

Notas y Comentarios de la Administración Sobre los Resultados de Operaciones y Situación Financiera Consolidada al 31 de Diciembre de 2013.

De conformidad con lo establecido en las Disposiciones de carácter general aplicable a las Instituciones de Crédito emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, se difunde información complementaria a los estados financieros.

Cuarto Trimestre de 2013

31 de Diciembre de 2013

Lic. Víctor Manuel Requejo Hernández
Director General

Lic. Luis Alfonso Prado Guerrero
Director Corporativo de Tesorería y Finanzas

Lic. Araceli Romero Banda
Auditor Interno

C.P. Fabiola Garza Romero
Contralor Interno

L.C. Gabriela Velázquez Luna
Contador General

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras funciones, preparamos la información relativa a Banco Inmobiliario Mexicano, S.A. Institución de Banca Múltiple, contenida en el presente informe trimestral, la cual, a nuestro leal saber y entender, refleja razonablemente su situación.

INFORME TRIMESTRAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

ACONTECIMIENTOS RECIENTES.

El pasado 1 de octubre , después de cumplir con los requisitos establecidos por la normatividad, la CNBV certificó los procesos y sistemas otorgando el oficio de apertura de operaciones al público a Banco Inmobiliario Mexicano, S.A., fecha en que iniciamos actividades de banca.

ANTECEDENTES.

Banco Inmobiliario Mexicano tiene su origen en Apoyo Integral Inmobiliario, S.A. de C.V., Sofom E.N.R. e Hipotecaria Casa Mexicana, S.A. de C.V., Sofom E.N.R., cuando en Asambleas Generales Extraordinarias de Accionistas de ambas entidades celebradas en septiembre 2011, se resuelve la fusión de ambas sociedades, extinguiéndose la primera como sociedad fusionada y subsistiendo la última como sociedad fusionante, quedando ésta como causa-habiente universal de todos los derechos y obligaciones de la fusionada.

Considerando que el mercado de vivienda era contrario para las sofoles-sofomes del sector vivienda, comenzamos trámites en marzo de 2012 ante las autoridades hacendarias para transformar a Hipotecaria Casa Mexicana en banco múltiple. Como resultado de esos trámites, la Comisión Nacional Bancaria y de Valores en noviembre de 2012 autorizó la transformación de Hipotecaria Casa Mexicana en banco múltiple.

CONSEJO DE ADMINISTRACION.

Nombre	Puesto en el Consejo de Administración	Consejeros suplentes
Jacobo Justino Hirschhorn Rothschild	Presidente	Ari Luis Hirschhorn Cymerman
Leopoldo Hirschhorn Cymerman	Vocal	Eduardo Guzmán Hernández
Pablo Brener Brener	Vocal	Benito Obadía Bucay Farad
Gabriel Brener Gitler	Vocal	Mark David Zaltzman Rifkin
Víctor David Mena Aguilar	Vocal	Víctor Farid Mena Nader
Salomón Marcuschamer Stavchansky	Vocal	Joe Sam Ackerman Braun
Víctor Manuel Requejo Hernández	Vocal	Federico García López
Luis Fernando Gerardo de la Calle Pardo	Vocal (Independiente)	Julio Emilio Madrazo García
José Pablo García Zuno	Vocal (Independiente)	Roberto Flores Fernández
Germán Francisco Moreno Pérez	Vocal (Independiente)	Miguel Molina Fonserrada
Alejandro de Alba Mora	Comisario	Hermes Castañón Guzmán
Marlene Escobedo Rojas	Prosecretario	
Benito Obadía Bucay Farad	Vicepresidente	
Mariano Jorge Muñiz Aguilera	Secretario	
Marlene Escobedo Rojas	Prosecretario	

CLASIFICACION CONFORME A CNBV

Conforme a lo dispuesto en las Reglas de Carácter General a que se refiere el artículo 134 bis de la Ley de Instituciones de Crédito y lo señalado en el Artículo 220 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las instituciones de crédito, Banco Inmobiliario Mexicano, S.A. está clasificado dentro de la categoría I, ya que el índice de capitalización es superior a 10%.

CALIFICACIONES

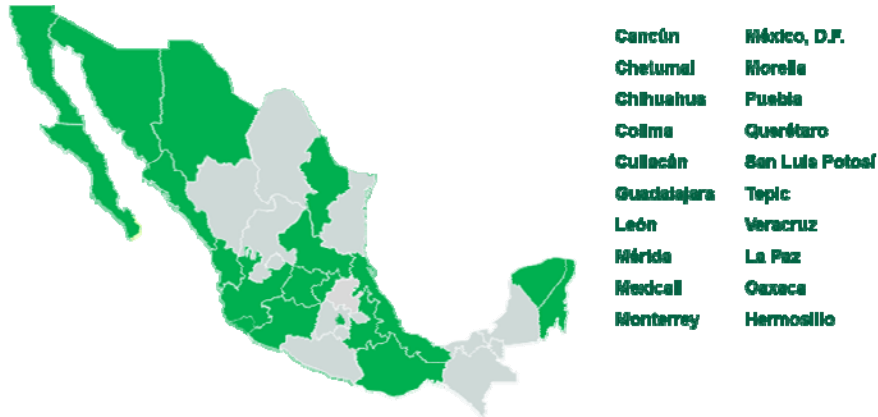
En octubre 2013 Standard and Poor's confirma las calificaciones de riesgo contraparte de largo plazo de 'mxBBB-' y de corto plazo de 'mxA-3' con perspectiva estable.

En diciembre 2013 Fitch Ratings modificó la calificación como Administrador Primario de Activos Financieros de Crédito en 'AAFC3-(mex)' desde 'AAFC3(mex)' con perspectiva estable.

También en diciembre 2013 HR Ratings asignó la calificación de largo plazo de "HR BB" con Perspectiva Estable y de corto plazo de "HR4".

Cobertura Geográfica

Actualmente somos 245 personas trabajando en Banco Inmobiliario Mexicano. Contamos con 20 oficinas de atención y un sucursal bancaria en México, D.F.



México, D.F. Oficinas corporativas	Río Elba No. 20 Piso 3 Col. Cuauhtémoc, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06500
México, D.F. Sucursal Bancaria	Av. Insurgentes Sur No. 100 Planta Baja Local A Col. Juárez Del. Cuauhtémoc, C.P. 06600
Cancún	Av. Coba No. 5 entre Brisa y Nube Local A Col. Centro Del. Benito Juárez C.P. 77500
Chetumal	Héroes No. 351 Esq. Isla Cancún Col. Adolfo López Mateos C.P. 77010
Chihuahua	Av Juárez No. 3115 Esq. Con Avenida Colón Local 6 Plaza Victoria Col. Centro C.P.31000
Colima	Aldama no. 552, PB, local 2, Edificio Centro Ejecutivo Col. Centro C.P. 28000
Culiacán	Calle 16 de Septiembre No. 1726 Poniente, PA. Local B2 Col. Centro de Sinaloa C.P.80000
Guadalajara	Justo Sierra No. 2562 Ladrón de Guevara C.P.44600
Hermosillo	Avenida Paseo Río Sonora Sur, esquina H. Galeana No. 205 Col. Proyecto Río Sonora Hermosillo XXI, Local No. 108, Planta Baja C.P. 83270
La Paz, B.C.	Bld. 5 de Febrero , Local 1, Plaza 510 Col. Centro C.P. 23000
León	Bld. José María Morelos Poniente No. 702 Col. Predio San Nicolás del Palote C.P. 37109
Mérida	Av. Colón No. 309-D, Local 7 Col. García Gineres C.P.97070
Mexicali	Valle del Colorado No. 1096-B Fracc. Jardines del Valle C.P. 21270
Monterrey	Washington No. 539-D Oriente Col. Centro CP. 64000
Morelia	Calle Teniente Alemán No. 551 interior 5 Col. Chapultepec Oriente C.P. 58260
Oaxaca	Calle Primera Privada de Universidad No. 100 Fracc. Nuestra Señora Trinidad de las Huertas C.P.68120
Puebla	Teziutlán Sur No. 42 Col. La Paz C.P.72160
Querétaro	Av. Zaragoza Pte. No. 289 Int. 105 Esq. Av. La Pradera Col. Del Prado C.P.76039
San Luis Potosí	Amado Nervo No. 905, local A Col. Del Valle C.P.78200
Tepic	Zacatecas No. 50 Col. Centro C.P.63000
Veracruz	Bld. Manuel Ávila Camacho N° 443 Col. Ricardo Flores Magón C.P.91900

ESTRATEGIA DE NEGOCIOS

- **Objetivos de corto plazo.**

La actividad principal de éste y el próximo año, continuará siendo la concesión de créditos para la construcción de vivienda y, en menor escala, para la compra, buscaremos incrementar la participación en la originación de financiamientos para derechohabientes de Fovissste, y también seguiremos con la administración de carteras inmobiliarias de terceros.

Por lo pronto estamos duplicando el programa de créditos para la construcción que si en el año 2013 dimos financiamientos por \$4,200 millones, para el 2014 planeamos otorgar \$8,500 millones de pesos en créditos puente.

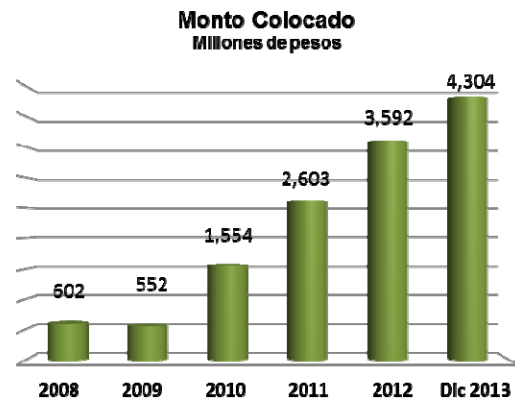
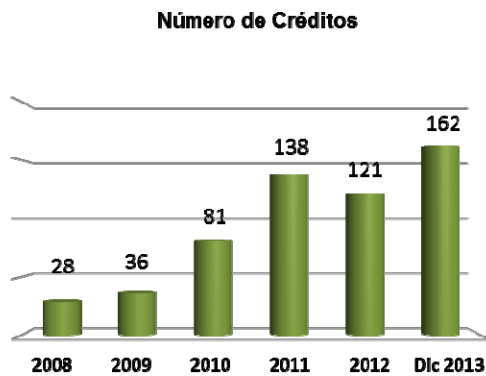
- **Objetivos de mediano y largo plazo.**

1. Desarrollar el Departamento de Captación de recursos del público, (personas físicas y morales, nacionales o extranjeras) buscando obtener el financiamiento necesario para desarrollar nuevas líneas de crédito.
2. Financiar a través de factoraje a los proveedores de los constructores, así como a empresas PyMEs del sector de la construcción, no solo de vivienda, sino de la construcción de unidades o centros comerciales y de oficinas.
3. Financiar la edificación de inmuebles para renta o venta, ya sean de vivienda, o comerciales, o de oficinas, o una mezcla de ellos.
4. Dar crédito para remodelar edificios, destinados a renta o venta.
5. Financiar la infraestructura de los desarrollos.
6. Continuar promoviendo el Departamento Fiduciario creado el año pasado, no solamente como fiduciario que atienda lo inmobiliario, sino también otras clases de fideicomisos que necesitan nuestros clientes.

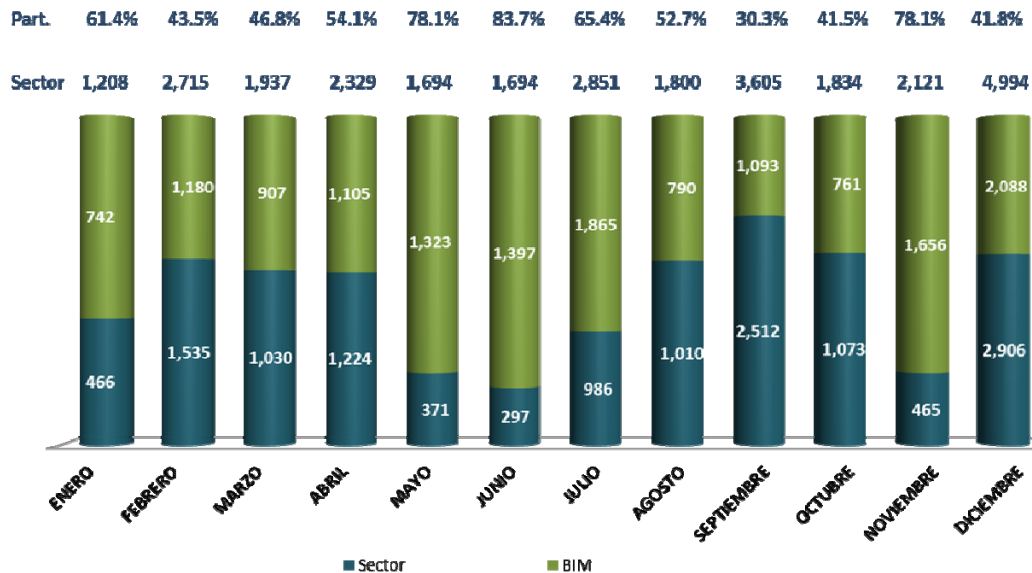
La situación del mercado y la disponibilidad del fondeo determinarán las líneas de trabajo dentro de lo arriba mencionado, ya que contamos con los sistemas, los procesos y el personal capacitado que puede desarrollar los nuevos productos.

COLOCACIÓN DE PRINCIPALES PRODUCTOS

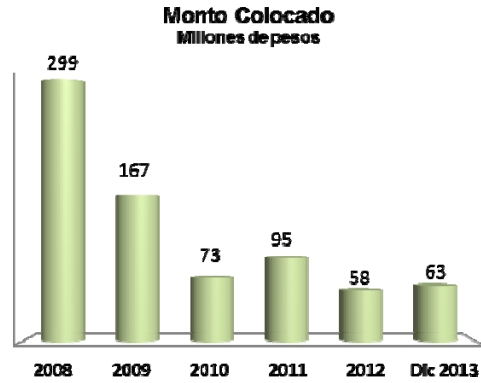
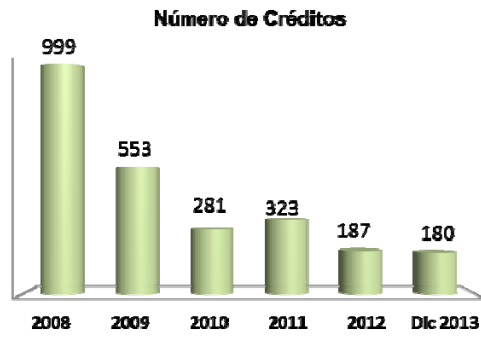
Crédito Punte



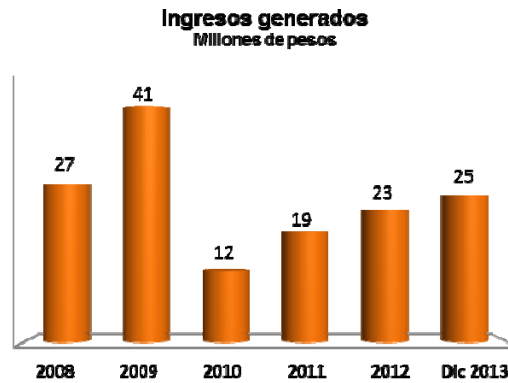
**Crédito Punte
Viviendas financiadas
2013**



Crédito Individual

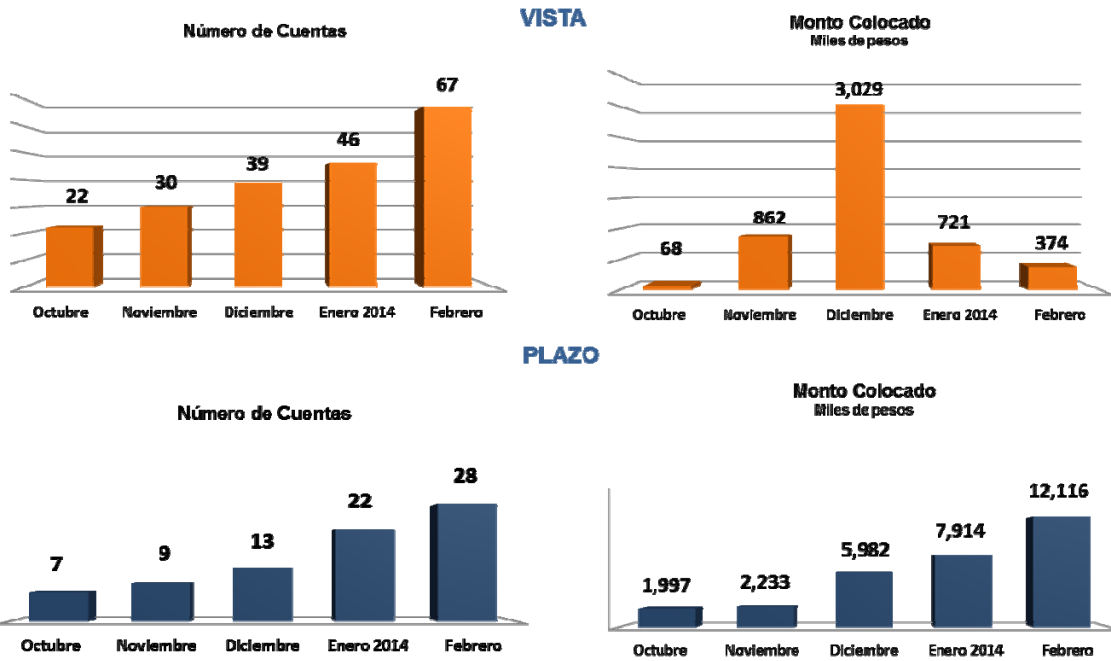


FOVISSSTE



Actualmente ocupamos el 4to lugar en participación de firma de créditos otorgados por FOVISSSTE.

CAPTACIÓN TRADICIONAL



BASES DE PRESENTACIÓN

Resultado integral - Se compone por el resultado neto del ejercicio más otras partidas que representan una ganancia o pérdida del mismo período, las cuales de conformidad con los criterios contables seguidos por la Sociedad, se presentan directamente en el capital contable, sin afectar el estado de resultados.

Principales políticas contables

Las políticas contables que sigue la Sociedad, están de acuerdo con los criterios contables establecidos por la Comisión en las Disposiciones, los cuales requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y efectuar las revelaciones que se requieran en los mismos. Aún cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

De acuerdo con el criterio contable A-1 de la Comisión, la contabilidad de las instituciones se ajustará a las normas de información financiera aplicables en México (NIF), definidas por el Consejo Mexicano para la Investigación y Desarrollo de Normas de Información Financiera, A.C. (CINIF), excepto cuando a juicio de la Comisión sea necesario aplicar una normatividad o un criterio contable específico, tomando en consideración que la Sociedad realiza operaciones especializadas.

Cambios en políticas y estimaciones contables -

El 27 de abril de 2009, la Comisión emitió una Resolución que modifica las “Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito”, por medio de la cual se actualizan los criterios contables. Los principales cambios a los criterios contables se explican a continuación:

Inversiones en valores - Se introduce el concepto de costo amortizado para la valuación de los títulos conservados a vencimiento, el cual considera la reducción de valor por deterioro a ser reconocida en los resultados, y se establecen ciertas restricciones para la clasificación de títulos en esta categoría. Se permiten las reclasificaciones entre categorías de títulos conservados a vencimiento hacia disponibles para la venta y, solo con autorización de la Comisión, hacia la categoría de títulos conservados a vencimiento, o de títulos para negociar hacia títulos disponibles para la venta. El resultado que se obtiene en la enajenación de los títulos se reconoce como parte del resultado por compraventa, en lugar del resultado por valuación.

Cartera de crédito - Se establece que los costos y gastos asociados con el otorgamiento inicial del crédito se reconozcan como un gasto diferido a ser amortizado como un gasto por intereses durante el mismo período en el que se reconozcan los ingresos por comisiones cobradas, entendiéndose por este concepto únicamente aquellos costos y gastos que se consideren incrementables.

Operaciones de bursatilización y consolidación de entidades de propósito específico - A partir del 1 de enero de 2009, las operaciones de bursatilización deberán cumplir con los requisitos establecidos en el criterio contable C-1 para poder ser consideradas como venta. De no ser así, deberán permanecer los activos en el balance general, así como las emisiones de deuda que se realicen sobre los mismos y los efectos en resultados con base en este criterio. Por otro lado, se establece que una entidad deberá consolidar una entidad de propósito específico (EPE) cuando la substancia económica de la relación entre ambas entidades indique que dicha EPE es controlada por la primera.

A continuación se describen las principales prácticas contables seguidas por la Sociedad:

Reconocimiento de los efectos de la inflación en la información financiera - A partir del 1 de enero de 2008, la Sociedad suspendió el reconocimiento de los efectos de la inflación de conformidad con las disposiciones de la NIF B-10. Hasta el 31 de diciembre de 2007, dicho reconocimiento resultó principalmente en ganancias o pérdidas por inflación sobre partidas no monetarias y monetarias que se presentan en los estados financieros como un incremento o decremento en rubros de capital contable, así como en partidas no monetarias.

Disponibilidades - Las disponibilidades están representadas por efectivo y depósitos en bancos efectuados en el país o en el extranjero. Se registran a su valor nominal y los rendimientos que generen los depósitos se reconocen en resultados conforme se devengan. Las disponibilidades en moneda extranjera se valúan al tipo de cambio emitido por Banco de México al cierre del ejercicio.

Inversiones en valores -

Títulos para negociar:

Son aquellos títulos de deuda e instrumentos de patrimonio neto que la Sociedad tiene en posición propia, con la intención de obtener ganancias derivadas de su operación como participante en el mercado. Se valúan con base en su valor razonable de acuerdo con los siguientes lineamientos:

Títulos de deuda -

Se valúan a su valor razonable, el cual deberá incluir tanto el componente de capital como de intereses devengados.

El incremento o decremento por valuación de estos títulos se reconoce en resultados.

Cartera de crédito - Representa el saldo de los montos efectivamente entregados a los acreditados más los intereses devengados no cobrados. La estimación preventiva para riesgos crediticios se presenta deduciendo los saldos de la cartera.

El saldo insoluto de los créditos se registra como cartera vencida de la siguiente manera:

- Cuando se tenga evidencia de que el cliente ha sido declarado en concurso mercantil.
- Cuando sus amortizaciones no hayan sido liquidadas en su totalidad de acuerdo a los términos contractuales, considerando que:
 - Los créditos con amortización única al vencimiento de principal e intereses, a los 30 días naturales en que ocurra el vencimiento.
 - En el caso de créditos con amortización única de principal al vencimiento, pero con pago de intereses periódicos, el total del principal e intereses a los 30 y 90 días naturales de vencido, respectivamente.

- Los créditos cuya amortización de principal e intereses hayan sido pactados en pagos periódicos parciales, a los 90 días naturales vencidos.

Los intereses se reconocen como ingresos en el momento en que se devengan. La acumulación de intereses se suspende al momento que el crédito pasa a cartera vencida, llevando el control de éstos en cuentas de orden.

Los intereses ordinarios devengados durante el período en que el crédito se consideró cartera vencida se reconocen como ingresos en el momento en que se cobran.

Las comisiones cobradas por el otorgamiento inicial de créditos se registran como un crédito diferido, el cual se amortiza contra los resultados del ejercicio como un ingreso por intereses, bajo el método de línea recta durante la vida del crédito. Cualquier otro tipo de comisiones se reconocen en la fecha en que se generen en el rubro de "Comisiones y tarifas cobradas".

A partir de abril de 2009, la Comisión emitió la regla contable de reconocer los costos y gastos incrementales asociados con el otorgamiento inicial del crédito, como un cargo diferido, los cuales deben amortizarse contra los resultados del ejercicio como un gasto por intereses, durante el mismo período contable en el que se reconocen los ingresos por comisiones cobradas.

Los créditos vencidos reestructurados no se consideran como cartera vigente sino hasta el momento en que existe evidencia del pago sostenido, el cual se considera cuando la Sociedad recibe el cobro sin retraso y en su totalidad de tres mensualidades consecutivas, o bien el pago de una exhibición en los casos en que la amortización cubra períodos mayores a 60 días.

Los créditos renovados en los cuales el acreditado no haya liquidado en tiempo los intereses devengados o cuando menos el 25% del monto original del crédito, serán considerados como vencidos en tanto no exista evidencia de pago sostenido.

Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios -

Se mantiene una estimación para riesgos crediticios, la cual a juicio de la administración, es suficiente para cubrir cualquier pérdida que pudiera surgir de los préstamos incluidos en su cartera de créditos. La estimación preventiva para riesgos crediticios se establece de acuerdo a lo mencionado en la hoja siguiente.

La cartera crediticia se califica conforme a las reglas emitidas por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) con base en las "Disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito" (las "Disposiciones") emitidas por la Comisión Bancaria, utilizando la metodología estándar para la cartera comercial con saldos menores a 4,000,000 de UDIS, de consumo e hipotecario. La metodología distingue la calificación del acreditado y con base a esta determina la reserva.

Con fecha 24 de junio de 2013, la Comisión Bancaria publicó en el Diario Oficial de la Federación una resolución por la que se modificó la metodología para la calificación de cartera crediticia comercial otorgada a entidades financieras; personas físicas con actividad empresarial y personas morales diferentes a: proyectos con fuente de pago propia, fiduciarios que actúen al amparo de fideicomisos, no incluidos en los proyectos con fuente de pago propia, así como esquemas de crédito comúnmente conocidos como "estructurados".

Uno de los principales cambios de la metodología antes mencionada es el cambio de modelo de pérdida incurrida a un modelo de pérdida esperada.

Los cambios mencionados en el párrafo anterior fueron de carácter obligatorio a partir del 31 de diciembre de 2013 para las instituciones de banca múltiple, de conformidad con el artículo Segundo Transitorio de las Disposiciones; sin embargo con fecha 31 de enero de 2014, la Comisión Bancaria publicó en el Diario Oficial de la Federación una resolución en la que se extiende el plazo para aplicar la nueva metodología para la calificación de cartera crediticia comercial, la cual menciona que las instituciones de banca múltiple que hubieran iniciado operaciones durante el ejercicio 2013, podrán constituir las reservas correspondientes a la cartera crediticia comercial a más tardar un año después del inicio de sus operaciones.

El Banco optó por tomar el plazo de un año para aplicar la nueva metodología para la calificación de la cartera comercial.

El resto de la cartera comercial, con excepción de Estados y Municipios y Proyectos de Inversión, se califica de acuerdo a la metodología establecida por la CNBV que distingue la calificación del acreditado y con base a la misma determina la aplicable a cada operación.

Para Estados y Municipios y Proyectos de Inversión, se aplica la metodología en vigor publicada en el Diario Oficial de la Federación del 5 Octubre del 2011 basada en conceptos como pérdida esperada, probabilidad de incumplimiento, exposición al incumplimiento así como en la severidad de la pérdida por cada crédito y acreditado, la metodología anterior se basaba principalmente en las calificaciones asignadas por agencias calificadoras. La calificación de la cartera de consumo e hipotecario se realiza con base en las Disposiciones utilizando específicamente la metodología estándar.

La estimación preventiva se crea conforme el grado de riesgo asignado al crédito, como se muestra a continuación:

<u>Grado de riesgo</u>	<u>Rangos de porcentaje de estimación preventiva</u>		
A – Mínimo	0.50	–	0.99
B – Bajo	1.00	–	19.99
C – Medio	20.00	–	59.99
D – Alto	60.00	–	89.99
E – Irrecuperable	90.00	–	100.00

Las “Disposiciones” establecen reglas para la constitución de provisiones que reconozcan las potenciales pérdidas de la cartera crediticia y del valor por el transcurso del tiempo de los bienes adjudicados o recibidos como dación en pago.

Reservas generales – Son consideradas reservas generales de acuerdo con las disposiciones, las estimaciones preventivas constituidas para la cartera crediticia comercial con grados de riesgos A-1 y A-2. Las estimaciones preventivas constituidas para la cartera crediticia de consumo que no incluya operaciones de tarjeta de crédito y para la cartera crediticia hipotecaria, cuyo grado de riesgo sea A, y tratándose de las estimaciones preventivas constituidas para la cartera crediticia de consumo que se refiera las operaciones de tarjeta de crédito, cuyo grado de riesgo sea A y B-1.

Reservas específicas – Son consideradas como reservas específicas las estimaciones preventivas constituidas para la cartera comercial con grado de riesgo de B-1 en adelante, las estimaciones preventivas constituidas para la cartera crediticia de consumo que no incluya operaciones de tarjeta de crédito, para la cartera crediticia hipotecaria de vivienda con grado de riesgo de B en adelante, y las reservas preventivas constituidas para la cartera de tarjeta de crédito con grado de riesgo de B-2 en adelante.

Cartera emproblemada – El Banco para propósitos de las revelaciones en los estados financieros, considera emproblemados aquellos créditos comerciales calificados con grado de riesgo C, D y E, sin excluir las mejoras en los grados de riesgo derivadas de la parte del crédito cubierto por garantías, así como créditos que aún y cuando se encuentren vigentes provengan de una negociación en la cual se autorizó una condonación, quita o bonificación al final del plazo pactado, o son a cargo de personas a las cuales se les ha clasificado como clientela indeseable.

Reservas adicionales identificadas – Son establecidas para aquellos créditos que, en la opinión de la administración, podrían verse emproblemados en el futuro dada la situación del cliente, la industria o la economía. Además, incluye estimaciones para partidas como intereses ordinarios devengados no cobrados y otras partidas cuya realización la administración estima podrían resultar en una pérdida para el Banco, así como reservas mantenidas por regulación normativa.

Los créditos calificados como irrecuperables se cancelan contra la estimación preventiva cuando se determina la imposibilidad práctica de recuperación. Cualquier recuperación derivada de los créditos previamente castigados, se reconoce en los resultados del ejercicio.

Otras cuentas por cobrar - Representan, entre otras, partidas directamente relacionadas con la cartera de crédito, préstamos a funcionarios y empleados y deudores diversos. Las cuentas por cobrar relativas a deudores identificados cuyo vencimiento se pacte desde su origen a un plazo mayor a 90 días naturales, son evaluados por la Administración del Banco para determinar su valor de recuperación estimado, y en su caso constituir las reservas correspondientes. Los saldos de las demás partidas deudoras se reservan con cargo a los resultados del ejercicio a los 90 días siguientes a su registro inicial (60 días si los saldos no están identificados), independientemente de su posibilidad de recuperación, con excepción de los relativos a saldos por recuperar de impuestos e impuesto al valor agregado acreditable.

Bienes adjudicados - Los bienes adjudicados se registran al valor menor entre: (a) su costo, (b) su valor razonable deducido de los costos y gastos estrictamente indispensables que se eroguen en su adjudicación y (c) el valor del activo o de las amortizaciones devengadas o vencidas que dieron origen a la adjudicación, neto de sus estimaciones.

Cuando el valor del activo o de las amortizaciones devengadas o vencidas que dieron origen a la adjudicación, neto de estimaciones, sea superior al valor del bien adjudicado, la diferencia se reconoce en los resultados del ejercicio en el rubro de “Otros ingresos de la operación, neto”.

En los casos en que se celebre un contrato de promesa de venta o de compraventa con reserva de dominio, al no cumplirse las condiciones establecidas en el criterio C-1 “Reconocimiento y baja de activos financieros”, el bien deberá reconocerse como restringido, de acuerdo al tipo de bien de que se trate, al mismo valor en libros que a la fecha de la firma de dicho contrato, aun cuando se haya pactado a un precio de venta superior al mismo.

Los cobros que se reciban a cuenta del bien se registran en el pasivo como un cobro anticipado.

En la fecha en que se cumpla con las condiciones a que se refiere el criterio C-1 para considerar a la operación como transferencia de propiedad, se deberá reconocer en los resultados del ejercicio como "Otros ingresos de la operación, neto", la utilidad o pérdida generada según corresponda.

Los bienes adjudicados se valúan de acuerdo al tipo de bien de que se trate, registrando dicha valuación contra resultados en el rubro de "Otros ingresos (egresos) de la operación". El Banco constituye provisiones adicionales que reconocen los indicios de deterioro por las potenciales pérdidas de valor por el paso del tiempo en los bienes adjudicados, contra los resultados del ejercicio en el rubro de "Otros ingresos (egresos) de la operación", las cuales se determinan multiplicando el porcentaje de reserva que corresponda por el valor de los bienes adjudicados, con base en la metodología de la calificación de la cartera crediticia, conforme se muestra en la siguiente página:

<u>Meses transcurridos a partir de la adjudicación o dación en pago</u>	<u>Porcentaje de reserva</u>	
	<u>Bienes inmuebles</u>	<u>Bienes muebles, derechos de cobro e inversiones en valores</u>
Más de: 6	0%	10%
12	10%	20%
18	10%	45%
24	15%	60%
30	25%	100%
36	30%	100%
42	35%	100%
48	40%	100%
54	50%	100%
60	100%	100%

Mobiliario y equipo, neto - Se registran al costo de adquisición. Los activos que provienen de adquisiciones hasta el 31 de diciembre de 2007 se actualizaron aplicando factores derivados de las UDIS hasta esa fecha. La depreciación relativa se registra aplicando al costo actualizado hasta dicha fecha, un porcentaje determinado con base en la vida útil estimada de los mismos.

La depreciación se determina sobre el costo actualizado hasta 2007 en línea recta, a partir del mes siguiente al de su compra, aplicando las tasas detalladas a continuación:

	<u>Tasa</u>
Mobiliario y equipo de oficina	10%
Equipo de cómputo	30%
Equipo de transporte	25%
Telecomunicaciones	10%
Gastos de instalación	15%

Deterioro de activos de larga duración en uso - La Sociedad revisa el valor en libros de los activos de larga duración en uso, ante la presencia de algún indicio de deterioro que pudiera indicar que el valor en libros pudiera no ser recuperable en el caso de su eventual disposición.

Otros activos - Se encuentra representado principalmente por gastos preoperativos incurridos hasta el mes de marzo de 2002 y cuya amortización se calcula bajo el método de línea recta a la tasa del 5%, mientras que por los gastos de licenciamiento de software especializado y desarrollo de sistemas se efectúa una amortización de 15% anual. Asimismo, incluye las comisiones de apertura de líneas de fondeo pagadas y los gastos generados por la emisión de certificados bursátiles, los cuales se van amortizando de acuerdo a la duración de las líneas de fondeo y de los certificados bursátiles, respectivamente.

Pasivos bursátiles - Los pasivos financieros, provenientes de la emisión de instrumentos financieros de deuda, se registran al valor de la obligación que representan y los gastos, primas y descuentos relacionados con la emisión se amortizan durante el período de su vigencia, con base en los saldos insolutos de la emisión hasta su cobro.

Impuestos a la utilidad - El ISR y el IETU se registran en los resultados del año en que se causan. Para reconocer el impuesto diferido se determina con base en proyecciones financieras, si la Sociedad causará ISR o IETU y reconoce el impuesto diferido que corresponda al impuesto que esencialmente pagará. El impuesto diferido se reconoce aplicando la tasa correspondiente a las diferencias temporales que resultan de la comparación de los valores contables y fiscales de los activos y pasivos, y en su caso, se incluyen los beneficios de las pérdidas fiscales por amortizar y de algunos créditos fiscales. El impuesto diferido activo se registra sólo cuando existe alta probabilidad de que pueda recuperarse.

El efecto de todas las partidas antes indicadas se presenta neto en el balance general bajo el rubro de "Impuestos diferidos".

Obligaciones de carácter laboral - El pasivo por primas de antigüedad e indemnización legal antes del retiro se registra conforme se devenga, el cual se calcula por actuarios independientes con base en el método de crédito unitario proyectado utilizando tasas de interés nominales. Por lo tanto, se está reconociendo el pasivo que a valor presente, se estima cubrirá la obligación por estos beneficios a la fecha estimada de retiro del conjunto de empleados que labora en la Sociedad.

Reconocimiento de ingresos y gastos por intereses - Los intereses derivados de los préstamos otorgados, se reconocen en el estado de resultados conforme se devengan en función de los plazos y tasas de interés establecidos en los contratos celebrados con los acreditados.

Los intereses generados por los préstamos bancarios y de otros organismos, se registran en el estado de resultados conforme se devengan.

Provisiones diversas - Se reconocen cuando se tiene una obligación presente como resultado de un evento pasado, que probablemente resulte en una salida de recursos económicos y que pueda ser estimada razonablemente.

Transacciones en moneda extranjera - Las operaciones denominadas en moneda extranjera son registradas al tipo de cambio vigente del día de la operación. Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio de cierre de cada período, publicado por Banco de México. Las diferencias en cambios incurridas en relación con activos o pasivos contratados en moneda extranjera se registran en resultados.

Cuentas de orden - En cuentas de orden se registran eventos o situaciones que no deben incluirse en los estados financieros, pero que proporcionan información sobre alguno de los siguientes eventos:

- **Compromisos crediticios:**
Representan el monto de crédito puente otorgado aún no dispuesto.
- **Intereses vencidos devengados:**
Al momento en que el saldo insoluto de un crédito sea considerado como vencido, se deberá suspender la acumulación de los intereses devengados de dichas operaciones crediticias, llevando así un control de los intereses devengados dentro de cuentas de orden.
- **Bienes en administración:**
Se refiere a aquellos bienes inmuebles propiedad de terceros, que se reciben en custodia, o bien entregados a la Sociedad para su administración.

Comisiones - Las comisiones cobradas por el otorgamiento inicial de créditos se registran como un crédito diferido, el cual se amortiza contra los resultados del ejercicio como un ingreso por intereses, bajo el método de línea recta durante la vida del crédito. Cualquier otro tipo de comisiones se reconocen en la fecha en que se generen en el rubro de “Comisiones y tarifas cobradas”.

Principales diferencias con normas de información financiera mexicanas

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con los criterios contables establecidos por la Comisión, los cuales, en los siguientes casos, difieren de las normas de información financiera, aplicadas comúnmente para la preparación de estados financieros para otro tipo de sociedades no reguladas:

- Los criterios contables de la Comisión permiten transferir títulos clasificados como “conservados a vencimiento” hacia la categoría de “títulos disponibles para la venta”, siempre y cuando no se cuente con la intención o capacidad de mantenerlos hasta el vencimiento. Asimismo, permiten efectuar reclasificaciones hacia la categoría de títulos conservados a vencimiento, o de títulos para negociar hacia disponibles para la venta, previa autorización expresa de la Comisión. De acuerdo con la Interpretación a las Normas de Información Financiera No. 16 (INIF 16) están permitidas las transferencias de instrumentos financieros con fines de negociación a la categoría de “títulos disponibles para la venta” o a la de “títulos conservados a vencimiento” en casos de que un instrumento financiero primario se encuentre en un mercado ilíquido y se cumpla con ciertos requisitos.

- Los deudores diversos no cobrados en 90 o 60 días dependiendo de su naturaleza, se reservan con cargo a los resultados del ejercicio, independientemente de su posible recuperación por parte de la Sociedad.

Quando los créditos se mantengan en cartera vencida, el control de los intereses devengados se registra en cuentas de orden. Cuando dichos intereses son cobrados, se reconocen directamente en los resultados del ejercicio. Las NIF requieren el registro de los intereses devengados en resultados y el reconocimiento de la reserva correspondiente.

A Continuación se presenta el análisis comparativo a Diciembre de 2013, 2012 y 2011.

INFORMACIÓN FINANCIERA			
BANCO INMOBILIARIO MEXICANO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE			
BALANCE GENERAL			
(Cifras en miles de pesos)			
	2013	2012	2011
	AUDITADO	AUDITADO	AUDITADO
ACTIVO			
Disponibilidades	36,343	16,076	6,769
Inversiones en valores	257,399	202,820	139,168
Cartera de crédito vigente			
Créditos comerciales	3,007,873	2,387,571	1,686,722
Créditos de consumo	13,402		
Créditos a la vivienda	847,950	916,564	1,002,134
	3,869,225	3,304,135	2,688,856
Cartera de crédito vencida			
Créditos comerciales	140,733	67,224	128,566
Créditos de consumo	5,360		
Créditos a la vivienda	367,680	337,075	293,094
	513,773	404,299	421,661
Estim. Prev. Riesgo Crediticios	- 222,456 -	166,012 -	188,748
Cartera Neta Total	4,160,542	3,542,422	2,921,769
Otras Cuentas por Cobrar	74,152	154,730	92,603
Bienes Adjudicados	323,856	290,407	269,058
Activo Fijo Neto	17,213	16,408	11,750
Inversiones Permanentes	1,675	1,850	1,850
Impuestos Diferidos	65,965	30,457	42,211
Otros Activos	81,827	108,886	49,404
TOTAL ACTIVO	5,018,972	4,364,056	3,534,583
PASIVO			
Certificados Bursátiles	-	-	34,095
Captación Tradicional	9,011		
Préstamos bancarios y de otros organismos	4,263,355	3,791,202	3,022,287
Otras cuentas por pagar	163,802	95,539	113,734
Créditos diferidos	-	22,243	29,407
TOTAL PASIVO	4,436,168	3,908,984	3,199,524
CAPITAL CONTABLE			
	7.61	8.59	9.55
Capital Contribuido			
Capital Social Histórico	644,772	474,772	374,772
Actualización del capital	-	-	-
Prima en venta de acciones	-	-	-
	644,772	474,772	374,772
Capital Ganado			
Reservas de capital	5,919	4,245	4,245
Resultados de ejercicios anteriores	- 52,498 -	43,958 -	57,430
Resultado neto	- 15,390	20,013	13,472
	- 61,969 -	19,701 -	39,714
TOTAL CAPITAL CONTABLE	582,803	455,072	335,059
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	5,018,972	4,364,056	3,534,583

INFORMACIÓN FINANCIERA
BANCO INMOBILIARIO MEXICANO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE
ESTADO DE RESULTADOS

(Cifras en miles de pesos)

	2013		2012		2011
	AUDITADO		AUDITADO		AUDITADO
Ingresos por intereses	449,765		403,420		288,295
Gastos por intereses	- 330,147	-	298,842	-	220,322
Resultado por posición monetaria					
Margen Financiero	119,618		104,578		67,972
Estimación preventiva para riesgos crediticios	- 75,848	-	2,370	-	9,521
Margen Financiero ajustado por riesgos crediticios	43,770		102,208		77,493
Comisiones y tarifas cobradas	141,530		130,738		27,758
Comisiones y tarifas pagadas	- 21,450	-	21,975	-	22,193
Otros Ingresos de la operación, neto	24,405		2,096		33,890
Gastos de administración y promoción	- 239,380	-	181,153	-	89,235
Resultado de operación antes de impuestos a la utilidad	- 51,126		31,914		27,713
Impuestos a la utilidad diferidos	35,736	-	11,901	-	14,241
Resultado neto	- 15,390		20,013		13,472

Situación Financiera

La información que se presenta a continuación deberá ser leída y analizada conjuntamente con las notas que se incluyen en este documento, por lo que dicha información está sujeta a lo establecido en las mismas.

RESULTADOS DE LA OPERACIÓN
Margen Financiero

El margen financiero ajustado a riesgos crediticios al término del cuarto trimestre de 2013 fue de \$43.7 millones de pesos, menor al reportado en el mismo periodo de 2012 en \$58.4 millones de pesos. Lo anterior como resultado de la modificación a las Disposiciones para la constitución de reservas preventivas para la cartera de crédito comercial, pasando de \$2.3 millones de pesos en 2012 a \$75.8 millones de pesos en 2013.

Otros Ingresos de la Operación, neto

Al finalizar el cuarto trimestre de 2013 los otros ingresos de la operación, neto, aumentan \$22.3 millones de pesos en relación al mismo periodo del ejercicio anterior. En este rubro se incluyen las comisiones extraordinarias relacionadas a cartera administrada así como un incremento obtenido de la originación de créditos comerciales.

Gastos de Administración y promoción

Para el cuarto trimestre de 2013, y en relación al mismo periodo del ejercicio anterior se observa un incremento debido básicamente al crecimiento de la plantilla de personal y los gastos asociados por la conversión a banco.

Resultado Neto

Considerando otros ingresos y gastos, así como impuestos, y a un deterioro en la cartera vencida que derivó en un mayor requerimiento de reservas, la utilidad neta al cuarto trimestre de 2014 representa una pérdida de \$15.3 millones de pesos, a diferencia de 2012 donde obtuvimos una ganancia de \$20.0 millones de pesos.

Situación Financiera y Liquidez

Se observa una mejor liquidez al finalizar el cuarto trimestre de 2013 lo que representa una mayor capacidad para hacer frente a los compromisos de la entidad, pasando de \$218.9 millones de pesos al mismo periodo del ejercicio anterior a \$293.7 millones de pesos en disponibilidad e inversiones al cuarto trimestre de 2013.

Cartera de Crédito

Para el cuarto trimestre de 2013 la cartera de crédito fue de \$4,382.9 millones de pesos, 17% más que el cuarto trimestre del ejercicio anterior. Esto, como resultado de la expansión de BIM a nivel nacional.

Cartera de Crédito Vencida

La cartera vencida aumentó en un 27% al pasar de \$404.3 millones de pesos a \$513.7 millones de pesos (aumento de 9.0% en crédito individual y 109.3% en crédito puente) al comparar el cuarto trimestre de 2013 contra el mismo periodo del ejercicio anterior.

Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios

Con base a los requerimientos de creación de reservas de acuerdo a las reglas de la CNBV para crédito individual y para Cartera Comercial, el saldo al finalizar el cuarto trimestre de 2013 fue de \$222.4 millones de pesos comparados con los \$166.0 millones de pesos que se tenían al mismo periodo del ejercicio anterior. Se mantiene la cobertura de cartera vencida con reservas en 43.3% respecto al 41.0% que se tenía en diciembre de 2012. Es importante mencionar que en la aplicación de la metodología para cálculo de reservas en cartera comercial vigente al 31 de diciembre de 2013, BIM se apegó a lo dispuesto en la disposición publicada en el Diario Oficial de la Federación el pasado 31 de enero del corriente, en donde se adiciona el artículo SEGUNDO BIS transitorio, a la "RESOLUCION que modifica la Resolución que modifica las disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito, publicada el 24 de junio de 2013." Relacionada con la aplicación de la metodología de creación de reservas con base a pérdida esperada.

Banco Inmobiliario Mexicano no presenta movimientos en su cartera con respecto a:

- Recuperación de cartera castigada o eliminada.

Así mismo BIM no mantiene posiciones en instrumentos financieros derivados.

Bienes Adjudicados

Al 31 de diciembre de 2013 la cuenta de bienes adjudicados finalizó con un valor de \$323.8 millones de pesos, \$33.4 millones de pesos más que a diciembre 2012. A la fecha se tienen adjudicados 431 bienes inmuebles provenientes de cartera individual y 28 conjuntos de cartera puente.

Activo Fijo y Depreciación

El valor del activo fijo neto no refleja un incremento importante se incrementó al cuarto trimestre de 2013 respecto al mismo periodo del ejercicio anterior en un 4.9%.

Otros Activos

El valor del rubro de otros activos, está representado principalmente por pagos de comisiones por apertura de líneas de fondeo y saldos a favor de impuestos, mismos que se van amortizando contablemente a lo largo del plazo del crédito. Al cuarto trimestre de 2013 reporta un saldo de \$81.8 millones de pesos, mientras que en el mismo periodo del ejercicio anterior el saldo era de \$108.8 millones de pesos.

Pasivos

Los pasivos al 31 de diciembre de 2013 se integran con \$4,436.1 millones de pesos por líneas de crédito otorgadas por SHF, Captación tradicional con \$9.0 millones de pesos y otras cuentas por pagar con \$163.8 millones de pesos, éstas últimas se refieren a diversos conceptos como pagos de FOVISSSTE e INFONAVIT por dispersar a promotores, adeudos con notarios y seguros.

Capital Contable

Al cuarto trimestre de 2013 el capital contable reporta \$582.8 millones de pesos, es decir, \$127.7 millones de pesos más que al cierre del cuarto trimestre de 2012. Este incremento se debe a aportaciones durante 2013 por \$170 mdp, la cual refleja la confianza que tienen los socios en la administración además de hacer frente a los requerimientos de la nueva metodología para la determinación de reservas crediticias.

A pesar del aumento de capital el ICAP (Índice de Capitalización) tuvo un decremento de 170 puntos base al pasar de 13.5% en diciembre de 2012 a 11.8% en diciembre de 2013.

El nivel de endeudamiento lo definimos como pasivo total entre capital contable y su evolución se muestra como sigue:

AÑO	RAZON DE ENDEUDAMIENTO (x veces)
2013	7.61
2012	8.59
2011	9.55

Control Interno

El área de Contraloría tiene la función de asistir a la Compañía para alcanzar sus objetivos mediante la revisión de los procesos de negocio, procedimientos, políticas y actividades con la finalidad de resaltar problemas y recomendar soluciones.

El punto primordial es lograr un estricto apego del personal a los lineamientos establecidos por la administración en los Manuales de Políticas y Procedimientos, así como a las leyes y ordenamientos legales que rigen la actividad financiera en la cual participa Hipotecaria Casa Mexicana.

Asimismo, es importante hacer hincapié en que se busca que el área de Contraloría sea la encargada de reportar a Dirección de Finanzas sobre el cumplimiento o desviación de la administración en la ejecución de sus responsabilidades.

Los objetivos principales de esta área son:

- Determinar si los procedimientos y controles de las áreas auditables son adecuados y efectivos.
- Verificar la existencia de los activos de la Hipotecaria y el mantenimiento de la adecuada salvaguarda para su protección.
- Asegurar que las políticas y procedimientos, las leyes, reglamentos, disposiciones legales y las sanas prácticas son acatadas.
- Promover la eficiencia de la empresa.

Dentro de las responsabilidades del área de Auditoría se encuentran:

- Realizar revisiones y evaluaciones de las prácticas y procedimientos de BIM.
- Preparar informes sobre los resultados de las revisiones terminadas, discutir estos informes con los responsables, y distribuirlos a la Dirección General, Contraloría y los demás niveles que tengan injerencia sobre el área auditada.
- Realizar seguimientos sobre las desviaciones detectadas, propuestas de corrección y fechas de eliminación, a efecto de verificar que las áreas han corregido o eliminado las desviaciones, o en su caso las condiciones por las cuales se mantienen o no han sido corregidas.

Seguimiento para asegurar que las observaciones producto de auditorías externas y/o revisiones por parte de las autoridades sean atendidas por la organización.