

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Estados Financieros

31 de diciembre de 2015 y 2014

(Con el Informe del Comisario y el  
Informe de los Auditores Independientes)

*Alejandro De Alba Mora*  
Contador Público

### **Informe del Comisario**

A la Asamblea de Accionistas  
Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,  
Institución de Banca Múltiple:

En mi carácter de Comisario de Banco Inmobiliario Mexicano, S. A., Institución de Banca Múltiple (el Banco), rindo a ustedes mi dictamen sobre la veracidad, razonabilidad y suficiencia de la información financiera que ha presentado a ustedes el Consejo de Administración, por el año terminado el 31 de diciembre de 2015.

He asistido a las Asambleas de Accionistas y a las juntas del Consejo de Administración a las que he sido convocado, y he obtenido de los directores y administradores toda la información sobre las operaciones, documentación y demás evidencia comprobatoria que consideré necesario examinar.

En mi opinión, los criterios, políticas contables y de información seguidos por el Banco y considerados por los administradores para preparar la información financiera presentada por los mismos a esta asamblea, son adecuados y suficientes y se aplicaron de forma consistente con el ejercicio anterior, por lo tanto, dicha información financiera refleja en forma veraz, suficiente y razonable la situación financiera de Banco Inmobiliario Mexicano, S. A., Institución de Banca Múltiple al 31 de diciembre de 2015, así como sus resultados y sus flujos de efectivo, correspondientes al año terminado en esa fecha, de conformidad con los criterios de contabilidad para las instituciones de crédito en México, establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.

Atentamente,

RUBRICA  
C.P.C. Alejandro De Alba Mora  
Comisario

Ciudad de México, a 23 de febrero de 2016.



**KPMG Cárdenas Dosal**  
Manuel Avila Camacho 176  
Col. Reforma Social  
11650 México, D.F.

Teléfono: + 01 (55) 52 46 83 00  
www.kpmg.com.mx

## Informe de los Auditores Independientes

Al Consejo de Administración y a los Accionistas  
Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,  
Institución de Banca Múltiple:

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Banco Inmobiliario Mexicano, S. A., Institución de Banca Múltiple (el Banco), que comprenden los balances generales al 31 de diciembre de 2015 y 2014, y los estados de resultados, de variaciones en el capital contable y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, y sus notas que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

### *Responsabilidad de la Administración en relación con los estados financieros*

La Administración es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos, de conformidad con los criterios de contabilidad para las instituciones de crédito en México (los Criterios de Contabilidad), establecidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión Bancaria) y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material, debido a fraude o error.

### *Responsabilidad de los auditores*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basada en nuestras auditorías. Hemos llevado a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Dichas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de desviación material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la evaluación de los riesgos de desviación material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar dichas evaluaciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación por parte del Banco de sus estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Banco. Una auditoría también incluye la evaluación de lo adecuado de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto.

(Continúa)

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

*Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros de Banco Inmobiliario Mexicano, S. A., Institución de Banca Múltiple, correspondiente a los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con los Criterios de Contabilidad para instituciones de crédito en México emitidos por la Comisión Bancaria.

KPMG CARDENAS DOSAL, S. C.

RUBRICA  
C.P.C. Hermes Castañón Guzmán

23 de febrero de 2016.

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Balances Generales

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Millones de pesos)

| <b>Activo</b>                             | <b>2015</b> | <b>2014</b> | <b>Pasivo y Capital Contable</b>             | <b>2015</b> | <b>2014</b> |
|---|-------------|-------------|--|-------------|-------------|
| Disponibilidades (nota 5)                 | \$ 537      | 312         | Captación tradicional (nota 11):             |             |             |
| Inversiones en valores (nota 6):          |             |             | Depósitos de exigibilidad inmediata          | \$ 64       | 13          |
| Títulos para negociar                     | -           | 2           | Depósitos a plazo:                           |             |             |
|   |             |             | Del público en general                       | 868         | 216         |
| Cartera de crédito vigente (nota 7):      |             |             |  | 932         | 229         |
| Créditos comerciales                      | 2,992       | 2,700       | Préstamos interbancarios y de otros          |             |             |
| Créditos de consumo                       | 7           | 11          | organismos (nota 12):                        |             |             |
| Créditos a la vivienda                    | 749         | 835         | De corto plazo                               | 2,291       | 2,565       |
| Total cartera de crédito vigente          | 3,748       | 3,546       | De largo plazo                               | 920         | 1,091       |
| Cartera de crédito vencida (nota 7):      |             |             |  | 3,211       | 3,656       |
| Créditos comerciales                      | 110         | 194         | Otras cuentas por pagar:                     |             |             |
| Créditos de consumo                       | 4           | 4           | Acreedores diversos y otras cuentas por      |             |             |
| Créditos a la vivienda                    | 235         | 284         | pagar (nota 14)                              | 83          | 141         |
| Total cartera de crédito vencida          | 349         | 482         | Créditos diferidos                           | 6           | -           |
| Cartera de crédito                        | 4,097       | 4,028       | Total pasivo                                 | 4,232       | 4,026       |
| Menos:                                    |             |             | Capital contable (nota 16):                  |             |             |
| Estimación preventiva para                |             |             | Capital contribuido:                         |             |             |
| riesgos crediticios (nota 7)              | (166)       | (200)       | Capital social                               | 867         | 795         |
| Total de cartera de crédito, neto         | 3,931       | 3,828       | Déficit:                                     |             |             |
| Otras cuentas por cobrar, neto            |             |             | Reservas de capital                          | 6           | 6           |
| (nota 8)                                  | 104         | 143         | Resultado de ejercicios anteriores           | (65)        | (68)        |
| Bienes adjudicados, neto (nota 9)         | 247         | 300         | Resultado neto                               | 4           | 3           |
| Mobiliario y equipo, neto                 | 22          | 19          | Total capital contable                       | 812         | 736         |
| Inversiones permanentes en acciones       | 2           | 1           | Compromisos y pasivos contingentes (nota 21) |             |             |
| Impuestos y PTU diferidos, neto (nota 15) | 113         | 84          |  |             |             |
| Otros activos:                            |             |             |  |             |             |
| Cargos diferidos, pagos anticipados e     |             |             |  |             |             |
| intangibles (nota 10)                     | 88          | 73          |  |             |             |
| Total activo                              | \$ 5,044    | 4,762       | Total pasivo y capital contable              | \$ 5,044    | 4,762       |

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Balances Generales, continuación

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Millones de pesos)

**Cuentas de orden (nota 18)**

|   | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|-------------|-------------|
| Activos y pasivos contingentes  | \$ 460      | 277         |
| Compromisos crediticios   | 2,298       | 3,854       |
| Bienes en fideicomiso o mandato   | 3,837       | 1,814       |
| Bienes en custodia o en administración                                      | 5,971       | 5,312       |
| Intereses devengados no cobrados derivados<br>de cartera de crédito vencida | <u>99</u>   | <u>104</u>  |

"El capital social histórico al 31 de diciembre de 2015 y 2014 asciende a \$848 y \$776, respectivamente".

"Los índices de capitalización al 31 de diciembre de 2015 por riesgo de crédito y riesgos totales ascienden a 16.99% y 14.95%, respectivamente (16.56% y 14.85%, respectivamente, al 31 de diciembre de 2014).

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

"Los presentes balances generales se formularon 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 las fechas arriba mencionadas, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables".

"Los presentes balances generales fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben."

RUBRICA  
Víctor Manuel Requejo Hernández  
Director General

RUBRICA  
Marcela Herrera Guerrero  
Director Corporativo de Tesorería  
y Finanzas

RUBRICA  
Gabriela Velázquez Luna  
Contador General

RUBRICA  
César Mendoza Gutiérrez  
Director de Auditoría Interna

[http://www.bim.mx/Portal/?page=Document/doc\\_view\\_section.asp&id\\_document=643](http://www.bim.mx/Portal/?page=Document/doc_view_section.asp&id_document=643)

<http://www.cnbv.gob.mx>

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Estados de Resultados

Años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Millones de pesos)

|   | <u>2015</u>        | <u>2014</u>     |
|---|--------------------|-----------------|
| Ingresos por intereses (notas 5, 6, 7 y 19)                 | \$ 387             | 437             |
| Gastos por intereses (notas 11, 12 y 19)                    | <u>(251)</u>       | <u>(300)</u>    |
| Margen financiero   | 136                | 137             |
| Estimación preventiva para riesgos crediticios (nota 7)     | <u>(13)</u>        | <u>(8)</u>      |
| Margen financiero ajustado por riesgos crediticios          | <u>123</u>         | <u>129</u>      |
| Comisiones y tarifas cobradas (nota 19)                     | 176                | 152             |
| Comisiones y tarifas pagadas (nota 19)                      | (19)               | (29)            |
| Otros ingresos de la operación, neto (notas 9 y 19)         | 29                 | 21              |
| Gastos de administración y promoción (notas 19 y 21)        | <u>(334)</u>       | <u>(288)</u>    |
|   | <u>(148)</u>       | <u>(144)</u>    |
| Resultado de la operación y antes de impuesto a la utilidad | (25)               | (15)            |
| Impuesto a la utilidad diferido (nota 15)                   | <u>29</u>          | <u>18</u>       |
| Resultado neto  | \$ <u><u>4</u></u> | <u><u>3</u></u> |

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

"Los presentes estados de resultados se formularon de conformidad con los criterios de contabilidad para las instituciones de crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejados todos los ingresos y egresos derivados de las operaciones efectuadas por la Institución durante los periodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables".

"Los presentes estados de resultados fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben."

RUBRICA

Víctor Manuel Requejo Hernández  
Director General

RUBRICA

Marcela Herrera Guerrero  
Director Corporativo de Tesorería  
y Finanzas

RUBRICA

Gabriela Velázquez Luna  
Contador General

RUBRICA

César Mendoza Gutiérrez  
Director de Auditoría Interna

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Estados de Variaciones en el Capital Contable

Años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Millones de pesos)

|  | <u>Capital<br/>contribuido</u> | <u>Capital ganado (déficit)</u> |   |                           | <u>Total del<br/>capital<br/>contable</u> |
|--|--------------------------------|---------------------------------|---|---------------------------|---|
|  | <u>Capital<br/>social</u>      | <u>Reservas de<br/>capital</u>  | <u>Resultado<br/>de ejercicios<br/>anteriores</u> | <u>Resultado<br/>neto</u> |   |
| Saldos al 31 de diciembre de 2013                                    | \$ 645                         | 6                               | (53)  | (15)                      | 583                                       |
| Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas:          |                                |                                 |   |                           |   |
| Aplicación del resultado del ejercicio 2013                          | -                              | -                               | (15)  | 15                        | -   |
| Aumento de capital (nota 16)   | 150                            | -                               | -   | -                         | 150                                       |
| Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad<br>integral: |                                |                                 |   |                           |   |
| Resultado neto   | -                              | -                               | -   | 3                         | 3   |
| Saldos al 31 de diciembre de 2014                                    | 795                            | 6                               | (68)  | 3                         | 736                                       |
| Movimientos inherentes a las decisiones de los accionistas:          |                                |                                 |   |                           |   |
| Aplicación del resultado del ejercicio 2014                          | -                              | -                               | 3   | (3)                       | -   |
| Aumento de capital (nota 16)   | 72                             | -                               | -   | -                         | 72  |
| Movimientos inherentes al reconocimiento de la utilidad<br>integral: |                                |                                 |   |                           |   |
| Resultado neto   | -                              | -                               | -   | 4                         | 4   |
| Saldos al 31 de diciembre de 2015                                    | \$ <u>867</u>                  | <u>6</u>                        | <u>(65)</u>                                       | <u>4</u>                  | <u>812</u>                                |

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

"Los presentes estados de variaciones en el capital contable se formularon 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 los períodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valuaron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables".

"Los presentes estados de variaciones en el capital contable fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben."

RUBRICA  
Víctor Manuel Requejo Hernández  
Director General

RUBRICA  
Marcela Herrera Guerrero  
Director Corporativo de Tesorería  
y Finanzas

RUBRICA  
Gabriela Velázquez Luna  
Contador General

RUBRICA  
César Mendoza Gutiérrez  
Director de Auditoría  
Interna



**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Estados de Flujos de Efectivo

Años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Millones de pesos)

|   | <u>2015</u>          | <u>2014</u>       |
|---|----------------------|-------------------|
| Resultado neto  | \$ 4                 | 3                 |
| Ajustes por partidas que no implican flujo de efectivo:                                     |                      |                   |
| Depreciación y amortización   | 16                   | 12                |
| Impuesto a la utilidad diferido   | <u>(29)</u>          | <u>(18)</u>       |
| Subtotal  | (9)                  | (3)               |
| Actividades de operación:   |                      |                   |
| Cambio en inversiones en valores  | 2                    | 254               |
| Cambio en cartera de crédito, neto  | (103)                | 333               |
| Cambio en otras cuentas por cobrar  | 39                   | (40)              |
| Cambio en bienes adjudicados  | 53                   | 25                |
| Cambio en otros activos operativos  | (16)                 | (20)              |
| Cambio en captación tradicional   | 703                  | 220               |
| Cambio en préstamos interbancarios y de otros organismos                                    | (445)                | (607)             |
| Cambio en otros pasivos operativos  | <u>(52)</u>          | <u>(23)</u>       |
| Flujos netos de efectivo de actividades de operación  | <u>172</u>           | <u>139</u>        |
| Flujos netos de efectivo de actividades de inversión por adquisición de mobiliario y equipo | <u>(19)</u>          | <u>(13)</u>       |
| Flujos netos de efectivo de actividades de financiamiento por aumento de capital            | <u>72</u>            | <u>150</u>        |
| Incremento neto de disponibilidades   | 225                  | 276               |
| Disponibilidades al inicio del año  | <u>312</u>           | <u>36</u>         |
| Disponibilidades al final del año   | \$ <u><u>537</u></u> | <u><u>312</u></u> |

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

"Los presentes estados de flujos de efectivo se formularon de conformidad con los criterios de contabilidad para las instituciones de crédito, emitidos por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores, con fundamento en lo dispuesto por los Artículos 99, 101 y 102 de la Ley de Instituciones de Crédito, de observancia general y obligatoria, aplicados de manera consistente, encontrándose reflejadas las entradas de efectivo y salidas de efectivo derivadas de las operaciones efectuadas por la Institución durante los períodos arriba mencionados, las cuales se realizaron y valoraron con apego a sanas prácticas bancarias y a las disposiciones legales y administrativas aplicables".

"Los presentes estados de flujos de efectivo fueron aprobados por el Consejo de Administración bajo la responsabilidad de los directivos que los suscriben."

RUBRICA  
Víctor Manuel Requejo Hernández  
Director General

RUBRICA  
Marcela Herrera Guerrero  
Director Corporativo de Tesorería  
y Finanzas

RUBRICA  
Gabriela Velázquez Luna  
Contador General

RUBRICA  
César Mendoza Gutiérrez  
Director de Auditoría Interna

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014

(Millones de pesos)

**(1) Actividad-**

Banco Inmobiliario Mexicano, S. A., Institución de Banca Múltiple (“el Banco”) fue autorizado para operar a partir del 1 de octubre de 2013 con domicilio en Río Elba No. 20, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, Del. Cuauhtémoc, C.P. 06500, Ciudad de México, con fundamento en la Ley de Instituciones de Crédito y está autorizado para realizar operaciones de banca múltiple, que comprenden, entre otras, la recepción de depósitos, la aceptación de préstamos, el otorgamiento de créditos, la operación con valores y la celebración de contratos de fideicomiso.

La principal actividad del Banco es otorgar créditos destinados al sector inmobiliario mediante la obtención de créditos recibidos principalmente de la Sociedad Hipotecaria Federal, Sociedad Nacional de Crédito, Institución de Banca de Desarrollo (SHF).

**(2) Autorización y bases de presentación-**

**Autorización**

El 23 de febrero de 2016, Víctor Manuel Requejo Hernández (Director General), Marcela Herrera Guerrero (Director Corporativo de Tesorería y Finanzas), Gabriela Velázquez Luna (Contador General) y César Mendoza Gutiérrez (Director de Auditoría Interna) autorizaron la emisión de los estados financieros adjuntos y sus notas.

De conformidad con la Ley General de Sociedades Mercantiles y los estatutos del Banco, los accionistas del Banco y la Comisión Bancaria tienen facultades para modificar los estados financieros después de su emisión. Los estados financieros de 2015 adjuntos se someterán a la aprobación de la próxima Asamblea de Accionistas.

**Bases de presentación**

**a) Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros del Banco están preparados con fundamento en la legislación bancaria y de acuerdo con los criterios de contabilidad para las instituciones de crédito en México (los Criterios de Contabilidad), establecidos por la Comisión Bancaria, quien tiene a su cargo la inspección y vigilancia de las instituciones de crédito y realiza la revisión de su información financiera.

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Los criterios de contabilidad señalan que a falta de criterio contable específico de la Comisión Bancaria para las instituciones de crédito, y en un contexto más amplio de las Normas de Información Financiera mexicanas (NIF) emitidas por el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A. C. (CINIF), se aplicarán las bases de supletoriedad establecido en la NIF A-8, y sólo en caso de que las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS por su acrónimo en inglés) a que se refiere la NIF A-8, no den solución al reconocimiento contable, se podrá optar por aplicar una norma supletoria que pertenezca a cualquier otro esquema normativo, siempre que cumpla con todos los requisitos señalados en la citada NIF, debiéndose aplicar la supletoriedad en el siguiente orden: los principios de contabilidad generalmente aceptados en los Estados Unidos de América (US GAAP) y cualquier norma de contabilidad que forme parte de un conjunto de normas formal y reconocido, siempre y cuando no contravenga los Criterios de Contabilidad de la Comisión Bancaria.

**b) Uso de juicios y estimaciones**

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración efectúe estimaciones y suposiciones que afectan los importes registrados de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros, así como los importes registrados de ingresos y gastos durante el ejercicio. Los rubros importantes sujetos a estas estimaciones y suposiciones incluyen valuaciones de inversiones en valores, la estimación preventiva para riesgos crediticios, las estimaciones de otras cuentas por cobrar, la reserva para baja valor de bienes adjudicados, el valor en libros del mobiliario y equipo y la futura realización de los activos por impuestos a la utilidad diferidos, así como los pasivos relativos a beneficios a los empleados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones y suposiciones.

**c) Moneda funcional y de informe**

Los estados financieros antes mencionados se presentan en moneda de informe peso mexicano, que es igual a la moneda de registro y a su moneda funcional.

Para propósitos de revelación en las notas a los estados financieros, cuando se hace referencia a pesos o "\$", se trata de millones de pesos mexicanos.

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos, excepto el valor de las UDIS)

**(3) Resumen de las principales políticas contables-**

Las políticas contables significativas que se muestran a continuación se han aplicado uniformemente en la preparación de los estados financieros que se presentan, y han sido aplicadas consistentemente por el Banco:

**(a) Reconocimiento de los efectos de la inflación-**

A partir del 1 de enero de 2008, conforme a la NIF B-10 “Efectos de la inflación” el Banco opera en un entorno económico no inflacionario, por lo que estos efectos se reconocieron hasta el 31 de diciembre de 2007. Cuando la inflación rebase el 26% acumulado en el último trienio, se deberá de reconocer nuevamente en los estados financieros los efectos de inflación.

Al 31 de diciembre de 2015, la inflación del último trienio es del 10.39% (12.34% al 31 de diciembre de 2014).

**(b) Disponibilidades-**

Este rubro se compone de efectivo, saldos bancarios en moneda nacional, préstamos interbancarios con vencimientos iguales o menores a tres días (operaciones de “Call Money”) y depósitos en Banco de México (Banco Central); los cuales incluyen depósitos de regulación monetaria que el Banco está obligado a mantener con restricción en cuanto a su disponibilidad, conforme a las disposiciones emitidas por el Banco Central, con el propósito de regular la liquidez en el mercado de dinero, y que dichos depósitos carecen de plazo.

Las disponibilidades se registran a su valor nominal y los rendimientos que generan se reconocen en resultados conforme se devengan.

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

**(c) Inversiones en valores-**

Comprende pagarés bancarios, que se clasifican de la siguiente manera, atendiendo a la intención de la Administración sobre su tenencia.

Títulos para negociar-

Aquellos que se tienen para su operación en el mercado. Los títulos se registran inicial y se valúan subsecuentemente a su valor razonable proporcionado por un proveedor de precios independiente. Los efectos de valuación se reconocen en los resultados del ejercicio en el rubro de “Resultado por intermediación”. Los intereses y vencimientos devengados se presentan en el rubro de “Ingresos por intereses”.

**(d) Cartera de crédito-**

Representa el saldo de la disposición total o parcial de las líneas de crédito otorgadas a los acreditados más los intereses devengados no cobrados, menos los intereses cobrados por anticipado.

Las comisiones cobradas por el otorgamiento inicial de créditos se registran como un crédito diferido, el cual se amortiza contra los resultados, en el rubro de “Ingresos por intereses”, bajo el método de línea recta, durante la vida del crédito.

Los intereses cobrados por anticipado se reconocen como cobros anticipados y se amortizan durante la vida del crédito bajo el método de línea recta, contra los resultados del ejercicio.

Las líneas de crédito no dispuestas se registran en cuentas de orden, en el rubro de “Compromisos crediticios”.

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

***Créditos e intereses vencidos-***

Los saldos insolutos de los créditos e intereses se clasifican como vencidos de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Cuyos acreditados son declarados en concurso mercantil, con excepción de aquellos créditos que:
  - i. continúen recibiendo pago en términos de lo previsto por la fracción VIII del artículo 43 de la Ley de Concursos Mercantiles (LCM);
  - ii. sean otorgados al amparo del artículo 75 en relación con las fracciones II y III del artículo 224 de la LCM.
- b) Créditos comerciales y de consumo con pago único de principal e intereses al vencimiento y presentan 30 ó más días naturales de vencidos;
- c) Créditos comerciales y de consumo con pago único de principal al vencimiento y con pagos periódicos de intereses y presentan 90 ó más días naturales de vencido el pago de intereses respectivo, o bien 30 ó más días naturales de vencido el principal;
- d) Créditos comerciales con pagos periódicos parciales de principal e intereses, incluyendo los créditos a la vivienda y presentan 90 ó más días naturales de vencidos;
- e) Créditos para la vivienda, cuando el saldo insoluto de un crédito presenta amortizaciones exigibles no cubiertas en su totalidad por 90 o más días de vencido.

Cuando un crédito es traspasado a cartera vencida, se suspende la acumulación de intereses devengados y se lleva el registro de los mismos en cuentas de orden; asimismo, se suspende la amortización en resultados del ejercicio de los ingresos financieros devengados. Cuando dichos intereses son cobrados se reconocen directamente en resultados en el rubro de "Ingresos por Intereses". El reconocimiento en resultados de los ingresos por intereses se reanuda cuando la cartera deja de ser vencida.

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

El traspaso de créditos de cartera vencida a vigente se realiza cuando los acreditados liquidan la totalidad de sus pagos vencidos (principal e intereses, entre otros), excepto los créditos reestructurados o renovados, que se traspasan a cartera vigente cuando estos cumplen oportunamente con el pago sostenido.

El Banco evalúa periódicamente si un crédito vencido debe permanecer en el balance general, o bien, ser castigado, siempre y cuando estén provisionados al 100%. Dicho castigo se realiza cancelando el saldo insoluto del crédito contra la estimación preventiva para riesgos crediticios creada con anterioridad para cada crédito.

***Créditos reestructurados-***

El Banco cuenta con criterios de elegibilidad para las reestructuras del crédito, que en general consideran que los plazos de dichas reestructuras están basados en la capacidad de pago de los acreditados dependiendo de cada uno de los distintos tipos de crédito.

Los créditos vencidos que se reestructuren o se renueven permanecerán dentro de la cartera vencida, en tanto no exista evidencia de pago sostenido.

Los créditos con pago único de principal al vencimiento y pagos periódicos de intereses, así como los créditos con pago único de principal e intereses al vencimiento que se reestructuren durante el plazo del crédito o se renueven en cualquier momento serán considerados como cartera vencida, en tanto no exista evidencia de pago sostenido.

Los créditos vigentes, que se reestructuren o se renueven, sin que haya transcurrido al menos el 80% del plazo original del crédito, se considerará que continúan siendo vigentes, únicamente cuando el acreditado hubiera:

- i) cubierto la totalidad de los intereses devengados, y
- ii) cubierto el principal del monto original del crédito, que a la fecha de la renovación o reestructuración debió haber sido cubierto.

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Los créditos vigentes que se reestructuren o renueven durante el transcurso del 20% final del plazo original del crédito, se considerarán vigentes únicamente cuando el acreditado hubiere:

- i) liquidado la totalidad de los intereses devengados;
- ii) cubierto la totalidad del monto original del crédito que a la fecha de la renovación o reestructuración debió haber sido cubierto, y
- iii) cubierto el 60% del monto original del crédito.

En caso de no cumplirse todas las condiciones descritas anteriormente serán considerados como vencidos desde el momento en que se reestructuren o renueven, y hasta en tanto no exista evidencia de pago sostenido.

No se considerarán como reestructuras, a aquéllas que a la fecha de la reestructura presenten cumplimiento de pago por el monto total exigible de principal e intereses y únicamente modifiquen una o varias de las siguientes condiciones originales del crédito, que se mencionan a continuación:

- i) Garantías: únicamente cuando impliquen la ampliación o sustitución de garantías por otras de mejor calidad.
- ii) Tasa de interés: cuando se mejore la tasa de interés pactada.
- iii) Moneda: siempre y cuando se aplique la tasa correspondiente a la nueva moneda.
- iv) Fecha de pago: solo en el caso de que el cambio no implique exceder o modificar la periodicidad de los pagos. En ningún caso el cambio en la fecha de pago deberá permitir la omisión de pago en periodo alguno.

***Cartera emproblemada-***

Créditos comerciales con una considerable probabilidad de que no se podrán recuperar en su totalidad. El Banco considera “cartera emproblemada” a aquellos créditos comerciales que se consideran incobrables y tienen más de 40 meses de atraso.

(Continúa)



**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

***Cartera restringida-***

Se considera como tales a aquellos créditos respecto de los que existen circunstancias por las cuales no se puede disponer o hacer uso de ellos. El Banco con la finalidad de dar certeza al cumplimiento puntual, completo y oportuno de las obligaciones derivadas de las líneas de fondeo otorgadas o garantizadas por SHF, constituye diversos fideicomisos de garantía cediendo derechos de crédito a los fideicomisos hasta por el equivalente de los créditos otorgados.

**(e) *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 a continuación:

***Cartera comercial-***

Las estimaciones para la cartera crediticia comercial 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.

El 24 de junio del 2013, la Comisión Bancaria publicó en el Diario Oficial de la Federación la resolución por la que se modifican las Disposiciones para la constitución de reservas preventivas para la cartera de crédito comercial, para adoptar una metodología de pérdida esperada por riesgo de crédito, considerando la probabilidad de incumplimiento, severidad de la pérdida y exposición al incumplimiento. Adicionalmente, se clasifica la cartera comercial en distintos grupos.

La resolución entró en vigor el día siguiente de su publicación y se determinó que la aplicación de los nuevos criterios en lo referente a la cartera crediticia comercial sería a más tardar el 31 de diciembre de 2013, así como el reconocimiento del impacto financiero derivado de la utilización de la nueva metodología para crear las provisiones adicionales.

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

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 el 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 metodología con base en pérdida esperada para la calificación de cartera crediticia comercial, la cual menciona que las instituciones de banca múltiple que hubieran iniciado operaciones durante el ejercicio 2013, deberán constituir las reservas correspondientes a la cartera crediticia comercial a más tardar un año después del inicio de sus operaciones, y al final del año, deberán tener constituidas el 100% las reservas derivadas de la aplicación de la metodología.

El Banco optó por tomar el plazo de un año para aplicar la metodología con base en pérdida esperada para la calificación de la cartera comercial.

Los porcentajes de estimación preventiva al 31 de diciembre de 2015 y 2014, son como se muestran a continuación:

| <u>Grado de riesgo</u> | <u>Porcentaje de<br/>reserva preventiva</u> |
|------------------------|---|
| A-1                    | 0 – 0.90%                                   |
| A-2                    | 0.901 – 1.5%                                |
| B-1                    | 1.501 – 2.0%                                |
| B-2                    | 2.001 – 2.5%                                |
| B-3                    | 2.501 – 5.0%                                |
| C-1                    | 5.001 – 10.0%                               |
| C-2                    | 10.001 – 15.5%                              |
| D                      | 15.501 – 45.0%                              |
| E                      | Mayor a 45.0%                               |

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

***Cartera hipotecaria-***

La estimación preventiva para cartera hipotecaria, se determina utilizando los saldos correspondientes al último día de cada mes y considera factores tales como: i) monto exigible, ii) pago realizado, iii) valor de la vivienda, iv) saldo del crédito, v) días de atraso, vi) denominación del crédito e vii) integración del expediente. El monto total a constituir de cada crédito evaluado, es el resultado de multiplicar la probabilidad de incumplimiento por la severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento.

Para la determinación de la severidad de la pérdida es utilizado el componente de tasa de recuperación del crédito, la cual se ve afectada si el crédito cuenta con un fideicomiso de garantía o convenio judicial clasificando por regiones a las entidades federativas a las que pertenezcan dichos tribunales.

Los grados de riesgo y porcentajes de estimación para cartera hipotecaria son como se muestra a continuación:

| <u>Grado de riesgo</u> | <u>Rangos de porcentaje de estimación preventiva</u> |
|------------------------|--|
| A-1                    | 0 – 0.5%   |
| A-2                    | 0.501 – 0.75%  |
| B-1                    | 0.751 – 1.0%   |
| B-2                    | 1.001 – 1.5%   |
| B-3                    | 1.501 – 2.0%   |
| C-1                    | 2.001 – 5.0%   |
| C-2                    | 5.001 – 10.0%  |
| D                      | 10.001 – 40.0%                                       |
| E                      | 40.001 – 100.0%                                      |

***Cartera de consumo-***

La metodología seguida para la cartera de consumo no revolvente es la descrita en el Artículo 91 de las Disposiciones. El monto total de la reserva a constituir por cada crédito es el resultado de multiplicar la probabilidad de incumplimiento por la severidad de la pérdida y la exposición al incumplimiento.

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Los grados de riesgo y porcentajes de estimación para cartera de crédito de consumo no revolvente son como se muestra a continuación:

| <u>Grado de riesgo</u> | <u>Rangos de porcentaje<br/>de estimación preventiva</u> |
|------------------------|--|
| A-1                    | 0 – 2.0%   |
| A-2                    | 2.01 – 3.0%  |
| B-1                    | 3.01 – 4.0%  |
| B-2                    | 4.01 – 5.0%  |
| B-3                    | 5.01 – 6.0%  |
| C-1                    | 6.01 – 8.0%  |
| C-2                    | 8.01 – 15.0%   |
| D                      | 15.01 – 35.0%  |
| E                      | 35.01 – 100.0%   |

***Estimación sobre intereses de cartera vencida-***

Por los intereses devengados no cobrados correspondientes a créditos considerados como cartera vencida, se constituye una estimación por el equivalente al total de estos al momento del traspaso del crédito como cartera vencida. Para los créditos vencidos en los que en su reestructuración se acuerde la capitalización de los intereses devengados no cobrados registrados previamente en cuentas de orden, se constituye una estimación por el total de dichos intereses. La estimación se cancela cuando se cuente con evidencia de pago sostenido.

***(f) Otras cuentas por cobrar-***

Las otras cuentas por cobrar representan, entre otras, derechos de cobro, préstamos a funcionarios y empleados, saldos a favor de impuestos y partidas directamente relacionadas con la cartera de créditos, tales como gastos de juicio.

Los derechos de cobro se valúan utilizando el método de interés, mediante el cual sistemáticamente se amortiza la inversión inicial y reconoce en resultados el rendimiento asociado, utilizando una tasa de rendimiento estimada por el saldo insoluto de los citados derechos de cobro.

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

La estimación por irrecuperabilidad o difícil cobro correspondiente a partidas directamente relacionadas con la cartera de crédito tales como gastos de juicio, se determinará aplicando el mismo porcentaje de riesgo asignado para el crédito asociado, conforme a lo establecido en la metodología de cartera.

Los préstamos a funcionarios y empleados y deudores diversos 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.

**(g) *Bienes adjudicados o recibidos como dación en pago-***

Los bienes adquiridos mediante adjudicación judicial se registran en la fecha en que cause ejecutoria el auto aprobatorio del remate mediante el cual se decretó la adjudicación.

Los bienes recibidos en dación en pago se registran en la fecha en que se firmó la escritura de dación, o en la que se haya dado formalidad a la transmisión de la propiedad del bien.

Los bienes adjudicados se registran al costo o valor razonable deducido de los costos y gastos estrictamente indispensables que se eroguen en su adjudicación, el que sea menor. Cuando el valor del activo que dio 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 egresos de la operación”; en caso contrario, el valor de este último se ajusta al valor neto del activo. El valor del activo que dio origen a la misma y la estimación preventiva que se tenga constituida a esa fecha, se dan de baja del balance general.

Los bienes adjudicados prometidos en venta se reconocen como restringidos a valor en libros, los cobros que se reciben a cuenta del bien se registran como un pasivo; en la fecha de enajenación se reconoce en resultados dentro del rubro “Otros ingresos (egresos) de la operación” la utilidad o pérdida generada.

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

El Banco constituye reservas por tenencia de bienes adjudicados o recibidos en dación en pago, las cuales reconocen los indicios de deterioro por las potenciales pérdidas de valor por el paso del tiempo en los bienes adjudicados, mismas que se registran 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 a continuación:

| <b><u>Meses transcurridos a partir de la adjudicación o dación en pago</u></b> | <b><u>Porcentaje de reserva Bienes inmuebles</u></b> |
|--|--|
| Hasta 12   | 0%   |
| Más de 12 y hasta 24   | 10%  |
| Más de 24 y hasta 30   | 15%  |
| Más de 30 y hasta 36   | 25%  |
| Más de 36 y hasta 42   | 30%  |
| Más de 42 y hasta 48   | 35%  |
| Más de 48 y hasta 54   | 40%  |
| Más de 54 y hasta 60   | 50%  |
| Más de 60  | 100%   |

**(h) Mobiliario y equipo-**

El mobiliario y equipo se registran a su costo de adquisición; aquellos activos adquiridos hasta el 31 de diciembre de 2007, se actualizaron mediante factores derivados de la UDI, a esa fecha que fue cuando se suspendió el reconocimiento de la inflación en la información financiera de acuerdo a los Criterios de Contabilidad.

La depreciación y amortización se calculan usando el método de línea recta, con base en la vida útil estimada de los activos correspondientes. Las vidas útiles de cada grupo de mobiliario y equipo, se muestran a continuación:

| <b><u>Concepto</u></b> | <b><u>% de depreciación</u></b> | <b><u>Vida útil</u></b> |
|------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| Equipo de transporte   | 25%                             | 4 años                  |
| Equipo de computo      | 30%                             | 3 años                  |
| Mobiliario y equipo    | 10%                             | 10 años                 |

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

**(i) *Otras inversiones permanentes en acciones-***

Las inversiones permanentes en acciones se integran de la inversión en Cecoban, S. A. de C. V., la cual se valúa por el método de participación, reconociendo los cambios en los resultados del ejercicio.

**(j) *Otros activos, cargos diferidos e intangibles-***

Se incluyen principalmente, activos intangibles con vida útil definida; estos activos se registraron a su costo de adquisición o desarrollo y se amortizan en línea recta, en un periodo de 6 años. Asimismo incluye los costos y gastos relacionados con el otorgamiento inicial de la cartera de créditos neto de los ingresos por comisiones para apertura de crédito, los cuales se reconocen como un cargo diferido y se amortizan contra los resultados del ejercicio dentro del rubro de “Gastos por intereses” (ingresos por intereses, en el caso de comisiones por apertura), durante el plazo promedio de la vida de los créditos.

**(k) *Impuesto a la utilidad y participación de los trabajadores en la utilidad (PTU)-***

El impuesto a la utilidad y la PTU causados en el año, se determinan conforme a las disposiciones fiscales vigentes.

El impuesto a la utilidad y la PTU diferidos, se registran de acuerdo con el método de activos y pasivos, que compara los valores contables y fiscales de los mismos. Se reconocen impuesto a la utilidad y PTU diferido (activos y pasivos) por las consecuencias fiscales futuras atribuibles a las diferencias temporales entre los valores reflejados en los estados financieros de los activos y pasivos existentes y sus bases fiscales relativas, y en el caso de impuestos a la utilidad, por pérdidas fiscales por amortizar y otros créditos fiscales por recuperar. Los activos y pasivos por impuesto a la utilidad y PTU diferidos se calculan utilizando las tasas establecidas en la ley correspondiente, que se aplicarán a la utilidad gravable en los años en que se estima que se revertirán las diferencias temporales. El efecto de cambios en las tasas fiscales sobre los impuestos a la utilidad y PTU diferidos se reconoce en los resultados del período en que se aprueban dichos cambios.

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

**(l) *Captación tradicional-***

Este rubro comprende los depósitos de exigibilidad inmediata y a plazo del público en general. Los intereses se reconocen en resultados conforme se devengan dentro del rubro de “Gastos por intereses”.

**(m) *Provisiones-***

El Banco reconoce con base en estimaciones de la Administración, provisiones por aquellas obligaciones presentes en las que es probable la transferencia de activos o la prestación de servicios y surge como consecuencia de eventos pasados.

**(n) *Préstamos interbancarios y de otros organismos-***

En este rubro se registran principalmente los préstamos de instituciones de banca de desarrollo y banca múltiple, cuyas disposiciones de efectivo son destinadas a contratos de apertura de crédito; dichos préstamos se registran al valor contractual de la obligación y los intereses generados se reconocen en resultados conforme se devengan dentro del rubro de “Gastos por intereses”.

**(o) *Beneficios a los empleados-***

Los beneficios por terminación por causas distintas a la reestructuración y al retiro, a que tienen derecho los empleados, se reconocen en los resultados de cada ejercicio, con base en cálculos actuariales de conformidad con el método de crédito unitario proyectado, considerando los sueldos proyectados. Al 31 de diciembre de 2015 para efectos del reconocimiento de los beneficios al retiro, la vida laboral promedio remanente de los empleados es aproximadamente de 14 años.

La ganancia o pérdida actuarial para los beneficios por terminación se reconoce directamente en los resultados del periodo conforme se devenga y para beneficios al retiro y otros beneficios posteriores se amortiza tomando como base la vida laboral remanente de los empleados que se espera reciban los beneficios.

(Continúa)



**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos, excepto cuando se indique diferente y el valor de las UDIS)

**(p) Reconocimiento de ingresos-**

Los intereses generados por los préstamos otorgados, se reconocen en resultados conforme se devengan. Los intereses sobre cartera vencida se reconocen en resultados hasta el momento en que efectivamente se cobran.

Los cobros anticipados por concepto de intereses y comisiones por apertura de crédito se registran dentro del rubro de “Créditos diferidos y cobros anticipados”, y se aplican a los resultados del ejercicio en el rubro de “Ingresos por intereses”, conforme se devenguen.

Las comisiones ganadas por operaciones fiduciarias se reconocen en resultados conforme se devengan en el rubro de “Comisiones y tarifas cobradas”, en el momento en que el adeudo por éstos presente 90 o más días naturales de incumplimiento de pago se suspende la acumulación de dichos ingresos devengados y se lleva el control en cuentas de orden. En caso de que dichos ingresos devengados sean cobrados, se reconocen directamente en los resultados del ejercicio.

Las comisiones derivadas de los servicios de custodia o administración de bienes se reconocen en los resultados conforme se devengan en el rubro de “Comisiones y tarifas cobradas”.

Las comisiones cobradas por reestructuraciones o renovaciones de créditos se registran como un crédito diferido, el cual se amortiza contra los resultados del ejercicio en el rubro de “Ingresos por intereses”, bajo el método de línea recta durante el nuevo plazo del crédito.

**(q) Aportaciones al Instituto para la Protección del Ahorro Bancario (IPAB)-**

La Ley de Protección al Ahorro Bancario, entre otros preceptos, establece la creación del IPAB, que es un sistema de protección al ahorro bancario a favor de las personas que realicen cualquiera de los depósitos garantizados, y regular los apoyos financieros que se otorguen a las instituciones de banca múltiple para el cumplimiento de este objetivo. De acuerdo a dicha Ley, el IPAB garantiza los depósitos bancarios de los ahorradores hasta 400,000 UDIS (\$2,152 y \$2,108 miles de pesos al 31 de diciembre de 2015 y 2014) por ahorrador por institución bancaria.

Las aportaciones obligatorias al IPAB se reconocen en resultados conforme se conocen dentro del rubro de “Gastos de administración y promoción”.

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

**(r) Cuentas de orden-**

Dentro de las cuentas de orden se presentan operaciones que de acuerdo a la definición de activos, pasivos y capital contable, no deban incluirse dentro de dichos conceptos en el balance general, pero que proporcionen información sobre alguna de las operaciones que se detallan a continuación:

- a) Activos y pasivos contingentes.
- b) Compromisos crediticios. Se registran las líneas de crédito otorgadas no utilizadas.
- c) Bienes en fideicomiso o mandato. Se registra el monto total del patrimonio fideicomitado, así como el monto total de los recursos objeto de las operaciones que realicen.
- d) Bienes en custodia o en administración. Se registra el monto de la cartera de créditos que le fue entregada al Banco para su salvaguarda y administración.
- e) Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida. Se presenta el monto de los intereses devengados no cobrados derivados de los créditos que se mantengan en cartera vencida.

**(s) Contingencias-**

Las obligaciones o pérdidas importantes relacionadas con contingencias se reconocen cuando es probable que sus efectos se materialicen y existan elementos razonables para su cuantificación. Si no existen estos elementos razonables, se incluye su revelación en forma cualitativa en las notas a los estados financieros. Los ingresos, utilidades o activos contingentes se reconocen hasta el momento en que existe certeza de su realización.

**(4) Cambios contables y reclasificaciones-**

**(a) Cambios en criterios de contabilidad para instituciones de crédito emitidos por la Comisión Bancaria:**

El 19 mayo de 2014, la SHCP dio a conocer a través del Diario Oficial de la Federación la resolución que modifica las disposiciones de carácter general que contiene los criterios contables aplicables a las instituciones de crédito. Dichas disposiciones entraron en vigor a partir del 1 de enero de 2015 conforme a la prórroga publicada el 4 de julio de 2014, entre los principales cambios que presentan estos criterios se encuentran en la siguiente hoja.

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

**A-2 “Aplicación de normas particulares”-** Respecto a la clasificación de sobregiros en cuentas de cheques de clientes que no cuenten con una línea de crédito se considerarán como adeudos vencidos. En adición se requiere la constitución simultánea de una estimación por irrecuperabilidad por el importe total de dicho sobregiro.

**B-1 “Disponibilidades”-** Se especifica que la compra de divisas cuya fecha de liquidación no exceda 4 días hábiles posteriores a la fecha de concertación se deberá considerar como parte de este rubro. Los conceptos del rubro de disponibilidades restringidos o partidas con saldo negativo se presentarán en el rubro de otras cuentas por pagar.

**C-3 “Partes relacionadas”-** Se adicionan y se modifican diversas definiciones que convergen con lo establecido en las NIF emitidas por el Consejo Mexicano de Norma

En diciembre de 2014, el Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera (CINIF) emitió el documento llamado “Mejoras a las NIF 2015”, que contiene modificaciones puntuales a algunas NIF ya existentes, entre ellas el Boletín C-9 “Pasivos, provisiones, activos y pasivos contingentes y compromisos”. Su adopción no generó cambios importantes en la información financiera del Banco.

Los cambios en los criterios de contabilidad y a las NIF y las mejoras no tuvieron efectos importantes en la información financiera del Banco.

El 31 de diciembre de 2014, la Comisión Bancaria emitió la Resolución que modifica las disposiciones de carácter general aplicables a las instituciones de crédito (la Resolución), que entraron en vigor a partir de octubre 2015.

Establece como índice de capitalización mínimo requerido para las instituciones de crédito un 8% y se prevén coeficientes de cumplimiento para los componentes del capital neto, específicamente, para el capital básico de 6% y para el capital fundamental por lo menos de 4.5%, así mismo, se incorpora un suplemento de conservación de capital de 2.5% de los activos ponderados sujetos a riesgos totales, el cual deberá constituirse por capital fundamental.

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

**(5) Disponibilidades-**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el rubro de disponibilidades se integra como sigue:

|  | <u>2015</u>       | <u>2014</u>    |
|--|-------------------|----------------|
| Bancos del país                          | \$ 3              | 14             |
| Disponibilidades restringidas en:        |                   |                |
| Depósitos en Banco Central               | 74                | 21             |
| Préstamos interbancarios con vencimiento |                   |                |
| Igual o menor a 3 días (Call Money)      | <u>460</u>        | <u>277</u>     |
| <br>Total disponibilidades               | <br>\$ 537<br>=== | <br>312<br>=== |

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los depósitos en el Banco Central, corresponden a depósitos de regulación monetaria los cuales carecen de plazo y devengan intereses a la tasa promedio de la captación bancaria.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los ingresos por intereses generados por disponibilidades ascienden a \$9 y \$5, respectivamente y se incluyen en el estado de resultados en el rubro de "Ingresos por intereses" (nota 19).

Préstamos interbancarios con vencimiento igual o menor a 3 días:

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los préstamos bancarios con vencimiento menor a tres días se analizan a continuación:

**2015**

|   |               |       |        |
|---|---------------|-------|--------|
| Banco Azteca S. A. Institución de Banca Múltiple  | \$ 110        | 2.70% | 4 días |
| Banco Autofin México S. A., Institución de Banca Múltiple                                     | 140           | 3.31% | 4 días |
| Banco Nacional del Ejercicio, Fuerza Aérea y Armada S. A., Institución de Banca de Desarrollo | <u>210</u>    | 3.32% | 4 días |
|   | \$ 460<br>=== |       |        |

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos, excepto cuando se indique diferente)

**2014**

|   |            |       |        |
|---|------------|-------|--------|
| Banco Autofin México S. A., Institución de Banca Múltiple | \$ 160     | 3.23% | 2 días |
| BBVA Bancomer S. A., Institución de Banca Múltiple        | <u>117</u> | 2.75% | 2 días |
|   | \$ 277     |       |        |
|   | ===        |       |        |

**(6) Inversiones en valores-**

Al 31 de diciembre de 2014, los títulos clasificados como títulos para negociar se analizan a continuación:

|                                      | <b><u>2015</u></b> | <b><u>2014</u></b> |
|--------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b><u>Títulos para negociar:</u></b> |                    |                    |
| Papel bancario                       | \$ -               | 2                  |
|                                      | ===                | ===                |

Al 31 de diciembre de 2015, el Banco no tenía inversiones en valores.

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2014, las inversiones en valores devengaron una tasa anual promedio de mercado de 3.16%, con un plazo de vencimiento promedio de 2 días.

Por los años terminados el 31 de diciembre 2014 y 2015, los intereses devengados a favor por los títulos para negociar ascendieron \$135 mil y \$2, los cuales se incluyen en el estado de resultados en el rubro de "Ingresos por intereses" (nota 19).

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, no se tienen inversiones en títulos de deuda no gubernamentales superiores al 5% del capital neto del Banco.

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

**(7) Cartera de crédito-**

**(a) Clasificación de la cartera por tipo de moneda-**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la clasificación de la cartera en vigente y vencida por tipo de moneda, se muestra a continuación:

|                         | <u>2015</u>    |                | <u>2014</u>    |                |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                         | <u>Vigente</u> | <u>Vencida</u> | <u>Vigente</u> | <u>Vencida</u> |
| Créditos a la vivienda: |                |                |                |                |
| Moneda nacional         | \$ 626         | 78             | 653            | 89             |
| UDIS                    | <u>123</u>     | <u>157</u>     | <u>182</u>     | <u>195</u>     |
|                         | 749            | 235            | 835            | 284            |
| Créditos comerciales    |                |                |                |                |
| Moneda nacional         | 2,992          | 110            | 2,700          | 194            |
| Créditos al consumo     |                |                |                |                |
| Moneda nacional         | <u>7</u>       | <u>4</u>       | <u>11</u>      | <u>4</u>       |
|                         | <u>3,748</u>   | <u>349</u>     | <u>3,546</u>   | <u>482</u>     |
|                         | \$ 4,097       |                | 4,028          |                |
|                         | =====          |                | =====          |                |

**(b) Clasificación de la cartera por sector económico-**

El riesgo de crédito clasificado por sectores económicos y el porcentaje de concentración al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se muestra a continuación:

|                     |    | <u>2015</u>  |          | <u>2014</u>  |          |
|---------------------|----|--------------|----------|--------------|----------|
|                     |    | <u>Monto</u> | <u>%</u> | <u>Monto</u> | <u>%</u> |
| Construcción        | \$ | 3,102        | 76       | \$ 2,894     | 72       |
| Vivienda            |    | 984          | 24       | 1,119        | 28       |
| Créditos al consumo |    | <u>11</u>    | <u>-</u> | <u>15</u>    | <u>-</u> |
|                     | \$ | <u>4,097</u> | 100      | \$ 4,028     | 100      |
|                     |    | =====        | =====    | =====        | =====    |

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

**(c) Información adicional sobre la cartera-**

Tasas ponderadas anuales de colocación (no auditadas):

Durante 2015 y 2014, las tasas ponderadas anuales de colocación fueron como sigue:

|                        | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|------------------------|-------------|-------------|
| Cartera comercial      | 8.74%       | 9.77%       |
| Créditos consumo       | 10.43%      | 15.52%      |
| Créditos a la vivienda | 10.96%      | 12.03%      |

Redescuento de préstamos con recurso:

Con el objeto de impulsar el desarrollo de los mercados primario y secundario de crédito a la vivienda se constituyó la SHF quien cumple con este objetivo, a través de redescantar los préstamos con recurso.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el Banco mantiene cartera restringida como colateral del programa de la SHF como se muestra a continuación:

|                         | <u>2015</u>    |                | <u>2014</u>    |                |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
|                         | <u>Vigente</u> | <u>Vencida</u> | <u>Vigente</u> | <u>Vencida</u> |
| Créditos a la vivienda: |                |                |                |                |
| Moneda nacional         | \$ 615         | 76             | 585            | 78             |
| UDIS                    | <u>123</u>     | <u>159</u>     | <u>153</u>     | <u>187</u>     |
|                         | 738            | 235            | 738            | 265            |
| Créditos comerciales    |                |                |                |                |
| Moneda nacional         | <u>2,263</u>   | <u>92</u>      | <u>2,415</u>   | <u>161</u>     |
|                         | <u>3,001</u>   | <u>327</u>     | <u>3,153</u>   | <u>426</u>     |
|                         | \$ 3,328       |                | 3,579          |                |
|                         | =====          |                | =====          |                |

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

La cartera restringida al 31 diciembre de 2015 y 2014, representa el 81% y 89% de la cartera total, respectivamente, y su pasivo correspondiente está incluido dentro del rubro "Préstamos interbancarios y de otros organismos" (ver nota 12).

Créditos reestructurados y renovados:

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los créditos reestructurados y renovados se integran como sigue:

|                        | <u>Cartera<br/>vigente</u> | <u>Cartera<br/>vencida</u> | <u>Total</u> |
|------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------|
| <b><u>2015</u></b>     |                            |                            |              |
| Créditos comerciales   | \$ 147                     | 58                         | 205          |
| Créditos a la vivienda | <u>29</u>                  | <u>1</u>                   | <u>30</u>    |
|                        | \$ 176                     | 59                         | 235          |
|                        | ====                       | ==                         | ====         |
| <br><b><u>2014</u></b> |                            |                            |              |
| Créditos comerciales   | \$ 6                       | 61                         | 67           |
| Créditos a la vivienda | <u>234</u>                 | <u>26</u>                  | <u>260</u>   |
|                        | \$ 240                     | 87                         | 327          |
|                        | ====                       | ==                         | ====         |

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el Banco no tiene garantías adicionales por créditos reestructurados.

Créditos sindicados:

A partir del 2014, el Banco otorga créditos sindicados con la SHF que fondea el 70% del crédito y el Banco el 30% restante. Adicionalmente el Banco cobra una comisión por administrar la porción de la cartera propiedad de la SHF.

(Continúa)



**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el Banco tiene celebrados 192 y 71 créditos comerciales sindicados, respectivamente, por un monto de \$911 y \$364, respectivamente.

Créditos relacionados

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los créditos otorgados a compañías relacionadas es como sigue:

|                                    | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Grupo Gadol, S. A. de C. V.        | \$ 28       | 18          |
| Salve Habitacional, S. A. de C. V. | <u>-</u>    | <u>6</u>    |
|                                    | \$ 28       | 24          |
|                                    | ===         | ===         |

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los ingresos por intereses cobrados a partes relacionadas ascienden a \$2 y \$1, respectivamente.

Concentración de riesgos:

Al 31 de diciembre de 2015, el Banco tiene registrados tres clientes que exceden el límite del 10% del capital básico de \$742, los cuales corresponden a los tres principales deudores del Banco y ascienden a \$277 que representa el 37% del capital básico.

Al 31 de diciembre de 2014, el Banco tiene registrados dos clientes que exceden el límite del 10% del capital básico de \$713, los cuales corresponden a los dos principales deudores del Banco y ascienden a \$172 que representa el 24% del capital básico.

Cartera vencida:

En la siguiente hoja se presenta la integración de la cartera vencida al 31 de diciembre de 2015 y 2014, de acuerdo con el plazo de que ésta se consideró como vencida.

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

|                    |    | <u>1 a 180</u><br><u>días</u> | <u>181 a 365</u><br><u>días</u> | <u>1 a 2 años</u> | <u>Más de 2</u><br><u>años</u> | <u>Total</u> |
|--------------------|----|-------------------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------------------|--------------|
| <b><u>2015</u></b> |    |                               |                                 |                   |                                |              |
| Comercial          | \$ | 12                            | 43                              | 33                | 22                             | 110          |
| Vivienda           |    | 27                            | 13                              | 31                | 164                            | 235          |
| Consumo            |    | <u>-</u>                      | <u>-</u>                        | <u>-</u>          | <u>4</u>                       | <u>4</u>     |
|                    | \$ | 39                            | 56                              | 64                | 190                            | 349          |
|                    |    | ====                          | ==                              | ==                | ====                           | ====         |
| <b><u>2014</u></b> |    |                               |                                 |                   |                                |              |
| Comercial          | \$ | 92                            | 46                              | 20                | 36                             | 194          |
| Vivienda           |    | 35                            | 27                              | 43                | 179                            | 284          |
| Consumo            |    | <u>-</u>                      | <u>-</u>                        | <u>-</u>          | <u>4</u>                       | <u>4</u>     |
|                    | \$ | 127                           | 73                              | 63                | 219                            | 482          |
|                    |    | ====                          | ==                              | ==                | ====                           | ====         |

A continuación se presenta un análisis de los movimientos de la cartera vencida por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014:

|                             | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|-----------------------------|-------------|-------------|
| Saldo al principio del año  | \$ 482      | 514         |
| Traspaso de cartera vigente | 128         | 319         |
| Traspaso a cartera vigente  | (105)       | (175)       |
| Adjudicaciones y daciones   | (97)        | (114)       |
| Liquidaciones               | <u>(59)</u> | <u>(62)</u> |
|                             | \$ 349      | 482         |
|                             | ====        | ====        |

Los intereses nominales no reconocidos en resultados sobre la cartera vencida ascienden a \$99 al 31 de diciembre de 2015 (\$104, en 2014).

Cartera emproblemada:

El saldo de los créditos emproblemados al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es de \$20 y \$37, respectivamente, y se encuentran registrados en cartera vencida.

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Los ingresos por intereses por tipo de crédito, por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014 (nota 19), se integran como se muestra a continuación:

|                                      | <u>2015</u>      |                   |              | <u>2014</u>      |                   |              |
|--------------------------------------|------------------|-------------------|--------------|------------------|-------------------|--------------|
|                                      | <u>Intereses</u> | <u>Comisiones</u> | <u>Total</u> | <u>Intereses</u> | <u>Comisiones</u> | <u>Total</u> |
| <b><u>Ingresos por intereses</u></b> |                  |                   |              |                  |                   |              |
| Créditos comerciales                 | \$ 247           | 20                | 267          | 293              | 11                | 304          |
| Créditos a la vivienda               | <u>100</u>       | <u>-</u>          | <u>100</u>   | <u>105</u>       | <u>-</u>          | <u>105</u>   |
|                                      | \$ 347           | 20                | 367          | 398              | 11                | 409          |
|                                      | ====             | ==                | ====         | ====             | ==                | ====         |

**(d) Estimación preventiva para riesgos crediticios-**

Como se explica en las notas 3(e), el Banco clasifica su cartera y establece una estimación para cubrir los riesgos crediticios asociados con la recuperación de su cartera de créditos.

Al 31 de diciembre de 2015, la clasificación de la cartera y estimación preventiva por grado de riesgo, se analiza como sigue:

| <u>Grado de riesgo</u> | <u>Importe<br/>cartera<br/>crediticia</u> | <u>Estimación preventiva</u> |                |                 |              |
|------------------------|---|------------------------------|----------------|-----------------|--------------|
|                        |   | <u>Comercial</u>             | <u>Consumo</u> | <u>Vivienda</u> | <u>Total</u> |
| A-1                    | \$ 2,542                                  | 8                            | -              | 1               | 9            |
| A-2                    | 413                                       | 5                            | -              | -               | 5            |
| B-1                    | 277                                       | 4                            | -              | -               | 4            |
| B-2                    | 209                                       | 4                            | -              | -               | 4            |
| B-3                    | 165                                       | 5                            | -              | -               | 5            |
| C-1                    | 52  | 3                            | -              | 1               | 4            |
| C-2                    | 39  | 2                            | 1              | 1               | 4            |
| D                      | 325                                       | 43                           | 1              | 33              | 77           |
| E                      | <u>75</u>                                 | <u>10</u>                    | <u>3</u>       | <u>41</u>       | <u>54</u>    |
| Total                  | \$ 4,097                                  | 84                           | 5              | 77              | 166          |
|                        | ====                                      | ==                           | ==             | ==              | ====         |

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Al 31 de diciembre de 2014, la clasificación de la cartera y estimación preventiva por grado de riesgo, se analiza como sigue:

| <u>Grado de riesgo</u> |    | <u>Importe<br/>cartera<br/>crediticia</u> | <u>Estimación preventiva</u> |                |                 |              |
|------------------------|----|---|------------------------------|----------------|-----------------|--------------|
|                        |    |   | <u>Comercial</u>             | <u>Consumo</u> | <u>Vivienda</u> | <u>Total</u> |
| A-1                    | \$ | 2,183                                     | 7                            | -              | 2               | 9            |
| A-2                    |    | 620                                       | 6                            | -              | -               | 6            |
| B-1                    |    | 179                                       | 3                            | -              | -               | 3            |
| B-2                    |    | 186                                       | 4                            | -              | -               | 4            |
| B-3                    |    | 108                                       | 4                            | -              | -               | 4            |
| C-1                    |    | 150                                       | 8                            | -              | 1               | 9            |
| C-2                    |    | 97  | 7                            | 1              | 2               | 10           |
| D                      |    | 447                                       | 76                           | 1              | 38              | 115          |
| E                      |    | <u>58</u>                                 | <u>2</u>                     | <u>4</u>       | <u>34</u>       | <u>40</u>    |
| Total                  | \$ | 4,028                                     | 117                          | 6              | 77              | 200          |
|                        |    | =====                                     | ====                         | ==             | ==              | ==           |

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la estimación preventiva para riesgos crediticios, incluye la reserva adicional de intereses vencidos por \$5 y \$6, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, como resultado de la aplicación de las metodologías de calificación, la probabilidad de incumplimiento y severidad de la pérdida de cada grupo, obtenidas como promedio ponderado por la exposición al incumplimiento (no auditadas), se muestran a continuación:

| <u>Tipo de cartera</u> | <u>Probabilidad de<br/>incumplimiento</u> | <u>Severidad de<br/>la pérdida</u> | <u>Exposición al<br/>Incumplimiento</u> |
|------------------------|---|------------------------------------|---|
| <b><u>2015</u></b>     |   |                                    |   |
| Comercial              | 7.56%                                     | 36.09%                             | \$ 3,102                                |
| Hipotecario            | 24.98%                                    | 31.32%                             | 984                                     |
| Consumo                | 48.53%                                    | 87.85%                             | 11                                      |

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

| <u>Tipo de cartera</u> | <u>Probabilidad de incumplimiento</u> | <u>Severidad de la pérdida</u> | <u>Exposición al Incumplimiento</u> |
|------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| <b><u>2014</u></b>     |                                       |                                |                                     |
| Comercial              | 11.57%                                | 34.76%                         | \$ 2,894                            |
| Hipotecario            | 26.03%                                | 26.34%                         | 1,119                               |
| Consumo                | 43.97%                                | 87.02%                         | 15                                  |

Los parámetros son ponderados sobre la cartera de cada uno de los portafolios. La exposición al incumplimiento mostrada para riesgo de crédito no incluye compromisos crediticios.

A continuación se presenta un análisis de los movimientos de la estimación preventiva por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014:

|   | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|-------------|-------------|
| Saldo al principio del año                      | \$ 200      | 222         |
| Provisiones cargadas a resultados del ejercicio | 13          | 8           |
| Adjudicaciones                                  | (35)        | (28)        |
| Aplicación de cartera                           | (5)         | -           |
| Otros   | <u>(7)</u>  | <u>(2)</u>  |
| Saldo al final del año                          | \$ 166      | 200         |
|   | ====        | ====        |

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

**(8) Otras cuentas por cobrar, neto-**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el rubro de otras cuentas por cobrar se integra como se muestra a continuación:

|                                       | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---------------------------------------|-------------|-------------|
| Deudores por operaciones crediticias  | \$ 31       | 26          |
| Préstamos al personal                 | 14          | 13          |
| Deudores en trámite de regularización | 12          | 19          |
| Comisiones FOVISSSTE                  | 11          | 13          |
| Comisiones por administración SHF     | 30          | 42          |
| Impuestos por recuperar               | 5           | 4           |
| Otros deudores                        | 8           | 5           |
| Derechos fiduciarios                  | 3           | 16          |
| Deudores créditos sindicados          | 9           | 26          |
| Estimaciones preventivas              | <u>(19)</u> | <u>(21)</u> |
|                                       | \$ 104      | 143         |
|                                       | ===         | ===         |

**(9) Bienes adjudicados, neto-**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los bienes adjudicados o recibidos como dación en pago se analizan a continuación:

|                                  |    | <u>2015</u>  |                | <u>2014</u>  |                |
|----------------------------------|----|--------------|----------------|--------------|----------------|
|                                  |    | <u>Monto</u> | <u>Reserva</u> | <u>Monto</u> | <u>Reserva</u> |
| Bienes inmuebles sin restricción | \$ | 296          | (57)           | 331          | (53)           |
| Bienes inmuebles restringidos:   |    |              |                |              |                |
| Prometidos en venta              |    | 11           | (3)            | 12           | (7)            |
| Otros*                           |    | <u>35</u>    | <u>(35)</u>    | <u>48</u>    | <u>(31)</u>    |
|                                  |    | <u>342</u>   | <u>(95)</u>    | <u>391</u>   | <u>(91)</u>    |
|                                  | \$ | 247          |                | 300          |                |
|                                  |    | ===          |                | ===          |                |

\* Corresponde a inmuebles, los cuales están restringidos por razones legales para ejercer la posesión por parte del Banco.

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

El cargo a resultados por la reserva para baja de valor de los bienes adjudicados, ascendió a \$46 en el año terminado el 31 de diciembre de 2015 (\$44 en 2014).

A continuación se presenta un análisis de los movimientos de la estimación por las potenciales pérdidas de valor por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014:

|  | <u>2015</u>    | <u>2014</u> |
|--|----------------|-------------|
| Saldo al principio del año   | \$ (91)        | (61)        |
| Provisiones adicionales por el transcurso<br>del tiempo aplicadas al resultado del ejercicio | (46)           | (44)        |
| Afectaciones a provisiones por venta de bienes   | <u>42</u>      | <u>14</u>   |
| Saldo al final del año   | \$ (95)<br>=== | (91)<br>=== |

**(10) Otros activos-**

El rubro de otros activos se integra al 31 de diciembre de 2015 y 2014, como sigue:

|                       | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|-----------------------|-------------|-------------|
| Pagos anticipados     | \$ 35       | 19          |
| Intangibles, neto     | 48          | 49          |
| Depósitos en garantía | <u>5</u>    | <u>5</u>    |
|                       | \$ 88<br>== | 73<br>==    |

**(11) Captación tradicional-**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el promedio anual de las tasas de intereses sobre la captación, se analiza en la siguiente hoja.

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos, excepto cuando se indique diferente)

|                                     | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Depósitos de exigibilidad inmediata | 0.45%       | 1.54%       |
| Depósitos a plazo                   | 4.63%       | 3.48%       |
|                                     | =====       | =====       |

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el interés devengado por pagar asciende a \$2 y \$268 mil, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los intereses devengados por la captación tradicional ascendieron a \$19 y \$5, respectivamente, y se encuentran registrados en el rubro de “Gastos por intereses” en los estados de resultados (nota 19).

**(12) Préstamos interbancarios y de otros organismos-**

Los préstamos interbancarios y de otros organismos al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se integran como sigue:

|                       | <u>2015</u>     | <u>2014</u>  |
|-----------------------|-----------------|--------------|
| <u>A corto plazo:</u> |                 |              |
| Moneda nacional:      |                 |              |
| Banca de desarrollo   | \$ 2,241        | 2,565        |
| Banca múltiple        | <u>50</u>       | <u>-</u>     |
| Total a corto plazo   | <u>2,291</u>    | <u>2,565</u> |
| <u>A largo plazo:</u> |                 |              |
| Moneda nacional:      |                 |              |
| Banca de desarrollo   | 657             | 692          |
| UDIS valorizados:     |                 |              |
| Banca de desarrollo   | <u>263</u>      | <u>399</u>   |
| Total a largo plazo   | <u>920</u>      | <u>1,091</u> |
| Total préstamos       | \$ <u>3,211</u> | <u>3,656</u> |
|                       | =====           | =====        |

(Continúa)



**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los plazos de vencimiento de los préstamos interbancarios y de otros organismos a largo plazo tienen vencimiento a más de 5 años.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los intereses devengados por pagar son por \$10 y \$11, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los intereses generados por préstamos interbancarios y de otros organismos ascendieron a \$221 y \$272 y se encuentran registrados en el rubro de “Gastos por intereses” en los estados de resultados (nota 19).

Los préstamos bancarios representan principalmente las disposiciones de efectivo destinadas a contratos de apertura de crédito.

Los créditos otorgados para el financiamiento de vivienda son a un plazo máximo de 25 años, mientras que los créditos otorgados para el financiamiento a desarrollos tienen un plazo máximo de 3.5 años.

Con el fin de dar certeza en el cumplimiento puntual, completo y oportuno de las obligaciones derivadas de la línea de fondeo otorgada por SHF, el Banco constituye diversos fideicomisos de garantía, cediendo los derechos de la cartera a la vivienda y comercial hasta por el equivalente de los créditos otorgados, manteniendo la titularidad de los mismos. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el Banco mantiene cartera de crédito restringida por \$3,328 que equivale al 81% de la cartera total (\$3,579 que equivale al 89% en 2014) (ver nota 7).

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los préstamos interbancarios y de otros organismos por \$3,211 y \$3,656, se presentan netos de \$70 y \$124, respectivamente, que corresponden a cobros de cartera de crédito entregados a los fideicomisos de garantía, los cuales no han sido enterados y liquidados a la SHF al cierre de año.

El promedio de tasas ponderadas por los años 2015 y 2014, de los préstamos interbancarios y de otros organismos se muestra a continuación:

|                     | <u>Tasas 2015</u>      |            | <u>Tasas 2014</u>      |            |
|---------------------|------------------------|------------|------------------------|------------|
|                     | <u>Moneda nacional</u> | <u>UDI</u> | <u>Moneda nacional</u> | <u>UDI</u> |
| Banca múltiple      | 3.57%                  | -          | -                      | -          |
| Banca de desarrollo | 9.76%                  | 6.09%      | 9.87%                  | 6.11%      |

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos, excepto cuando se indique diferente)

**(13) Beneficios a empleados-**

El costo, las obligaciones, primas de antigüedad y remuneraciones al término de la relación laboral distintas de reestructuración, mencionados en la nota 3(o), se determinaron con base en cálculos preparados por actuarios independientes al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

El costo neto y el valor presente de las obligaciones al 31 de diciembre de 2015 y 2014, son los que se muestran a continuación:

|                        | <b>(Miles de pesos)</b>   |                      |                     |                           |                      |                     |
|------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------|---------------------------|----------------------|---------------------|
|                        | <b>2015</b>               |                      |                     | <b>2014</b>               |                      |                     |
|                        | <b><u>Terminación</u></b> | <b><u>Retiro</u></b> | <b><u>Total</u></b> | <b><u>Terminación</u></b> | <b><u>Retiro</u></b> | <b><u>Total</u></b> |
| Costo neto del período | \$ 1,959                  | -                    | 1,959               | 1,031                     | 423                  | 1,454               |
| Pasivo neto proyectado | \$ 5,225                  | 679                  | 5,904               | 3,266                     | 679                  | 3,945               |
|                        | =====                     | ====                 | =====               | =====                     | ====                 | =====               |

Los supuestos más importantes utilizados en la determinación del plan se muestran a continuación:

|  | <b><u>2015</u></b> | <b><u>2014</u></b> |
|--|--------------------|--------------------|
| Tasa real de descuento nominal para reflejar el valor presente de las obligaciones | 6.85%              | 6.80%              |
| Tasa de incremento del nominal para los niveles de sueldos futuros                 | 5.00%              | 5.00%              |
| Vida laboral promedio remanente de los trabajadores                                | 14 años            | 13 años            |
|  | =====              | =====              |

**(14) Acreedores diversos-**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el rubro de acreedores diversos que asciende a \$83 y \$141, respectivamente, se integra principalmente por depósitos no identificados, de cuentas por pagar a promotores y notarios, así como por provisiones.

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

**(15) Impuesto a la utilidad (Impuesto sobre la renta “ISR”) a la utilidad y participación de los trabajadores en la utilidad (PTU)-**

La ley de ISR vigente a partir del 1o. de enero de 2014, establece una tasa de ISR del 30% para 2014 y años posteriores.

El beneficio de impuestos atribuible al resultado antes de impuestos a la utilidad por operaciones continuas, fue diferente del que resultaría de aplicar la tasa de 30% de ISR a la pérdida antes de impuesto a la utilidad como resultado de las partidas que se muestran a continuación:

|  | <u><b>2015</b></u> | <u><b>2014</b></u> |
|--|--------------------|--------------------|
| Beneficio “esperado”   | \$ (8)             | (5)                |
| Incremento (reducción) resultante de:                                |                    |                    |
| Efecto fiscal de la inflación, neto                                  | (8)                | (4)                |
| Gastos no deducibles   | 8                  | 2                  |
| Estimación preventiva para riesgos crediticios no deducible          | 4                  | 2                  |
| Cambio en la reserva de valuación de activos por impuestos diferidos | (26)               | (14)               |
| Otros, neto  | <u>1</u>           | <u>1</u>           |
| Beneficio por impuestos a la utilidad                                | \$ (29)            | (18)               |
|  | ====               | ====               |

Los movimientos por el ISR se integra como sigue:

|                                       | <u><b>2015</b></u> | <u><b>2014</b></u> |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>En los resultados del período:</b> |                    |                    |
| ISR diferido                          | \$ (29)            | (18)               |
|                                       | ==                 | ==                 |

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Los efectos de impuestos a la utilidad de las diferencias temporales que originan porciones significativas de los activos y pasivos de ISR y PTU diferidos, al 31 de diciembre de 2015 y 2014, se detallan a continuación:

|  | <u>2015</u> |            | <u>2014</u> |             |
|--|-------------|------------|-------------|-------------|
|  | <u>ISR</u>  | <u>PTU</u> | <u>ISR</u>  | <u>PTU</u>  |
| Mobiliario y equipo y otros activos            | \$ 4        | 1          | 3           | 1           |
| Pagos anticipados                              | (10)        | (3)        | (6)         | (2)         |
| Estimación preventiva para riesgos crediticios | -           | -          | 13          | 4           |
| Bienes adjudicados                             | 29          | 9          | 27          | 9           |
| Pérdidas fiscales                              | <u>90</u>   | <u>-</u>   | <u>73</u>   | <u>-</u>    |
|  | 113         | 7          | 110         | 12          |
| Menos reserva de valuación                     | <u>-</u>    | <u>(7)</u> | <u>(26)</u> | <u>(12)</u> |
| Activo diferido, neto                          | \$ 113      | -          | 84          | -           |
|  | ====        | ====       | ====        | ====        |

Para evaluar la recuperación de los activos diferidos, la Administración considera la probabilidad de que una parte o el total de ellos, no se recupere. La realización final de los activos diferidos depende de la generación de utilidad gravable en los períodos en que son deducibles las diferencias temporales. Al llevar a cabo esta evaluación, la Administración considera la reversión esperada de los pasivos diferidos, las utilidades gravables proyectadas y las estrategias de planeación.

A partir del 2014 la base de cálculo de la PTU causada es la utilidad fiscal que se determine para efectos de ISR con algunos ajustes. La tasa de PTU vigente es del 10%.

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

A continuación se presenta, en forma condensada, una conciliación entre el resultado contable y el resultado para efectos de ISR:

|   |    | <u>2015</u> |            | <u>2014</u> |            |
|---|----|-------------|------------|-------------|------------|
|   |    | <u>ISR</u>  | <u>PTU</u> | <u>ISR</u>  | <u>PTU</u> |
| Resultado antes de impuestos a la utilidad  | \$ | (25)        | (25)       | (15)        | (15)       |
| Más (menos) partidas en conciliación:       |    |             |            |             |            |
| Efecto fiscal de la inflación               |    | (10)        | (10)       | (14)        | (14)       |
| Gastos no deducibles                        |    | 27          | 27         | 5           | 5          |
| Estimación preventiva no deducible          |    | 15          | 15         | 8           | 8          |
| Excedentes de reserva para créditos         |    | (44)        | (44)       | (112)       | (112)      |
| Pagos anticipados                           |    | (16)        | (16)       | -           | -          |
| Recuperación de impuestos y actualizaciones |    | -           | -          | (1)         | (1)        |
| Provisiones                                 |    | (2)         | (2)        | 3           | 3          |
| (Pérdida) utilidad en venta de adjudicados  |    | (5)         | (5)        | 26          | 26         |
| Comisión por apertura / Otros               |    | <u>5</u>    | <u>5</u>   | <u>1</u>    | <u>1</u>   |
| Pérdida fiscal                              | \$ | (55)        | (55)       | (99)        | (99)       |
|   |    | ===         | ===        | ===         | ===        |

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos, excepto número de acciones y valor nominal)

Al 31 de diciembre de 2015, las pérdidas fiscales por amortizar y el año en que prescriben se analizan como sigue:

| <u>Año de origen</u> | <u>Monto original</u> | <u>Pérdidas fiscales por amortizar</u> | <u>Año de vencimiento</u> |
|----------------------|-----------------------|--|---------------------------|
| 2015                 | \$ 55                 | 56                                     | 2025                      |
| 2014                 | 99                    | 102                                    | 2024                      |
| 2013                 | 67                    | 68                                     | 2023                      |
| 2012                 | 2                     | 2                                      | 2022                      |
| 2011                 | 10                    | 10                                     | 2021                      |
| 2010                 | <u>58</u>             | <u>60</u>                              | 2020                      |
|                      | \$ 291                | 298                                    |                           |
|                      | ====                  | ====                                   |                           |

**(16) Capital contable-**

*(a) Estructura del capital social-*

Movimientos 2015

El 16 de diciembre de 2015, en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, se acordó, incrementar el capital social del Banco por la cantidad de \$100, representadas por 1,000,000 de acciones nominativas de la serie "O" con valor nominal de \$100 pesos. Al 31 de diciembre de 2015 los accionistas sólo han pagado \$72 del capital suscrito. El 8 de enero de 2016 se pagaron \$18, quedando pendiente de pagar 100,000 acciones por un monto de \$10.

Después de los movimientos antes mencionados al 31 de diciembre de 2015, el capital suscrito asciende a \$876, respectivamente, representado por 8,760,071 acciones nominativas de la serie "O" con valor nominal de un \$100 pesos cada una, de las cuales están pagadas 8,480,071 acciones.

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos, excepto cuando se indica diferente,  
número de acciones y valor nominal)

Movimientos 2014

El 15 de octubre de 2014, en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, se acordó, incrementar el capital social del Banco por la cantidad de \$100, representadas por 1,000,000 de acciones nominativas de la serie "O" con valor nominal de \$100 pesos.

El 28 de abril de 2014, en Asamblea General Extraordinaria de Accionistas, se acordó, incrementar el capital social del Banco por la cantidad de \$50, representadas por 500,000 de acciones nominativas de la serie "O" con valor nominal de \$100 pesos.

**(b) Utilidad (pérdida) utilidad integral-**

La utilidad (pérdida) integral que se presenta en el estado de variaciones en el capital contable, representa el resultado de la actividad total durante el año y se integra por el resultado neto.

**(c) Restricciones al capital contable-**

La Comisión Bancaria requiere a las instituciones de crédito tener un porcentaje mínimo de capitalización sobre los activos en riesgo, los cuales se calculan aplicando determinados porcentajes de acuerdo con el riesgo asignado. El porcentaje de capitalización del 8% exigido por la Comisión Bancaria ha sido cumplido por el Banco (ver inciso "d" de esta nota).

Cualquier persona física o moral podrá adquirir, mediante una o varias operaciones simultáneas o sucesivas, el control de acciones de la serie "O" del capital social de una institución de banca múltiple, en el entendido de que dichas operaciones deberán obtener la autorización previa de la SHCP, escuchando la opinión de la Comisión Bancaria, cuando excedan del 5% de dicho capital social, sin exceder en ningún caso del 20% del capital social.

La Ley de Instituciones de Crédito obliga a separar anualmente el 10% de sus utilidades para constituir reservas de capital hasta que éstas alcancen una suma equivalente al capital social pagado. En el ejercicio 2015, se constituyó reserva de capital por \$280 mil.

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

En caso de reembolso de capital o distribución de utilidades a los accionistas, se causa el impuesto sobre la renta sobre el importe reembolsado o distribuido, que exceda los montos determinados para efectos fiscales.

*(d) Capitalización (no auditado)-*

Al 31 de diciembre de 2015, el Banco mantenía un índice de capitalización del 14.95% (14.85%, en 2014), por lo que se encuentra clasificado en la categoría I de conformidad con el artículo 220 de las Disposiciones, el cual es calculado aplicando determinados porcentajes de acuerdo con el riesgo asignado conforme a las reglas establecidas por el Banco Central.

El capital neto reportado al Banco Central al 31 de diciembre de 2015 y 2014, utilizado para la determinación del índice de capitalización se integra como se muestra a continuación:

|   | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|-------------|-------------|
| Capital contable  | \$ 806      | 736         |
| Activos intangibles e impuestos diferidos   | <u>(64)</u> | <u>(23)</u> |
| Capital básico (Tier 1)   | 742         | 713         |
| Reservas preventivas generales<br>constituidas – Capital<br>complementario (Tier 2) | <u>-</u>    | <u>-</u>    |
| Capital neto (Tier 1 + Tier 2)  | \$ 742      | 713         |
|   | ===         | ===         |

(Continúa)



**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

2015

|   | <u>Activos en<br/>riesgo<br/>equivalentes</u> | <u>Requerimiento<br/>de capital</u> |
|---|---|-------------------------------------|
| <u>Riesgo de mercado:</u>   |   |                                     |
| Operaciones en moneda nacional<br>con tasa nominal                    | \$ 192  | 15                                  |
| Operaciones en moneda nacional con<br>tasa real o denominados en UDIS | <u>29</u>                                     | <u>2</u>                            |
| Total riesgo de mercado   | <u>221</u>                                    | <u>17</u>                           |
| <u>Riesgo de crédito:</u>   |   |                                     |
| Grupo III (ponderados al 20%)   | 92  | 7                                   |
| Grupo VI (ponderados al 50%)  | 157   | 13                                  |
| Grupo VI (ponderados al 75%)  | 196   | 16                                  |
| Grupo VI (ponderados al 100%)   | 170   | 14                                  |
| Grupo VII (ponderados al 100%)  | 3,264   | 259                                 |
| Otros activos (ponderados al 100%)                                    | <u>487</u>                                    | <u>39</u>                           |
| Total riesgo de crédito   | <u>4,366</u>                                  | <u>348</u>                          |
| Riesgo operacional  | <u>376</u>                                    | <u>31</u>                           |
| Total riesgo de mercado, crédito<br>y operacional                     | \$ 4,963<br>=====                             | 396<br>=====                        |

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

2014

|   | <u>Activos en<br/>riesgo<br/>equivalentes</u> | <u>Requerimiento<br/>de capital</u> |
|---|---|-------------------------------------|
| <u>Riesgo de mercado:</u>   |   |                                     |
| Operaciones en moneda nacional<br>con tasa nominal                    | \$ 184  | 14                                  |
| Operaciones en moneda nacional con<br>tasa real o denominados en UDIS | <u>33</u>                                     | <u>3</u>                            |
| Total riesgo de mercado   | <u>217</u>                                    | <u>17</u>                           |
| <u>Riesgo de crédito:</u>   |   |                                     |
| Grupo III (ponderados al 20%)   | 58  | 5                                   |
| Grupo VI (ponderados al 50%)  | 168   | 13                                  |
| Grupo VI (ponderados al 75%)  | 223   | 18                                  |
| Grupo VI (ponderados al 100%)   | 205   | 16                                  |
| Grupo VII (ponderados al 100%)  | 3,203   | 256                                 |
| Otros activos (ponderados al 100%)                                    | <u>446</u>                                    | <u>36</u>                           |
| Total riesgo de crédito   | <u>4,303</u>                                  | <u>344</u>                          |
| Riesgo operacional  | <u>281</u>                                    | <u>22</u>                           |
| Total riesgo de mercado, crédito<br>y operacional                     | \$ 4,801<br>=====                             | 383<br>=====                        |

Continúa

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

|   | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|-------------|-------------|
| <i>Índices de capitalización:</i>                                 |             |             |
| Capital a activos en riesgo de crédito:                           |             |             |
| Capital básico (Tier 1)   | 16.99%      | 16.56%      |
| Capital complementario (Tier 2)                                   | -           | -           |
| Capital neto (Tier 1 + Tier 2)                                    | 16.99%      | 16.56%      |
| Capital a activos en riesgo de mercado,<br>crédito y operacional: |             |             |
| Capital básico (Tier 1)   | 14.95%      | 14.85%      |
| Capital complementario (Tier 2)                                   | -           | -           |
| Capital neto (Tier 1 + Tier 2)                                    | 14.95%      | 14.85%      |
|   | =====       | =====       |
| Capital a capital requerido (veces):                              |             |             |
| Capital neto  | 1.87        | 1.86        |
|   | ====        | ====        |

La suficiencia de capital es evaluada por el área de riesgos a través de la proyección del índice de capitalización, mediante la cual da seguimiento mensual a los principales límites de operación del Banco determinados en función del capital neto, logrando con esto prevenir posibles insuficiencias de capital, y por consecuencia tomar las medidas pertinentes para mantener un capital suficiente y adecuado.

**(17) Indicadores financieros y resultados obtenidos por parte de las calificadoras financieras (no auditado)-**

**(a) Indicadores financieros**

En la hoja siguiente se presentan los principales indicadores financieros por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014.

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

|   | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|-------------|-------------|
| Índice de morosidad   | 8.51%       | 11.9%       |
| Índice de cobertura de cartera de crédito vencida                                 | 47.6%       | 41.5%       |
| Eficiencia operativa ( <i>gastos de administración y promoción/activo total</i> ) | 6.6%        | 6.0%        |
| ROE ( <i>utilidad neta/capital contable</i> )                                     | 0.3%        | 0.40%       |
| ROA ( <i>utilidad neta/activo total</i> )   | 0.05%       | 0.06%       |
| Liquidez ( <i>activos líquidos/pasivos líquidos</i> )*                            | 22.8%       | 12.17%      |
| Margen financiero del año ajustado por riesgos crediticios/activos productivos    | 2.9%        | 3.0%        |
| Índice de capitalización respecto a riesgos de crédito                            | 16.99%      | 16.56%      |
| Índice de capitalización respecto a riesgos de crédito y mercado y operacional    | 14.95%      | 14.85%      |
|   | =====       | =====       |

\* *Activos líquidos* – Disponibilidades y títulos para negociar.

\* *Pasivos líquidos* – Depósitos de exigibilidad inmediata, préstamos interbancarios y de otros organismos, de exigibilidad inmediata y a corto plazo.

**(b) Calificaciones financieras**

A continuación se muestra el resultado más reciente que la calificadora Standard and Poor's le ha otorgado al Banco al 26 de octubre de 2015:

- Largo plazo “mxBBB-”
- Corto plazo “mxA-3”
- Perspectiva “estable”.

La calificadora Fitch Ratings estableció para el Banco la calificación de “AAFC3-(mex)” como administrador primario de activos financieros, con perspectiva “estable”.

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

**(18) Cuentas de orden-**

**(a) Activos y pasivos contingentes-**

**Call Money:**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el monto de los préstamos interbancarios asciende a \$460 y \$277, respectivamente (nota 5).

**(b) Compromisos crediticios-**

**Líneas de crédito:**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el monto de las líneas de crédito no ejercidas por el acreditado asciende a \$2,298 y \$3,854, respectivamente.

**(c) Bienes en fideicomiso-**

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la actividad fiduciaria del Banco se registra en cuentas de orden y se integra de bienes recibidos en administración por \$3,837 y \$1,814, respectivamente.

Los ingresos devengados por comisiones por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, correspondientes a la actividad fiduciaria, ascienden a \$16 y \$7, respectivamente, y son registrados en el rubro de “Comisiones y tarifas cobradas”.

**(d) Bienes en custodia o en administración-**

El Banco registra en esta cuenta de orden los bienes que se reciben en custodia, garantía o administración. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los créditos en administración ascendían a \$5,971 y \$5,312, respectivamente.

Los ingresos devengados por comisiones por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 y 2014, correspondientes a la actividad de bienes en custodia, ascienden a \$30 y \$27, respectivamente, y son registrados en el rubro de “Comisiones y tarifas cobradas” (nota 19).

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

*(e) Intereses devengados no cobrados derivados de cartera de crédito vencida*

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 un control de los mismos en cuentas de orden. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo por este concepto ascendió a \$99 y \$104, respectivamente.

**(19) Información adicional sobre segmentos y resultados-**

El Banco cuenta con créditos comerciales, de vivienda y al consumo, por lo que su fuente de ingresos se deriva de los intereses devengados por los productos de crédito ofrecidos, en adición a los productos de las operaciones de tesorería, como son los intereses derivados de las inversiones en valores y call money. Las actividades pasivas incluyen depósitos a plazo, así como préstamos interbancarios y de otros organismos, los cuales originan gastos por intereses.

Del total de los ingresos por intereses obtenidos por el Banco por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 y 2014, 98% en ambos años, provienen de su operación crediticia. En consecuencia los recursos de la captación tradicional y préstamos interbancarios obtenidos durante el ejercicio fueron utilizados principalmente para la colocación de créditos, por lo que los intereses causados se identifican con el segmento crediticio, misma tendencia que se refleja en los gastos de administración.

***Margen financiero-***

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, el margen financiero se muestra en la siguiente hoja.

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

|  | <u>2015</u>   | <u>2014</u>  |
|--|---------------|--------------|
| <u>Ingresos por intereses:</u>                               |               |              |
| Intereses por cartera de créditos (nota 7)                   | \$ 347        | 398          |
| Intereses de disponibilidades (nota 5)                       | 9             | 5            |
| Intereses provenientes de inversiones<br>en valores (nota 6) | -             | 2            |
| Comisiones por el otorgamiento<br>inicial del crédito        | 20            | 11           |
| Utilidad por valorización                                    | <u>11</u>     | <u>21</u>    |
| Total ingresos por intereses                                 | \$ <u>387</u> | <u>437</u>   |
| <u>Gastos por intereses:</u>                                 |               |              |
| Captación tradicional (nota 11)                              | \$ (19)       | (5)          |
| Préstamos interbancarios y de otros<br>organismos (nota 12)  | (221)         | (272)        |
| Pérdida por valorización                                     | <u>(11)</u>   | <u>(23)</u>  |
| Total de gastos por intereses                                | <u>(251)</u>  | <u>(300)</u> |
| Margen financiero  | \$ 136<br>=== | 137<br>===   |

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

***Comisiones y tarifas cobradas y pagadas-***

Las comisiones y tarifas cobradas y pagadas, por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, se integran como sigue:

|   | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|-------------|-------------|
| <u>Comisiones y tarifas cobradas:</u>   |             |             |
| Cartera de crédito                      | \$ 3        | 5           |
| Comisiones por avalúos                  | 24          | 15          |
| Comisiones por estudio de factibilidad  | 27          | 20          |
| Comisiones por análisis de crédito      | 25          | 26          |
| Comisiones por estudio de mercado       | 18          | 19          |
| Comisiones operaciones FOVISSSTE        | 20          | 24          |
| Comisiones por intermediación           | 2           | 3           |
| Comisiones por administración (nota 18) | 30          | 27          |
| Comisiones fiduciarias (nota 18)        | 16          | 7           |
| Otros                                   | <u>11</u>   | <u>6</u>    |
|   | \$ 176      | 152         |
|   | ===         | ===         |
| <u>Comisiones y tarifas pagadas:</u>    |             |             |
| Préstamos recibidos                     | \$ (7)      | (7)         |
| Comisiones bancarias                    | (1)         | (11)        |
| Primas pagadas a SHF                    | <u>(11)</u> | <u>(11)</u> |
|   | \$ (19)     | (29)        |
|   | ==          | ==          |

(Continúa)



**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, los otros ingresos (egresos) de la operación, se analizan como sigue:

|  | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--|-------------|-------------|
| <u>Otros ingresos de la operación:</u>       |             |             |
| Utilidad en venta de inmuebles y adjudicados | \$ 16       | 4           |
| Avalúos                                      | 15          | 15          |
| Seguros                                      | 14          | 11          |
| Recuperación de impuestos y actualización    | -           | 1           |
| Garantía por incumplimiento (GPI)            | 6           | 6           |
| Uso de instalaciones                         | 1           | 1           |
| Cancelación de provisiones                   | 5           | 2           |
| Otros ingresos por reestructura              | -           | 1           |
| Depósitos no identificados                   | 16          | 26          |
| Otros ingresos                               | <u>12</u>   | <u>12</u>   |
|  | <u>85</u>   | <u>79</u>   |
| <u>Otros egresos de la operación</u>         |             |             |
| Estimación de cuentas incobrables            | (6)         | (8)         |
| Castigos diversos                            | (4)         | (5)         |
| Estimación de bienes adjudicados (nota 9)    | <u>(46)</u> | <u>(45)</u> |
|  | <u>(56)</u> | <u>(58)</u> |
|  | \$ 29       | 21          |
|  | ==          | ==          |

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, los gastos de administración y promoción se integran como se muestran a continuación:

|   | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|-------------|-------------|
| <u>Gastos de administración y promoción</u> |             |             |
| Remuneraciones y prestaciones               | \$ 140      | 110         |
| Honorarios                                  | 36          | 38          |
| Arrendamiento                               | 12          | 10          |
| Gastos de promoción y publicidad            | 3           | 4           |
| Impuestos y derechos                        | 2           | 9           |
| Gastos no deducibles                        | 12          | 3           |
| Depreciaciones                              | 12          | 10          |
| Amortizaciones                              | 4           | 2           |
| Cuotas                                      | 20          | 23          |
| Gastos de viaje y viáticos                  | 5           | 4           |
| Gastos legales                              | 14          | 14          |
| Mantenimiento                               | 18          | 12          |
| Seguros                                     | 13          | 12          |
| Comunicación                                | 6           | 7           |
| Mensajería                                  | 1           | 1           |
| Papelería y útiles                          | 2           | 2           |
| Costo neto del periodo                      | 2           | 1           |
| IVA no acreditable                          | 19          | 17          |
| Otros gastos de administración              | <u>13</u>   | <u>9</u>    |
| <br>Total                                   | \$ 334      | 288         |
|   | ===         | ===         |

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

**(20) Administración de riesgos (no auditado)-**

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.

El objetivo fundamental del Banco es la generación de valor para sus accionistas manteniendo la estabilidad y solvencia de la organización. La adecuada gestión financiera incrementa la rentabilidad sobre activos productivos, permite el mantenimiento de niveles de liquidez adecuados y un control de la exposición a las pérdidas.

En cumplimiento a las disposiciones emitidas por la Comisión Bancaria, el Banco continúa instrumentando una serie de acciones para fortalecer la administración integral de riesgos, identificar, medir, llevar seguimiento, transferir y controlar las exposiciones a riesgos de crédito, liquidez y mercado y a otros riesgos generados por las operaciones, así como, el cumplimiento de leyes, reglamentos y otros asuntos legales.

La responsabilidad del establecimiento de las políticas de administración de riesgos y del nivel de exposición global de riesgo que el Banco, 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.

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

El Comité de Riesgos es presidido por un miembro independiente del Consejo de Administración y en él participan el Director General, los responsables del área de riesgos discretionales y no discretionales, 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 discretionales y no discretionales, las cuales tiene una línea de reporte al Comité de Riesgos. Las actividades que desempeñan estas áreas comprenden los que se muestran a continuación.

- 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.
  - Estimación de la exposición de riesgo emisor y contraparte, así como el seguimiento del consumo de las líneas de crédito correspondientes.
  - Los informes de medición de riesgos que se generan como se menciona en la siguiente hoja.

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

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 Valor en Riesgo (VaR) y las pérdidas esperadas contra las utilidades y pérdidas observadas.

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

**(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 VaR considerando los elementos en (a) y (c) anteriores.
- 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.

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

**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 Comisión Bancaria.

**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 requerirlo.

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.

**(b) Riesgo de liquidez y balance-**

Riesgo de liquidez es la pérdida potencial por la imposibilidad de renovar pasivos o de contratar otros en condiciones normales; por la venta anticipada o forzosa de activos a descuentos inusuales para hacer frente a sus obligaciones, o bien, por el hecho de que una posición no pueda ser oportunamente enajenada, adquirida o cubierta mediante el establecimiento de una posición contraria equivalente. Para cuantificarlo, se consideran los portafolios en pesos y UDIS de negociación y disponible para la venta.

Las brechas valorizadas en millones de pesos al 31 de diciembre de 2015 son las siguientes:

| GAP DE VENCIMIENTO, DICIEMBRE 2015             |           |              |              |               |                |                |                |                |            |            |            |            |             |           |           |           |
|--|-----------|--------------|--------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-----------|-----------|-----------|
| (Miles de Pesos)                               |           |              |              |               |                |                |                |                |            |            |            |            |             |           |           |           |
|  | < 30 días | 31 - 60 días | 61 - 90 días | 91 - 120 días | 121 - 150 días | 151 - 180 días | 181 - 270 días | 271 - 365 días | 1 y 2 años | 2 y 3 años | 3 y 4 años | 4 y 5 años | 5 y 10 años | > 10 años | Sin Plazo | Total     |
| EFFECTIVO Y OTRAS DISPONIBILIDADES             | 537,121   | -            | -            | -             | -              | -              | -              | -              | -          | -          | -          | -          | -           | -         | -         | 537,121   |
| EFFECTIVO (CAJA, BANCO)                        | 76,086    | -            | -            | -             | -              | -              | -              | -              | -          | -          | -          | -          | -           | -         | -         | 76,086    |
| OTRAS DISPONIBILIDADES                         | -         | -            | -            | -             | -              | -              | -              | -              | -          | -          | -          | -          | -           | -         | -         | -         |
| DISPONIBILIDADES RESTRINGIDAS                  | 461,035   | -            | -            | -             | -              | -              | -              | -              | -          | -          | -          | -          | -           | -         | -         | 461,035   |
| CARTERA DE CREDITO VIGENTE                     | 369,485   | 321,189      | 278,077      | 223,307       | 180,697        | 144,895        | 345,170        | 293,960        | 804,041    | 460,185    | 139,413    | 112,661    | 536,694     | 483,309   | -         | 4,693,084 |
| CONSUMO NO REVOLVENTE                          | 155       | 155          | 155          | 155           | 155            | 155            | 465            | 465            | 1,859      | 1,859      | 1,826      | 1,061      | 527         | 194       | -         | 9,187     |
| Capital  | 94        | 95           | 96           | 96            | 97             | 98             | 299            | 307            | 1,308      | 1,449      | 1,573      | 950        | 367         | 149       | -         | 6,977     |
| Interes  | 61        | 60           | 59           | 59            | 58             | 57             | 166            | 158            | 552        | 410        | 253        | 111        | 160         | 45        | -         | 2,211     |
| HIPOTECARIO                                    | 9,613     | 9,613        | 9,604        | 9,604         | 9,595          | 9,591          | 28,738         | 28,718         | 114,291    | 113,380    | 112,821    | 111,600    | 536,166     | 483,115   | -         | 1,586,449 |
| Capital  | 2,079     | 2,100        | 2,111        | 2,133         | 2,145          | 2,162          | 6,584          | 6,764          | 28,591     | 31,297     | 34,750     | 37,954     | 246,962     | 339,902   | -         | 745,532   |
| Interes  | 7,535     | 7,514        | 7,493        | 7,471         | 7,450          | 7,428          | 22,154         | 21,954         | 85,700     | 82,083     | 78,070     | 73,647     | 289,205     | 143,213   | -         | 840,917   |
| COMERCIAL                                      | 359,717   | 311,421      | 268,318      | 213,548       | 170,948        | 135,150        | 315,967        | 264,777        | 687,891    | 344,946    | 24,766     | -          | -           | -         | -         | 3,097,448 |
| Capital  | 337,967   | 292,301      | 251,478      | 198,666       | 157,604        | 123,033        | 284,778        | 239,688        | 630,330    | 330,116    | 24,322     | -          | -           | -         | -         | 2,870,282 |
| Interes  | 21,750    | 19,120       | 16,841       | 14,881        | 13,344         | 12,117         | 31,189         | 25,089         | 57,561     | 14,830     | 444        | -          | -           | -         | -         | 227,166   |
| ESTIMACIÓN PREVENTIVA PARA RIESGOS CREDITICIOS | -         | -            | -            | -             | -              | -              | -              | -              | -          | -          | -          | -          | -           | -         | (166,201) | (166,201) |
| OTROS ACTIVOS                                  | -         | -            | -            | -             | -              | -              | -              | -              | -          | -          | -          | -          | -           | -         | 914,518   | 914,518   |
| TOTAL DE ACTIVOS                               | 906,606   | 321,189      | 278,077      | 223,307       | 180,697        | 144,895        | 345,170        | 293,960        | 804,041    | 460,185    | 139,413    | 112,661    | 536,694     | 483,309   | 748,317   | 5,978,522 |
| TOTAL DE ACTIVOS %                             | 15.2%     | 5.4%         | 4.7%         | 3.7%          | 3.0%           | 2.4%           | 5.8%           | 4.9%           | 13.4%      | 7.7%       | 2.3%       | 1.9%       | 9.0%        | 8.1%      | 12.5%     | 100%      |

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

| GAP DE VENCIMIENTO, DICIEMBRE 2015<br>(Miles de Pesos) |         | < 30 días | 31 - 60 días | 61 - 90 días | 91 - 120 días | 121 - 150 días | 151 - 180 días | 181 - 270 días | 271 - 365 días | 1 y 2 años | 2 y 3 años | 3 y 4 años | 4 y 5 años | 5 y 10 años | > 10 años | Sin Plazo |
|--|---------|-----------|--------------|--------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------|------------|------------|------------|-------------|-----------|-----------|
| DEPOSITOS EXIGIBILIDAD INMEDIATA (CHEQUERAS)           | 64,103  | -         | -            | -            | -             | -              | -              | -              | -              | -          | -          | -          | -          | -           | -         | -         |
| DEPOSITOS A PLAZO                                      | 553,349 | 55,173    | 57,225       | 44,440       | 31,746        | 25,233         | 49,109         | 61,520         | -              | -          | -          | -          | -          | -           | -         | -         |
| PRIV'S   | 480,887 | 5,652     | 23,027       | 13,652       | 5,077         | 4,524          | 15,081         | 53,663         | -              | -          | -          | -          | -          | -           | -         | -         |
| CEDES  | 72,462  | 49,521    | 34,197       | 30,788       | 26,669        | 20,710         | 34,028         | 7,857          | -              | -          | -          | -          | -          | -           | -         | -         |
| PRESTAMOS INTERBANCARIOS                               | 282,362 | 260,319   | 214,223      | 143,582      | 108,451       | 93,704         | 242,955        | 249,301        | 757,744        | 400,242    | 123,430    | 113,189    | 536,879    | 506,744     | -         | -         |
| BANCA DE DESARROLLO INDIVIDUAL                         | 9,728   | 9,725     | 9,725        | 9,718        | 9,716         | 9,699          | 19,413         | 38,759         | 115,682        | 114,625    | 114,057    | 113,189    | 536,879    | 506,744     | -         | -         |
| BANCA DE DESARROLLO EMPRESARIAL                        | 272,634 | 250,595   | 204,498      | 133,864      | 98,735        | 84,005         | 223,542        | 210,542        | 642,063        | 285,616    | 9,373      | -          | -          | -           | -         | -         |
| OTROS PASIVOS  | -       | -         | -            | -            | -             | -              | -              | -              | -              | -          | -          | -          | -          | -           | -         | 141,683   |
| CAPITAL CONTABLE                                       | -       | -         | -            | -            | -             | -              | -              | -              | -              | -          | -          | -          | -          | -           | -         | 808,109   |
| TOTAL DE PASIVOS                                       | 899,814 | 315,492   | 271,447      | 188,022      | 140,197       | 118,938        | 292,064        | 310,821        | 757,744        | 400,242    | 123,430    | 113,189    | 536,879    | 506,744     | 949,793   |           |
| TOTAL DE PASIVOS %                                     | 15.2%   | 5.3%      | 4.6%         | 3.2%         | 2.4%          | 2.0%           | 4.9%           | 5.2%           | 12.8%          | 6.8%       | 2.1%       | 1.9%       | 9.1%       | 8.6%        | 16.0%     |           |
| GAP  | 6,792   | 5,697     | 6,630        | 35,285       | 40,500        | 25,958         | 53,106         | (16,861)       | 46,297         | 59,943     | 15,983     | (528)      | (185)      | (23,435)    | (201,476) |           |
| GAP ACUMULADO  | 6,792   | 12,489    | 19,119       | 54,403       | 94,903        | 120,861        | 173,967        | 157,106        | 203,402        | 263,346    | 279,329    | 278,801    | 278,616    | 255,366     | 53,891    |           |

**(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 discrecionales 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.

(Continúa)



**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

El riesgo contraparte el 31 de diciembre de 2015, de operaciones call money cedido con las siguientes instituciones:

| Institución Financiera | Monto operado | Trans.    | Tasa media   | Monto promedio | Plazo promedio | Cal. Corto Plazo |
|------------------------|---------------|-----------|--------------|----------------|----------------|------------------|
| Banjército             | 4,355         | 31        | 3.11%        | 140.48         | 1.5            | F1+(Mex)         |
| Banco Autofin México   | 2,920         | 37        | 3.17%        | 78.92          | 1.5            | HR3              |
| Banobras               | 622           | 12        | 3.03%        | 51.83          | 1.2            | F1+(Mex)         |
| Banco Azteca           | 313           | 4         | 2.96%        | 78.25          | 1.8            | F1(Mex)          |
| Monex                  | 157           | 3         | 3.12%        | 52.33          | 1.0            | F1(Mex)          |
| Banca Afirme           | 90            | 2         | 3.20%        | 45.00          | 4.0            | F2(Mex)          |
| Banca Mifel            | 80            | 3         | 3.20%        | 26.67          | 2.3            | F1(Mex)          |
| Banorte                | 25            | 1         | 2.80%        | 25.00          | 1.0            | F1+(Mex)         |
|                        | <b>8,562</b>  | <b>93</b> | <b>3.12%</b> | <b>92.06</b>   | <b>1.5</b>     |                  |

**(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.

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

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 trimestralmente 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
- Cartera vivienda
- Cartera de consumo

El Banco realiza la calificación de reservas y capital económico para cada cliente para todas las carteras utilizando la metodología establecida por las Disposiciones de la Comisión Bancaria vigente. 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

El Banco establece como límite máximo de financiamiento lo que establece el artículo 54 de las Disposiciones, 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.

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

El área de Valuación de Garantías para la cartera comercial tiene un sistema para la valuación de los inmuebles que realiza con base a lo establecido en cada uno de los contratos, y de esta valuación depende la ministración futura del crédito y el avance del proyecto.

La exposición de la cartera de crédito por portafolio e información de riesgo al 31 de diciembre de 2015 se muestra a continuación:

| Tipo de Cartera | Saldo        | % Cartera    |            |
|-----------------|--------------|--------------|------------|
|                 |              | Vencida      | Reservas   |
| Comercial       | 3,102        | 3.54%        | 85         |
| Hipotecario     | 984          | 23.94%       | 77         |
| Consumo         | 11           | 31.35%       | 4          |
| <b>Total</b>    | <b>4,097</b> | <b>8.52%</b> | <b>166</b> |

(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”), 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 las Disposiciones.

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

**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.
- Se informa a los directivos y empleados, las disposiciones legales administrativas aplicables a las operaciones.

**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 del Banco.

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

- 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.
- 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.

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

**(21) Compromisos y pasivos contingentes-**

**(a) Arrendamiento-**

El Banco ha celebrado diversos contratos de arrendamiento relativos a la renta de oficinas y sucursales para la realización de sus operaciones. La duración de estos contratos es de tres a cinco años. Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el pago por concepto de arrendamiento ascendió a \$12 y \$10, respectivamente, dentro del rubro de “Gastos de administración y promoción” (nota 19).

**(b) Juicios y litigios-**

En el curso normal de las operaciones, el Banco ha sido objeto de algunos juicios, que no se espera tengan un efecto negativo importante en la situación financiera y resultados de operaciones futuros. En aquellos casos que representan una pérdida probable, se han constituido las reservas que se consideren necesarias

**(c) Facultad del Servicio de Administración Tributaria (SAT)-**

De acuerdo con la legislación fiscal vigente, las autoridades tienen la facultad de revisar hasta los cinco ejercicios fiscales anteriores a la última declaración del impuesto sobre la renta presentada.

**(d) Operaciones con partes relacionadas-**

De acuerdo con la Ley del ISR, las empresas que realicen operaciones con partes relacionadas están sujetas a limitaciones y obligaciones fiscales, en cuanto a la determinación de los precios pactados, ya que éstos deberán ser equiparables a los que se utilizarían con o entre partes independientes en operaciones comparables.

En caso de que las autoridades fiscales revisaran los precios y rechazaran los montos determinados, podrían exigir, además del cobro del impuesto y accesorios que correspondan (actualización y recargos), multas sobre las contribuciones omitidas, las cuales podrían llegar a ser hasta de 100% sobre el monto actualizado de las contribuciones.

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

**(22) Pronunciamientos normativos emitidos recientemente-**

El Consejo Mexicano de Normas de Información Financiera, A. C. (CINIF) ha emitido las NIF y mejoras que se mencionan a continuación:

**NIF C-9 “Provisiones, Contingencias y Compromisos”-** Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2018, permitiendo su aplicación anticipada siempre y cuando se haga en conjunto con la aplicación inicial de la NIF C-19 “Instrumentos financieros por pagar”. Deja sin efecto al Boletín C-9 “Pasivo, Provisiones, Activos y Pasivos contingentes y Compromisos”. La aplicación por primera vez de esta NIF no genera cambios contables en los estados financieros.

**NIF D-3 “Beneficios a los empleados”-** Entra en vigor para los ejercicios que inicien a partir del 1o. de enero de 2016, con efectos retrospectivos, permitiendo su aplicación anticipada a partir del 1° de enero de 2015, y deja sin efecto las disposiciones que existían en la NIF D-3. Entre los principales cambios que incluye se encuentran los siguientes:

- **Beneficios directos** -Se modificó la clasificación de los beneficios directos a corto plazo y se ratificó el reconocimiento de la Participación de los Trabajadores en la Utilidad (PTU) diferida.
- **Beneficios por terminación** –Se modificaron las bases para identificar cuando los pagos por desvinculación laboral realmente cumplen con las condiciones de beneficios post-empleo y cuando son beneficios por terminación.
- **Beneficios post-empleo** –Se modificaron, entre otros, el reconocimiento contable de los planes multipatronales, planes gubernamentales y de entidades bajo control común; el reconocimiento del pasivo (activo) por beneficios definidos neto; las bases para la determinación de las hipótesis actuariales en la tasa de descuento; el reconocimiento del Costo Laboral de Servicios Pasados (CLSP) y de las Liquidaciones Anticipadas de Obligaciones (LAO).

**Remediciones** -Se elimina, en el reconocimiento de los beneficios post-empleo, el enfoque del corredor o banda de fluctuación para el tratamiento de las ganancias y pérdidas del plan (GPP); por lo tanto se reconocen conforme se devengan, y su reconocimiento será directamente como remediciones en Otro Resultado Integral “ORI”, exigiendo su reciclaje a la utilidad o pérdida neta del período bajo ciertas condiciones.

(Continúa)

**Banco Inmobiliario Mexicano, S. A.,**  
Institución de Banca Múltiple

Notas a los Estados Financieros

(Millones de pesos)

- **Techo de los activos del plan (AP)** - Identifica un techo del activo del plan especificando qué recursos aportados por la entidad no califican como tal.
- **Reconocimiento en resultados de MP, RP y LAO-** En los beneficios post-empleo todo el costo laboral del servicio pasado (CLSP) de las modificaciones al plan (MP), las reducciones de personal (RP) y las ganancias o las pérdidas por liquidaciones anticipadas de obligaciones (LAO) se reconocen inmediatamente en resultados.
- **Tasa de descuento-** Establece que la tasa de descuento de la OBD en los beneficios definidos se basa en tasas de bonos corporativos de alta calidad con un mercado profundo y, en su defecto, en tasas de bonos gubernamentales. La Administración del Banco está considerando utilizar tasas de bonos corporativos.
- **Beneficios por terminación** – Exige que se analice si los pagos por desvinculación o separación califican como beneficios por terminación o bien son beneficios post-empleo, señalando que, si es un beneficio no acumulativo sin condiciones preexistentes de otorgamiento, es un beneficio por terminación, y, por lo tanto, establece que debe reconocerse hasta que se presente el evento. Sin embargo, si tiene condiciones preexistentes, ya sea por contrato, ley o por prácticas de pago, se considera un beneficio acumulativo y debe reconocerse como un beneficio post-empleo.

La Administración estima que las NIF y las mejoras a las NIF mencionadas no generarán efectos financieros importantes en los estados financieros del Banco.