

COMUNICADO DE PRENSA

Moody's Local México asigna la evaluación de calidad de administrador de activos de cuentas por cobrar de Banco Inmobiliario Mexicano

ACCIÓN DE EVALUACIÓN

CIUDAD DE MÉXICO

14 de mayo de 2025

Moody's Local MX S.A. de C.V., I.C.V. ("Moody's Local México") asigna la evaluación de calidad de administrador de activos de cuentas por cobrar (SQ, por sus siglas en inglés) de SQ2.mx a Banco Inmobiliario Mexicano, S.A., Institución de Banca Múltiple (BIM). La acción de evaluación se resume en el siguiente detalle:

Tipo de evaluación/ Instrumento	Evaluación actual	Evaluación anterior
Banco Inmobiliario Mexicano, S.A., Institución de Banca Múltiple (BIM)		
Evaluación de calidad de administrador de activos	SQ2.mx	NA

Fundamentos de la Evaluación

BIM cuenta con 447 empleados y tiene una red nacional de 15 oficinas distribuidas en 6 Divisiones Regionales, una sucursal bancaria en la capital del país y un centro financiero en el Estado de México. Las oficinas están estratégicamente ubicadas cerca de los proyectos y necesidades de inversión y financiamiento.

A diciembre de 2024, BIM cuenta con una cartera por MXN 12,341 millones y fideicomisos administrados por MXN 70,934 millones. Su principal enfoque de negocio son los créditos puente (cartera empresarial).

Los factores analizados para la evaluación fueron los siguientes:

1) Administración de créditos se evalúa en Arriba del promedio (+)

Los sistemas de administración de créditos de BIM se consideran adecuados y eficaces, los cuales permiten una amplia generación de reportes de manera automática, facilidad de conciliación de la cobranza, descarga de base de datos y seguimiento de la cartera. Se considera positivo que los sistemas de administración de créditos presenten candados en caso de que se escriba algún dato erróneo.

BIM cuenta también con apoyo de personas físicas y morales para realizar avalúos, *brokers* inmobiliarios, asesoría jurídica, *data centers* y supervisión de obra. Es

CONTACTOS

Rodrigo Granovsky
Associate Director Credit Analyst/ML
+52.55.1253 5747
Rodrigo.Granovsky@moodys.com

Alan Deytha
Credit Analyst/ML
+52.55.1555 5316
Alan.DeythaMon@moodys.com

Valeria Seefoo
Associate/ML
+52.55.1253 5354
Valeria.Seefoo@moodys.com

Vicente Gómez
Ratings Manager/ML
+52 55.1555 5304
Vicente.Gomez@moodys.com

SERVICIO AL CLIENTE

México
+52.55.12535700

importante señalar que BIM cuenta con un custodio para el manejo de los expedientes físicos.

2) Cobranza se evalúa en Promedio (+)

El seguimiento de la cobranza de los créditos es gestionado por las oficinas de atención, exceptuando los grupos empresariales que por diversas razones han sido traspasados a la dirección de recuperación empresarial sin la necesidad de tener más de 90 días de atrasos.

El área de seguimiento es responsable de informar semanalmente aquellos asuntos pendientes de pago para que las oficinas de atención realicen la gestión de cobro directamente con el cliente. El área de Operaciones Activas a través de la Gerencia de Cartera Empresarial valida que los pagos se apliquen de manera automática.

El Índice de Morosidad (IMOR) al cierre de 2024 fue de 3.0%, lo que se encuentra ligeramente por encima del promedio de los bancos comerciales medianos que tuvieron un IMOR del 2.5% a la misma fecha. BIM ha mostrado un perfil de riesgo en transición a un perfil conservador, evidenciado por su historial de mejora en el desempeño en la calidad de activos, la evolución a la baja en la tendencia de morosidad a la par del crecimiento de la cartera de crédito. Se evaluaría de manera positiva una disminución consistente en dicho índice durante los próximos 12 a 18 meses.

3) Mitigación de pérdidas se evalúa en Promedio (+)

La gestión del riesgo se considera por el banco como un elemento competitivo de carácter estratégico. 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) en línea con la Circular Única de Bancos y otras regulaciones bancarias vigentes. Para apoyar 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.

Además, en este factor se consideran positivas las acciones de cobranza temprana y preventiva llevadas a cabo por las diferentes áreas del banco. El banco utiliza diversos canales para realizar el contacto con el deudor: llamada telefónica, envío de correo, monitoreo del sistema pago, visita al cliente en su oficina y se hace guardia hasta tener compromiso de pago. Aproximadamente un 5% de la cartera deteriorada alcanza algún tipo de proceso judicial.

La Recuperación Empresarial (Cobranza Extrajudicial) la realiza personal de BIM, no se contrata a algún externo. Sin embargo, existen asuntos que se promueven como cesiones de derechos litigiosos a través del canal de los *brokers* de bienes adjudicados a los cuales se les paga una comisión de éxito al momento de la liquidación de la cesión.

Respecto a las tasas de solución y regularización, se evaluarán de manera positiva aumentos en dichas tasas ya que a 2024 el número de créditos que permanecen sin cambios año con año es significativo.

4) Ejecución se evalúa en Promedio (+)

En cuanto a la ejecución, el proceso sigue una pauta similar a las mejores prácticas del mercado. Al inicio del proceso judicial se entrega el expediente al despacho que llevará el caso; una vez recibido, se revisa y analiza para confirmar la calidad de los documentos requeridos, y con ello determinar al despacho externo que llevará a cabo la estrategia de recuperación por la vía judicial correspondiente.

El cálculo del avalúo de la garantía se realiza en apego a las reglas de carácter general que establece la metodología para la valuación de inmuebles objeto de crédito garantizados a la vivienda. En cuanto a los criterios generales para la realización y certificación de avalúos, emisión y vigencia, la fecha de certificación del avalúo es considerada como la fecha de emisión de éste. Para fines administrativos los avalúos tienen una vigencia de seis

meses, contado a partir de la fecha de su emisión, siempre que no cambien las características físicas del inmueble o las condiciones generales del mercado inmobiliario. En promedio a BIM le toma 810 días desde la presentación de la demanda hasta la adjudicación del inmueble.

La tasa de recuperación promedio anual de 2019 a 2024 es de 35%. En relación con las propiedades adjudicadas en los últimos 5 años por parte de BIM, se trata de casas, departamentos, lotes comerciales y terrenos.

5) Estabilidad se evalúa en Arriba del promedio (+)

En este factor Moody's Local México utilizó la calificación de depósitos en moneda local a largo plazo de A-.mx con perspectiva estable de BIM. Además de considerar la estabilidad financiera, se evaluó de manera positiva el crecimiento de la cartera en conjunto con un índice de morosidad más bajo en 2024, demostrando así que los criterios de originación, administración y cobranza de créditos son eficientes.

Asimismo, se considera que BIM cuenta con accionistas y un equipo directivo con una experiencia significativa en el sector financiero, específicamente en el sector inmobiliario. El equipo directivo suma en conjunto más de 27 años de experiencia. Se considera positivo el crecimiento del personal que labora en el banco, sin embargo, para beneficios de esta evaluación una disminución gradual en el índice de rotación de personal se valorará positivamente.

Respecto a auditoría interna y externa, BIM tiene los manuales respectivos en donde se delinear los procesos llevados a cabo para el correcto funcionamiento y las personas que son parte del área cuentan con años de experiencia además de presentar una estructura robusta. Adicional, se valoraría positivo que se disminuyan el número de incidencias encontradas, así como el tiempo en resolver cada incidencia.

Los sistemas de información del banco son desarrollos internos, los cuales se ejecutan en un entorno *host*, para producir información confiable, comprensible y comparable. Estos sistemas fueron evaluados positivamente dado que son robustos y permiten una eficiente gestión de la cartera, minimizando errores y brindando la capacidad de generar reportes detallados de diversos rubros de forma eficaz, con cortes diarios. Se evaluó de manera positiva el correcto plan de recuperación de desastres con el que cuenta el banco, así como el bajo tiempo que toma en recuperar cada sistema (28 en total).

Factores que pueden generar una mejora o un deterioro de la evaluación

Los factores que podrían conducir a un alza en la evaluación incluyen: 1) disminución del índice de morosidad, 2) mejora en las tasas de solución y recuperación 3) disminución en las tasas de rotación de personal y, 4) disminución gradual en el número de incidencias encontradas por parte del área de auditoría.

Los factores que podrían conducir a una baja en la evaluación incluyen: 1) mayor concentración de tareas en la misma cantidad de colaboradores, 2) menor efectividad de la estrategia de mitigación en los cajones de morosidad baja y media, 3) tendencia creciente de los casos que alcanzan el proceso de recuperación.

La metodología utilizada en estas evaluaciones fue la de Metodología de Evaluación de la Calidad de Administrador de Hipotecas Residenciales y Cuentas por Cobrar en Transacciones ABS - (27/4/2022), favor de entrar a la página <https://www.moodyslocal.com/country/mx> para obtener una copia.

Este Comunicado de Evaluación no comunica una acción de Calificación de Crédito. Para o cualquier Calificación de Crédito que se haga referencia en este Comunicado de Evaluación, consulte <https://www.moodyslocal.com/country/mx> para obtener el Informe de Calificación de Crédito más reciente.

© 2025 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. y/o sus licenciadores y filiales (conjuntamente "MOODY'S"). Todos los derechos reservados.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS EMITIDAS POR LAS FILIALES DE CALIFICACIÓN CREDITICIA DE MOODY'S CONSTITUYEN SUS OPINIONES ACTUALES RESPECTO AL RIESGO CREDITICIO FUTURO RELATIVO DE ENTIDADES, COMPROMISOS CREDITICIOS, O INSTRUMENTOS DE DEUDA O SIMILARES, Y LOS MATERIALES, PRODUCTOS, SERVICIOS E INFORMACIÓN PUBLICADA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PUESTA A DISPOSICIÓN POR MOODY'S (COLECTIVAMENTE LOS "MATERIALES") PUEDEN INCLUIR DICHAS OPINIONES ACTUALES. MOODY'S DEFINE EL RIESGO CREDITICIO COMO EL RIESGO DERIVADO DE LA IMPOSIBILIDAD POR PARTE DE UNA ENTIDAD DE CUMPLIR CON SUS OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES A SU VENCIMIENTO Y LAS PÉRDIDAS ECONÓMICAS ESTIMADAS EN CASO DE INCUMPLIMIENTO O INCAPACIDAD. CONSULTE LOS SIMBOLOS Y LAS DEFINICIONES DE CALIFICACIÓN DE MOODY'S PARA OBTENER INFORMACIÓN SOBRE LOS TIPOS DE OBLIGACIONES FINANCIERAS CONTRACTUALES ENUNCIADAS POR LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS DE MOODY'S. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS NO HACEN REFERENCIA A NINGÚN OTRO RIESGO, INCLUIDOS A MODO ENUNCIATIVO Y NO LIMITATIVO: RIESGO DE LIQUIDEZ, RIESGO RELATIVO AL VALOR DE MERCADO O VOLATILIDAD DE PRECIOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES NO CREDITICIAS ("EVALUACIONES") Y OTRAS OPINIONES INCLUIDAS EN LOS MATERIALES DE MOODY'S NO SON DECLARACIONES DE HECHOS ACTUALES O HISTÓRICOS. LOS MATERIALES DE MOODY'S PODRÁN INCLUIR ASIMISMO PREVISIONES BASADAS EN UN MODELO CUANTITATIVO DE RIESGO CREDITICIO Y OPINIONES O COMENTARIOS RELACIONADOS PUBLICADOS POR MOODY'S ANALYTICS, INC. Y/O SUS FILIALES. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES DE MOODY'S NO CONSTITUYEN NI PROPORCIONAN ASESORAMIENTO FINANCIERO O DE INVERSIÓN, Y LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES DE MOODY'S NO SON NI SUPONEN RECOMENDACIÓN ALGUNA PARA LA COMPRA, VENTA O MANTENIMIENTO DE TÍTULOS DE VALOR CONCRETOS. LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES DE MOODY'S NO EMITEN OPINIÓN SOBRE LA IDONEIDAD DE UNA INVERSIÓN PARA UN INVERSOR CONCRETO. MOODY'S EMITE SUS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y OTRAS OPINIONES Y PUBLICA O DE CUALQUIER OTRA MANERA PONE A DISPOSICIÓN SUS MATERIALES EN LA CONFIANZA Y EN EL ENTENDIMIENTO DE QUE CADA INVERSOR LLEVARÁ A CABO, CON LA DEBIDA DILIGENCIA, SU PROPIO ESTUDIO Y EVALUACIÓN DEL TÍTULO DE VALOR QUE ESTÉ CONSIDERANDO COMPRAR, CONSERVAR O VENDER.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y MATERIALES NO ESTÁN DESTINADAS PARA EL USO DE INVERSORES MINORISTAS Y SERÍA TEMERARIO E INAPROPIADO POR PARTE DE LOS INVERSORES MINORISTAS TENER EN CUENTA LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES O LOS MATERIALES DE MOODY'S AL TOMAR CUALQUIER DECISIÓN EN MATERIA DE INVERSIÓN. EN CASO DE DUDA, DEBERÍA PONERSE EN CONTACTO CON SU ASESOR FINANCIERO U OTRO ASESOR PROFESIONAL.

TODA LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN EL PRESENTE DOCUMENTO ESTÁ PROTEGIDA POR LEY, INCLUIDA PERO NO LIMITADA A LA LEY DE DERECHOS DE AUTOR (COPYRIGHT), NO PUDIENDO PARTE ALGUNA DE DICHA INFORMACIÓN SER COPIADA O EN MODO ALGUNO REPRODUCIDA, RECOPIADA, TRANSMITIDA, TRANSFERIDA, DIFUNDIDA, REDISTRIBUIDA O REVENDIDA, NI ARCHIVADA PARA SU USO POSTERIOR CON ALGUNO DE DICHS FINES, EN TODO O EN PARTE, EN FORMATO, MANERA O MEDIO ALGUNO POR NINGUNA PERSONA SIN EL PREVIO CONSENTIMIENTO ESCRITO DE MOODY'S. PARA MAYOR CLARIDAD, NINGUNA INFORMACIÓN CONTENIDA AQUÍ PUEDE SER UTILIZADA PARA DESARROLLAR, MEJORAR, ENTRENAR O REENTRENAR CUALQUIER PROGRAMA DE SOFTWARE O BASE DE DATOS, INCLUYENDO, PERO SIN LIMITARSE A, CUALQUIER SOFTWARE DE INTELIGENCIA ARTIFICIAL, APRENDIZAJE AUTOMÁTICO O PROCESAMIENTO DEL LENGUAJE NATURAL, ALGORITMO, METODOLOGÍA Y/O MODELO.

LAS CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES, OTRAS OPINIONES Y LOS MATERIALES DE MOODY'S NO ESTÁN DESTINADOS PARA SER UTILIZADOS POR NINGUNA PERSONA COMO UN REFERENTE, SEGÚN SE DEFINE DICHO TÉRMINO A EFECTOS REGULATORIOS, Y NO DEBEN SER UTILIZADOS EN MODO ALGUNO QUE PUDIERA DAR LUGAR A QUE SE LOS CONSIDERE COMO UN REFERENTE.

Toda la información incluida en el presente documento ha sido obtenida por MOODY'S a partir de fuentes que estima correctas y fiables. No obstante, debido a la posibilidad de error humano o mecánico, así como de otros factores, toda la información aquí contenida se proporciona "TAL Y COMO ESTA", sin garantía de ningún tipo. MOODY'S adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza al asignar una calificación crediticia sea de suficiente calidad y de fuentes que Moody's considera fiables, incluidos, en su caso, terceros independientes. Sin embargo, Moody's no es una firma de auditoría y no puede en todos los casos verificar o validar de manera independiente la información recibida en el proceso de calificación crediticia o en la elaboración de los Materiales.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores declinan toda responsabilidad frente a cualesquier persona o entidad con relación a pérdidas o daños indirectos, especiales, derivados o accidentales de cualquier naturaleza, derivados de o relacionados con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de dicha información, incluso cuando MOODY'S o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores fuera advertido previamente de la posibilidad de dichas pérdidas o daños, incluido pero no limitado a: (a) lucro cesante presente o futuro o (b) cualquier pérdida o daño que surja cuando el instrumento financiero en cuestión no sea objeto de una calificación crediticia concreta otorgada por MOODY'S.

En la medida en que las leyes así lo permitan, MOODY'S y sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores y proveedores exime de cualquier responsabilidad con respecto a pérdidas o daños directos o indemnizatorios causados a cualquier persona o entidad, incluido pero no limitado a, negligencia (pero excluyendo fraude, conducta dolosa o cualquier otro tipo de responsabilidad que, en aras de la claridad, no pueda ser excluida por ley), por parte de MOODY'S o cualquiera de sus directores, oficiales, empleados, agentes, representantes, licenciadores o proveedores, o con respecto a toda contingencia dentro o fuera del control de cualquiera de los anteriores, derivada de o relacionada con la información aquí contenida o el uso o imposibilidad de uso de tal información.

MOODY'S NO OTORGA NI OFRECE GARANTÍA ALGUNA, EXPRESA O IMPLÍCITA, CON RESPECTO A LA PRECISIÓN, OPORTUNIDAD, EXHAUSTIVIDAD, COMERCIALIZACIÓN O IDONEIDAD PARA UN FIN DETERMINADO SOBRE CALIFICACIONES CREDITICIAS, EVALUACIONES Y DEMÁS OPINIONES O INFORMACIÓN.

Moody's Investors Service, Inc., agencia de calificación crediticia, subsidiaria de propiedad total de Moody's Corporation ("MCO"), informa por la presente que la mayoría de los emisores de títulos de deuda (incluidos bonos corporativos y municipales, obligaciones, notas y pagarés) y acciones preferentes calificados por Moody's Investors Service, Inc. han acordado, con anterioridad a la asignación de cualquier calificación, abonar a Moody's Investors Service, Inc. por sus servicios de opinión y calificación. MCO y todas las entidades de MCO que emiten calificaciones bajo la marca "Moody's Ratings" ("Moody's Ratings") también mantienen políticas y procedimientos para garantizar la independencia de las calificaciones y los procesos de asignación de calificaciones crediticias de Moody's Ratings. La información relativa a ciertas afiliaciones que pudieran existir entre directores de MCO y entidades calificadas, y entre entidades que tienen asignadas calificaciones crediticias de Moody's Investors Service y asimismo han notificado públicamente a la SEC que poseen una participación en MCO superior al 5%, se publica anualmente en ir.moody's.com bajo el capítulo de "Investor Relations - Corporate Governance - Charter Documents- Director and Shareholder Affiliation Policy" ["Relaciones con Inversores - Gestión Corporativa - Documentos Constitutivos - Política sobre Relaciones entre Directores y Accionistas"].

Moody's SF Japan K.K., Moody's Local AR Agente de Calificación de Riesgo S.A., Moody's Local BR Agência de Classificação de Risco LTDA, Moody's Local MX S.A. de C.V, I.C.V., Moody's Local PE Clasificadora de Riesgo S.A., y Moody's Local PA Clasificadora de Riesgo S.A. (conjuntamente, las "Moody's Non-NRSRO CRAs", por sus siglas en inglés) son subsidiarias de agencias de calificación crediticia de propiedad total indirecta de MCO. Ninguna de las Moody's Non-NRSRO CRAs es una Organización Reconocida Nacionalmente como Organización Estadística de Calificación Crediticia.

Términos adicionales solo para Australia: Cualquier publicación en Australia de este documento se realiza conforme a la Licencia de Servicios Financieros en Australia de la filial de MOODY'S, Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657AFSL 336969 y/o Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (según corresponda). Este documento está destinado únicamente a "clientes mayoristas" según lo dispuesto en el artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Al acceder a este documento desde cualquier lugar dentro de Australia, usted declara ante MOODY'S ser un "cliente mayorista" o estar accediendo al mismo como un representante de aquél, así como que ni usted ni la entidad a la que representa divulgarán, directa o indirectamente, este documento ni su contenido a "clientes minoristas" según se desprende del artículo 761G de la Ley de Sociedades de 2001. Las calificaciones crediticias de MOODY'S son opiniones sobre la calidad crediticia de una obligación de deuda del emisor y no sobre los valores de capital del emisor ni ninguna otra forma de instrumento que se encuentre a disposición de clientes minoristas.

Términos adicionales solo para India: Las calificaciones crediticias, Evaluaciones, otras opiniones y Materiales de Moody's no están destinados a ser utilizados ni deben ser confiados por usuarios ubicados en India en relación con valores cotizados o propuestos para su cotización en bolsas de valores de la India.

Términos adicionales con respecto a las Opiniones de Segunda Parte y las Evaluaciones de Cero Emisiones Netas (según se definen en los Símbolos y Definiciones de Calificaciones de Moody's Ratings): Por favor notar que ni una Opinión de Segunda Parte ("OSP") ni una Evaluación de Cero Emisiones Netas ("NZA") son "calificaciones crediticias". La emisión de OSP y NZA no es una actividad regulada en muchas jurisdicciones, incluida Singapur. JAPÓN: En Japón, el desarrollo y la provisión de OSP y NZA se clasifican como "Negocios Secundarios", no como "Negocios de Calificación Crediticia", y no están sujetos a las regulaciones aplicables a los "Negocios de Calificación Crediticia" según la Ley de Instrumentos Financieros y la Ley de Intercambio de Japón y su regulación relevante. RPC: Cualquier OSP: (1) no constituye una Evaluación de Bonos Verdes de la RPC según se define en las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC; (2) no puede incluirse en ninguna declaración de registro, circular de oferta, prospecto ni en ningún otro documento presentado a las autoridades regulatorias de la RPC ni utilizarse para cumplir con ningún requisito de divulgación regulatoria de la RPC; y (3) no puede utilizarse en la RPC para ningún propósito regulatorio ni para ningún otro propósito que no esté permitido por las leyes o regulaciones pertinentes de la RPC. Para los fines de este descargo de responsabilidad, "RPC" se refiere a la parte continental de la República Popular China, excluyendo Hong Kong, Macao y Taiwán.