



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 2010

Contenido

| | |
|--------------------------------------|--------|
| Estados financieros | Pág. 2 |
| Indicadores financieros | Pág. 8 |

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 2010
 (Cifras en miles de pesos)

| ACTIVO | | PASIVO Y CAPITAL | |
|---|------------------|--|------------------|
| Disponibilidades | 14,239 | Otras cuentas por pagar | 140,748 |
| Inversiones en valores | 7,888 | Acreedores diversos y otras cuentas por pagar | 140,748 |
| Títulos para negociar | 190 | Créditos diferidos y cobros anticipados | 62,925 |
| Títulos disponibles para la venta | - | | |
| Títulos conservados a vencimiento | 7,698 | Total pasivo | 203,673 |
| Deudores por Reporto | 984,759 | | |
| Cartera de crédito vigente | - | Capital contable | |
| Créditos a la vivienda | - | Capital contribuido | 908,806 |
| Cartera de crédito vencida | - | Capital social | 908,806 |
| Créditos a la vivienda | - | | |
| Total cartera de crédito | - | Capital ganado | 400,869 |
| Estimación Preventiva para riesgos crediticios | - | Reservas de capital | 370,708 |
| Cartera de crédito (neto) | - | Resultado de ejercicios anteriores | 47,417 |
| Derechos de Cobro Adquiridos | 1,038 | Efecto acumulado por conversión | (114) |
| Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro | - | Resultado neto | <u>(17,142)</u> |
| Derechos de Cobro (Neto) | 1,038 | | |
| Total Cartera de crédito (neto) | 1,038 | Total capital contable | 1,309,675 |
| Otras cuentas por cobrar (neto) | 297,633 | Total pasivo y capital contable | 1,513,348 |
| Bienes adjudicados | 32,964 | | |
| Inmuebles, mobiliario y equipo (neto) | 61,393 | | |
| Impuestos y PTU diferidos (neto) | 22,758 | | |
| Otros activos | 90,676 | | |
| Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles | 90,676 | | |
| Total activo | 1,513,348 | | |

| CUENTAS DE ORDEN | | INDICE DE CAPITAL | |
|--------------------------------------|---------|--------------------------------|----------------|
| Activos y pasivos contingentes | 92 | Activos Riesgo de Crédito | 415,096 |
| Mandatos | 793,135 | Activos Riesgo de Mercado | 14,876 |
| Bienes en administración | 871,007 | Riesgo Operacional | <u>86,601</u> |
| Colaterales recibidos por la entidad | 985,193 | Total Activos en Riesgo | 516,573 |
| | | Indice de Capital | 251.06% |

El saldo histórico del capital social al 30 de septiembre de 2010 es de \$370,708 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. 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 Resultados Consolidado
del 1 de enero al 30 de Septiembre del 2010
(Cifras en miles de pesos)

| | |
|---|-----------------|
| Ingresos por intereses | 64,356 |
| Gastos por intereses | (270) |
| Margen financiero | 64,086 |
| Estimación preventiva para riesgos crediticios | - |
| Margen financiero ajustado por riesgos crediticios | 64,086 |
| Comisiones y tarifas cobradas | 161,315 |
| Comisiones y tarifas pagadas | (73,968) |
| Otros ingresos (egresos) de la operación | (25,837) |
| Total de ingresos (egresos) de la operación | 125,596 |
| Gastos de administración | (97,685) |
| Resultado de la operación | 27,911 |
| Otros productos | 13,171 |
| Otros gastos | (25,726) |
| Resultado antes de Impuestos a a Utilidad | 15,356 |
| Impuestos a la utilidad causados | (33,583) |
| Impuestos a la utilidad diferidos (netos) | 1,085 |
| Resultado antes de participación en subsidiarias no consolidadas y asociadas | (17,142) |
| Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas | 0 |
| Resultado antes de operaciones discontinuadas | (17,142) |
| Operaciones discontinuadas | - |
| Resultado neto | (17,142) |

"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 2010
(Cifras en miles de pesos)

| | |
|--|-----------------------------|
| Resultado neto | (17,142) |
| Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo | |
| Estimación preventiva para riesgos crediticios | (4,651) |
| Depreciaciones y amortizaciones | 16,410 |
| Provisiones | 14,806 |
| Impuestos a la utilidad causados y diferidos | 32,498 |
| | <u>41,921</u> |
| Actividades de operación | |
| Cambio en inversiones en valores | (212) |
| Cambio en deudores por reporto | 1,580,019 |
| Cambio en cartera de crédito | 15,668 |
| Cambio en bienes adjudicados | 37,505 |
| Cambio en otros activos operativos | 14,095 |
| Cambio en otros pasivos operativos | (40,894) |
| Flujos netos de efectivo de actividades de operación | <u>1,648,102</u> |
| Actividades de inversión | |
| Cobros por disposición de inmuebles, mobiliario y equipo | 7,862 |
| Flujos netos de efectivo de actividades de inversión | <u>7,862</u> |
| Actividades de financiamiento | |
| Pagos de dividendos en efectivo | (1,650,000) |
| Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento | <u>(1,650,000)</u> |
| Incremento o disminución neta de efectivo | <u>5,964</u> |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo | <u>8,275</u> |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo | <u><u>14,239</u></u> |

"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 2010
(Cifras en miles de pesos)

| Concepto | Capital contribuido | Capital ganado | | | | Total capital contable |
|--|---------------------|---------------------|------------------------------------|---------------------------------|------------------|------------------------|
| | Capital social | Reservas de capital | Resultado de ejercicios anteriores | Efecto Acumulado por conversión | Resultado neto | |
| Saldos al 1 de enero de 2010 | 908,806 | 370,708 | 1,592,657 | - | 104,760 | 2,976,931 |
| <i>Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas.</i> | | | | | | |
| Traspaso del Resultado Neto a Resultado de Ejercicios Anteriores | - | - | 104,760 | - | (104,760) | - |
| Pago de dividendos | - | - | (1,650,000) | - | - | (1,650,000) |
| Total | - | - | (1,545,240) | - | (104,760) | (1,650,000) |
| <i>Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral.</i> | | | | | | |
| Efecto acumulado por conversión Resultado Neto. | - | - | - | (114) | - | (114) |
| Total | - | - | - | (114) | (17,142) | (17,256) |
| Saldos al 30 de Septiembre de 2010 | 908,806 | 370,708 | 47,417 | (114) | (17,142) | 1,309,675 |

“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 | 3T09 | 4T09 | 1T10 | 2T10 | 3T10 | PASIVO Y CAPITAL | 3T09 | 4T09 | 1T10 | 2T10 | 3T10 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Disponibilidades | 6,296 | 8,275 | 7,702 | 8,139 | 14,239 | Operaciones con valores y derivadas | - | - | - | - | - |
| Inversiones en valores | 10,915 | 7,676 | 7,844 | 7,875 | 7,888 | Acreedores por reporte | - | - | - | - | - |
| Títulos para negociar | 3,564 | 233 | 228 | 229 | 190 | Otras cuentas por pagar | 147,636 | 153,705 | 151,532 | 154,370 | 140,748 |
| Títulos disponibles para la venta | - | - | - | - | - | Acreedores diversos y otras cuentas por pagar | 147,636 | 153,705 | 151,532 | 154,370 | 140,748 |
| Títulos conservados a vencimiento | 7,351 | 7,443 | 7,616 | 7,646 | 7,698 | Créditos diferidos y cobros anticipados | 40,318 | 76,069 | 52,449 | 52,827 | 62,925 |
| Deudores por Reporto | 2,474,490 | 2,564,778 | 2,558,493 | 953,173 | 984,759 | Total pasivo | 187,954 | 229,774 | 203,981 | 207,197 | 203,673 |
| Cartera de crédito vigente | 9,135 | 9,725 | 0 | 0 | - | Capital contable | | | | | |
| Créditos a la vivienda | 9,135 | 9,725 | 0 | 0 | - | Capital contribuido | 908,806 | 908,806 | 908,806 | 908,806 | 908,806 |
| Cartera de crédito vencida | 5,917 | 5,943 | 0 | 0 | - | Capital social | 908,806 | 908,806 | 908,806 | 908,806 | 908,806 |
| Créditos a la vivienda | 5,917 | 5,943 | 0 | 0 | - | Capital ganado | 2,058,210 | 2,068,125 | 2,074,828 | 427,878 | 400,869 |
| Total cartera de crédito | 15,052 | 15,668 | 0 | 0 | - | Reservas de capital | 370,708 | 370,708 | 370,708 | 370,708 | 370,708 |
| Estimación preventiva para riesgos crediticios | (4,626) | (4,651) | 0 | 0 | - | Resultado de ejercicios anteriores | 1,592,657 | 1,592,657 | 1,697,417 | 47,417 | 47,417 |
| Cartera de crédito (neto) | 10,426 | 11,017 | 0 | 0 | - | Efecto acumulado por conversión | 0 | 0 | 0 | -54 | (114) |
| Derechos de Cobro Adquiridos | 1,038 | 1,038 | 1,038 | 1,038 | 1,038 | Resultado neto | 94,845 | 104,760 | 6,703 | 9,807 | (17,142) |
| Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro | - | - | - | - | - | Total capital contable | 2,967,016 | 2,976,931 | 2,983,634 | 1,336,684 | 1,309,675 |
| Derechos de Cobro (Neto) | 1,038 | 1,038 | 1,038 | 1,038 | 1,038 | Total pasivo y capital contable | 3,154,970 | 3,206,705 | 3,187,615 | 1,543,881 | 1,513,348 |
| Total Cartera de crédito (neto) | 11,464 | 12,055 | 1,038 | 1,038 | 1,038 | | | | | | |
| Otras cuentas por cobrar (neto) | 329,880 | 312,972 | 332,917 | 328,509 | 297,633 | | | | | | |
| Bienes adjudicados (neto) | 100,176 | 70,469 | 58,217 | 40,546 | 32,964 | | | | | | |
| Inmuebles, mobiliario y equipo (neto) | 98,225 | 85,665 | 79,389 | 71,290 | 61,393 | | | | | | |
| Impuestos y PTU diferidos (neto) | 9,246 | 21,673 | 17,165 | 16,127 | 22,758 | | | | | | |
| Otros activos | 114,278 | 123,142 | 124,850 | 117,184 | 90,676 | | | | | | |
| Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles | 114,278 | 123,142 | 124,850 | 117,184 | 90,676 | | | | | | |
| Total activo | 3,154,970 | 3,206,705 | 3,187,615 | 1,543,881 | 1,513,348 | | | | | | |

| CUENTAS DE ORDEN | 3T09 | 4T09 | 1T10 | 2T10 | 3T10 | INDICE DE CAPITAL | 3T09 | 4T09 | 1T10 | 2T10 | 3T10 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Activos y pasivos contingentes | 92 | 92 | 92 | 92 | 92 | Activos Riesgo de Crédito | 549,783 | 503,051 | 492,183 | 354,350 | 415,096 |
| Mandatos | 806,968 | 808,097 | 813,812 | 798,861 | 793,135 | Activos Riesgo de Mercado | 49,444 | 51,782 | 38,464 | 14,375 | 14,876 |
| Bienes en administración | 945,839 | 943,074 | 893,937 | 872,632 | 871,007 | Riesgo Operacional | 72,147 | 75,690 | 79,525 | 82,382 | 86,601 |
| Colaterales recibidos por la entidad | 2,473,339 | 2,563,661 | 2,554,093 | 953,290 | 985,193 | Total Activos en Riesgo | 671,374 | 630,523 | 610,172 | 451,107 | 516,573 |
| | 4,226,238 | 4,314,924 | 4,261,934 | 2,624,875 | 2,649,427 | Indice de Capital | 441.43% | 470.41% | 487.11% | 293.59% | 251.06% |

Estados de Resultados Consolidados (Cifras en miles de pesos)

| | 3T09 | 4T09 | 1T10 | 2T10 | 3T10 | ACUMULADO |
|---|----------------|----------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|
| Ingresos por intereses | 30,669 | 28,976 | 29,953 | 22,968 | 11,435 | 64,356 |
| Gastos por intereses | (26) | (46) | (89) | (85) | (96) | (270) |
| Margen financiero | 30,643 | 28,930 | 29,864 | 22,883 | 11,339 | 64,086 |
| Estimación preventiva para riesgos crediticios | - | - | - | - | - | - |
| Margen financiero ajustado por riesgos crediticios | 30,643 | 28,930 | 29,864 | 22,883 | 11,339 | 64,086 |
| Comisiones y tarifas cobradas | 46,784 | 63,053 | 47,375 | 53,339 | 60,601 | 161,315 |
| Comisiones y tarifas pagadas | (39,091) | (37,701) | (20,664) | (27,240) | (26,064) | (73,968) |
| Otros ingresos (egresos) de la operación | 75,247 | 5,218 | (17,120) | (9,792) | 1,075 | (25,837) |
| Total de ingresos (egresos) de la operación | 113,583 | 59,500 | 39,455 | 39,190 | 46,951 | 125,596 |
| Gastos de administración | (47,379) | (60,228) | (35,049) | (27,227) | (35,409) | (97,685) |
| Resultado de la operación | 66,204 | (728) | 4,406 | 11,963 | 11,542 | 27,911 |
| Otros productos | (65,334) | 3,888 | 12,738 | 2,878 | (2,445) | 13,171 |
| Otros gastos | 4,185 | (12,336) | (245) | (159) | (25,322) | (25,726) |
| Resultado antes de impuestos a la utilidad | 5,055 | (9,176) | 16,899 | 14,682 | (16,225) | 15,356 |
| Impuestos a la utilidad causados | 1,701 | 6,774 | (9,241) | (6,986) | (17,356) | (33,583) |
| Impuestos a la utilidad diferidos (netos) | (2,090) | 12,426 | (775) | (4,772) | 6,632 | 1,085 |
| Resultado antes de participación en subsidiarias no consolidadas y asociadas | 4,666 | 10,024 | 6,883 | 2,924 | (26,949) | (17,142) |
| Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas | (124) | (109) | (180) | 180 | 0 | 0 |
| Resultado antes de interés minoritario | 4,542 | 9,915 | 6,703 | 3,104 | (26,949) | (17,142) |
| Operaciones discontinuadas | - | - | - | - | - | - |
| Resultado antes de interés minoritario | 4,542 | 9,915 | 6,703 | 3,104 | (26,949) | (17,142) |
| Interés minoritario | - | - | - | - | - | 0 |
| Resultado neto | 4,542 | 9,915 | 6,703 | 3,104 | (26,949) | (17,142) |

Indicadores Financieros

| ÍNDICE | 3T09 | 4T09 | 1T10 | 2T10 | 3T10 |
|--|---------|---------|---------|--------|--------|
| Índice de morosidad | 51.6% | 49.3% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| Índice de cobertura de cartera de créditos vencida | 66.5% | 66.6% | 0.0% | 0.0% | 0.0% |
| Eficiencia operativa | 5.2% | 7.6% | 4.4% | 4.6% | 9.3% |
| ROE | 0.6% | 1.3% | 0.9% | 0.6% | (8.1)% |
| ROA | 0.5% | 1.2% | 0.8% | 0.5% | (7.1)% |
| Índice de capitalización riesgo de crédito | 539.1% | 470.4% | 603.9% | 373.8% | 312.4% |
| Índice de capitalización riesgo de crédito y mercado | 494.6% | 534.6% | 560.1% | 359.2% | 301.6% |
| Liquidez | 1918.9% | 1890.5% | 1919.1% | 841.3% | 927.6% |
| Margen de interés neto (MIN) | 4.1% | 4.5% | 4.6% | 5.2% | 4.6% |

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