

Notas y Comentarios de la Administración Sobre los Resultados de Operaciones y Situación Financiera Consolidada al 30 de Septiembre de 2014.

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.

Tercer Trimestre de 2014

30 de Septiembre 2014

Lic. Víctor Manuel Requejo Hernández
Director General

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

L.C.P. César Mendoza Gutiérrez
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.

ACTIVO		PASIVO Y CAPITAL	
DISPONIBILIDADES	\$ 267	CAPTACION TRADICIONAL	
INVERSIONES EN VALORES		Depositos de exigibilidad inmediata	4
Títulos para negociar	\$ -	Depositos a plazos	
Títulos disponible para la venta	-	Del público en general	136
Títulos conservados al vencimiento	-	Mercado de dinero	-
DEUDORES POR REPORTE	-	Fondos especiales	140
CARTERA DE CREDITO VIGENTE		Títulos de Crédito emitidos	\$ 140
Créditos comerciales		PRESTAMOS BANCARIOS Y DE OTROS ORGANISMOS	
Actividad empresarial o comercial	\$ 2,862	De exigibilidad inmediata	
Entidades financieras	-	De corto plazo	
Entidades gubernamentales	\$ 2,862	De Largo plazo	3,993
Créditos al consumo	13	ACREEDORES POR REPORTE	-
Créditos a la vivienda	833	PRESTAMO DE VALORES	-
Créditos Otorgados en calidad de agente del Gobierno Federal	-	COLATERALES VENDIDOS O DADOS EN GARANTIA	
TOTAL CARTERA DE CREDITO VIGENTE	3,708	Reportos (Saldo Acreedor)	\$ -
CARTERA DE CREDITO VENCIDA		Préstamo de valores	-
Créditos comerciales		Derivados	-
Actividad empresarial o comercial	\$ 188	Otros colaterales vendidos	-
Entidades financieras	-	DERIVADOS	
Entidades gubernamentales	\$ 188	Con Fines de negociación	\$ -
Créditos al consumo	\$ 4	Con Fines de Cobertura	-
Créditos a la vivienda	\$ 300	AJUSTES DE VALUACION POR COBERTURA DE	
Créditos Otorgados en Calidad de agente del Gobierno Federal	-	PASIVOS FINANCIEROS	-
TOTAL CARTERA DE CREDITO VENCIDA	\$ 493	OBLIGACION DE OPERACIONES DE	
CARTERA DE CREDITO	\$ 4,201	BURSATILIZACION	
(-) MENOS		OTRAS CUENTAS POR PAGAR	
ESTIMACION PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS	(203)	Impuestos a la utilidad por pagar	\$ -
CARTERA DE CREDITO (NETO)	\$ 3,998	Participación de los trabajadores en la utilidad por pagar	0
DERECHOS DE COBRO ADQUIRIDOS	\$ -	Aportaciones para futuros aumentos de capital pendientes	-
(-) MENOS		de formalizar por su organo de gobierno	-
ESTIMACION POR IRRECUPERABILIDAD O DIFICIL COBRO	-	Acreedores por obligación de operaciones	-
DERECHOS DE COBRO (NETO)	\$ -	Acreedores por cuentas de Margen	-
CARTERA DE CREDITOS NETA	3,998	Acreedores diversos y otras cuentas por pagar	141
OTRAS CUENTAS POR COBRAR (NETO)	150	OBLIGACIONES SUBORDINADAS EN CIRCULACION	-
BIENES ADJUDICADOS(NETO)	324	IMPUESTOS Y PTU DIFERIDOS (NETO)	-
MOBILIARIO Y EQUIPO (NETO)	18	CREDITOS DIFERIDOS Y COBROS ANTICIPADOS	0
INVERSIONES PERMANENTES	1	TOTAL PASIVO	\$ 4,274
IMPUESTOS Y PTU DIFERIDO (NETO)	72	CAPITAL CONTABLE	
ACTIVOS DE LARGA DURACION DISPONIBLES PARA LA VENTA		Capital Social	\$ 695
OTROS ACTIVOS		Aportaciones futuros aumentos de Capital formalizadas	-
Cargos diferidos, pagos anticipados e intangibles	\$ 70	por el organo de gobierno	-
Otros activos a corto y largo plazo	70	Prima en venta de acciones	-
TOTAL DEL ACTIVO	\$ 4,901	Obligaciones Subordinadas en Circulacion	\$ 695
CUENTAS DE ORDEN		CAPITAL GANADO	
Activos y pasivos contingentes	228	Reserva de capital	\$ 6
Compromisos Crediticios	3,289	Resultado de ejercicios anteriores	(68)
Bienes en Fideicomiso o Mandato	1,446	Resultado por valuación de Títulos disponibles para la venta	-
Fideicomiso	1,446	Resultado por valuación de instrumentos de cobertura de flujos	-
Mandato	-	Efecto Acumulado por conversión	-
Bienes en custodia o administración	5,087	Resultado por tenencia de activos no monetarios	-
Intereses devengados no cobrados derivados		Resultado neto	(6)
de cartera de crédito vencida	100	TOTAL CAPITAL CONTABLE	627
Otras cuentas de registro	-	TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	\$ 4,901

LIC. VICTOR MANUEL REQUEJO HERNÁNDEZ
DIRECTOR GENERAL

LIC. LUIS ALFONSO PRADO GUERRERO
DIRECTOR CORPORATIVO DE TESORERÍA Y FINANZAS

L.C.P. CÉSAR MENDOZA GUTIÉRREZ
DIRECTOR DE AUDITORIA INTERNA

L.C GABRIELA VELAZQUEZ LUNA
CONTADOR GENERAL

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

El saldo histórico Capital Social al 30 de septiembre del 2014 es de \$676 millones de pesos

ESTADO DE RESULTADOS DEL 01 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2014

(Cifras en millones de pesos)

Ingresos por intereses	\$	332
Gastos por intereses		229
MARGEN FINANCIERO		103
Estimación preventiva de riesgos crediticios		7
MARGEN FINANCIERO AJUSTADO POR RIESGOS CREDITICIOS		96
Comisiones y tarifas cobradas	\$ 110	
Comisiones y tarifas pagadas	(23)	
Resultado por intermediación	-	
Otros ingresos (egresos de la operación)	11	
Gastos de administración y promoción	(205)	(108)
RESULTADO DE LA OPERACIÓN		(12)
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas		(0)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD		(12)
Impuestos a la utilidad causados	\$ -	
Impuestos a la utilidad diferidos (Neto)	\$ 6	6
RESULTADO ANTES DE OPERACIONES DISCONTINUADAS		(6)
Operaciones Discontinuas		-
RESULTADO NETO	\$	(6)

LIC. VICTOR MANUEL REQUEJO HERNÁNDEZ
DIRECTOR GENERAL

LIC. LUIS ALFONSO PRADO GUERRERO
DIRECTOR CORPORATIVO DE TESORERÍA Y
FINANZAS

L.C.P. CÉSAR MENDOZA GUTIÉRREZ
DIRECTOR DE AUDITORIA INTERNA

L.C. GABRIELA VELAZQUEZ LUNA
CONTADOR GENERAL

"El presente estado de resultados 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 derivado de las operaciones efectuadas por la institución durante el período 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 fue aprobado por el consejo de administración bajo la responsabilidad de los directivos que lo suscriben."



BANCO INMOBILIARIO MEXICANO S.A.

INSTITUCION DE BANCA MULTIPLE

Río Elba No. 20, Colonia: Cuahémoc, Del. Cuahémoc C.P. 06500

ESTADO DE VARIACIONES EN EL CAPITAL CONTABLE DEL 1 DE ENERO AL 30 DE SEPTIEMBRE DEL 2014

Cifras en miles de pesos

	Capital social	Incremento por actualización del capital social pagado	Prima en venta de acciones	Incremento por actualización de prima en venta de acciones	Reservas de Capital	Incremento por actualización de Reserva de Capital	Resultado de ejercicios anteriores	Incremento por actualización de Resultado de ejercicios anteriores	Resultado neto	Total Capital Contable
Saldo al 31 diciembre 2013	626	19	0	0	6	0	(56)	3	(15)	583
Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas										
Suscripción de acciones	50	-	-	-	-	-	-	-	-	50
Capitalización de utilidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Constitución de reservas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pago de dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Traspaso del resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	(15)	-	15	-
	50	-	-	-	-	-	(15)	-	15	50
Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad integral										
Resultado neto	-	-	-	-	-	-	-	-	(6)	(6)
Resultado por valuación de títulos disponibles para la venta	-	-	-	-	-	-	-	-	(6)	(6)
Exceso o insuficiencia en la actualización del Capital Contable	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado por tenencia de activos no monetarios	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reconocimiento de Efecto Derivado de la aplicación de la metodología para la determinación de provisiones preventivas de cartera comercial.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Reconocido en resultados de ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste por obligaciones laborales al retiro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2013	676	19	0	0	6	0	(71)	3	(6)	627

LIC. VICTOR MANUEL REQUEJO HERNÁNDEZ

DIRECTOR GENERAL

LIC. LUIS ALFONSO PRADO GUERRERO

DIRECTOR CORPORATIVO DE TESORERÍA Y FINANZAS

L.C.P. CÉSAR MENDOZA GUTIÉRREZ
DIRECTOR DE AUDITORÍA INTERNA

L.C. GABRIELA VELAZQUEZ LUNA
CONTADOR GENERAL

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

Resultado neto	\$ (6)
Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo	
Estimación preventiva de riesgos crediticios	7
Estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro	-
Estimación por bienes Adjudicados	30
Depreciaciones de inmuebles, mobiliario y equipo	7
Amortizaciones de activos intangibles	2
Provisiones	6
Impuestos a la utilidad causados y diferidos	(6)
Participación en el resultado de subsidiarias no consolidadas y asociadas	
Operaciones discontinuadas	<u>\$ 45</u>
Actividades de operación	
Cambio en cuentas de margen	\$
Cambio en inversiones en valores	
Cambio en deudores por reporto	
Cambio en préstamo de valores (activo)	
Cambio en derivados (activo)	
Cambio en cartera de crédito (neto)	156
Cambio en derechos de cobro adquiridos (neto)	
Cambio en beneficios por recibir en operaciones de bursatilización	
Cambio en bienes adjudicados (neto)	(30)
Cambio en otros activos operativos (neto)	(76)
Cambio en captación tradicional	131
Cambio en préstamos interbancarios y de otros organismos	(270)
Cambio en acreedores por reporto	
Cambio en préstamo de valores (pasivo)	
Cambio en colaterales vendidos o dados en garantía	
Cambio en derivados (pasivo)	
Cambio en obligaciones en operaciones de bursatilización	
Cambio en obligaciones subordinadas con características de pasivo	
Cambio en otros pasivos operativos	(22)
Cambio en instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de operación)	
Cobros de impuestos a la utilidad (devoluciones)	
Pagos de impuestos a la utilidad	
Flujos netos de efectivo de actividades de operación	\$ (72)
Actividades de inversión	
Cobros por disposición de inmuebles, mobiliario y equipo	\$ (0)
Pagos por adquisición de inmuebles, mobiliario y equipo	(5)
Cobros por disposición de subsidiarias y asociadas	
Pagos por adquisición de subsidiarias y asociadas	
Cobros por disposición de otras inversiones permanentes	1
Pagos por adquisición de otras inversiones permanentes	
Cobros de dividendos en efectivo	
Pagos por adquisición de activos intangibles	-
Cobros por disposición de activos de larga duración disponibles para la venta	
Cobros por disposición de otros activos de larga duración	
Pagos por adquisición de otros activos de larga duración	
Cobros asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	
Pagos asociados a instrumentos de cobertura (de partidas cubiertas relacionadas con actividades de inversión)	
	<u>-</u>
Flujos netos de efectivo de actividades de inversión	(77)
Actividades de financiamiento	
Cobros por emisión de acciones	\$ 50
Pagos por reembolso de capital social	
Pagos de dividendos en efectivo	
Pagos asociados a la recompra de acciones propias	
Cobros por la emisión de obligaciones subordinadas con características de capital	
Pagos asociados a obligaciones subordinadas con características de capital	
Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento	50
Incremento o disminución neta de efectivo	\$ (27)
Ajustes al flujo de efectivo por variaciones en el tipo de cambio y en los niveles de inflación	-
Disponibilidades e inversiones en valores al inicio del año	294
Disponibilidades e inversiones en valores al final del periodo	\$ 267

LIC. VICTOR MANUEL REQUEJO HERNÁNDEZ
DIRECTOR GENERAL

LIC. LUIS ALFONSO PRADO GUERRERO
DIRECTOR CORPORATIVO DE TESORERIA Y FINANZAS

L.C.P. CÉSAR MENDOZA GUTIÉRREZ
DIRECTOR DE AUDITORIA INTERNA

L.C. GABRIELA VELAZQUEZ LUNA
CONTADOR GENERAL

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

INFORME TRIMESTRAL AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2014

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 como Institución de Banca Múltiple.

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	Mark David Zaltzman Rifkin
Israel Brener Brener	Vocal	Alfredo Brener Gitler
José Oleszcovsky Wasserteil	Vocal	Moisés Miranda Alvarez
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
Vacante	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
Mark David Zaltzman Rifkin	Vicepresidente	
Mariano Jorge Muñíz 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 259 personas trabajando en Banco Inmobiliario Mexicano. Contamos con 20 oficinas de atención y una sucursal bancaria en México, D.F.



Cancún	México, D.F.
Chetumal	Morelia
Chihuahua	Puebla
Colima	Querétaro
Culiacán	San Luis Potosí
Guadalajara	Tepic
León	Veracruz
Mérida	La Paz
Mexicali	Oaxaca
Monterrey	Hermosillo

México, D.F. Oficinas Corporativas
México, D.F. Sucursal Bancaria
Acapulco
Cancun
Chetumal
Chihuahua
Colima
Culiacan
Guadalajara
Guadalajara
Hermosillo
La Paz
Leon
Merida
Mexicali
Monterrey
Morelia
Oaxaca
Puebla
Queretaro
San Luis Potosi
Tepic
Veracruz

Río Elba No. 20, piso 3. Col. Cuauhtemoc C.P. 06500 México
Insurgentes Sur No. 100 PB, Local A Col. Juárez C.P. 06600 México
Av. Costera Miguel Alemán No. 81, A-5, Interior 6 Col. Fracc. Club Deportivo C.P. 39690 Acapulco de Juárez
Av. Coba No. 5 entre Brisa y Nube Local A-05, Plaza América Col. Centro C.P. 77500 Cancún
Calle Heroes no. 351, local 3, esquina Isala Cancún Col. Adolfo López Mateos C.P. 77010 Chetumal
Av. Juárez No. 3115, Centro Comercial Plaza Victoria, Local no. 6 Col. Centro C.P. 31000 Chihuahua
Aldama no. 552, PB, local 2, Edificio Centro Ejecutivo Col. Centro C.P. 28000 Colima
Av. 16 de Septiembre No. 1726 Poniente, PA. Local B2B Col. Fracc. Centro de Sinaloa C.P. 80000 Culiacán Rosales
Justo Sierra No. 2562, oficinas 1 y 2, torre A Col. Ladrón de Guevara C.P. 44600 Guadalajara
Av. Américas No. 46, esquina poniente Norte de Hidalgo y Unión Col. Américas C.P. 44160 Guadalajara
Av. Paseo Rio Sonora Sur, esquina H. Galeana No. 205, Local 108, PB, Centro de Negocios 109° 28' Río Col. Proyecto Rio Sonora Hermosillo XXI C.P. 83270 Hermosillo
Boulevard 5 de Febrero, esquina Ramírez, No. 510, Local 1 Col. Centro C.P. 23000 La Paz
Bld. José Maria Morelos Poniente No. 702, Local Subancla No. 1, Plaza la Marina Col. Predio San Nicolás del Palote C.P. 37109 León de los Aldama
Av. Colón No. 309-D, Locales 6, 7 y 8 Col. García Gineres C.P. 97070 Mérida
Valle del Colorado No. 1096-B Col. Fracc. Jardines del Valle C.P. 21270 Mexicali
Washington No. 539-D Oriente Col. Centro C.P. 64000 Monterrey
Calle Teniente Alemán No. 551 interior 5, esquina Boulevard García de León Col. Chapultepec Oriente C.P. 58260 Morelia
Calle Primera Privada de Universidad No. 100, local 3, PB. "Plaza Universidad 100" Col. Fracc. Nuestra Señora Trinidad de las Huertas C.P. 68120 Oaxaca de Juarez
Teziutlan Sur No. 42 Col. La Paz C.P. 72160 Puebla (Heroica Puebla)
Av. Zaragoza Pte. No. 289 Int. 105, Esq. Av. La Pradera Col. Del Prado C.P. 76030 Querétaro
Amado Nervo No. 905, local A y B Col. Del Valle C.P. 78200 San Luis Potosí
Zacatecas No. 50 Col. Centro C.P. 63000 Tepic
Bld. Manuel Ávila Camacho N° 443 Col. Ricardo Flores Magón C.P. 91900 Veracruz

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.

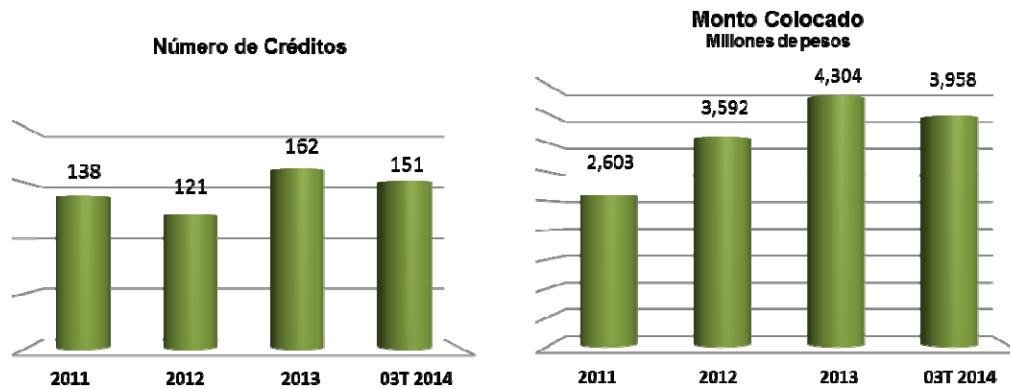
- **Objetivos de mediano y largo plazo.**

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, comerciales, 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.

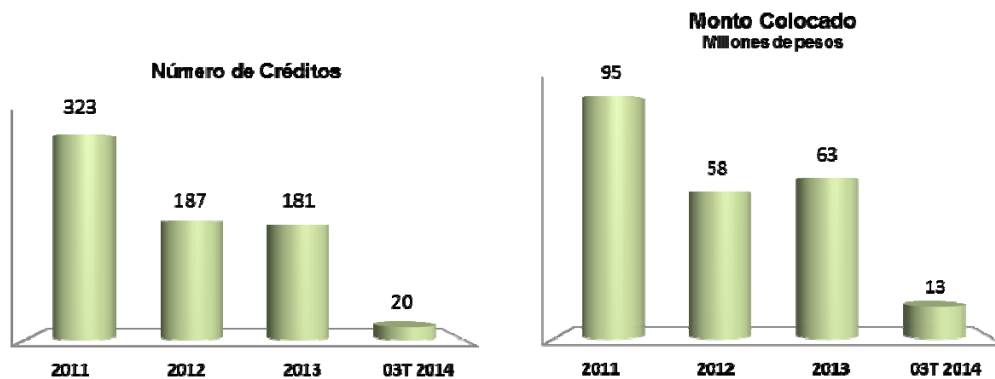
La situación del mercado y la disponibilidad del fondeo determinarán las líneas de trabajo dentro de lo arriba mencionado, ya que contamos con los sistemas, los procesos y el personal capacitado que puede desarrollar los nuevos productos.

COLOCACIÓN DE PRINCIPALES PRODUCTOS

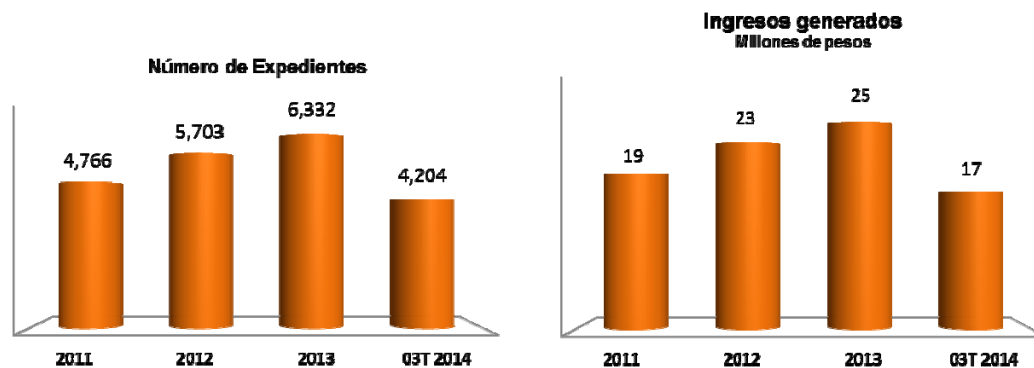
CRÉDITO PUENTE



CRÉDITO INDIVIDUAL

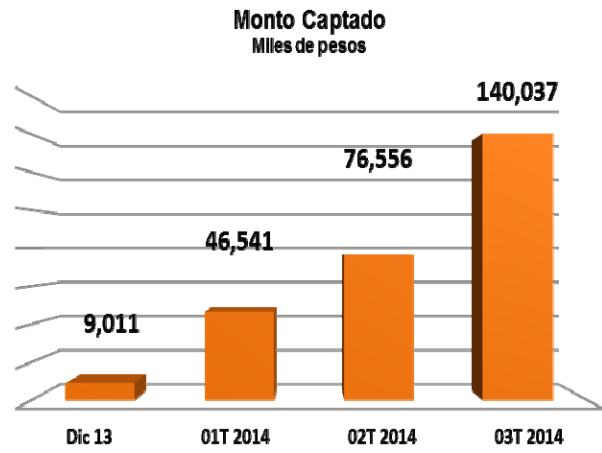
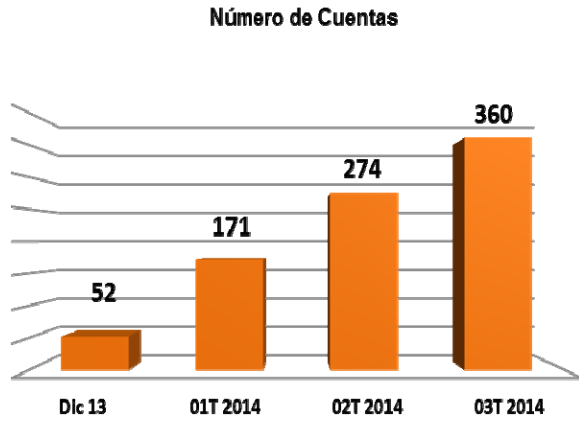


INTEGRACIÓN DE EXPEDIENTES FOVISSSTE



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.

Cuando 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 Septiembre 2014, 2013, 2012 y 2011.

INFORMACIÓN FINANCIERA					
BANCO INMOBILIARIO MEXICANO, S.A. INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE					
BALANCE GENERAL					
(Cifras en miles de pesos)					
	2014	2013	2013	2012	2011
	3TRIM	3TRIM	AUDITADO	AUDITADO	AUDITADO
ACTIVO					
Disponibilidades	265,033	3,604	36,343	16,076	6,769
Inversiones en valores	2,202	154,239	257,399	202,820	139,168
Cartera de crédito vigente					
Créditos comerciales	2,861,994	2,940,621	3,007,873	2,387,571	1,686,722
Créditos de consumo	12,713	-	13,402		
Créditos a la vivienda	832,876	856,693	847,950	916,564	1,002,134
	<u>3,707,583</u>	<u>3,797,313</u>	<u>3,869,225</u>	<u>3,304,135</u>	<u>2,688,856</u>
Cartera de crédito vencida					
Créditos comerciales	188,383	101,825	140,733	67,224	128,566
Créditos de consumo	4,374	-	5,360		
Créditos a la vivienda	300,322	366,078	367,680	337,075	293,094
	<u>493,078</u>	<u>467,903</u>	<u>513,773</u>	<u>404,299</u>	<u>421,661</u>
Estim. Prev. Riesgo Crediticios	- 202,998	- 182,720	- 222,456	- 166,012	- 188,748
Cartera Neta Total	<u>3,997,663</u>	<u>4,082,495</u>	<u>4,160,542</u>	<u>3,542,422</u>	<u>2,921,769</u>
Otras Cuentas por Cobrar	150,091	157,348	74,152	154,730	92,603
Bienes Adjudicados	324,271	287,670	323,856	290,407	269,058
Activo Fijo Neto	18,563	17,574	17,213	16,408	11,750
Inversiones Permanentes	1,077	2,907	1,675	1,850	1,850
Impuestos Diferidos	72,304	30,457	65,965	30,457	42,211
Otros Activos	69,864	103,924	81,827	108,886	49,404
TOTAL ACTIVO	4,901,068	4,840,217	5,018,972	4,364,056	3,534,583
PASIVO					
Certificados Bursátiles	-	-	-	-	34,095
Captación Tradicional	140,037	-	9,011		
Préstamos bancarios y de otros organismos	3,992,898	4,199,564	4,263,355	3,791,202	3,022,287
Otras cuentas por pagar	140,801	130,224	163,802	95,539	113,734
Créditos diferidos	162	-	-	22,243	29,407
TOTAL PASIVO	4,273,898	4,329,788	4,436,168	3,908,984	3,199,524
CAPITAL CONTABLE					
Capital Contribuido					
Capital Social Histórico	694,772	534,772	644,772	474,772	374,772
Actualización del capital	-	-	-	-	-
Prima en venta de acciones	-	-	-	-	-
	<u>694,772</u>	<u>534,772</u>	<u>644,772</u>	<u>474,772</u>	<u>374,772</u>
Capital Ganado					
Reservas de capital	5,919	5,919	5,919	4,245	4,245
Resultados de ejercicios anteriores	- 67,888	- 25,620	- 52,498	- 43,958	- 57,430
Resultado neto	- 5,634	- 4,642	- 15,390	20,013	13,472
	<u>- 67,603</u>	<u>- 24,344</u>	<u>- 61,969</u>	<u>- 19,701</u>	<u>- 39,714</u>
TOTAL CAPITAL CONTABLE	627,169	510,429	582,803	455,072	335,059
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	4,901,068	4,840,217	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)

	2014 3TRIM	2013 3TRIM	2013 AUDITADO	2012 AUDITADO	2011 AUDITADO
Ingresos por intereses	331,730	325,723	449,765	403,420	288,295
Gastos por intereses	- 228,620 -	- 242,671 -	- 330,147 -	- 298,842 -	- 220,322
Resultado por posición monetaria					
Margen Financiero	103,111	83,052	119,618	104,578	67,972
Estimación preventiva para riesgos crediticios	- 7,143 -	- 32,075 -	- 75,848 -	- 2,370	9,521
Margen Financiero ajustado por riesgos crediticios	95,967	50,977	43,770	102,208	77,493
Comisiones y tarifas cobradas	110,061	109,003	141,530	130,738	27,758
Comisiones y tarifas pagadas	- 22,882 -	- 16,286 -	- 21,450 -	- 21,975 -	- 22,193
Otros Ingresos de la operación, neto	10,297	17,464	24,405	2,096	33,890
Gastos de administración y promoción	- 205,418 -	- 163,480 -	- 239,380 -	- 181,153 -	- 89,235
Resultado de operación antes de impuestos a la utilidad	- 11,974 -	- 2,321 -	- 51,126	31,914	27,713
Impuestos a la utilidad diferidos	6,340 -	2,321	35,736 -	11,901 -	14,241
Resultado neto	- 5,634 -	- 4,642 -	15,390	20,013	13,472

Indicadores financieros

	2014 3TRIM	2013 3TRIM	2013 AUDITADO	2012 AUDITADO	2011 AUDITADO
Índice de Morosidad	11.74%	10.97%	11.72%	10.90%	13.56%
Cobertura de Cartera Vencida	41.17%	39.05%	43.30%	41.06%	44.76%
Eficiencia Operativa	16.58%	13.75%	20.41%	18.35%	12.11%
ROE	-3.71%	-3.60%	-11.86%	20.26%	23.80%
ROA	-0.45%	-0.39%	-1.31%	2.03%	1.83%
LIQUIDEZ	95.16%	121.21%	169.98%	229.12%	98.72%
MIN	9.45%	5.28%	4.56%	12.86%	12.90%

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 tercer trimestre de 2014 fue de \$95.9 millones de pesos, mayor al reportado en el mismo periodo de 2013 en \$44.9 millones de pesos. Lo anterior como resultado de una mayor originación de cartera empresarial durante 2014 en relación al mismo periodo del ejercicio anterior y a una menor constitución de reservas como resultado del cambio en la metodología de las mismas.

Otros Ingresos de la Operación, neto

Al finalizar el tercer trimestre de 2014 los otros ingresos de la operación, neto, disminuyen \$7.2 millones de pesos en relación al mismo periodo del ejercicio anterior. En este rubro se incluyen las comisiones extraordinarias relacionadas a cartera administrada.

Gastos de Administración y promoción

Para el tercer trimestre de 2014, y en relación al mismo periodo del ejercicio anterior se observa un incremento debido básicamente al crecimiento de la plantilla de personal así como a los gastos por servicios asociados a honorarios por servicios profesionales. Lo anterior encaminado a una estructura más definida para hacer frente a los compromisos que como banco han surgido.

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, el resultado neto al tercer trimestre de 2014 se refleja en una pérdida de \$5.6 millones de pesos, ligeramente mayor a la pérdida del mismo periodo de 2013 por \$ 4.6 millones de pesos.

Situación Financiera y Liquidez

Se observa estabilidad en cuanto a la liquidez reportada al finalizar el tercer trimestre de 2014 lo que representa una mayor capacidad para hacer frente a los compromisos de la entidad, pasando de \$157.8 millones de pesos al mismo periodo del ejercicio anterior a \$267.2 millones de pesos en disponibilidad e inversiones. Esto también refleja la confianza de los accionistas ya que durante el tercer trimestre de 2013 y primer trimestre de 2014 realizaron aportaciones de capital por \$160 millones de pesos

Institución	Tipo De Inversión	Saldo Al Cierre Del Mes	Fecha Contratación	Plazo en Días
Institución 1	FONDOS DE INVERSION	2,227	30-sep-14	1
Institución 2	A LA VISTA	4	30-sep-14	1
Total		2,231		

Cartera de Crédito

Para el tercer trimestre de 2014 la cartera de crédito fue de \$4,200.7 millones de pesos. A pesar de la expansión de BIM a nivel nacional así como la generación de nuevos productos como Factoraje, el cual al tercer trimestre de 2014 es de \$35.0 millones de pesos, se han otorgado más créditos con mejores características los cuales se han ido pagando más rápido. Cabe mencionar que también estamos operando créditos sindicados con SHF originados con líneas que suman \$5,557.1 millones de pesos.

Cartera de Crédito Vencida

La cartera vencida aumentó un 5% al pasar de \$467.9 millones de pesos a \$493.0 millones de pesos (disminución de 18.0% en crédito individual y aumento de 85.0% en crédito puente) al comparar el tercer trimestre de 2014 contra el mismo periodo del ejercicio anterior.

Evolución de la cartera comercial por mora, créditos y saldos.

# Créditos	Moras	mar-14	jun-14	sep-14
Vigente	0	287	299	311
	1	18	11	12
	2	0	2	5
	3	5	2	0
Vencido	0	2	5	3
	1	7	6	3
	2	5	2	2
	3	1	1	3
	4	1	5	2
	5	1	2	0
	6 ó +	8	11	13
	Total Vigente	310	314	328
	Total Vencido	25	32	26
	Total	335	346	354

Saldos en mdp	Moras	mar-14	jun-14	sep-14
Vigente	0	2,845	2,809	2,714
	1	141	125	89
	2	0	15	59
	3	81	15	0
Vencido	0	10	12	7
	1	14	44	9
	2	32	6	8
	3	1	8	37
	4	17	52	26
	5	2	10	0
	6 ó +	65	107	102
	Total	3,207	3,204	3,050
	Total Vigente	3,067	2,964	2,862
	Total Vencido	140	239	188
	IMOR	4.37%	7.47%	6.18%

Evolución de la cartera hipotecaria por mora, créditos y saldos.

# Créditos	Moras	mar-14	jun-14	sep-14
Vigente	0	2,782	2,729	2,700
	1	146	149	156
	2	61	83	81
Vencido	0	23	21	18
	1	24	9	10
	2	11	21	9
	3	35	25	22
	4	26	19	26
	5	21	24	23
	6 ó +	723	699	676
	Total Vigente	2,989	2,961	2,937
	Total Vencido	863	818	784
	Total	3,852	3,779	3,721

Saldos en mdp	Moras	mar-14	jun-14	sep-14
Vigente	0	787	757	751
	1	56	53	54
	2	19	35	28
Vencido	0	9	8	8
	1	9	5	4
	2	4	8	4
	3	12	10	8
	4	10	7	12
	5	8	9	9
	6 ó +	277	265	254
	Total	1,192	1,157	1,133
	Total Vigente	862	845	833
	Total Vencido	330	312	300
	IMOR	27.65%	26.96%	26.50%

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 tercer trimestre de 2014 fue de \$202.9 millones de pesos comparados con los \$182.7 millones de pesos que se tenían al mismo periodo del ejercicio anterior.

Se mantiene la cobertura de cartera vencida con reservas en 41.2% respecto al 39.0% que se tenía a septiembre 2013.

Análisis de cartera por calificación y tipo de perfil (cartera comercial a junio).

Septiembre 2014	Calificación	Tipo	Clientes	Créditos	Saldo MMP	Reservas	% Reservas	% saldo vencido	% créditos vencidos	sobretasa	
	Anexo 21	Con Atraso		51	63	\$464	\$78	16.70%	32.60%	31.70%	6.40%
		Sin Atraso		106	149	\$1,325	\$11	0.80%	0.50%	1.30%	6.00%
		Total		157	212	\$1,789	\$89	4.90%	8.80%	10.40%	6.10%
	Anexo 22	Pequeño Corporativo		43	94	\$867	\$11	1.30%	0.20%	1.10%	5.90%
		Corporativos		14	42	\$331	\$15	4.60%	8.70%	7.10%	5.50%
		Grandes Corporativos		2	4	\$52	\$1	1.80%	0.00%	0.00%	4.70%
		Total		59	140	\$1,249	\$27	2.20%	2.50%	2.90%	5.70%
	Anexo 19		2	2	\$12	\$0	3.50%	0.00%	0.00%	3.00%	
	Total		218	354	\$3,050	\$116	3.80%	6.20%	7.40%	5.90%	

El 58.6% del Saldo está calificado por Anexo 21, donde el 25.9% de éste tiene atraso en buró. Estos créditos tienen 16.7% de Reservas sobre saldo.

En el Anexo 22 y Anexo 19 es donde se tiene una menor cobertura de Reservas sobre saldo.

Se observa que el cobro de sobretasa es coherente con el riesgo asumido.

Al cierre del tercer trimestre, se tiene el 100% del total de reservas requeridas por la nueva metodología, dando cumplimiento así al programa establecido.

	IMPORTE CARTERA CREDITICIA	RESERVAS PREVENTIVAS NECESARIAS			TOTAL RESERVAS PREVENTIVAS
		CARTERA CARTERA	CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA	CARTERA DE CONSUMO	
EXCEPTUADA	\$ -				
CALIFICADA					
Riesgo A	2,824	\$ 13	\$ 2	\$ -	\$ 14
Riesgo B	628	13	1	0	14
Riesgo C	220	12	3	1	16
Riesgo D	469	76	39	1	116
Riesgo E	60	2	35	5	42
TOTAL	\$ 4,201	\$ 116	\$ 79	\$ 7	\$ 202

menos

RESERVAS CONSTITUIDAS	203
EXCESO	\$ 1

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 30 de septiembre de 2014 la cuenta de bienes adjudicados finalizó con un valor de \$324.2 millones de pesos, \$36.6 millones de pesos más que a septiembre 2013. A la fecha se tienen adjudicados 304 bienes inmuebles provenientes de cartera individual y 34 conjuntos de cartera puente.

Activo Fijo y Depreciación

El valor del activo fijo neto se incrementó en \$1 millón de pesos al pasar de \$17.6 millones de pesos a \$18.6 millones de pesos al comparar el tercer trimestre de 2014 respecto al mismo periodo del ejercicio anterior.

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 tercer trimestre de 2014 reporta un saldo de \$69.9 millones de pesos, mientras que en el mismo periodo del ejercicio anterior el saldo era de \$103.9 millones de pesos.

Pasivos

Los pasivos al 30 de septiembre de 2014 se integran con \$3,992.9 millones de pesos por líneas de crédito otorgadas por SHF, Captación tradicional con \$140.0 millones de pesos y otras cuentas por pagar y créditos diferidos con \$140.9 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.

Las tasas promedio para cada producto se describen a continuación:

TIPO DE CREDITO	PESOS			
	20 años	15 años	10 años	5 años
Hipotecario	9.33%	8.97%	8.45%	7.23%
Empresarial	2.53 pp	a 3 años		

Para PRLV (pagaré con rendimiento liquidable al vencimiento):

PLAZOS EN DIAS	RANGOS Y TASAS		
	DE \$5,000.00 A \$100,000.00	DE \$100,001.00 A \$500,000.00	MAS DE \$500,000.00
1	2.78%	2.78%	3.13%
7	2.94%	3.04%	3.34%
14	3.05%	3.15%	3.45%
21	3.14%	3.24%	3.54%
28	3.69%	3.79%	3.93%
90	3.79%	3.89%	4.03%
180	3.96%	4.06%	5.20%
360	4.06%	5.46%	6.20%

Y para CEDES (Certificados de depósito)

PLAZOS EN DIAS	RANGOS Y TASAS		
	DE \$25,000.00 A \$100,000.00	DE \$100,001.00 A \$500,000.00	MAS DE \$500,000.00
90	3.84%	3.94%	4.08%
180	4.01%	4.11%	5.25%
360	4.11%	5.51%	6.25%

Capital Contable

Al tercer trimestre de 2014 el capital contable reporta \$627.1 millones de pesos, es decir, \$116.7 millones de pesos más que al cierre del tercer trimestre de 2013. Parte de este incremento se debe a aportaciones durante 2013 por \$170 millones de pesos y \$50 millones de pesos en abril 2014, 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 218 puntos base al pasar de 14.1% en septiembre 2013 a 11.9% en septiembre de 2014. A continuación la determinación detallada del ICAP:

CÁLCULO DEL ÍNDICE DE CAPITALIZACIÓN

(Saldos al día último en millones de pesos)

	30/09/2014
I. REQUERIMIENTOS DE CAPITAL POR RIESGO DE MERCADO	
Operaciones con tasa nominal en moneda nacional	10.658
Operaciones con sobre tasa en moneda nacional	0.000
Operaciones con tasa real	5.005
Operaciones con tasa nominal en moneda extranjera	0.000
Operaciones con tasa referida al Salario Mínimo General	0.000
Operaciones en UDI's o referidas al INPC	0.018
Posiciones en divisas	0.000
Posiciones en operaciones referidas al SMG	0.000
Operaciones con acciones y sobre acciones	0.000
REQUERIMIENTO TOTAL DE CAPITAL POR RIESGO DE MERCADO	15.681
II. REQUERIMIENTOS DE CAPITAL POR RIESGO DE CRÉDITO	
APLICANDO METODOLOGIA ESTANDAR	
De las contrapartes de operaciones derivadas y reportos	0.000
De los emisores de títulos de deuda en posición	0.000
De los acreditados en operaciones de crédito	308.702
Por avalués y líneas de crédito otorgadas y bursatilizaciones	0.000
De los emisores de garantías reales y personales recibidas	0.000
Inversiones Permanentes y otros Activos	46.118
De las operaciones realizadas con personas relacionadas	1.431
Requerimiento de capital por riesgo de crédito de la contraparte en incumplimientos en mecanismos de libre entrega	0.000
APLICANDO MODELOS BASADOS EN CALIFICACIONES INTERNAS	
De los acreditados en operaciones de crédito	0.000
REQUERIMIENTO TOTAL DE CAPITAL POR RIESGO DE CRÉDITO	356.251
REQUERIMIENTOS DE CAPITAL POR RIESGO OPERACIONAL	35.195
IV. REQUERIMIENTOS DE CAPITAL TOTALES	
Requerimiento por riesgos de mercado	15.681
Requerimiento por riesgo de crédito	356.251
Requerimiento por riesgo de crédito (metodología interna)	0.000
Requerimiento por riesgo operacional	35.195
Requerimiento por faltantes de capital en filiales	0.000
REQUERIMIENTO TOTAL DE CAPITAL	407.127
CÓMPUTO	
Requerimiento de Capital Total	407.127
Capital Neto	606.906
Capital Básico	606.906
Capital Complementario	0.000
Sobrante o (Faltante) de capital	199.779
ACTIVOS PONDERADOS EN RIESGO	
Activos por Riesgos de Mercado	196.011
Activos por Riesgo de Crédito	4,453.139
Activos por Riesgo Operacional	439.940
Activos por Faltantes de Capital en Filiales del Exterior	0.000
Activos por Riesgo Totales	5,089.091
COEFICIENTES (porcentajes)	
Capital Neto / Requerimiento de Capital Total	1.49
Capital Neto / Activos por Riesgo de Crédito	13.63
Capital Neto / Activos por Riesgo Totales (ICAP)	11.93
Capital Básico / Requerimiento de Capital Total	1.49
Capital Básico / Activos en Riesgo Totales	11.93
Capital Neto / Activos en Riesgo Totales más Activos por Rgo Operacional	11.93
ICAP, incluyendo activos por riesgo de crédito basado en calificaciones internas, sin considerar el Art. 2 Bis67	11.93

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)
03T 2014	6.81
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 Banco Inmobiliario Mexicano.

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 Institución 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 Institución.

Dentro de las responsabilidades del área de Auditoría se encuentran:

- Vigilar el correcto funcionamiento del Sistema de Control Interno y su consistencia con los objetivos y lineamientos aplicables, en base a riesgos cualitativos y el impacto en los riesgos cuantitativos, para procurar la estabilidad de la Institución y favorecer su funcionamiento conforme a un plan de trabajo con el vo.bo. de la Dirección General, autorizado por el Comité de Auditoría y el Consejo de Administración, reuniéndonos por lo menos una vez al mes con el Director General y trimestralmente con el Comité de Auditoría.
- Preparar informes sobre los resultados de las revisiones terminadas, discutir estos informes con los responsables, y distribuirlos a las áreas involucradas-
- Realizar seguimientos sobre los hallazgos detectados, planes de acción y fechas compromiso, a efecto de verificar que se 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 Institución.

Administración Integral de Riesgos

La gestión del riesgo se considera por la Institución como un elemento competitivo de carácter estratégico con el objetivo último de maximizar el valor generado para el accionista. Esta gestión está definida, en sentido conceptual y organizacional, como un tratamiento integral de los diferentes riesgos (Riesgo de Mercado, Riesgo de Liquidez, Riesgo de Crédito, Riesgo Operativo, Riesgo Legal y Riesgo Tecnológico), asumidos por el Banco en el desarrollo de sus actividades. La administración que el Banco haga del riesgo inherente a sus operaciones es esencial para entender y determinar el comportamiento de su situación financiera.

En cumplimiento a lo establecido por las disposiciones de carácter prudencial en materia de Administración Integral de Riesgos aplicables a las instituciones de crédito emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, el Consejo de Administración acordó la constitución del Comité de Administración Integral de Riesgos del Grupo Financiero, funcionando bajo los lineamientos indicados en las citadas disposiciones. Este Comité sesiona mensualmente y vigila que las operaciones se ajusten a los objetivos, políticas y procedimientos aprobados por el Consejo de Administración para la Administración Integral de Riesgos.

El Comité de Administración Integral de Riesgos a su vez delega en la Unidad de Administración Integral de Riesgos la responsabilidad de implementar los procedimientos para la medición, administración y control de riesgos, conforme a las políticas establecidas; asimismo le otorga facultades para autorizar excesos a los límites establecidos, debiendo en este caso de informar al propio Consejo de Administración sobre dichas desviaciones.

El proceso de administración integral de riesgos tiene como objetivo el identificar los riesgos, medirlos, hacer seguimiento de su impacto en la operación y controlar sus efectos sobre las utilidades y el valor del capital, mediante la aplicación de las estrategias de mitigación más adecuadas y la integración de la cultura del riesgo en la operación diaria.

La responsabilidad del establecimiento de las políticas de administración de riesgos y del nivel de exposición global de riesgo que el Banco puede asumir compete al Consejo de Administración. El Consejo de Administración aprueba por lo menos una vez al año, las políticas y procedimientos, así como la estructura de límites globales para los distintos tipos de riesgo, que dependiendo de su tipo y el impacto que tienen sobre los estados financieros, son analizados y propuestos por el Comité de Riesgos. El esquema de control incluye límites e indicadores de seguimiento tales como: valor en riesgo, margen en riesgo, pérdidas crediticias esperadas, variación potencial de pérdidas esperadas así como indicadores de pérdidas potenciales bajo escenarios de tensión. El Consejo de Administración delega en el Comité de Riesgos, la responsabilidad de vigilar el establecimiento de los procedimientos para la medición, administración, supervisión y control de riesgos, conforme a las disposiciones legales vigentes, las políticas establecidas y dentro del marco de límites globales aprobados.

El Comité de Riesgos es presidido por un miembro independiente del Consejo de Administración y en él participan el Director General, el responsable del área de riesgos discretos y no discretos, los Directores Corporativos, así como el responsable de Auditoría Interna. Este Comité se reúne al menos mensualmente. Su función es monitorear los riesgos a los que está expuesto el Banco y vigilar que la realización de las operaciones se ajuste a los objetivos, políticas y procedimientos para la administración de riesgos aprobados por el Consejo de Administración.

Para soportar las actividades del Comité de Riesgos y el Consejo de Administración, el Banco cuenta con las áreas de riesgos discretos y no discretos, la cual tiene una línea de reporte al Comité de Riesgos. Las actividades que desempeñan estas áreas comprenden los que se muestran en la hoja siguiente.

- La identificación y medición de los riesgos financieros, vigilando que la administración de riesgos sea integral, de conformidad con las políticas y procedimientos autorizados por el Consejo de Administración y de conformidad a las disposiciones aplicables.

- Proponer a los órganos de gobierno, las metodologías de valuación y medición de riesgos y su aplicación una vez que han sido aprobadas por el Comité de Riesgos, a fin de dar cumplimiento a las funciones de identificar, medir y monitorear los distintos tipos de riesgos y sus límites, considerando tanto los límites globales, específicos y consolidados.
- Informar mensualmente al Consejo de Administración, al Comité de Riesgos, a los responsables de las unidades de negocio y al Director General:
 - La exposición por tipo de riesgo que afecta los resultados del Banco.
 - La observancia y desviaciones que, en su caso, se presenten con respecto a los límites e indicadores de exposición a los distintos tipos de riesgo, autorizados por el Consejo de Administración.
 - Los informes de medición de riesgos que se generan como se menciona a continuación:
 - Estimación de la exposición de riesgo emisor y contraparte, así como el seguimiento del consumo de las líneas de crédito correspondientes.

Mensual:

- Estimación de pérdidas esperadas y reservas de los portafolios de crédito.
- Estimación del Capital Regulatorio de conformidad a las disposiciones aplicables.
- *Reporte de observancia de límites y, en su caso, medida correctivas a los respectivos Comités.*
- Evaluación de los resultados observados, considerando las exposiciones de riesgo de mercado en los resultados por intermediación, margen y crédito, contra los indicadores de acción correctiva.
- Reporte sobre las pérdidas potenciales bajo condiciones de tensión, también conocidas como “Stress testing”.

Trimestral:

- Reportes sobre riesgo operativo, tecnológico y legal, así como el reporte Trimestral al Consejo de Administración.
- Reporte de revelación que incluye: suficiencia de capital; riesgos de mercado, liquidez, crédito y operativo; así como la evolución de las posiciones de valores y cartera de crédito.

Anual:

- Presentación de propuesta de límites para aprobación en las instancias correspondientes.
- Para aprobación del Comité de Riesgos la propuesta de objetivos, métodos y procedimientos inscritos en la revisión anual del Manual de Políticas de Riesgos.
- Revisión de los modelos de valuación y supuestos de las metodologías aplicadas a la medición de riesgo. “Backtesting” de las medidas resumen, entre otras, del VaR y las pérdidas esperadas contra las utilidades y pérdidas observadas.

(a) Riesgos de mercado que afectan los resultados por intermediación financiera-

La administración del riesgo de mercado consiste en identificar, medir, monitorear y controlar los riesgos derivados de fluctuaciones de las tasas de interés, tipos de cambio, de los precios de mercado y otros factores de riesgo en los mercados de divisas, dinero, capitales y productos derivados a los que están expuestas las

posiciones que pertenecen a la cuenta propia del Banco. La medición y control de los riesgos de mercado se basan en los siguientes parámetros:

- a) Identificación de las posiciones y sus correspondientes Factores de Riesgo de Mercado.
- b) Estimación de la sensibilidad de las posiciones a cada uno de los Factores de Riesgo que impactan en su valor económico.
- c) Acopio y validación de los Factores de Riesgo, estimación de volatilidades de los mismos, así como sus correlaciones.
- d) Estimación diaria del Valor en Riesgo considerando los elementos en (a) y (c).
- e) Generación de pruebas de tensión para dimensionar las pérdidas potenciales bajo condiciones extremas.
- f) Validación de la pertinencia y de los supuestos del método de VaR mediante la prueba de contraste de los resultados del VaR (d) contra las utilidades/(pérdidas) observadas, prueba denominada de "Backtesting".

La estimación del VaR como medida resumen de riesgo de mercado se realiza al nivel de confianza del 99%, lo que equivale a considerar 2.33 desviaciones estándar de las variaciones diarias de los factores de riesgo, mediante el método de Delta-Normal o Paramétrico.

Las estimaciones de VaR se realizan para los portafolios de instrumentos que afectan los resultados por intermediación, las posiciones de disponibles para la venta, de acuerdo a las NIF, así como los derivados que se incorporan a las posiciones anteriores.

La medición y control del riesgo de mercado se basa en las siguientes metodologías:

1. Estimación de Valor en Riesgo (VaR) al 99%, con un horizonte temporal de un día.
2. Pruebas de "Backtesting".
3. Pruebas de estrés o tensión.

Valor en Riesgo (VaR):

El cómputo del VaR se analiza y se informa de acuerdo con las políticas internas aprobadas por el Consejo de Administración, en apego a los lineamientos y principios establecidos por la CNBV.

Pruebas de Backtesting:

Con el propósito de evaluar la capacidad de pronóstico de las pérdidas potenciales a partir de la estimación del VaR diario, se realiza por lo menos una prueba de "Backtesting" al año. Este tipo de pruebas permite llevar un control de la revisión de los supuestos subyacentes en la estimación del VaR, para su ulterior corrección, en el evento de así ameritarlo.

Actualmente dada la reciente operación del banco se registra un riesgo de mercado muy bajo, operando únicamente líneas de call money, por lo que se genera el VaR cuando se tiene una posición en instrumentos que generen riesgo de mercado.

(c) Riesgo de emisor y contraparte-

El riesgo de emisor es la pérdida potencial por la falta de pago de un acreditado o contraparte en las operaciones que efectúan las instituciones con títulos de deuda.




La Tesorería en conjunto con la Dirección de Captación, son los responsables, del monitoreo de los límites de exposición crediticia del portafolio de instrumentos financieros de los libros de negociación y disponibles para la venta.

Los límites de exposición de riesgo emisor de los libros de negociación y disponibles para la venta se establecen a valor nominal por emisor, moneda y plazo.

El riesgo de contraparte, o exposición, se determina como la pérdida potencial por la falta de pago de un acreditado o contraparte en las operaciones que efectúa el Banco en operaciones con valores y derivados.

El área de Riesgos discretionales reporta trimestralmente al Consejo de Administración y mensualmente al Comité de Riesgos, la observancia de los límites de exposición de riesgo de emisor y contraparte.

El Riesgo contraparte iniciado el 8 de noviembre de 2013, de operaciones call money cedido con las siguientes instituciones y con información al cierre del tercer trimestre:

Banco	\$ Operado (mdp)	# txns	Tasa μ	\$ Operado μ (mdp)	Plazo μ (días)	Calificación Fitch / HR
 Banca Mifel Grupo Financiero Mifel	\$ 4,190.00	21	2.90%	\$ 199.52	1.4	F2 (Mex) CP
 BANORTE EL BANCO FUERTE DE MEXICO	\$ 73.00	4	2.79%	\$ 18.25	1.5	F1+ (Mex) CP
 BANKAOL	\$ 20.00	1	2.95%	\$ 20.00	2.0	F3 (Mex) CP
	\$ 4,283.00	26	2.88%	\$ 164.73	1.5	

(d) Riesgos de crédito que afectan el costo crediticio y el margen financiero-

El riesgo de crédito es la pérdida potencial por la falta de pago de un acreditado o contraparte en las operaciones que efectúan las instituciones.

Se cuenta con un proceso de otorgamiento, administración y clasificación de riesgos crediticios basado en los manuales internos correspondientes para administrar el nivel y la composición del riesgo de crédito.

Se tienen implementadas políticas y procedimientos para mantener un portafolio sano, diversificado y con riesgo prudente y controlado, entre las que destacan el establecimiento de indicadores de exposición de riesgo crediticio y sus posibles variaciones, considerando la naturaleza de los portafolios así como la calidad crediticia de los mismos. Los límites e indicadores se someten anualmente a la autorización del Consejo de Administración y su evolución es vigilada e informada mensualmente al Comité de Riesgos.

Otorgamiento y control:

Las áreas de negocio, a través de los ejecutivos, elaboran y estructuran las diferentes propuestas que evalúan aspectos tales como la capacidad legal, solvencia moral, situación financiera y entorno económico. Con base en estos datos se determina una calificación. Las propuestas son enviadas para su análisis y aprobación del comité de crédito facultado, con lo que se asegura la separación entre originadores de negocio y el órgano de resolución.

Existen dos niveles básicos para la aprobación de créditos comerciales, una es del Consejo de Administración y otra por facultades otorgadas al Comité de Crédito e Interno de Crédito, se reporta mensualmente al Consejo de Administración los importes aprobados por la institución. El nivel de aprobación requerido por línea de crédito se encuentra definido por una matriz de facultades que relaciona el monto del crédito y la calificación de riesgo, la cual se determina en el estudio de crédito.

Evaluación y seguimiento del riesgo crediticio:

El área de crédito analiza la situación financiera de cada cliente, realizando cuando menos una vez al año una revisión exhaustiva y un análisis del riesgo de cada préstamo documentado a través de un estudio de crédito.

De esta manera, se determinan los cambios experimentados por los perfiles de riesgo de cada cliente.

El área de Riesgos Discrecionales, independiente de las áreas de negocio, resume los resultados de la calificación de las áreas de negocio para determinar la reserva institucional necesaria, así como el capital requerido para las posiciones crediticias.

Para el control del riesgo de crédito, se distinguen los siguientes portafolios:

- Cartera comercial: Se compone principalmente de créditos para la construcción de viviendas.
- Cartera vivienda: Créditos individuales para la adquisición de vivienda.
- Cartera de consumo: Se compone de créditos que son apoyos de liquidez.

La Institución realiza la calificación de reservas y capital económico para cada cliente para todas las carteras utilizando la metodología establecida por las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Instituciones de Crédito "Circular única de bancos" (CUB) emitidas por la CNBV. Conjuntamente con las evaluaciones trimestrales del seguimiento crediticio se determinan las concentraciones de riesgo crediticio, por acreditado o grupo de riesgo, tipo de riesgo y zona geográfica.

La Institución establece como límite máximo de financiamiento lo que establece el artículo 54 de la circular única de bancos (CUB), donde dependiendo del nivel de índice de capitalización (ICAP) se establece un porcentaje del capital básico como límite para la exposición a riesgo crediticio a cargo de una persona o grupo de personas que constituyan riesgo común.

El área de Valuación de Garantías para la cartera comercial tiene un sistema para la valuación de los inmuebles que basándose en cada uno de los contratos del crédito se estima la valoración de la garantía, de ésta depende la ministración futura del crédito y el avance del proyecto.

La información de riesgo al 30 de Septiembre de 2014 (cifras expresadas en millones de pesos)

Tipo de cartera de crédito	Saldo	% Cartera Vencida	Reservas
Comercial	\$3,050	6.18%	\$116
Hipotecaria	\$1,133	26.50%	\$79
Consumo	\$17	25.60%	\$7
Total	\$4,201	11.74%	\$215

A continuación la calificación de la cartera crediticia al 30 de Septiembre de 2014 (cifras expresadas en millones de pesos), conforme al Anexo 35 de las disposiciones:

	IMPORTE CARTERA CREDITICIA	RESERVAS PREVENTIVAS NECESARIAS			
		CARTERA HIPOTECARIA DE VIVIENDA	CARTERA COMERCIAL	CARTERA DE CONSUMO	TOTAL RESERVAS PREVENTIVAS
EXCEPTUADA	\$ -				
CALIFICADA					
Riesgo A	3,038	\$ 2	\$ 15	\$ -	\$ 17
Riesgo B	556	1	13	0	14
Riesgo C	459	44	17	2	63
Riesgo D	307	30	90	0	120
Riesgo E	19	10	2	5	17
TOTAL	\$ 4,378	\$ 86	\$ 137	\$ 7	\$ 230

(e) Riesgo operacional, legal y tecnológico-

Riesgo operacional:

La administración del riesgo operacional se rige por la "Política de Administración de Riesgo Operativo" (la "Política" en adelante), la cual incluye el riesgo legal y tecnológico.

La Política define al riesgo operacional como "el riesgo de sufrir pérdidas derivadas de fallas o procesos internos inadecuados, producidas por el comportamiento humano o de sistemas, o debido a sucesos externos. Incluye el riesgo de imagen y franquicia asociados a una práctica indebida de los negocios en que opera la entidad. También incluye el riesgo de incumplimiento de leyes y regulaciones aplicables, acciones administrativas de reguladores o políticas corporativas".

El riesgo operacional se calcula actualmente con el método de indicador básico que indica la CUB.

Riesgo Legal:

La Política de Riesgo Legal establece controles y procedimientos a través de los cuales:

- Previo a la celebración de un acto jurídico, se analiza su validez legal y su adecuada implementación, tanto de actos sujetos a regulación local como extranjera.
- Establecimiento de políticas y procedimientos para analizar la validez jurídica y procurar la adecuada instrumentación de los actos jurídicos celebrados, b) Estimación del monto de pérdidas potenciales derivado de resoluciones judiciales o administrativas desfavorables y la posible aplicación de sanciones, c) Análisis de los actos jurídicos que se rijan por un sistema jurídico distinto al nacional, d) **Difusión entre los**

directivos y empleados, de las disposiciones legales y administrativas aplicables a las operaciones
y e) Realización, cuando menos anualmente, auditorías legales internas.

Riesgo Tecnológico:

El riesgo tecnológico se define como la pérdida potencial por daños, interrupción, alteración o fallas derivadas del uso o dependencia en el hardware, software, sistemas, aplicaciones, redes y cualquier otro canal de distribución de información en la prestación de servicios bancarios con los clientes de la Institución.

La administración del riesgo tecnológico es responsabilidad de la Dirección de Sistemas la cual cuenta con políticas, sistemas, controles e información que le permite:

a) Evaluar la vulnerabilidad en el hardware, software, sistemas, aplicaciones, seguridad, recuperación de información y redes, por errores de procesamiento u operativos, fallas en procedimientos, capacidades inadecuadas e insuficiencias de los controles instalados, entre otros.

b) Evaluar las circunstancias que en materia de riesgo tecnológico pudieran influir en su operación ordinaria, las cuales se sujetarán a vigilancia permanente a fin de verificar el desempeño del proceso de Administración Integral de Riesgos.

Procesos y niveles de autorización

En términos de la normativa interna, todos los productos o servicios que se comercializan por el Grupo Financiero son aprobados por la alta Dirección y el Consejo de Administración también.

En el Comité están presentes todas aquellas áreas que tienen participación en la operación del producto o servicio dependiendo de la naturaleza del mismo, así como las que se encargan de su contabilidad, instrumentación legal, tratamiento fiscal, evaluación de riesgos.

Revisiones Independientes

El Banco se encuentra bajo la supervisión y vigilancia de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, Banco de México, la cual se ejerce a través de procesos de seguimiento, visitas de inspección, requerimientos de información y documentación y entrega de reportes.

Asimismo, se realizan revisiones periódicas por parte de los Auditores Internos y Externos.

Pruebas de resistencia de riesgo crediticio cierre al tercer trimestre de 2014:

En la siguiente tabla es posible apreciar el cálculo de las pérdidas esperadas (PE) por cada cartera y sobre tres escenarios, los cuales consisten en uno BASE, uno de Sensibilidad en el cual la Probabilidad de Incumplimiento se multiplica por 1.5 y un escenario estresado en donde la PI se duplica.

En segundo segmento se calcula la Pérdida No Esperada (PNE) con un nivel de confianza del 99% bajo los mismos escenarios anteriores. En el tercer tramo es posible apreciar el VaR de la cartera de crédito que afianza los dos anteriores escenarios pues $VaR = PE + PNE$ al mismo nivel de confianza.

Como resultado en la última parte se puede apreciar el nivel de cobertura del capital neto sobre la PNE, pues la PE ya está provisionada, lo cual nos refleja que tenemos un promedio de 271% de ratio CAPITAL NETO / PNE.

Reporte de Riesgo de Crédito							
30 de Septiembre de 2014				*Cifras en millones de pesos			
Pérdida Esperada							
Carteras	Exposición	PE Base	PE Sens	PE Estrés	%PE base	%PE sens	%PE estrés
EMPRESARIAL	\$ 3,050.36	\$ 115.60	\$ 146.30	\$ 170.10	3.79%	4.80%	5.58%
INDIVIDUAL	\$ 1,138.13	\$ 74.86	\$ 76.69	\$ 78.86	6.58%	6.74%	6.93%
LIQUIDEZ	\$ 17.80	\$ 6.52	\$ 7.54	\$ 8.48	36.63%	42.33%	47.64%
CARTERA TOTAL	\$ 4,206.30	\$ 196.99	\$ 230.52	\$ 257.43	4.68%	5.48%	6.12%

Capital Económico (99.99%)							
Carteras	Exposición	CER Base	CER Sens	CER Estrés	%CER base	%CER sens	%CER estrés
EMPRESARIAL	\$ 3,050.36	\$ 201.18	\$ 227.01	\$ 245.22	6.60%	7.44%	8.04%
INDIVIDUAL	\$ 1,138.13	\$ 20.60	\$ 24.47	\$ 9.63	1.81%	2.15%	0.85%
LIQUIDEZ	\$ 17.80	\$ 1.52	\$ 1.66	\$ 1.62	8.54%	9.32%	9.11%
CARTERA TOTAL	\$ 4,206.30	\$ 223.31	\$ 253.14	\$ 256.47	5.31%	6.02%	6.10%

VaR (99.99%)							
Carteras	Exposición	VaR Base	VaR Sens	VaR Estrés	%VaR base	%VaR sens	%VaR estrés
EMPRESARIAL	\$ 3,050.36	\$ 316.74	\$ 373.31	\$ 415.32	10.38%	12.24%	13.62%
INDIVIDUAL	\$ 1,138.13	\$ 95.46	\$ 101.15	\$ 106.41	8.39%	8.89%	9.35%
LIQUIDEZ	\$ 17.80	\$ 8.08	\$ 9.19	\$ 10.10	45.41%	51.64%	56.75%
CARTERA TOTAL	\$ 4,206.30	\$ 420.29	\$ 483.66	\$ 531.83	9.99%	11.50%	12.64%

CAPITAL NETO vs CER (Cobertura)			
CAPITAL NETO	\$ 605.93	271.35%	239.37%