

[www.bancomer.com/informacioninversionistas](http://www.bancomer.com/informacioninversionistas)

Tel. (5255) 5621-5453

Fax. (5255) 5621-0108



# Hipotecaria Nacional

Grupo Financiero BBVA Bancomer

Información a que se refieren las "Disposiciones de  
Carácter General aplicables a las Instituciones de  
Crédito"

30 de Septiembre de 2011

## Contenido

<b>Estados financieros</b> .....	Pág. 2
<b>Indicadores financieros</b> .....	Pág. 8
<b>Calificación de la Cartera Crediticia</b> .....	Pág. 9
<b>Administración Integral de Riesgos</b> .....	Pág. 10

*Ciertas cantidades y porcentajes incluidos en este documento han sido objeto de ajustes por redondeo. Consecuentemente, las cifras presentadas en diferentes tablas pueden variar ligeramente y es posible que las cifras que aparezcan como total en ciertas tablas no sean una suma aritmética de las cifras que les precedan.*

**Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V. y Subsidiarias**  
**Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada**  
**Grupo Financiero BBVA Bancomer**  
**Montes Urales No. 424, 2do. Piso, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, D.F.**

**Balance General Consolidado**  
**al 30 de Septiembre del 2011**  
(Cifras en miles de pesos)

ACTIVO		PASIVO Y CAPITAL	
<b>Disponibilidades</b>	<b>4,914</b>	<b>Otras cuentas por pagar</b>	<b>130,126</b>
<b>Inversiones en valores</b>	<b>8,112</b>	Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	130,126
Títulos para negociar	161	<b>Créditos diferidos y cobros anticipados</b>	<b>19,214</b>
Títulos disponibles para la venta	-		
Títulos conservados a vencimiento	7,951	<b>Total pasivo</b>	<b>149,340</b>
<b>Deudores por Reporto</b>	<b>816,407</b>		
<b>Cartera de crédito vigente</b>	<b>-</b>		
Créditos comerciales	-	<b>Capital contable</b>	
Actividad empresarial o comercial	-	<b>Capital contribuido</b>	<b>408,806</b>
Créditos a la vivienda	-	Capital social	408,806
<b>Cartera de crédito vencida</b>	<b>-</b>		
Créditos a la vivienda	-	<b>Capital ganado</b>	<b>442,321</b>
<b>Total cartera de crédito</b>	<b>-</b>	Reservas de capital	370,708
Estimación Preventiva para riesgos crediticios	-	Resultado de ejercicios anteriores	34,001
<b>Cartera de crédito (neto)</b>	<b>-</b>	Resultado neto	<u>37,612</u>
<b>Derechos de Cobro Adquiridos</b>	<b>524</b>		
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	-	<b>Capital ganado</b>	<b>442,321</b>
<b>Derechos de Cobro (neto)</b>	<b>524</b>	Reservas de capital	370,708
<b>Total Cartera de crédito (neto)</b>	<b>524</b>	Resultado de ejercicios anteriores	34,001
<b>Otras cuentas por cobrar (neto)</b>	<b>44,423</b>	Resultado neto	<u>37,612</u>
<b>Bienes adjudicados (neto)</b>	<b>2,741</b>		
<b>Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)</b>	<b>16,238</b>	<b>Total capital contable</b>	<b>851,127</b>
<b>Impuestos y PTU diferidos (neto)</b>	<b>2,266</b>		
<b>Otros activos</b>	<b>104,842</b>	<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>1,000,467</b>
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	104,842		
<b>Total activo</b>	<b><u>1,000,467</u></b>		

CUENTAS DE ORDEN		INDICE DE CAPITAL	
Activos y pasivos contingentes	130	Activos Riesgo de Crédito	56,931
Bienes en Fideicomiso o Mandatos	786,150	Activos Riesgo de Mercado	12,295
Bienes en administración	838,042	Riesgo Operacional	<u>71,805</u>
Colaterales recibidos por la entidad	690,923	Total Activos en Riesgo	141,031
		Índice de Capital	594.89%

El saldo histórico del capital social al 30 de septiembre de 2011 es de \$408,806 miles de pesos

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

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

Ing. Eduardo Osuna Osuna  
Director General

C.P. Leobardo Ramírez Hernández  
Director de Contabilidad Corporativa

C.P. Víctor Vergara Valderrábano  
Director de Contabilidad Banco, Grupo  
y Filiales

C.P. Adolfo Rivera Guzmán  
Director de Auditoría

**Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V. y Subsidiarias**  
**Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada**  
**Grupo Financiero BBVA Bancomer**  
**Montes Urales No. 424, 2do. Piso, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, D.F.**

**Estado de Resultados Consolidado**  
**del 1 de enero al 30 de Septiembre del 2011**  
(Cifras en miles de pesos)

Ingresos por intereses	41,486
Gastos por intereses	<u>(128)</u>
<b>Margen financiero</b>	<b>41,358</b>
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-
<b>Margen financiero ajustado por riesgos crediticios</b>	<b>41,358</b>
Comisiones y tarifas cobradas	119,993
Comisiones y tarifas pagadas	(56,300)
Otros ingresos (egresos) de la operación	<u>1,718</u>
<b>Total de ingresos (egresos) de la operación</b>	<b>106,769</b>
Gastos de administración	(79,334)
<b>Resultado de la operación</b>	<b>27,435</b>
Otros productos	13,048
Otros gastos	(364)
<b>Resultado antes de Impuestos a a Utilidad</b>	<b>40,119</b>
Impuestos a la utilidad causados	(3,144)
Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	<u>637</u>
<b>Resultado antes de participación en subsidiarias no consolidadas y asociadas</b>	<b>37,612</b>
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	-
<b>Resultado antes de operaciones discontinuadas</b>	<b>37,612</b>
Operaciones discontinuadas	-
<b>Resultado neto</b>	<b>37,612</b>

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

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

Ing. Eduardo Osuna Osuna  
Director General

C.P. Leobardo Ramírez Hernández  
Director de Contabilidad Corporativa

C.P. Victor Vergara Valderrábano  
Director de Contabilidad Banco, Grupo  
y Filiales

C.P. Adolfo Rivera Guzmán  
Director de Auditoría

**Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V. y Subsidiarias**  
**Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada**  
**Grupo Financiero BBVA Bancomer**  
**Montes Urales No. 424, 2do. Piso, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, D.F.**

**Estado de Flujos de Efectivo Consolidado**  
**del 1 de enero al 30 de Septiembre de 2011**  
(Cifras en miles de pesos)

<b>Resultado neto</b>	37,612
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo	
Depreciaciones y amortizaciones	24,679
Provisiones	755
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	<u>2,507</u>
	<b>65,553</b>
<b>Actividades de operación</b>	
Cambio en inversiones en valores	(79)
Cambio en deudores por reporto	449,137
Cambio en cartera de crédito	10
Cambio en bienes adjudicados	6,996
Cambio en otros activos operativos	(11,346)
Cambio en otros pasivos operativos	<u>(23,073)</u>
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>	<b>421,645</b>
<b>Actividades de inversión</b>	
Cobros por disposición de inmuebles, mobiliario y equipo	<u>11,371</u>
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de inversión</b>	<b>11,371</b>
<b>Actividades de financiamiento</b>	
Pagos por reembolso de capital	<u>(500,000)</u>
<b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>	<b>(500,000)</b>
<b>Incremento o disminución neta de efectivo</b>	<b>(1,431)</b>
<b>Ajustes al flujo de efectivo por variaciones en el tipo de cambio y en los niveles de inflación</b>	<b>(77)</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo</b>	<b>6,422</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>4,914</b>

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

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

Ing. Eduardo Osuna Osuna  
Director General

C.P. Leobardo Ramírez Hernández  
Director de Contabilidad Corporativa

C.P. Victor Vergara Valderrábano  
Director de Contabilidad Banco, Grupo  
y Filiales

C.P. Adolfo Rivera Guzmán  
Director de Auditoría

**Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V. y Subsidiarias**  
**Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada**  
**Grupo Financiero BBVA Bancomer**  
**Montes Urales No. 424, 2do. Piso, Col. Lomas de Chapultepec, C.P. 11000, México, D.F.**

**Estado de Variaciones en el Capital Contable Consolidado**  
**del 1 de enero al 30 de Septiembre de 2011**  
(Cifras en miles de pesos)

Concepto	Capital contribuido	Capital ganado			Total capital contable
	Capital social	Reservas de capital	Resultado de ejercicios anteriores	Resultado neto	
<b>Saldos al 1 de enero de 2011</b>	<b>908,806</b>	<b>370,708</b>	<b>47,241</b>	<b>(13,847)</b>	<b>1,312,908</b>
<i>Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas.</i>					
Traspaso del Resultado Neto a Resultado de Ejercicios Anteriores	-	-	(13,847)	13,847	-
Reembolso de Capital Social	(500,000)	-	-	-	<b>(500,000)</b>
<b>Total</b>	<b>(500,000)</b>	<b>-</b>	<b>(13,847)</b>	<b>13,847</b>	<b>(500,000)</b>
<i>Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral.</i>					
Ajuste por valuación de inversiones en subsidiarias	-	-	607	-	607
Resultado Neto.	-	-	-	37,612	37,612
<b>Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>607</b>	<b>37,612</b>	<b>38,219</b>
<b>Saldos al 30 de Septiembre de 2011</b>	<b>408,806</b>	<b>370,708</b>	<b>34,001</b>	<b>37,612</b>	<b>851,127</b>

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

El presente estado de variaciones en el capital contable consolidado fue aprobado por el consejo de administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben".

Ing. Eduardo Osuna Osuna  
Director General

C.P. Leobardo Ramírez Hernández  
Director de Contabilidad Corporativa

C.P. Victor Vergara Valderrábano  
Director de Contabilidad Banco, Grupo  
y Filiales

C.P. Adolfo Rivera Guzmán  
Director de Auditoría

## Balances Generales Consolidados (Cifras en miles de pesos)

ACTIVO	3T10	4T10	1T11	2T11	3T11	PASIVO Y CAPITAL	3T10	4T10	1T11	2T11	3T11
<b>Disponibilidades</b>	<b>14,239</b>	<b>6,422</b>	<b>6,010</b>	<b>104,573</b>	<b>4,914</b>	<b>Operaciones con valores y derivadas</b>	-	-	-	-	-
<b>Inversiones en valores</b>	<b>7,888</b>	<b>8,033</b>	<b>8,127</b>	<b>8,064</b>	<b>8,112</b>	Acreedores por reporto	-	-	-	-	-
Títulos para negociar	190	191	177	173	161	<b>Otras cuentas por pagar</b>	<b>140,748</b>	<b>129,457</b>	<b>134,377</b>	<b>130,117</b>	<b>130,126</b>
Títulos disponibles para la venta	-	-	-	-	-	Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	140,748	129,457	134,377	130,117	130,126
Títulos conservados a vencimiento	7,698	7,842	7,950	7,891	7,951	<b>Créditos diferidos y cobros anticipados</b>	<b>62,925</b>	<b>42,304</b>	<b>20,011</b>	<b>17,593</b>	<b>19,214</b>
<b>Deudores por Reporto</b>	<b>984,759</b>	<b>1,265,545</b>	<b>1,269,153</b>	<b>1,188,080</b>	<b>816,407</b>	<b>Total pasivo</b>	<b>203,673</b>	<b>171,761</b>	<b>154,388</b>	<b>147,710</b>	<b>149,340</b>
<b>Cartera de crédito vigente</b>	-	<b>10</b>	-	-	-	<b>Capital contable</b>					
Créditos a la vivienda	-	-	-	-	-	<b>Capital contribuido</b>	<b>908,806</b>	<b>908,806</b>	<b>908,806</b>	<b>908,806</b>	<b>408,806</b>
<b>Cartera de crédito vencida</b>	-	-	-	-	-	Capital social	908,806	908,806	908,806	908,806	408,806
Créditos a la vivienda	-	-	-	-	-	<b>Capital ganado</b>	<b>400,869</b>	<b>404,102</b>	<b>411,039</b>	<b>417,054</b>	<b>442,321</b>
<b>Total cartera de crédito</b>	-	<b>10</b>	-	-	-	Reservas de capital	370,708	370,708	370,708	370,708	370,708
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-	-	-	-	-	Resultado de ejercicios anteriores	47,303	47,241	33,209	33,132	34,001
<b>Cartera de crédito (neto)</b>	-	<b>10</b>	-	-	-	Resultado neto	(17,142)	(13,847)	7,122	13,214	37,612
<b>Derechos de Cobro Adquiridos</b>	<b>1,038</b>	<b>524</b>	<b>524</b>	<b>524</b>	<b>524</b>	<b>Total capital contable</b>	<b>1,309,675</b>	<b>1,312,908</b>	<b>1,319,845</b>	<b>1,325,860</b>	<b>851,127</b>
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	-	-	-	-	-	<b>Total pasivo y capital contable</b>	<b>1,513,348</b>	<b>1,484,669</b>	<b>1,474,233</b>	<b>1,473,570</b>	<b>1,000,467</b>
<b>Derechos de Cobro (neto)</b>	<b>1,038</b>	<b>524</b>	<b>524</b>	<b>524</b>	<b>524</b>						
<b>Total Cartera de crédito (neto)</b>	<b>1,038</b>	<b>534</b>	<b>524</b>	<b>524</b>	<b>524</b>						
<b>Otras cuentas por cobrar (neto)</b>	<b>297,633</b>	<b>46,485</b>	<b>44,463</b>	<b>45,365</b>	<b>44,423</b>						
<b>Bienes adjudicados (neto)</b>	<b>32,964</b>	<b>9,737</b>	<b>8,320</b>	<b>3,155</b>	<b>2,741</b>						
<b>Inmuebles, mobiliario y equipo (neto)</b>	<b>61,393</b>	<b>52,288</b>	<b>45,206</b>	<b>27,954</b>	<b>16,238</b>						
<b>Impuestos y PTU diferidos (neto)</b>	<b>22,758</b>	<b>1,628</b>	<b>1,203</b>	<b>1,689</b>	<b>2,266</b>						
<b>Otros activos</b>	<b>90,676</b>	<b>93,997</b>	<b>91,227</b>	<b>94,166</b>	<b>104,842</b>						
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	90,676	93,997	91,227	94,166	104,842						
<b>Total activo</b>	<b>1,513,348</b>	<b>1,484,669</b>	<b>1,474,233</b>	<b>1,473,570</b>	<b>1,000,467</b>						

CUENTAS DE ORDEN	3T10	4T10	1T11	2T11	3T11	INDICE DE CAPITAL	3T10	4T10	1T11	2T11	3T11
Activos y pasivos contingentes	92	130	130	130	130	Activos Riesgo de Crédito	415,096	106,689	92,252	89,405	56,931
Mandatos	793,135	796,893	807,193	791,133	786,150	Activos Riesgo de Mercado	14,876	19,050	19,083	19,370	12,295
Bienes en administración	871,007	869,289	859,988	832,805	838,042	Riesgo Operacional	86,601	88,496	85,014	77,795	71,805
Colaterales recibidos por la entidad	985,193	1,265,574	1,270,113	1,188,368	690,923	<b>Total Activos en Riesgo</b>	<b>516,573</b>	<b>214,235</b>	<b>196,349</b>	<b>186,570</b>	<b>141,031</b>
	<b>2,649,427</b>	<b>2,931,886</b>	<b>2,937,424</b>	<b>2,812,436</b>	<b>2,315,245</b>	Indice de Capital	251.06%	606.66%	666.07%	704.40%	594.89%

## Estados de Resultados Consolidados

(Cifras en miles de pesos)

	3T10	4T10	1T11	2T11	3T11	ACUMULADO
Ingresos por intereses	11,435	13,007	14,203	13,921	13,362	41,486
Gastos por intereses	(96)	(522)	(38)	(83)	(7)	(128)
<b>Margen financiero</b>	<b>11,339</b>	<b>12,485</b>	<b>14,165</b>	<b>13,838</b>	<b>13,355</b>	<b>41,358</b>
Estimación preventiva para riesgos crediticios	-	-	-	-	-	-
<b>Margen financiero ajustado por riesgos crediticios</b>	<b>11,339</b>	<b>12,485</b>	<b>14,165</b>	<b>13,838</b>	<b>13,355</b>	<b>41,358</b>
Comisiones y tarifas cobradas	60,601	56,081	34,257	41,124	44,612	119,993
Comisiones y tarifas pagadas	(26,064)	(32,696)	(17,186)	(22,141)	(16,973)	(56,300)
Otros ingresos (egresos) de la operación	1,075	(8,740)	4,816	(5,200)	2,102	1,718
<b>Total de ingresos (egresos) de la operación</b>	<b>46,951</b>	<b>27,130</b>	<b>36,052</b>	<b>27,621</b>	<b>43,096</b>	<b>106,769</b>
Gastos de administración	(35,409)	(29,759)	(25,840)	(24,149)	(29,345)	(79,334)
<b>Resultado de la operación</b>	<b>11,542</b>	<b>(2,629)</b>	<b>10,212</b>	<b>3,472</b>	<b>13,751</b>	<b>27,435</b>
Otros productos	(2,445)	8,606	196	487	12,365	13,048
Otros gastos	(25,322)	11,555	-	(97)	(267)	(364)
<b>Resultado antes de impuestos a la utilidad</b>	<b>(16,225)</b>	<b>17,532</b>	<b>10,408</b>	<b>3,862</b>	<b>25,849</b>	<b>40,119</b>
Impuestos a la utilidad causados	(17,356)	6,893	(2,861)	1,744	(2,027)	(3,144)
Impuestos a la utilidad diferidos (netos)	6,632	(21,130)	(425)	486	576	637
<b>Resultado antes de participación en subsidiarias no consolidadas y asociadas</b>	<b>(26,949)</b>	<b>3,295</b>	<b>7,122</b>	<b>6,092</b>	<b>24,398</b>	<b>37,612</b>
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado antes de interés minoritario</b>	<b>(26,949)</b>	<b>3,295</b>	<b>7,122</b>	<b>6,092</b>	<b>24,398</b>	<b>37,612</b>
Operaciones discontinuadas	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado antes de interés minoritario</b>	<b>(26,949)</b>	<b>3,295</b>	<b>7,122</b>	<b>6,092</b>	<b>24,398</b>	<b>37,612</b>
Interés minoritario	-	-	-	-	-	-
<b>Resultado neto</b>	<b>(26,949)</b>	<b>3,295</b>	<b>7,122</b>	<b>6,092</b>	<b>24,398</b>	<b>37,612</b>



## Indicadores Financieros

ÍNDICE	3T10	4T10	1T11	2T11	3T11
Índice de morosidad	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Índice de cobertura de cartera de créditos vencida	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Eficiencia operativa	9.4%	7.9%	7.0%	6.6%	9.5%
ROE	(8.1)%	1.0%	2.2%	1.8%	9.0%
ROA	(7.1)%	0.9%	1.9%	1.7%	7.9%
Índice de capitalización riesgo de crédito	312.4%	1218.2%	1417.7%	1469.9%	1473.7%
Índice de capitalización riesgo de crédito y mercado	301.6%	1033.6%	1174.7%	1208.2%	771.3%
Liquidez	927.6%	1025.1%	988.5%	1034.9%	671.9%
Margen de interés neto (MIN)	4.5%	4.4%	4.4%	4.3%	5.0%

### Índice de morosidad:

Cartera de crédito vencida al cierre de trimestre / Cartera de crédito total al cierre del trimestre

### Índice de cobertura de cartera de crédito vencida:

Estimación preventiva al cierre de trimestre / Cartera de crédito vencida al cierre del trimestre

### Eficiencia operativa:

Gastos de administración y promoción del trimestre anualizados / Activo total promedio

### ROE:

Utilidad neta del trimestre anualizada / Capital contable promedio

### ROA:

Utilidad neta del trimestre anualizada / Activo total promedio

### Índice de capitalización riesgo de crédito:

Capital neto / Activos sujetos a riesgo de crédito

### Índice de capitalización riesgo de crédito y mercado:

Capital neto / Activos sujetos a riesgo de crédito y mercado

### Liquidez:

Activos circulantes (disponibilidades, títulos para negociar, disponibles para la venta y conservados al vencimiento, deudores por reporto, total de la cartera neta, otras cuentas por cobrar) / Pasivos circulantes (acreedores por reporto, otras cuentas por pagar)

### Margen de interés neto (MIN):

Margen financiero del trimestre ajustado por riesgos crediticios anualizado / Activos productivos promedio

## Calificación de Cartera Crediticia (cifras en miles de pesos)

CALIFICACIÓN DE LA CARTERA CREDITICIA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2011					
Concepto	Importe cartera crediticia	Reservas preventivas necesarias			
		Cartera comercial	Cartera de consumo	Cartera hipotecaria de vivienda	Total reservas preventivas
Calificada:					
Riesgo A	-	-	-	-	-
Riesgo B	-	-	-	-	-
Riesgo C	-	-	-	-	-
Riesgo D	-	-	-	-	-
Riesgo E	-	-	-	-	-
Adicionales	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	-	-	-	-	-
Menos:					
<b>Reservas constituidas</b>					-
<b>Exceso</b>					-

### Notas:

- Las cifras para la calificación y constitución de las reservas preventivas, son las correspondientes al día último de mes a que se refiere el balance general al 30 de Septiembre de 2011.
- La cartera crediticia se califica conforme a las reglas para la calificación de la cartera crediticia emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) y a la metodología establecida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (CNBV), pudiendo en el caso de la cartera comercial e hipotecaria de vivienda efectuarse por metodologías internas autorizadas por la propia CNBV.

## Administración Integral de Riesgos

Conforme a los requerimientos normativos de la CNBV, relativos a la revelación de las políticas y procedimientos establecidos para las instituciones de crédito y aplicables a las Sociedades Financieras de Objeto Múltiple para la Administración Integral de Riesgos, a continuación se presentan las medidas que para tal efecto ha implantado la administración, así como la información cuantitativa correspondiente:

El cumplimiento en materia de Administración Integral de Riesgos se lleva a cabo mediante el reconocimiento de preceptos fundamentales para la eficiente y eficaz administración de los riesgos, evaluando los mismos en el entorno de los riesgos cuantificables y no cuantificables y bajo la visión de que se satisfagan los procesos básicos de identificación, medición, monitoreo, limitación, control y divulgación.

A manera de resumen, a continuación se presentan las principales actividades llevadas a cabo por la Sociedad:

### Información cualitativa:

#### *Participación de los órganos sociales:*

Establecimiento de los objetivos de exposición al riesgo y determinación de los límites ligados al capital así como autorización de manuales de políticas y procedimientos de riesgo por parte del Consejo de Administración. Monitoreo de la posición y observancia de los límites de riesgo a que se encuentra expuesto Hipotecaria Nacional, así como la vigilancia del apego a las resoluciones del Consejo de Administración por parte del Comité de Riesgos.

#### *Políticas y Procedimientos:*

Manuales de riesgos bajo contenido estándar que incluyen: estrategia, organización, marco operativo, marco tecnológico, marco metodológico y procesos normativos. Manual específico para riesgos legales, el cual contiene las metodologías relacionadas Responsabilidad de terceros definida y delimitada, programa de capacitación en riesgos y divulgación de normatividad.

#### *Toma de decisiones tácticas:*

Independencia de la Unidad de Administración Integral de Riesgos, así como su participación en los Comités operativos, fijación de procesos de monitoreo con la emisión de reportes diarios y mensuales, estructura de límites en términos de capital económico para cada unidad de negocio y por tipo de riesgo. Establecimiento del proceso de autorización para nuevos productos y/o servicios que impliquen riesgo para Hipotecaria Nacional con ratificación del Comité de Riesgos.

#### *Herramientas y analíticos:*

Medición continua de riesgos de crédito y operacional bajo metodologías y parámetros consistentes.

Indicadores de grados de diversificación (correlaciones).

Establecimiento de procesos periódicos de análisis de sensibilidad, pruebas bajo condiciones extremas, así como revisión y calibración de modelos.

Establecimiento de metodologías para el monitoreo y control de riesgos operacionales y legales de acuerdo a estándares internacionales.

Integración de los riesgos a través de la definición de requerimientos de capital para absorber los mismos.

#### *Información:*

Reportes periódicos para el Comité de Riesgos, el Consejo de Administración, las unidades tomadoras de riesgo, Finanzas y la Alta Dirección.

#### *Plataforma Tecnológica:*

Revisión integral de todos los sistemas fuente y de cálculo para las mediciones de riesgo, proyectos de mejora, calidad y suficiencia de datos y automatización.

#### *Auditoría y Contraloría:*

Participación de auditoría interna respecto al cumplimiento de disposiciones legales e implantación de planes de cumplimiento por tipo y área de riesgo.

Realización de auditorías al cumplimiento de disposiciones legales por una firma de expertos independientes sobre los modelos, sistemas, metodologías, supuestos, parámetros y procedimientos de medición de riesgos, asegurando cumplen con su funcionalidad en atención a las características de las operaciones, instrumentos, portafolios y exposiciones de riesgo de Hipotecaria Nacional.

Marco metodológico: El balance general de Hipotecaria Nacional se visualiza, para efectos de riesgo, de la siguiente manera:

a) Riesgo de Crédito:

Hipotecaria.- Cartera hipotecaria.

Comercial.- Factoraje Financiero

### **Riesgo de crédito**

La medición de los riesgos de crédito está asociada a la volatilidad de los ingresos esperados y se cuenta con dos medidas básicas: Pérdida Esperada (PE) y Pérdida No Esperada (PNE).

La PE de un portafolio representa el promedio del saldo de crédito que no fue pagado, más el neto de los costos incurridos por su recuperación y se le considera como una pérdida inevitable del negocio de otorgamiento de crédito a través del tiempo. El cálculo de la PE global de cada portafolio requiere se determine primero la PE para cada acreditado, por ello, el modelo se centra inicialmente en un ámbito individual.

#### **Pérdida Esperada = Probabilidad de Incumplimiento x Severidad de la Pérdida x Exposición**

Probabilidad de Incumplimiento es aquella de que un cliente incumpla sus obligaciones. Los elementos que permiten determinar este factor son calificación de riesgo por cliente, migración de la calidad crediticia y situación de la cartera Vencida.

Severidad de la pérdida es aquella pérdida económica neta de la recuperación de un financiamiento, los elementos que permiten determinar este factor son gastos de recuperación (adjudicación y venta) y tipo de garantía.

Exposición se refiere al monto máximo de saldo al momento del incumplimiento, los elementos que permiten determinar este factor son tamaño de la línea, utilización de línea y tipo de producto.

Una vez que se determina el nivel de pérdida esperada, la volatilidad de la misma determina el monto de capital económico necesario para cubrir los riesgos identificados. Dado que las pérdidas de crédito pueden variar significativamente en el tiempo, se puede inferir que creando un fondo con un monto igual a la pérdida promedio se tendrá cubierto el riesgo crediticio en el largo plazo; sin embargo, en el corto plazo las fluctuaciones y, por ende, el riesgo persiste generando incertidumbre, por lo que debe de ser también cubierta con un segundo fondo que sirva como garantía para cubrir cuando éstas rebasen las pérdidas promedio.

Desde este punto de vista, las pérdidas promedio pueden soportarse con la creación de una reserva preventiva que debe de ser asimilada como un costo del negocio de crédito mientras que, el segundo fondo para hacer frente a las pérdidas no esperadas, debe asegurarse separando un determinado monto de capital que podrá ser utilizado o no, pero que asegura la solvencia de la sociedad ante quebrantos por encima del promedio. Este capital asignado depende entonces de qué tan volátiles son las pérdidas de crédito en el tiempo y se le denomina capital económico, para darle una connotación de riesgo.

En el cálculo del capital económico, requerido para respaldar las PNE, se tiene que establecer el nivel de solvencia deseado por la Sociedad, de tal forma que el monto asignado cubra determinado número de veces la volatilidad de las pérdidas, asegurando una determinada calidad crediticia para la sociedad a un cierto nivel de probabilidad. Esta probabilidad de solvencia se determina utilizando la calificación de riesgo con la que se desee operar, por lo que el capital económico tendrá que ser igual al monto necesario para que esta probabilidad se cumpla. Asimismo, en todos los niveles de transacción y portafolios, se tienen definidos para su utilización los modelos de originación (Scorings o Ratings). Estos modelos, además de apoyar la decisión del crédito, están ligados con la probabilidad de incumplimiento señalada.

## Riesgo operacional

La medición y control del riesgo operacional está a cargo de una Unidad de Riesgo Operacional independiente de las unidades de riesgo de mercado y riesgo de crédito, así como de las unidades de auditoría y cumplimiento normativo.

La Sociedad, consciente de la importancia de contemplar todos los aspectos vinculados al riesgo operacional, persigue una gestión integral del mismo, contemplando no sólo los aspectos cuantitativos del riesgo, sino también abordando la medición de otros elementos que exigen la introducción de mecanismos de evaluación cualitativos, sin menoscabo de la objetividad en los sistemas utilizados. Se define el riesgo operacional como aquél no tipificable como riesgo de crédito ó de mercado. Es una definición amplia que incluye principalmente las siguientes clases de riesgo: de proceso, de fraude, tecnológico, recursos humanos, prácticas comerciales, legales, de proveedores y desastres.

El modelo de gestión del riesgo operacional se basa en un modelo causa-efecto en el que se identifica el riesgo operacional asociado a los procesos de la sociedad a través de un circuito de mejora continua: identificación-cuantificación-mitigación-seguimiento.

Identificación. Consiste en determinar cuáles son los factores de riesgo (circunstancias que pueden transformarse en eventos de riesgo operacional), que residen en los procesos de cada unidad de negocio / apoyo. Es la parte más importante del ciclo, ya que determina la existencia de las demás.

Cuantificación. Se cuantifica el costo que puede generar un factor de riesgo. Puede realizarse con datos históricos (base de datos de pérdidas operacionales) o de forma estimada si se trata de riesgos que no se han manifestado en forma de eventos en el pasado. La cuantificación se realiza con base en dos componentes: frecuencia de ocurrencia e impacto monetario en caso de ocurrencia.

Mitigación. Habiendo identificado y cuantificado los factores de riesgo operacional, si éste excede los niveles deseados se emprende un proceso de mitigación que consiste en reducir el nivel de riesgo mediante la transferencia del mismo, o mediante una modificación de los procesos que disminuyan la frecuencia o el impacto de un evento. Las decisiones sobre la mitigación se llevan a cabo en el seno del Comité de Riesgo Operacional que se ha constituido en cada unidad de negocio/apoyo.

Seguimiento. Para analizar la evolución del riesgo operacional se hace un seguimiento cualitativo a través de analizar el grado de implantación de las medidas de mitigación y uno cuantitativo consistente en medir la evolución de indicadores causales de riesgo operacional, así como analizando la evolución de pérdidas contabilizadas por riesgo operacional, registradas en una base de datos. Para el caso específico de los riesgos tecnológicos, además de la metodología general de riesgos operacionales se ha constituido un Comité de Riesgos tecnológicos que evalúa que los riesgos identificados y los planes de mitigación en proceso sean uniformes en la sociedad y cumplan con los estándares de seguridad lógica, continuidad del negocio, eficiencia en procesamiento de datos y evolución tecnológica, así como de asegurarse de una adecuada administración de la infraestructura tecnológica de la sociedad. Por lo que respecta al riesgo legal, además del circuito de gestión de riesgo operacional, se calcula la probabilidad de resolución adversa sobre el inventario de procesos administrativos y demandas judiciales en los que la sociedad es parte actora o demandada.

En el negocio pueden materializarse eventos de Riesgo Operacional por causas diversas como: fraude, errores en la operación de procesos, desastres, deficiencias tecnológicas, riesgos legales, etc. En la sociedad se han establecido los modelos internos robustos que nos permiten conocer la materialización de los eventos de Riesgo operacional oportunamente.