



# 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 2016

## Contenido

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

*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.**  
**Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada**  
**Grupo Financiero BBVA Bancomer**  
**Av. Paseo de la Reforma 510, Col. Juárez, C.P. 06600, Ciudad de México, México**

**Balance General Consolidado**  
**al 30 de Septiembre del 2016**  
(Cifras en miles de pesos)

| ACTIVO                                            |                | PASIVO Y CAPITAL                               |                |
|---------------------------------------------------|----------------|------------------------------------------------|----------------|
| <b>Disponibilidades</b>                           | <b>8,797</b>   | <b>Otras cuentas por pagar</b>                 | <b>64,740</b>  |
| <b>Inversiones en valores</b>                     | <b>0</b>       | Impuestos a la utilidad por pagar              | 0              |
| Títulos para negociar                             | 0              | Acreedores diversos y otras cuentas por pagar  | 64,740         |
| Títulos disponibles para la venta                 | 0              |                                                |                |
| Títulos conservados a vencimiento                 | 0              | <b>Créditos diferidos y cobros anticipados</b> | <b>19,390</b>  |
| <b>Deudores por Reporto</b>                       | <b>227,529</b> |                                                |                |
| <b>Cartera de crédito vigente</b>                 | <b>0</b>       | <b>Total pasivo</b>                            | <b>84,130</b>  |
| Créditos comerciales                              | 0              |                                                |                |
| Actividad empresarial o comercial                 | 0              |                                                |                |
| Créditos a la vivienda                            | 0              |                                                |                |
| <b>Cartera de crédito vencida</b>                 | <b>0</b>       | <b>Capital contable</b>                        |                |
| Créditos a la vivienda                            | 0              | <b>Capital contribuido</b>                     | <b>138,995</b> |
| <b>Total cartera de crédito</b>                   | <b>0</b>       | Capital social                                 | 138,995        |
| Estimación Preventiva para riesgos crediticios    | 0              |                                                |                |
| <b>Cartera de crédito (neto)</b>                  | <b>0</b>       |                                                |                |
| <b>Derechos de Cobro Adquiridos</b>               | <b>524</b>     | <b>Capital ganado</b>                          | <b>41,201</b>  |
| Estimación por irrecoverabilidad o difícil cobro  | (524)          | Reservas de capital                            | 19,202         |
| <b>Derechos de Cobro (neto)</b>                   | <b>0</b>       | Resultado de ejercicios anteriores             | 8,324          |
| <b>Total Cartera de crédito (neto)</b>            | <b>0</b>       | Resultado neto                                 | 13,675         |
| <b>Otras cuentas por cobrar (neto)</b>            | <b>17,216</b>  |                                                |                |
| <b>Bienes adjudicados (neto)</b>                  | <b>0</b>       |                                                |                |
| <b>Propiedades, mobiliario y equipo (neto)</b>    | <b>0</b>       |                                                |                |
| <b>Impuestos y PTU diferidos (neto)</b>           | <b>5,038</b>   |                                                |                |
| <b>Otros activos</b>                              | <b>5,746</b>   | <b>Total capital contable</b>                  | <b>180,196</b> |
| Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles | 5,746          |                                                |                |
| <b>Total activo</b>                               | <b>264,326</b> | <b>Total pasivo y capital contable</b>         | <b>264,326</b> |

| CUENTAS DE ORDEN                     |           | INDICE DE CAPITAL              |               |
|--------------------------------------|-----------|--------------------------------|---------------|
| Bienes en Fideicomiso o Mandatos     | 5,557,629 | Activos Riesgo de Crédito      | 24,348        |
| Bienes en administración             | 1,475,853 | Activos Riesgo de Mercado      | 591           |
| Colaterales recibidos por la entidad | 227,506   | Riesgo Operacional             | 13,803        |
|                                      |           | <b>Total Activos en Riesgo</b> | <b>38,742</b> |
|                                      |           |                                |               |
|                                      |           | Indice de Capital              | 465.12%       |

El saldo histórico del capital social al 30 de Septiembre de 2016 es de \$138,995 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".

C.P. Jose Homero Cal y Mayor García  
Director General

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

C.P. Adolfo Rivera Guzmán  
Director de Auditoría

C.P. Carlos Rubén Luna Perez  
Subdirector Contabilidad Operadoras y  
Filiales

**Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V.**  
**Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada**  
**Grupo Financiero BBVA Bancomer**  
**Av. Paseo de la Reforma 510, Col. Juárez, C.P. 06600, Ciudad de México, México**

**Estado de Resultados Consolidado**  
**del 1 de Enero al 30 de Septiembre del 2016**  
(Cifras en miles de pesos)

|                                                                                               |               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Ingresos por intereses                                                                        | 7,356         |
| Gastos por intereses                                                                          | 0             |
| <b>Margen financiero</b>                                                                      | <b>7,356</b>  |
| Estimación preventiva para riesgos crediticios                                                | 0             |
| <b>Margen financiero ajustado por riesgos crediticios</b>                                     | <b>7,356</b>  |
| Comisiones y tarifas cobradas                                                                 | 111,561       |
| Comisiones y tarifas pagadas                                                                  | (82,968)      |
| Otros ingresos (egresos) de la operación                                                      | (11,790)      |
| Gastos de administración y promoción                                                          | (6,377)       |
| <b>Resultado de la operación</b>                                                              | <b>17,782</b> |
| Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas, asociadas y negocios conjuntos | 0             |
| <b>Resultado antes de Impuestos a la Utilidad</b>                                             | <b>17,782</b> |
| Impuestos a la utilidad causados                                                              | (1,566)       |
| Impuestos a la utilidad diferidos (netos)                                                     | (2,541)       |
| <b>Resultado antes de operaciones discontinuadas</b>                                          | <b>13,675</b> |
| Operaciones discontinuadas                                                                    | 0             |
| <b>Resultado neto</b>                                                                         | <b>13,675</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".

C.P. Jose Homero Cal y Mayor García  
 Director General

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

C.P. Adolfo Rivera Guzmán  
 Director de Auditoría

C.P. Carlos Rubén Luna Perez  
 Subdirector Contabilidad Operadoras y  
 Filiales

**Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V.**  
**Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada**  
**Grupo Financiero BBVA Bancomer**  
**Av. Paseo de la Reforma 510, Col. Juárez, C.P. 06600, Ciudad de México, México**  
**Estado de Flujos de Efectivo Consolidado**  
**del 1 de Enero al 30 de Septiembre de 2016**  
(Cifras en miles de pesos)

|                                                                                |                 |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Resultado neto</b>                                                          | 13,675          |
| Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo                         |                 |
| Provisiones                                                                    | 2,797           |
| Impuestos a la utilidad causados y diferidos                                   | 4,107           |
|                                                                                | <b>20,579</b>   |
| <b>Actividades de operación</b>                                                |                 |
| Cambio en deudores por reporto                                                 | 23,303          |
| Cambio en otros activos operativos (neto)                                      | 3,828           |
| Cambio en otros pasivos operativos                                             | (17,698)        |
| <b>Flujos netos de efectivo de actividades de operación</b>                    | <b>9,433</b>    |
| <b>Actividades de financiamiento</b>                                           |                 |
| Pagos de Dividendos en efectivo                                                | (30,000)        |
| <b>Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento</b>               | <b>(30,000)</b> |
| <b>Incremento o disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo</b>    | <b>12</b>       |
| <b>Efectos por cambios en el valor del efectivo y equivalentes de efectivo</b> | <b>0</b>        |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo</b>               | <b>8,785</b>    |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>                | <b>8,797</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".

C.P. Jose Homero Cal y Mayor García  
Director General

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

C.P. Adolfo Rivera Guzmán  
Director de Auditoría

C.P. Carlos Rubén Luna Perez  
Subdirector Contabilidad Operadoras y  
Filiales

**Hipotecaria Nacional, S.A. de C.V.**  
**Sociedad Financiera de Objeto Múltiple, Entidad Regulada**  
**Grupo Financiero BBVA Bancomer**  
**Av. Paseo de la Reforma 510, Col. Juárez, C.P. 06600, Ciudad de México, México**  
**Estado de Variaciones en el Capital Contable Consolidado**  
**del 1 de Enero al 30 de Septiembre de 2016**  
(Cifras en miles de pesos)

| Concepto                                                                 | Capital contribuido<br>Capital social | Capital ganado      |                                       |                                    |                 | Total capital contable |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------|---------------------------------------|------------------------------------|-----------------|------------------------|
|                                                                          |                                       | Reservas de capital | Resultado de<br>ejercicios anteriores | Efecto Acumulado por<br>conversión | Resultado neto  |                        |
| <b>Saldos al 1 de enero de 2016</b>                                      | <b>138,995</b>                        | <b>15,492</b>       | <b>4,935</b>                          | <b>791</b>                         | <b>37,099</b>   | <b>197,312</b>         |
| <i>Movimientos inherentes a las decisiones de los propietarios.</i>      |                                       |                     |                                       |                                    |                 |                        |
| Traspaso del Resultado Neto a Resultado de Ejercicios Anteriores         |                                       |                     | 37,099                                |                                    | (37,099)        | -                      |
| Constitución de Reservas                                                 |                                       | 3,710               | (3,710)                               |                                    |                 | -                      |
| Pago de Dividendos                                                       |                                       |                     | (30,000)                              |                                    |                 | (30,000)               |
| <b>Total</b>                                                             | <b>-</b>                              | <b>3,710</b>        | <b>3,389</b>                          | <b>-</b>                           | <b>(37,099)</b> | <b>(30,000)</b>        |
| <i>Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral.</i> |                                       |                     |                                       |                                    |                 |                        |
| Ajuste por valuación de inversiones en subsidiarias                      |                                       |                     |                                       | (791)                              |                 | (791)                  |
| Resultado Neto.                                                          |                                       |                     |                                       |                                    | 13,675          | 13,675                 |
| <b>Total</b>                                                             | <b>-</b>                              | <b>-</b>            | <b>-</b>                              | <b>(791)</b>                       | <b>13,675</b>   | <b>12,884</b>          |
| <b>Saldos al 30 de Septiembre de 2016</b>                                | <b>138,995</b>                        | <b>19,202</b>       | <b>8,324</b>                          | <b>0</b>                           | <b>13,675</b>   | <b>180,196</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".

C.P. Jose Homero Cal y Mayor García  
Director General

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

C.P. Adolfo Rivera Guzmán  
Director de Auditoría

C.P. Carlos Rubén Luna Perez  
Subdirector Contabilidad Operadoras y  
Filiales

## Balances Generales Consolidados

(Cifras en miles de pesos)

| ACTIVO                                            | 3T15           | 4T15           | 1T16           | 2T16           | 3T16           | PASIVO Y CAPITAL                               | 3T15           | 4T15           | 1T16           | 2T16           | 3T16           |
|---------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Disponibilidades</b>                           | <b>6,856</b>   | <b>8,785</b>   | <b>8,932</b>   | <b>8,070</b>   | <b>8,797</b>   | <b>Operaciones con valores y derivadas</b>     | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       |
| <b>Inversiones en valores</b>                     | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | Acreedores por reporto                         | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |
| Títulos para negociar                             | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              |                                                |                |                |                |                |                |
| Títulos disponibles para la venta                 | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | <b>Otras cuentas por pagar</b>                 | <b>92,797</b>  | <b>71,171</b>  | <b>73,381</b>  | <b>77,007</b>  | <b>64,740</b>  |
| Títulos conservados a vencimiento                 | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | Impuestos a la utilidad por pagar              | 1,738          | 3,281          | 3,220          | 3,928          | 0              |
| <b>Deudores por Reporto</b>                       | <b>240,585</b> | <b>250,832</b> | <b>219,902</b> | <b>229,007</b> | <b>227,529</b> | Acreedores diversos y otras cuentas por pagar  | 91,059         | 67,890         | 70,161         | 73,079         | 64,740         |
| Actividad empresarial o comercial                 | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | <b>Créditos diferidos y cobros anticipados</b> | <b>20,365</b>  | <b>27,859</b>  | <b>21,592</b>  | <b>21,654</b>  | <b>19,390</b>  |
| Créditos a la vivienda                            | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | <b>Total pasivo</b>                            | <b>113,162</b> | <b>99,030</b>  | <b>94,973</b>  | <b>98,661</b>  | <b>84,130</b>  |
| <b>Cartera de crédito vencida</b>                 | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       |                                                |                |                |                |                |                |
| Créditos a la vivienda                            | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | <b>Capital contable</b>                        |                |                |                |                |                |
| <b>Total cartera de crédito</b>                   | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>Capital contribuido</b>                     | <b>138,995</b> | <b>138,995</b> | <b>138,995</b> | <b>138,995</b> | <b>138,995</b> |
| Estimación preventiva para riesgos crediticios    | 0              | 0              | 0              | 0              | 0              | Capital social                                 | 138,995        | 138,995        | 138,995        | 138,995        | 138,995        |
| <b>Cartera de crédito (neto)</b>                  | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       |                                                |                |                |                |                |                |
| Derechos de Cobro Adquiridos                      | 524            | 524            | 524            | 524            | 524            | <b>Capital ganado</b>                          | <b>47,568</b>  | <b>58,317</b>  | <b>37,193</b>  | <b>40,424</b>  | <b>41,201</b>  |
| Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro  | (524)          | (524)          | (524)          | (524)          | (524)          | Reservas de capital                            | 15,492         | 15,492         | 19,202         | 19,202         | 19,202         |
| <b>Derechos de Cobro (neto)</b>                   | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | Resultado de ejercicios anteriores             | 4,935          | 4,935          | 8,324          | 8,324          | 8,324          |
| <b>Total Cartera de crédito (neto)</b>            | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | Efecto acumulado por conversión                | 745            | 791            | 791            | 0              | 0              |
| <b>Otras cuentas por cobrar (neto)</b>            | <b>39,788</b>  | <b>23,844</b>  | <b>29,987</b>  | <b>24,192</b>  | <b>17,216</b>  | Resultado neto                                 | 26,396         | 37,099         | 8,876          | 12,898         | 13,675         |
| <b>Bienes adjudicados (neto)</b>                  | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       |                                                |                |                |                |                |                |
| <b>Propiedades, mobiliario y equipo (neto)</b>    | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>Total capital contable</b>                  | <b>186,563</b> | <b>197,312</b> | <b>176,188</b> | <b>179,419</b> | <b>180,196</b> |
| <b>Impuestos y PTU diferidos (neto)</b>           | <b>5,331</b>   | <b>7,579</b>   | <b>5,699</b>   | <b>5,717</b>   | <b>5,038</b>   |                                                |                |                |                |                |                |
| <b>Otros activos</b>                              | <b>7,165</b>   | <b>5,302</b>   | <b>6,641</b>   | <b>11,094</b>  | <b>5,746</b>   | <b>Total pasivo y capital contable</b>         | <b>299,725</b> | <b>296,342</b> | <b>271,161</b> | <b>278,080</b> | <b>264,326</b> |
| Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles | 7,165          | 5,302          | 6,641          | 11,094         | 5,746          |                                                |                |                |                |                |                |
| <b>Total activo</b>                               | <b>299,725</b> | <b>296,342</b> | <b>271,161</b> | <b>278,080</b> | <b>264,326</b> |                                                |                |                |                |                |                |

| CUENTAS DE ORDEN                     | 3T15             | 4T15             | 1T16             | 2T16             | 3T16             | INDICE DE CAPITAL              | 3T15          | 4T15          | 1T16          | 2T16          | 3T16          |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Activos y pasivos contingentes       | 130              | 0                | 0                | 0                | 0                | Activos Riesgo de Crédito      | 48,591        | 33,058        | 41,285        | 38,791        | 24,348        |
| Mandatos                             | 5,625,343        | 5,715,898        | 5,577,283        | 5,584,107        | 5,557,629        | Activos Riesgo de Mercado      | 3,696         | 645           | 572           | 593           | 591           |
| Bienes en administración             | 1,500,315        | 1,489,191        | 1,486,309        | 1,435,515        | 1,475,853        | Riesgo Operacional             | 7,028         | 7,024         | 6,936         | 6,900         | 13,803        |
| Colaterales recibidos por la entidad | 240,640          | 250,946          | 219,930          | 229,019          | 227,506          | <b>Total Activos en Riesgo</b> | <b>59,315</b> | <b>40,727</b> | <b>48,793</b> | <b>46,284</b> | <b>38,742</b> |
|                                      | <b>7,366,428</b> | <b>7,456,035</b> | <b>7,283,522</b> | <b>7,248,641</b> | <b>7,260,988</b> | Indice de Capital              | 310.28%       | 478.09%       | 359.47%       | 387.65%       | 465.12%       |

## Estados de Resultados Consolidados

(Cifras en miles de pesos)

|                                                                                               | 3T15          | 4T15          | 1T16          | 2T16         | 3T16           | ACUMULADO     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|----------------|---------------|
| Ingresos por intereses                                                                        | 1,803         | 1,843         | 2,169         | 2,786        | 2,401          | 7,356         |
| Gastos por intereses                                                                          | -             | -             | -             | -            | -              | -             |
| <b>Margen financiero</b>                                                                      | <b>1,803</b>  | <b>1,843</b>  | <b>2,169</b>  | <b>2,786</b> | <b>2,401</b>   | <b>7,356</b>  |
| Estimación preventiva para riesgos crediticios                                                | 0             | 0             | 0             | 0            | 0              | -             |
| <b>Margen financiero ajustado por riesgos crediticios</b>                                     | <b>1,803</b>  | <b>1,843</b>  | <b>2,169</b>  | <b>2,786</b> | <b>2,401</b>   | <b>7,356</b>  |
| Comisiones y tarifas cobradas                                                                 | 44,450        | 42,136        | 37,345        | 39,970       | 34,246         | 111,561       |
| Comisiones y tarifas pagadas                                                                  | (30,437)      | (29,070)      | (23,930)      | (28,842)     | (30,196)       | (82,968)      |
| Otros ingresos (egresos) de la operación                                                      | 2,134         | 535           | (724)         | (4,468)      | (6,598)        | (11,790)      |
| Gastos de administración y promoción                                                          | (3,911)       | (2,593)       | (2,079)       | (2,278)      | (2,020)        | (6,377)       |
| <b>Resultado de la operación</b>                                                              | <b>14,039</b> | <b>12,851</b> | <b>12,781</b> | <b>7,168</b> | <b>(2,167)</b> | <b>10,426</b> |
| Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas, asociadas y negocios conjuntos | -             | -             | -             | -            | -              | -             |
| <b>Resultado antes de impuestos a la utilidad</b>                                             | <b>14,039</b> | <b>12,851</b> | <b>12,781</b> | <b>7,168</b> | <b>(2,167)</b> | <b>17,782</b> |
| Impuestos a la utilidad causados                                                              | (3,993)       | (4,396)       | (2,025)       | (3,164)      | 3,623          | (1,566)       |
| Impuestos a la utilidad diferidos (netos)                                                     | (39)          | 2,248         | (1,880)       | 18           | (679)          | (2,541)       |
| <b>Resultado antes de operaciones discontinuadas</b>                                          | <b>10,007</b> | <b>10,703</b> | <b>8,876</b>  | <b>4,022</b> | <b>777</b>     | <b>13,675</b> |
| Operaciones discontinuadas                                                                    | -             | -             | -             | -            | -              | -             |
| <b>Resultado neto</b>                                                                         | <b>10,007</b> | <b>10,703</b> | <b>8,876</b>  | <b>4,022</b> | <b>777</b>     | <b>13,675</b> |



## Indicadores Financieros

| ÍNDICE                                               | 3T15   | 4T15   | 1T16   | 2T16   | 3T16   |
|------------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 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                                 | 5.2%   | 3.5%   | 2.9%   | 3.3%   | 3.0%   |
| ROE                                                  | 22.1%  | 22.3%  | 19.0%  | 9.0%   | 1.7%   |
| ROA                                                  | 13.2%  | 14.4%  | 12.5%  | 5.9%   | 1.1%   |
| Índice de capitalización riesgo de crédito           | 378.8% | 589.0% | 424.8% | 462.5% | 740.1% |
| Índice de capitalización riesgo de crédito y mercado | 352.0% | 577.7% | 419.0% | 455.6% | 722.5% |
| Liquidez                                             | 309.5% | 398.3% | 352.7% | 339.3% | 391.6% |
| Margen de interés neto (MIN)                         | 2.8%   | 2.9%   | 3.6%   | 4.8%   | 4.1%   |

### 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 2016 |                            |                                 |                    |                                 |                            |
|-------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|--------------------|---------------------------------|----------------------------|
| 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 2016.
- 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).

## 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.

## **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.

### **$\text{Pérdida Esperada} = \text{Probabilidad de Incumplimiento} \times \text{Severidad de la Pérdida} \times \text{Exposición}$**

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.