Índice de cobertura de cartera de crédito vencida	67.22%	58.66%
Eficiencia operativa (gastos de administración y promoción/activo total promedio)	5.00%	5.52%
ROE (utilidad neta/capital contable promedio)	7.64%	11.33%
ROA (utilidad neta/activo total promedio)	0.88%	1.37%
Liquidez (activos líquidos/pasivos líquidos)	254.64%	181.97%
Margen financiero del año ajustado por riesgos crediticios/Activos productivos promedio	3.42%	4.39%

**(21) Información por segmentos**

**a) Factores utilizados en la identificación de segmentos operativos**

El Banco tiene diferentes líneas de negocio identificados como segmentos reportables. Las divisiones ofrecen productos diferentes y son administradas en forma separada con base en la estructura de información interna presentada a la administración del Banco.

Los segmentos operativos reportables y las bases para su segmentación se presentan a continuación:

<b>Segmento reportable</b>	<b>Operaciones</b>
Operaciones crediticias	Corresponde a créditos colocados directamente a particulares y empresas del sector público y privado.
Operaciones de tesorería y banca de inversión	Corresponde a las operaciones de inversión que realiza el Banco por cuenta propia, tales como compraventa de divisas, inversiones en valores, reportos, préstamos de valores y derivados.
Operaciones crediticias de primer piso	Corresponde a créditos colocados directamente a sector público y privado, distinguiendo los que se otorgan con o sin subsidio.
Operaciones crediticias de segundo piso	Corresponde a la canalización de recursos a través de intermediarios financieros bancarios y no bancarios, distinguiendo los que se otorgan con o sin subsidio, tanto al sector privado como al público.
Agente financiero del gobierno federal	Es aquel mediante el cual canaliza directamente al Gobierno Federal recursos obtenidos de organismos internacionales.
Operaciones de tesorería y banca de inversión	Son aquellas a través de las cuales se participa en el capital de riesgo de empresas públicas y privadas orientado a consolidar la estructura financiera de las mismas, incluyendo las operaciones de inversión que realiza el Banco por cuenta propia, tales como inversiones en valores, reportos, préstamos de valores y derivados.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

**b) Información sobre segmentos operativos reportables**

**31 de diciembre de 2025**

	Operaciones crediticias	Operaciones de Tesorería y banca de inversión	Otros segmentos	Total
<b>Operaciones con clientes externos</b>				
Ingresos por intereses	\$ 1,779	219	-	1,998
Gastos por intereses	(1,258)	(215)	59	(1,414)
Margen financiero	521	4	59	584
Estimación preventiva para riesgos crediticios	(71)	-	-	(71)
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	450	4	59	513
Comisiones y tarifas cobradas	241	-	209	450
Comisiones y tarifas pagadas	(4)	-	(2)	(6)
Otros egresos de la operación, neta	25	-	(6)	19
Gastos de administración y promoción	(477)	(4)	(332)	(813)
Resultado de la operación	235	-	(72)	163
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas, asociadas y negocios conjuntos	-	4	-	4
<b>Resultado antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>\$ 235</b>	<b>4</b>	<b>(72)</b>	<b>167</b>
Activos	\$ 12,945	2,602	1,120	16,667
Pasivos	\$ 11,271	2,589	878	14,738

**31 de diciembre de 2024**

	Operaciones crediticias	Operaciones de Tesorería y banca de inversión	Otros segmentos	Total
<b>Operaciones con clientes externos</b>				
Ingresos por intereses	\$ 1,775	217	-	1,992
Gastos por intereses	(1,334)	(216)	156	(1,394)
Margen financiero	441	1	156	598
Estimación preventiva para riesgos crediticios	43	-	-	43
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios	398	1	156	555
Comisiones y tarifas cobradas	214	-	187	401
Comisiones y tarifas pagadas	(4)	-	(2)	(6)
Otros egresos de la operación, neta	43	-	(4)	39
Gastos de administración y promoción	(471)	(5)	(292)	(768)
Resultado de la operación	180	(4)	45	221
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas, asociadas y negocios conjuntos	-	4	-	4
<b>Resultado antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>\$ 180</b>	<b>-</b>	<b>45</b>	<b>225</b>

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

	Operaciones crediticias	Operaciones de Tesorería y banca de inversión	Otros segmentos	Total
Activos	\$ 12,124	2,379	1,087	15,590
Pasivos	9,712	2,015	2,076	13,803

**c) Conciliación de información reportable contra resultados (no auditados)**

A continuación, se presenta la conciliación de los ingresos, utilidades o pérdidas, activos y otros conceptos de los segmentos operativos revelados contra el importe total presentado en los estados financieros de los ejercicios 2025 y 2024:

	2025	2024
<b>Margen financiero</b>		
Margen financiero de segmentos reportables	\$ 525	442
Importe no asignado	59	156
	\$ 584	598
<b>Margen financiero ajustado por riesgos crediticios</b>		
Margen financiero ajustado por riesgos crediticios por intereses de segmentos reportables	\$ 453	399
Importe no asignado	59	156
	\$ 512	555
<b>Resultado de la operación</b>		
Resultado de la operación por intereses de segmentos reportables	\$ 234	176
Importe no asignado	(71)	45
	\$ 163	221
<b>Resultado antes de impuestos a la utilidad</b>		
Resultado antes de impuestos a la utilidad por intereses de segmentos reportables	\$ 238	180
Importe no asignado	(71)	45
Resultado antes de impuestos a la utilidad	\$ 167	225
<b>Activo</b>		
Activos de segmentos reportables	\$ 15,547	14,503
Importe no asignado	1,120	1,087
	\$ 16,667	15,590
<b>Pasivo</b>		
Pasivo de segmentos reportables	\$ 13,860	11,727
Importe no asignado	878	2,076
	\$ 14,738	13,803

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

**(23) Compromisos y pasivos contingentes**

- (a) El Banco renta los locales que ocupan sus oficinas administrativas, así como computadoras y equipo de transporte, de acuerdo con contratos de arrendamiento con vigencias definidas. El gasto total por rentas ascendió a \$41 y \$39 en 2025 y 2024, respectivamente. El importe de las rentas anuales por pagar, derivadas de los contratos de arrendamiento con vigencia definida promedio es de 3 a 5 años, los pagos de las rentas.
- (b) El Banco ha celebrado contratos de prestación de servicios con compañías relacionadas, en los cuales éstas se comprometen a prestarle los servicios de Seguros y Eventos. Estos contratos son por tiempo indefinido y por evento respectivamente. El total de pagos por este concepto fue de \$2 en ambos años y se incluye en los gastos de administración en el estado de resultado integral.

Existe un pasivo contingente derivado de los beneficios a los empleados, que se menciona en la nota 16.

- (c) En el curso normal de las operaciones, el Banco han sido objeto de algunos juicios y reclamaciones, que no se espera tengan un efecto negativo importante en la situación financiera y resultados de operaciones futuras.
- (d) De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.
- (e) De acuerdo con la Ley del ISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables. En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

**(24) Administración de riesgos (no auditado)**

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.

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

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

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

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

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

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

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

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

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

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

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

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

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

Mensual

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

Trimestral

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

Anual:

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

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

- a) Identificación de las posiciones y sus correspondientes factores de riesgo de mercado.
- b) Estimación de la sensibilidad de las posiciones a cada uno de los factores de riesgo que impactan en su valor económico.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

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

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

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

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

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

a) Valor en Riesgo (VaR):

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

b) Pruebas de Backtesting:

Con el propósito de evaluar la capacidad de pronóstico de las pérdidas potenciales a partir de la estimación del VaR diario, se realiza por lo menos una prueba de "Backtesting" al año. Este tipo de pruebas permite llevar un control de la revisión de los supuestos subyacentes en la estimación del VaR, para su ulterior corrección, en el evento de así ameritarlo.

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

c) Pruebas de sensibilidad:

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

Movimientos de + 100 p.b en tasa

Movimientos de + 10 p.b en sobretasa

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

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

**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.

**Riesgos de crédito que afectan el costo crediticio y el margen financiero**

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

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

Se tienen implementadas políticas y procedimientos para mantener un portafolio sano, diversificado y con riesgo prudente y controlado, entre las que destacan el establecimiento de indicadores de exposición de riesgo crediticio y sus posibles variaciones, considerando la naturaleza de los portafolios, así como la calidad crediticia de los mismos. Los límites e indicadores se someten anualmente a la autorización del Consejo de Administración y su evolución es vigilada e informada mensualmente al Comité de Riesgos.

**Evaluación y seguimiento del riesgo crediticio:**

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

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

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

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

**Cartera comercial:** Se compone principalmente de créditos para la construcción de viviendas.

**Cartera vivienda:** Créditos individuales para la adquisición de vivienda.

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 Comisión.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Conjuntamente con las evaluaciones trimestrales del seguimiento crediticio se determinan las concentraciones de riesgo crediticio, por acreditado o grupo de riesgo, tipo de riesgo y zona geográfica.

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

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.

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

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

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

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

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

#### Riesgo de Crédito

Para mitigar el riesgo de crédito se cuenta con la admisión de diferentes garantías que atenúan la severidad de la pérdida en el cálculo de las reservas, en este tenor para la Cartera Comercial se cuentan con 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).

#### Riesgo de Liquidez

La liquidez es de suma importancia para la Institución, por lo cual preocupados por el manejo de liquidez en la Tesorería se cuenta con una política de inversión la cual fija un piso de operación de esta área el cual se vigila de forma diaria, así como la captación del público en general misma que se revisa también de forma diaria y semanal en el Comité de 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 Fondeo Estable Neto (CFEN).

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

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.

#### Riesgo Operacional

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 los diferentes riesgos que se consideran en la definición de ROp 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).

Respecto al riesgo legal, 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 la 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:

- Diseñar, mantener y desarrollar el modelo de gestión y control del ROP, promoviendo el desarrollo de una cultura de riesgo operacional en la Institución.
- Velar por el adecuado diseño, mantenimiento e implementación del cuerpo normativo de riesgo operacional.
- Impulsar a las unidades de negocio, para que supervisen de forma eficaz los riesgos identificados.

#### II. Información de la administración del riesgo de crédito:

##### a) 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.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

b) Información cuantitativa:

Las exposiciones brutas de la cartera de crédito de Banco Inmobiliario Mexicano al cierre del cuarto trimestre de 2025 así como las exposiciones medias por tipo de cartera fueron las siguientes:

202512			
Tipo de cartera	Saldo al cierre 202512	% Participación	Saldo Promedio de los últimos tres meses
Comercial	\$ 13,026	99%	\$ 12,698
Hipotecaria de vivienda	195	1%	201
	<b>\$ 13,221</b>		<b>\$ 12,899</b>

En el siguiente cuadro se muestra un resumen del comportamiento de la cartera crediticia total al cuarto trimestre del 2025:

202512						
Tipo de Cartera	PI*	SP*	Exp	Rsvas	% Rsvas	IMOR
Comercial	4.33%	37.30%	13,066	211	1.61%	2.42%
Hipotecario	1.64%	26.14%	196	1	0.43%	0.11%
<b>Cartera Total</b>	<b>4.29%</b>	<b>37.24%</b>	<b>13,262</b>	<b>212</b>	<b>1.60%</b>	<b>2.38%</b>
<b>PI*</b>	<b>Probabilidad de Incumplimiento ponderada por saldo</b>					
<b>SP*</b>	<b>Severidad de la pérdida Ajustada a la Pi</b>					

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

Tipo de Cartera	Exposición	Cartera Etapa 3	Reservas	ICOR
Comercial	13,066	316	211	66.75%
Hipotecario	196	0	1	374.54%
<b>TOTAL</b>	<b>13,262</b>	<b>316</b>	<b>212</b>	<b>66.97%</b>

La distribución geográfica de las exposiciones desglosadas en las entidades federativas y por tipo de cartera al cierre del cuarto trimestre de 2025 fueron como se muestra en la hoja siguiente.

(Continúa)



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

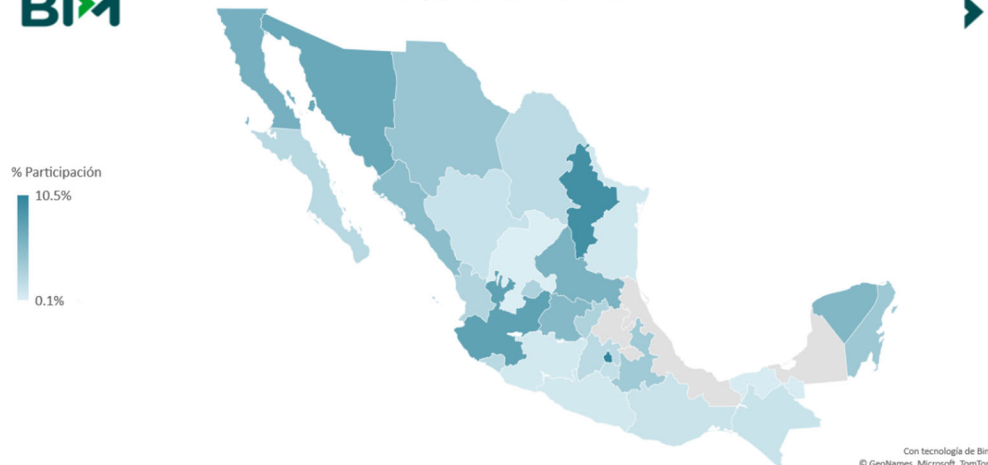
Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

202512				
Entidad federativa	Comercial	Hipotecaria de Vivienda	Total General	% Participación
CIUDAD DE MÉXICO	1,364	23	1,387	10.5%
NUEVO LEÓN	1,232	11	1,243	9.4%
JALISCO	990	22	1,012	7.7%
SONORA	929	4	933	7.1%
BAJA CALIFORNIA	796	32	828	6.3%
SAN LUIS POTOSÍ	774	17	791	6.0%
YUCATÁN	723	7	730	5.5%
GUANAJUATO	699	3	702	5.3%
SINALOA	657	-	657	5.0%
CHIHUAHUA	542	2	544	4.1%
QUINTANA ROO	474	36	510	3.9%
PUEBLA	489	1	490	3.7%
AGUASCALIENTES	373	2	375	2.8%
QUERÉTARO	369	2	371	2.8%
NAYARIT	350	1	351	2.7%
BAJA CALIFORNIA SUR	298	-	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	206	1.6%
DURANGO	175	2	177	1.3%
CHIAPAS	157	-	157	1.2%
OAXACA	154	-	154	1.2%
CAMPECHE	103	1	104	0.8%
TAMAULIPAS	93	-	93	0.7%
GUERRERO	91	-	91	0.7%
MICHOACÁN	75	-	75	0.6%
VERACRUZ	41	5	46	0.4%
TABASCO	45	-	45	0.3%
HIDALGO	22	1	23	0.2%
ZACATECAS	14	-	14	0.1%
<b>Total general</b>	<b>13,026</b>	<b>195</b>	<b>13,221</b>	<b>100%</b>



Saldo por entidad federativa



(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

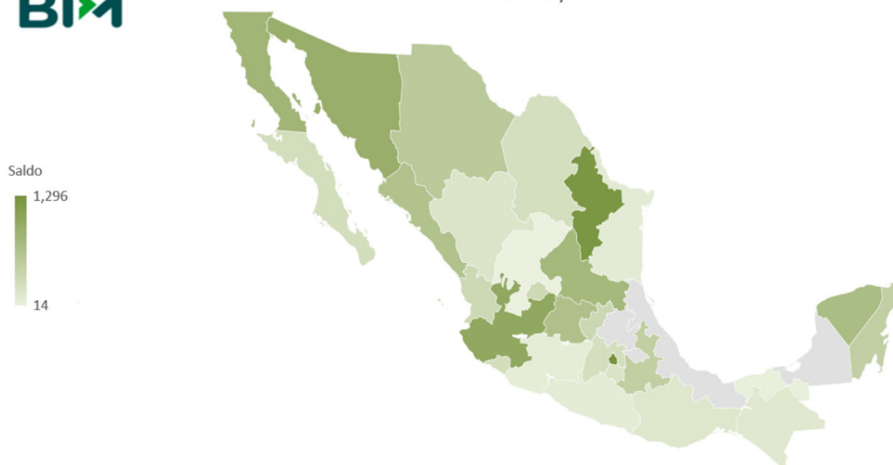
(Millones de pesos)

La distribución geográfica de las exposiciones (saldo insoluto) desglosadas en las entidades federativas, tipo de cartera y estatus de créditos en etapa 1 o 2 al cierre del cuarto trimestre de 2025 se muestra a continuación:

Entidad federativa	Comercial	Hipotecaria de Vivienda	Total General
CIUDAD DE MÉXICO	1,272	23	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	-	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	-	277
COLIMA	272	1	273
COAHUILA	262	1	263
ESTADO DE MÉXICO	236	20	256
MORELOS	201	3	204
DURANGO	175	2	177
OAXACA	154	-	154
CHIAPAS	136	-	136
CAMPECHE	103	1	104
TAMAULIPAS	93	-	93
GUERRERO	88	-	88
MICHOACÁN	75	-	75
TABASCO	46	-	46
VERACRUZ	32	5	38
HIDALGO	21	1	22
ZACATECAS	14	-	14
<b>Total general</b>	<b>12,711</b>	<b>195</b>	<b>12,906</b>



Saldo en E1 y E2



Con tecnología de Bing  
© GeoNames, Microsoft, TomTom

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

La distribución geográfica de las exposiciones (saldo insoluto) desglosadas en las entidades federativas, tipo de cartera y estatus de créditos en etapa 3 al cierre del cuarto trimestre de 2025 fueron las siguientes:

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



Saldo en E3



Serie1



Con tecnología de Bing  
© GeoNames, Microsoft, TomTom

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

La distribución de las exposiciones (saldo insoluto) por sector económico o por tipo de contraparte al cierre del cuarto trimestre de 2025 fueron las siguientes:

202512		
Contraparte / Sector Económico	Saldo	% Participación
Sector Secundario / Construcción	13,015	98.44%
Persona Física	195	1.47%
Sector Terciario / Financiera	11	0.08%
<b>Total general</b>	<b>13,221</b>	

El desglose de la cartera por plazo remanente de vencimiento por principales tipos de posiciones crediticias al cierre del cuarto trimestre del 2025 (Solo créditos en etapa 1 o 2):

Vencimiento Remanente en Meses	Comercial	Hipotecaria de vivienda	Total
[0-12]	2,817	1	2,818
(12-24]	4,442	9	4,451
(24-36]	4,247	14	4,261
(36-48]	975	23	998
(48-60]	163	12	175
(60-72]	53	13	66
(72-84]	-	25	25
(84-96]	-	31	31
(96-108]	-	32	32
(108-120]	-	12	12
(120-132]	-	8	8
(132-144]	-	5	5
(144-156]	14	1	15
(156-168]	-	4	4
(168-180]	-	-	-
(180-192]	-	-	-
(192-204]	-	5	5
(204-216]	-	-	-
(216-228]	-	-	-
(228-240]	-	-	-
(240-252]	-	-	-
(252-264]	-	-	-
(264-276]	-	-	-
(276-288]	-	-	-
(288-300]	-	-	-
	<b>12,711</b>	<b>195</b>	<b>12,906</b>

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:

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Cartera	Contrapartes	Monto del Crédito	Saldo de Apertura
Comercial	Sector Secundario / Construcción	305	266
<b>TOTAL</b>		<b>305</b>	<b>266</b>

La distribución geográfica de las exposiciones y reservas desglosadas en las entidades federativas de la cartera en etapa 3 al cierre del cuarto trimestre de 2025:

Entidad Federativa	Región	Saldo Apertura	Saldo Cierre	Reserva
AGUASCALIENTES	OCCIDENTE	35	39	14
BAJA CALIFORNIA SUR	NOROESTE	19	19	7
CHIAPAS	ORIENTE	3	17	6
CIUDAD DE MÉXICO	METROPOLITANA	77	91	33
COLIMA	OCCIDENTE	17	8	3
ESTADO DE MÉXICO	CENTRO	31	16	6
GUANAJUATO	BAJÍO	11	22	8
JALISCO	OCCIDENTE	5	2	1
MORELOS	CENTRO	3	1	0
NAYARIT	OCCIDENTE	9	9	3
PUEBLA	ORIENTE	8	11	4
QUERÉTARO	BAJÍO	8	16	6
QUINTANA ROO	ORIENTE	14	33	14
SAN LUIS POTOSÍ	BAJÍO	4	7	2
SINALOA	NOROESTE	2	1	1
SONORA	NOROESTE	2	4	1
VERACRUZ	ORIENTE	16	5	2
YUCATÁN	ORIENTE	2	1	0
<b>Total general</b>		<b>266</b>	<b>305</b>	<b>109</b>

Las reservas para riesgos crediticios clasificadas conforme al artículo 129 de las disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de créditos al cierre del cuarto trimestre de 2024, fueron como se muestra a continuación:

202512	IMPORTE CARTERA CREDITICIA	RESERVAS PREVENTIVAS NECESARIAS		
		CARTERA COMERCIAL	CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA	TOTAL RESERVAS PREVENTIVAS
<b>EXCEPTUADA</b>				
<b>CALIFICADA</b>				
Riesgo A	11,924	52	0	52
Riesgo B	815	20	0	20
Riesgo C	129	12	0	12
Riesgo D	354	119	0	119
Riesgo E	10	9	-	9
<b>TOTAL</b>	<b>13,232</b>	<b>211</b>	<b>1</b>	<b>212</b>

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.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Análisis de Cartera Comercial 202509 vs 202512

**Análisis Cartera Comercial  
Trimestral**

	Exposición	Reservas	Reservas / Exp	# Créditos
<b>202509</b>	<b>12,461</b>	<b>222</b>	<b>1.78%</b>	<b>611</b>
Por Liquidación (cualquier tipo de crédito) o saldo cero en el crédito revolvente*	-289	-16	5.47%	87
Por Originación (cualquier tipo de crédito)	1,922	9	0.48%	107
Reactivación del crédito revolvente*	0	0	1.19%	2
Por Amortización	-2,108	-16	0.77%	349
Por Ministración	1,080	5	0.45%	187
Por deterioro	n/a	20		113
Por mejora	n/a	-14		133
<b>202512</b>	<b>13,066</b>	<b>211</b>	<b>1.61%</b>	<b>631</b>
<b>Subtotal</b>	<b>605</b>	<b>-11</b>	<b>-17 PB</b>	<b>20</b>
<b>Cambio Porcentual</b>	<b>4.85%</b>	<b>-5.02%</b>	<b>N/A</b>	<b>3.27%</b>
Aplicaciones de reservas por adjudicados, quebranto o quita y por condonaciones.		26		
<b>Cambio Porcentual con AR</b>		<b>6.58%</b>		

\*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.

Para la cartera hipotecaria y de vivienda de 202409 a 202412

**Análisis Cartera Individual  
Trimestral**

	Exposición (Saldo cartera sin accesorios)	Reservas	Reservas / Saldo	# Créditos
<b>202509</b>	<b>210</b>	<b>2</b>	<b>0.75%</b>	<b>1,209</b>
Por Liquidación	- 7	- 1	13.84%	40
Por Originación	-	-	0.00%	0
Por deterioro*	0	0	70.71%	9
Por amortización	- 7	0	-2.27%	
Por reestructura	-	-	0.00%	0
<b>202512</b>	<b>196</b>	<b>1</b>	<b>0.43%</b>	<b>1169</b>
<b>Subtotal</b>	<b>- 14</b>	<b>- 1</b>	<b>-32 PB</b>	<b>- 40.00</b>
<b>Cambio Porcentual</b>	<b>-6.74%</b>	<b>-46.51%</b>	<b>N/A</b>	<b>-3.31%</b>
Aplicación de reservas por venta de derechos litigiosos y castigos.		3		
<b>Cambio % con AR</b>		<b>168.31%</b>		

\* 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.

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.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

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

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

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

Garantías reales no financieras admisibles son inmuebles comerciales o residenciales que cumplan con los requisitos de las disposiciones.

Garantías personales admisibles es una obligación asumida por un tercero como garantía de la obligación del deudor principal.

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

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

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

Información cualitativa:

BIM ha buscado en reestructurar su fondeo dando mayor peso al financiamiento con recursos de la captación. Para el cierre de diciembre de 2025 el monto captado alcanzó los \$12,743 (+\$1,463 vs 202412) con una tasa promedio ponderada de 8.80 % (- 196 P.B. vs 202412) y un plazo promedio ponderado remanente de 147.78 días (- 41.02 días vs 2024012). Estos resultados reflejan los esfuerzos que ha realizado la Administración para fortalecer la estructura de fondeo. Dadas las expectativas de bajada de tasas que se pronosticaban a inicios del año 2025, de manera estratégica se ha buscado incentivar la captación recursos a tasa variable. Las expectativas para el año 2026 continúan con la misma tendencia en cuanto a la reducción de las tasas de referencia, por lo que se seguirá con el mismo enfoque de captación a tasa variable.

Por la parte activa, en la cartera comercial se tiene una tasa promedio ponderada de 12.83 % con 667 días remanentes. La tasa de esta cartera se asigna considerando la TIIE de fondeo compuesta por adelantado a 28 días + puntos base. 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.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

Banco Inmobiliario Mexicano tiene activos líquidos de alta calidad mantenidos a vencimiento por poco más de \$210 propensos a ser afectados por la variación de las tasas de interés por tratarse de BondesF, los cuales revisan tasa cada 28 días.

Al cuarto trimestre del año en curso se cuentan con 2,100,000 títulos de BondesF que suman \$210 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 diciembre de 2027.

miércoles, 31 de diciembre de 2025

Posición Propia									
Posición	Títulos	Precio Sucio	Precio Limpio	Valor de la Posición	Valor Nominal	fecha de vencimiento	fecha de calculo	días por vencer	
LFGOBFED270318	1,000,000	100.006717	99.868661100,006,717.00	100,000,000.00	100,000,000.00	18/03/2027	31/12/2025		442.00
LFGOBFED271202	300,000	99.684238	99.68423829,905,271.40	30,000,000.00	30,000,000.00	02/12/2027	31/12/2025		701.00
LFGOBFED261001	500,000	100.079762	99.94170650,039,881.00	50,000,000.00	50,000,000.00	01/10/2026	31/12/2025		274.00
LFGOBFED260226	300,000	99.990213	99.99021329,997,063.90	30,000,000.00	30,000,000.00	26/02/2026	31/12/2025		57.00
<b>Total</b>				<b>209,948,933.30</b>					

Valores									
Fecha de liquidación - Tipo de Operación	Folio SE - Tipo de Operación	Posición	Títulos	Precio Compra	Precio Sucio	Valor de la Posición Precio de Compra	Valor de la Posición Precio de Vector	Intereses por Cobrar	
2025-12-31	4123 REPORTE	LF300725	5,532,935	99.40473144		99.341902549,999,917.75	549,652,286.54	223,055.52	
<b>Total</b>							<b>549,652,286.54</b>		

Información cualitativa Riesgo de Mercado:

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

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

Instrumento	No. Títulos	Valor de la Posición	Fecha de Adquisición	a de Vencimi	Media P&L	VaR	CVaR
LFGOBFED270318	1,000,000	100	14/11/2018	18/03/2027	0	1	1
LFGOBFED271202	300,000	30	28/05/2020	02/12/2027	- 0	0	0
LFGOBFED261001	500,000	50	04/10/2019	01/10/2026	0	0	0
LFGOBFED260226	300,000	30	26/03/2025	26/02/2026	- 0	0	0
<b>Total</b>		<b>210</b>					

De forma agregada, es decir, del portafolio total.

VaR del Portafolio Total	
Media P&L	0
Desviación P&L	0
Nivel de Confianza	1
VaR	1
CVaR	1
<b>Backtesting Cobertura</b>	<b>2</b>

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

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 1 excepción con un factor multiplicador de 1.5, es decir, si el VaR es de 6,675\* 1.5 = 10,012.

Análisis de Sensibilidad al Riesgo de Mercado a diciembre de 2025.

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	Base	+25 pb	-25 pb	+50 pb	-50 pb
		Posición				
LFGOBFED270318	1,000,000	100.01	99.72	100.30	99.43	100.59
LFGOBFED271202	300,000	29.91	29.77	30.04	29.64	30.18
LFGOBFED261001	500,000	50.04	49.95	50.13	49.86	50.22
LFGOBFED260226	300,000	30.00	29.99	30.01	29.97	30.02
		<b>209.95</b>	<b>209.42</b>	<b>210.48</b>	<b>208.89</b>	<b>211.01</b>

VaR del Portafolio Total	VaR +25pb	VaR -25pb	VaR +50pb	VaR -50pb
Media P&L	0	0	0	0
Desviación P&L	0	0	0	0
Nivel de Confianza	0.99	0.99	0.99	0.99
VaR	1	1	1	1
Porcentaje del Portafolio	0.50%	0.50%	0.50%	0.50%
CVaR	1	1	1	1
Porcentaje del Portafolio	0.51%	0.51%	0.51%	0.52%

VII. En relación con el riesgo operacional:

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

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

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”.

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 3 % quedando por debajo de nuestro límite de tolerancia que es el 0.33 % del capital básico de BIM.

Objetivos de la administración:

La Institución tiene como objetivos para la administración del riesgo operacional a los siguientes: Impulsar la cultura de administración de riesgos al interior del Banco con cápsulas informativas de forma trimestral 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.

La primera línea de defensa la constituyen las unidades de negocio, que son responsables de la gestión de los riesgos actuales y emergentes y de la ejecución de los procedimientos de control.

La segunda línea de defensa la constituyen las unidades especializadas en control (Control Interno, Unidad de Administración Integral de Riesgos). Esta línea identifica los riesgos actuales y emergentes, define los controles, supervisa la correcta implantación de los mismos, proporciona formación y asesoría a la primera línea.

La tercera línea de defensa la constituye la Dirección de Auditoría Interna, la cual, realizará la revisión de los procesos y su viabilidad de los controles. Adicional, tendrá una actividad que asegurará que el quehacer de la primera línea se ejecute de acuerdo a los manuales de procedimientos, lo anterior, con la auditoría de procedimientos que entraron en vigor en el año de 2023.

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

Riesgo Legal:

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

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

- 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.

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 como se muestra a continuación:

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

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

**(25) Pronunciamientos normativos emitidos recientemente****Pronunciamientos normativos emitidos por el CINIF**

El CINIF ha emitido las Mejoras que se mencionan a continuación:

**Mejoras a las NIF 2025**

Las principales mejoras no generaron cambios contables para el Banco.

**NIF A-1 Marco Conceptual de las Normas de Información Financiera** - Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1º de enero de 2025, permitiendo su aplicación anticipada a partir de 2024 si se adoptan anticipadamente las revelaciones de las NIF particulares aplicables al tipo de entidad que corresponda. Incluye la definición de entidades de interés público y requiere que se revele si la entidad se considera una entidad de interés público o una entidad que no es de interés público. Divide los requerimientos de revelación de las NIF en: i) revelaciones aplicables a todas las entidades en general (entidades de interés público y entidades que no lo son), y ii) revelaciones adicionales obligatorias solo para las entidades de interés público. Cualquier cambio que genere debe reconocerse conforme a la NIF B-1 Cambios contables y correcciones de errores.

(Continúa)



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

Notas a los estados financieros

(Millones de pesos)

**NIF B-2 Estado de flujos de efectivo-** Entró en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1º. de enero de 2025. Adiciona requerimientos de revelación sobre los acuerdos de financiamiento a proveedores. La Compañía aplicó esta mejora a las NIF a partir del 1 de enero de 2025 reconociendo los efectos de su adopción de forma retrospectiva con base en la NIF B-1 “Cambios contables y correcciones de errores”.

**NIF B-3 Estado de resultado integral, y NIF C-3 Cuentas por cobrar-** Entró en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1º. de enero de 2025. Esta mejora modifica los requerimientos de estas NIF respecto a la presentación de los descuentos, las bonificaciones y las devoluciones en un rubro por separado dentro del estado de resultado integral, para eliminar cualquier inconsistencia con lo previsto por la NIF D-1 Ingresos por contratos con clientes. La Compañía aplicó esta mejora a las NIF a partir del 1 de enero de 2025 reconociendo los efectos de su adopción de forma retrospectiva con base en la NIF B-1 “Cambios contables y correcciones de errores”.

**NIF B-15 Conversión de monedas extranjeras-** Entró en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1º. de enero de 2025. Establece la normativa aplicable a la intercambiabilidad de la moneda. La Compañía aplicó esta mejora a las NIF a partir del 1 de enero de 2025 reconociendo los efectos de su adopción de forma retrospectiva con base en la NIF B-1 “Cambios contables y correcciones de errores”.

**NIF C-6 Propiedades planta y equipo-** Entró en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1º. de enero de 2025. Elimina el método de depreciación especial como otro método de depreciación alternativo e incluye en la NIF la descripción de cada uno de los métodos de depreciación. La Compañía aplicó esta mejora a las NIF a partir del 1 de enero de 2025 reconociendo los efectos de su adopción de forma retrospectiva con base en la NIF B-1 “Cambios contables y correcciones de errores”.

**NIF C-20 Instrumentos financieros para cobrar principal e interés-** Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1º. de enero de 2026, permitiendo su aplicación anticipada. Adiciona requerimientos aplicables a Entidades de Interés Público (EIP) respecto a revelar información que permita a los usuarios de los estados financieros conocer la incertidumbre de los flujos de efectivo futuros, como inversionista y/o emisor de este tipo de instrumentos

